



**UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA**

FACULDADE DE ARQUITECTURA

**A UTILIZAÇÃO DE QUARTEIRÕES-TIPO NAS ESTRATÉGIAS  
DE REGENERAÇÃO URBANA NOS CENTROS HISTÓRICOS**

*“Significado das variáveis morfológicas na viabilidade  
económico/financeira das intervenções.”*



**Patrícia Alexandra Almeida dos Santos Lago**

(Licenciada)

DISSERTAÇÃO PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM REGENERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

**Orientador Científico:**

Doutor João Manuel Pereira de Carvalho

**Júri:**

Presidente: Doutor Fernando António Marques Caria, Professor Associado da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa

Vogais: Doutor João Manuel Pereira de Carvalho, Professor Auxiliar da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa

Doutor Luís Manuel Gomes Boavida – Portugal, Professor Auxiliar Convidado da Universidade de Évora

Lisboa, Julho de 2007





**UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA**

FACULDADE DE ARQUITECTURA

**A UTILIZAÇÃO DE QUARTEIRÕES-TIPO NAS ESTRATÉGIAS  
DE REGENERAÇÃO URBANA NOS CENTROS HISTÓRICOS**

*“Significado das variáveis morfológicas na viabilidade  
económico/financeira das intervenções.”*



**Patrícia Alexandra Almeida dos Santos Lago**

(Licenciada)

DISSERTAÇÃO PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM REGENERAÇÃO URBANA E AMBIENTAL

**Orientador Científico:**

Doutor João Manuel Pereira de Carvalho

**Júri:**

Presidente: Doutor Fernando António Marques Caria, Professor Associado da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa

Vogais: Doutor João Manuel Pereira de Carvalho, Professor Auxiliar da Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa

Doutor Luís Manuel Gomes Boavida – Portugal, Professor Auxiliar Convidado da Universidade de Évora

Lisboa, Julho de 2007



*Agradecimentos:*

*Ao Prof. João Carvalho pelo tempo incansável de apoio, incentivo e acompanhamento no desenvolvimento deste trabalho.*

*A toda a fantástica equipa técnica da Baixa Pombalina SRU, em especial ao Arq.to Paulo Trindade pela ajuda e apoio.*

*Ao Gonçalo, pelo apoio incondicional, pela colaboração no desenvolvimento deste trabalho e pela paciência e compreensão demonstrada nos momentos mais difíceis.*

*E finalmente, à minha família e amigos pela paciência e incentivo que me deram para a realização deste trabalho e pelo tempo que não passei na sua companhia;*



## **Resumo**

O objecto teórico da presente dissertação reside na articulação entre as características físicas do tecido urbano e a problemática da viabilidade económica das operações de regeneração urbana dos centros históricos.

Deste modo, o estudo pretende detectar através da utilização de quarteirões-tipo, qual o papel das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções.

Para a selecção dos quarteirões tipo foi criada uma metodologia de levantamento e processamento de informação que definiu de forma rápida e expedita através da utilização de parâmetros e coeficientes qualitativos de avaliação, quais os quarteirões prioritários em termos de intervenção, ou seja aqueles que apesar das alterações a que foram sujeitos ao longo dos anos ainda mantêm as características morfo-tipológicas iniciais e que necessitam de obras de reabilitação e finalmente o quarteirão-tipo.

De forma a analisarmos qual o papel das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções efectuou-se uma análise de rentabilidade das operações de regeneração urbana nos dois quarteirões seleccionados, representativos de duas morfologias urbanas distintas – Chiado Norte e Baixa Pombalina, utilizando como indicadores comparativos a VAL, a TIR, e o PayBack.

**Palavras-chave:** Centro Histórico; Regeneração Urbana; Morfologia; Viabilidade económico/financeira; Reabilitação; Património; Quarteirão; Edifício; Lote; Tipologia



## **Abstract**

The theoretical concept of the following dissertation is related to the direct association between the physical characteristics of the urban elements and the problematic issues within the economic viability of the historical centers.

Therefore, this case study intends to detect the role of the morphologic variables in the economic/financial viability of the interventions, by the use of standard model blocks.

An information gathering and processing method was created in order to select the standard model blocks that were categorized in a fast and prompt manner by the use of parameters and qualitative coefficients of evaluation, which in turn allowed the selection of the blocks with higher priority status that required intervention. In other words, the standard model blocks that despite of the modifications done along the years, still maintain certain initial morphologic characteristics and require rehabilitation work.

In order to analyze the role of the morphologic variables within the economic/financial viability of interventions, one must proceed to access the yield of operations of urban regeneration within the two selected blocks, representing two distinct urban morphologies – Chiado Norte and Baixa Pombalina, and using as comparative indicators the VAL, TIR and PayBack.

**Key Words:** Historic Centre; Urban Regeneration; Morphology; economic/financial viability; Rehabilitation; Heritage; Block;



## Índice de Documento

<b>1</b>	<b>Introdução</b>	<b>19</b>
1.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	19
1.2	ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	19
<b>2</b>	<b>Conceitos e Fundamentos</b>	<b>21</b>
2.1	MORFOLOGIA URBANA E TIPOLOGIA DO EDIFICADO	21
2.2	ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DO ESPAÇO URBANO	23
<b>3</b>	<b>Caracterização e enquadramento geral da área em estudo</b>	<b>25</b>
3.1	DELIMITAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO	25
3.2	ENQUADRAMENTO HISTÓRICO /MORFOLÓGICO	26
3.2.1	Desenho e Configuração Urbana do Centro Histórico de Lisboa	26
3.2.2	Caracterização dos Elementos Morfológicos do Centro Histórico de Lisboa	37
3.2.2.1	<i>Baixa Pombalina</i>	38
3.2.2.2	<i>Chiado Norte – O Bairro da Vila Nova da Oliveira</i>	44
<b>4</b>	<b>Panorâmica e Problemática das Estratégias de Regeneração Urbana nos centros históricos</b>	<b>53</b>
4.1	ENQUADRAMENTO À PROBLEMÁTICA DA SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO DOS CENTROS HISTÓRICOS	53
4.1.1	As primeiras teorias de conservação e restauro do património – do Monumento Histórico ao Património Urbano	53
4.1.2	As Cartas do Património	60
4.2	ENQUADRAMENTO DO TEMA “REGENERAÇÃO URBANA”	64
4.3	EXPERIÊNCIAS ESTRANGEIRAS	68
4.4	A REGENERAÇÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS EM PORTUGAL	75
4.5	EXPERIÊNCIAS PORTUGUESAS	77
<b>5</b>	<b>Viabilidade Económico/Financeira das Intervenções nos Centros Históricos – O significado das variáveis morfológicas</b>	<b>79</b>
5.1	CONSIDERAÇÕES GERAIS	79
5.2	OBSOLESCÊNCIA	80
5.3	VALOR ECONÓMICO/VALOR CULTURAL	82

5.4	FORMAS DE VIABILIZAR AS INTERVENÇÕES NO CENTRO HISTÓRICO	84
5.5	FUNDOS UTILIZADOS NAS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA DOS CENTROS HISTÓRICOS	92
<b>6</b>	<b>A Utilização de quarteirões tipo nas estratégias de regeneração urbana</b>	<b>95</b>
<b>7</b>	<b>Dimensionamento da análise, Estrutura de Indicadores</b>	<b>107</b>
7.1	DIMENSIONAMENTO DA ANÁLISE E ESTRUTURA DE INDICADORES	107
7.2	METODOLOGIA DE ANÁLISE	107
7.2.1	Baixa Pombalina	107
7.2.1.1	<i>Sistema de Informação Geográfica/Base de Dados</i>	108
7.2.1.2	<i>Parâmetros e Coeficientes de Avaliação</i>	112
7.2.1.3	<i>Variáveis</i>	116
7.2.2	Chiado Norte	117
7.2.2.1	<i>Parâmetros e Coeficientes de Avaliação /Base Dados</i>	118
7.2.2.2	<i>Variáveis</i>	121
<b>8</b>	<b>Metodologias e critérios de regeneração urbana nos centros históricos – Estudo de casos</b>	<b>123</b>
8.1	OPERAÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA	123
8.1.1	Caracterização geral da Baixa e do Chiado Norte	123
8.1.2	Análise Sócio-Económica	126
8.1.2.1	<i>Baixa Pombalina</i>	126
8.1.2.2	<i>Chiado Norte</i>	129
8.2	ESTUDO DE CASOS – QUARTEIRÃO DA BAIXA POMBALINA	133
8.2.1	Enquadramento jurídico	133
8.2.2	Classificação Patrimonial	136
8.2.3	Análise Morfológica	136
8.2.3.1	<i>Solo/Pavimento</i>	137
8.2.3.2	<i>Quarteirão</i>	137
8.2.3.3	<i>Ruas</i>	138
8.2.3.4	<i>Mobiliário Urbano</i>	140
8.2.3.5	<i>Fachadas</i>	140
8.2.3.6	<i>Edifícios</i>	143
8.2.4	Programa de Regeneração Urbana	145
8.2.4.1	<i>Constrangimentos</i>	145

8.2.4.1.1 ..O Envelhecimento da População e o regime de propriedade vertical .....	145
8.2.4.1.2 .. Concorrência de novos espaços comerciais .....	146
8.2.4.1.3 ..Características do edificado .....	146
8.2.4.1.4 .. Disfunções no mercado de arrendamento habitacional .....	146
8.2.4.1.5 .. Disfunções no mercado de arrendamento comercial .....	147
8.2.4.1.6 .. Acessibilidade Transporte Privado/Estacionamento .....	147
8.2.4.1.7 .. Problemas no Sub-solo da Baixa .....	147
8.2.4.2 ... <i>Potencialidades</i> .....	148
8.2.4.2.1 .. Valor patrimonial da Baixa .....	148
8.2.4.2.2 .. Melhoria das condições de acessibilidade/estacionamento .....	149
8.2.4.3 ... <i>Linhas Orientadoras da Proposta de Intervenção</i> .....	149
8.3..... ESTUDO DE CASOS – QUARTEIRÃO DO CHIADO NORTE .....	153
8.3.1 ..... Enquadramento jurídico.....	153
8.3.2 ..... Classificação Patrimonial.....	153
8.3.3 ..... Análise Morfológica.....	153
8.3.3.1 ... <i>Solo/Pavimento</i> .....	153
8.3.3.2 ... <i>Quarteirão</i> .....	154
8.3.3.3 ... <i>Ruas</i> .....	156
8.3.3.4 ... <i>Edifícios/ Fachadas</i> .....	158
8.3.3.5 ... <i>Mobiliário Urbano</i> .....	161
8.3.4 ..... Constrangimentos.....	162
8.3.5 ..... Potencialidades.....	162
8.3.5.1 ... <i>Existência de programas de apoio - URBCOM</i> .....	162
8.3.5.2 ... <i>Fundo Remanescente Reconstrução do Chiado/Programa “Chiado com Cor”</i> .....	163
8.3.6 ..... Linhas Orientadoras da Proposta de Intervenção .....	164
8.4..... ANÁLISE DE RENTABILIDADE .....	166
8.4.1 ..... Introdução .....	166
8.4.2 ..... Pressupostos e Duração da Operação de Regeneração Urbana .....	167
8.4.3 ..... Elementos de Análise de Rentabilidade .....	168
8.4.4 ..... Custos .....	168
8.4.4.1 ... <i>Terreno/ Edifícios</i> .....	168
8.4.4.2 ... <i>Projectos</i> .....	173
8.4.4.3 ... <i>Fiscalização</i> .....	173
8.4.4.4 ... <i>Empreitada/Obras de Reabilitação</i> .....	173
8.4.4.5 ... <i>Manutenção</i> .....	174
8.4.4.6 ... <i>Comercialização</i> .....	174
8.5..... PROVEITOS/RECEITAS.....	174

8.5.1 .... Venda de Frações .....	174
8.5.2 .... Arrendamento Frações Comerciais .....	175
8.6 ..... COBERTURA FINANCEIRA .....	175
8.6.1 .... Capital Próprio .....	175
8.6.2 .... Capitais Alheios .....	175
8.6.2.1... <i>Juros</i> .....	176
8.6.3 .... Indicadores de Rentabilidade .....	176
8.6.3.1... <i>VAL (Valor Actual Líquido)</i> .....	176
8.6.4 .... TIR (Taxa interna de rentabilidade) .....	177
8.6.5 .... PayBack .....	178
8.6.6 .... Análise dos Indicadores de Rentabilidade – Considerações Finais.....	178
<b>9..... Conclusões. Limitações do estudo e propostas para futuros trabalhos.....</b>	<b>181</b>
<b>10..... Referências Bibliográficas .....</b>	<b>187</b>

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1</b>	–	Parâmetros e Coeficientes de Avaliação – Baixa Pombalina.....	113
<b>Tabela 2</b>	–	Valores por edifícios - extracção da Base de Dados - Baixa Pombalina .....	114
<b>Tabela 3</b>	–	Valores por quarteirão - escolha do quarteirão tipo - Baixa Pombalina .....	115
<b>Tabela 4</b>	–	Parâmetros e Coeficientes de Avaliação - Baixa Pombalina.....	119
<b>Tabela 5</b>	–	Valores por quarteirão.....	120
<b>Tabela 6</b>	–	Custo médio de construção /m <sup>2</sup> – Código IMI.....	170
<b>Tabela 7</b>	–	Coeficiente de Afectação – Código IMI.....	170
<b>Tabela 8</b>	–	Coeficiente de Localização – Código IMI.....	170
<b>Tabela 9</b>	–	Coeficiente de Qualidade e Conforto – Código IMI .....	171
<b>Tabela 10</b>	–	Coeficiente de Vetustez – Código IMI.....	171
<b>Tabela 11</b>	–	Coeficiente Patrimonial – Proposta.....	172
<b>Tabela 12</b>	–	Custo dos Edifícios da Baixa Pombalina .....	172
<b>Tabela 13</b>	–	Custo dos Edifícios do Chiado Norte .....	172
<b>Tabela 14</b>	–	Valores de Venda para Habitação (euros/m <sup>2</sup> ).....	174

## Índice de Figuras

<b>Fig. 1</b> – Limite da área em estudo .....	25
<b>Fig. 2</b> – Plano da Baixa Pombalina – Análise Métrica/ Morfológica .....	39
<b>Fig. 3</b> – Chiado Norte – Análise Métrica/Morfológica .....	45
<b>Fig. 4</b> – Diagrama – Regeneração Urbana .....	68
<b>Fig. 5</b> – Imagens de Paris .....	97
<b>Fig. 6</b> – Imagens de Barcelona. ....	98
<b>Fig. 7</b> – Imagens do Plano de Berlage – Amsterdam Zuid .....	100
<b>Fig. 8</b> – Plano e Imagens de Alvalade – Bairro das Estacas, Av. Estados Unidos da América.....	103
<b>Fig. 9</b> – Plano e Imagens Olivais Norte e Sul .....	104
<b>Fig. 10</b> – LE CORBUSIER: desenhos ilustrando o caminho percorrido pelo urbanismo e formas de cidade/ Evolução comparativa das formas urbanas tradicionais até às modernas, segundo Antoine PRIEUR .....	105
<b>Fig. 11</b> – Base de Dados Access .....	109
<b>Fig. 12</b> – Interface Sistema Informação Geográfico – ARCGIS 9.1 .....	109
<b>Fig. 13</b> – Quarteirões 1ª Fase .....	110
<b>Fig. 14</b> – Edifícios em Betão/Quarteirões – 2ª Fase – 23 quarteirões.....	111
<b>Fig. 15</b> – Edifícios Religiosos a vermelho/ Quarteirões 3ª Fase - 20 quarteirões .....	111
<b>Fig. 16</b> – Estado Conservação/Quarteirões 4ª Fase - 11 quarteirões .....	112
<b>Fig. 17</b> – Análise da População Residente entre 1991 a 2007.....	126
<b>Fig. 18</b> – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007 .....	127
<b>Fig. 19</b> – Análise da População Residente com idade >= 65 anos de 1991 a 2007 .....	127
<b>Fig. 20</b> – Análise da População Residente com idade <=25 anos de 1991 a 2007 .....	128
<b>Fig. 21</b> – Situação do emprego (Censos 2001) .....	128

<b>Fig. 22</b> – Nível de Instrução (Censos 2001).....	129
<b>Fig. 23</b> – Análise da População Residente entre 1991 e 2007 .....	130
<b>Fig. 24</b> – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007.....	130
<b>Fig. 25</b> – Análise da População Residente com idade <= 25 anos entre 1991 a 2007 .....	131
<b>Fig. 26</b> – Análise da População Residente com idade > = 65 anos entre 1991 a 2007 .....	131
<b>Fig. 27</b> – Situação do emprego (Censos 2001).....	132
<b>Fig. 28</b> – Nível de instrução .....	132
<b>Fig. 29</b> – Carta Municipal do Património .....	136
<b>Fig. 30</b> – Análise da Quadrícula da Baixa Pombalina .....	138
<b>Fig. 31</b> – Quarteirão – Dimensões dos Lotes, Ruas e áreas .....	139
<b>Fig. 32</b> – Mobiliário Urbano existente na Rua dos Correeiros e São Nicolau .....	140
<b>Fig. 33</b> – Definição modular da fachada da rua principal – Rua da Prata .....	141
<b>Fig. 34</b> – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso .....	152
<b>Fig. 35</b> – Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – análise métrica .....	155
<b>Fig. 36</b> – Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – Áreas de Implantação e Delimitação das Ruas .....	157
<b>Fig. 37</b> – Mobiliário Urbano da Calçada Duque e Rua Nova da Oliveira .....	161
<b>Fig. 38</b> – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso .....	165
<b>Fig. 39</b> – Conclusões – Comparação Morfologias.....	186



## 1 INTRODUÇÃO

### 1.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS

O objecto teórico da presente dissertação reside na articulação entre as características físicas do tecido urbano e a problemática da viabilidade económica das operações de regeneração urbana dos centros históricos.

Deste modo, o estudo tentará perceber através da utilização de quarteirões-tipo, quais os principais problemas económicos e qual o papel das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções.

O objecto físico é portanto o tipo de morfologia urbana normalmente associado aos centros históricos.

A abordagem do objecto teórico e físico centrar-se-á na utilização do quarteirão-tipo para detectar qual o papel das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções.

### 1.2 ORGANIZAÇÃO DA DISSERTAÇÃO

Em termos de organização a presente dissertação foi estruturada em oito capítulos de investigação cada um associado a uma etapa de investigação distinta.

No Capítulo 2 começou-se por fazer um enquadramento aos conceitos de morfologia urbana e tipologia do edificado e estabelecer qual a relação entre as características morfológicas da cidade e as individualidades tipológicas dos edifícios.

Neste capítulo são ainda descritos os Elementos Morfológicos do Espaço Urbano, que serão posteriormente analisados mais em pormenor, quando aplicados à área em estudo.

No Capítulo 3 é feita a caracterização morfológica da área em estudo, na qual se define a sua delimitação e se procede a uma análise histórico morfológica. Neste capítulo é descrito de forma sucinta a dinâmica do crescimento da cidade em geral e da área correspondente ao Chiado Norte e à Baixa Pombalina com maior pormenor, analisando-se as suas origens, morfologia urbana e tipologia do edificado.

No Capítulo 4 é feito um enquadramento à Problemática da Regeneração Urbana dos Centros Históricos. O Capítulo começa com uma evolução histórica das estratégias de salvaguarda do património, desde a salvaguarda do monumento histórico, até à salvaguarda do Património Histórico Urbano e com uma breve referência às cartas do Património, legislação aplicada à Salvaguarda do Património.

No mesmo capítulo é feito um enquadramento ao tema da Regeneração Urbana e são descritas algumas experiências de regeneração Urbana de Centros Históricos no estrangeiro e em Portugal.

O Capítulo 5 diz respeito à Viabilidade Económico/Financeira dos Centros Históricos, no qual são descritas as principais causas de obsolescência a que estão sujeitos os centros históricos, e é estabelecido um paradoxo entre as questões económicas e as questões culturais nas opções tomadas para a salvaguarda do património. Neste capítulo são ainda referidas algumas formas de viabilizar as intervenções nos centros históricos e são descritos alguns programas de apoio à Reabilitação Urbana.

No Capítulo 6 é descrita a evolução do conceito de quarteirão como Unidade Morfológica, fazendo referência a vários casos de estudo, em que o quarteirão assume o papel estruturador da malha urbana. Como contraponto é feita uma análise dos novos princípios da cidade moderna em que o quarteirão é abolido. Desta análise foi possível identificar as principais características que definem um quarteirão, que viriam a servir de base para a construção da metodologia aplicada na selecção dos quarteirões – tipo.

No capítulo 7 é estabelecida a metodologia de análise dos quarteirões, com o objectivo de seleccionar os quarteirões – tipo que serviriam para o estudo do papel da Morfologia na Viabilidade Económico-Financeira das intervenções.

No Capítulo 8 procedeu-se ao estudo de casos, ou seja é efectuada uma análise dos 2 quarteirões – tipo seleccionados no capítulo anterior e através de indicadores comparativos de rentabilidade, é feita uma análise da rentabilidade dos 2 quarteirões, na tentativa de se perceber que influências têm as variáveis morfológicas na viabilidade económico-financeiras destas intervenções.

No último capítulo são apresentadas as principais conclusões obtidas da aplicação do disposto nos capítulos anteriores, bem como as expectativas face ao trabalho desenvolvido, nomeadamente aplicações futuras da presente dissertação.

## 2 CONCEITOS E FUNDAMENTOS

### 2.1 MORFOLOGIA URBANA E TIPOLOGIA DO EDIFICADO

LAMAS considera no seu livro “Morfologia Urbana e Desenho da Cidade” que o termo “Morfologia” *“utiliza-se para designar o estudo da configuração e da estrutura exterior de um objecto. É a ciência que estuda as formas, interligando-as com os fenómenos que lhes deram origem.”*

LAMAS considera então que Morfologia urbana *“estudará essencialmente os aspectos exteriores do meio urbano e as suas relações recíprocas, definindo e explicando a paisagem urbana e a sua estrutura”*

A morfologia urbana apreende a produção e a modificação da forma urbana no tempo. Estuda, portanto, o tecido urbano e seus elementos construídos através de sua evolução, transformação, inter-relação e dos processos sociais que os geraram. É a análise dos atributos da forma e de suas “partes” constituintes, tanto sob a óptica física quanto ao dinamismo, à estruturação e à origem da forma urbana.

Vários autores têm dedicado os seus estudos à morfologia urbana e defendem que existe uma relação intrínseca com a tipologia edificada, ou seja que a leitura urbana está estritamente ligada à arquitectura.

Defendem que a arquitectura dá forma às cidades, ela organiza o espaço que circunda o homem, levando em conta todas as suas necessidades físicas e psíquicas.

*“A forma da cidade corresponde à maneira como se organiza e se articula a sua arquitectura. Entendendo por arquitectura da cidade dois aspectos: uma manufactura ou obra de engenharia e de arquitectura maior ou menor, mais ou menos complexa, que cresce no tempo, e igualmente os factos urbanos caracterizados por uma arquitectura própria e por uma forma própria. Este é também o ponto de vista mais correcto para afrontar o problema da forma urbana, porque é através da arquitectura da cidade que melhor se pode definir e caracterizar o espaço urbano.”* (LAMAS, 1994, p.41).

Entre os vários autores que se dedicaram a estes estudos temos Carlo AYMUNINO e Aldo ROSSI.

O trabalho de AYMUNINO desenvolvido na cidade de Pádua, estuda a possibilidade de se estabelecer uma relação entre as características morfológicas da cidade e as individualidades

tipológicas de alguns edifícios, avaliados sob a óptica temporal. Aymonino desenvolveu conceitos importantes como os de "tipo" e "tipologia" e suas influências nas formações urbanas.

Outra perspectiva importante no trabalho de Aymonino é o entendimento dos fenómenos urbanos através de análises temporais de suas inter relações morfológicas. Ele defende que para se compreender o verdadeiro significado das cidades e promover uma actuação urbanística conscienciosa, é necessário mostrar-se, a partir de uma série de análises específicas, as transformações urbanas através do tempo. A hierarquia dos elementos e suas inter-relações morfológicas são essenciais; a arquitectura é, antes de tudo, um fenómeno urbano. (AYMONINO, et al, 1970)

*" (...) nos casos em que uma cidade possui um significado, isto é, quando pode se encontrar nela desde uma perspectiva morfológica até uma homogeneidade de representação arquitectónica (independente da época de construção das diferentes edificações), podem ser estabelecidas relações precisas e portanto, identificáveis, entre a forma urbana e a escala das edificações (em particular dos monumentos), enquanto fenómenos mutuamente determinados."*

(AYMONIMO, 1984, p. 38)

O significado da cidade em seu âmbito físico, é a relação entre análise morfológica do conjunto e classificação tipológica dos componentes. Em seu livro *O Significado da Cidade*, AYMUNINO apresenta a tese da passagem da referência de um monumento em si (isoladamente) para a cidade como monumento: o Capitólio, em Roma renova sua existência reforçando seu significado simbólico e urbano; o processo inverso também ocorre: grandes construções integradas na paisagem são elementos urbanos porque sua representação é validada pela experiência das cidades (AYMONIMO, 1984).

ROSSI por seu lado considera:

*" (...) entre estes dois factos, tipologia dos edifícios e morfologia urbana, existe uma relação binária e que aclarar esta relação pode levar a resultados interessantes; estes resultados são extremamente úteis para o conhecimento da estrutura dos factos urbanos, a qual, não obstante se não identificar com a relação acima mencionada é, em grande parte, esclarecida pelo conhecimento desta relação."* (ROSSI, 2001, p. 84)

Estas analogias entre o urbanismo e a arquitectura possibilitam a identificação de elementos correlacionáveis entre ambos, permitindo o estabelecimento de leituras sequenciais que facilitam as percepções formais do "todo". A cidade assume a concepção de totalidade, onde este "todo" não é apenas o somatório entre as "partes", mas a relação entre os elementos constituintes desta totalidade no tempo.

A decomposição da cidade nos seus elementos morfológicos, o isolamento de cada elemento morfológico, cada “parte” da estrutura física da cidade, facilita as investigações e avaliações do desempenho formal do espaço.

## 2.2 ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DO ESPAÇO URBANO

A leitura ou a análise morfológica dos espaços a partir da decomposição do todo urbano em elementos básicos da morfologia pode ser observada na obra de autores como CULLEN, LYNCH e LAMAS.

Para o presente estudo vamos considerar as definições de LAMAS.

Ao entender que a leitura e a composição formal urbana são essencialmente arquitectónicas, LAMAS propõe aplicar ao espaço da cidade os mesmos métodos interpretativos da arquitectura, apontando como básicos os seguintes elementos da morfologia urbana (LAMAS, 1994, p. 79):

- **Solo – pavimento:** a forma urbana não poderá ser desligada de seu suporte geográfico. Dimensão territorial, topografia, modelação do terreno, revestimentos e pavimentos, os degraus e passeios...

É a partir do território existente e da sua topografia que se desenha e constrói a cidade.

- **Edifícios** – o elemento mínimo: é através dos edifícios que se constituem os espaços urbanos e se organizam os diferentes espaços edificáveis e com forma própria: a rua, a praça, o beco, a avenida;
- **Lote** – parcela fundiária: a forma do lote é condicionante da forma do edifício e consequentemente da forma da cidade. O lote é um princípio essencial da relação dos edifícios com o terreno. O lote não é apenas uma porção cadastral: é também a génese e fundamento do edificado
- **Quarteirão** – contínuo de edifícios agrupados entre si em anel ou sistema fechado e separado dos demais; é o espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias e subdivisível em parcelas de cadastro para a subdivisão de edifícios;
- **Fachada** – exprime as características distributivas (programas, funções, organização), o tipo edificado, as características e linguagem arquitectónica (estilo, expressão estética, época), conjunto de elementos que irá moldar a imagem da cidade. A relação do edifício com o espaço urbano processa-se pela fachada.

- **Logradouro** – espaço privado do lote não ocupado por construção, as traseiras, o espaço privado separado do espaço público pelos contínuos edificados;
- **Traçado/Rua** – existem como elementos morfológicos nos vários níveis ou escalas da forma urbana. O traçado é um dos elementos mais claramente identificáveis na forma de uma cidade, define o plano intervindo na organização da forma urbana em diferentes dimensões. A rua adquire o seu carácter a partir de suas características morfológicas, como largura, proporção revestimento e textura;
- **Praça** – espaço colectivo, elemento de grande permanência na cidade. A definição da praça na cidade tradicional tem estreita relação do vazio (espaço de permanência) com os edifícios, seus planos marginais e as fachadas. Estas definem os limites da praça e a caracterizam organizando o cenário urbano;
- **Monumento** – elemento morfológico individualizado pela sua presença, configuração e posicionamento na cidade e pelo seu significado. Desempenha um papel essencial no desenho urbano, caracteriza a área ou bairro e torna-se pólo estruturaste da cidade;
- **Árvore e a vegetação** – canteiro, árvore de rua, parques urbanos – estruturas verdes que constituem elementos identificáveis na estrutura urbana. Caracterizam a imagem, tem individualidade própria, desempenham funções precisas. São elementos de composição e desenho urbano, servem para organizar, definir e conter espaços;
- **Mobiliário urbano** – elementos móveis que equipam as cidades: o banco, o cesto de papeis a sinalização, quiosques.É de grande importância para o desenho da cidade e a sua organização, para a qualidade do espaço e comodidade.

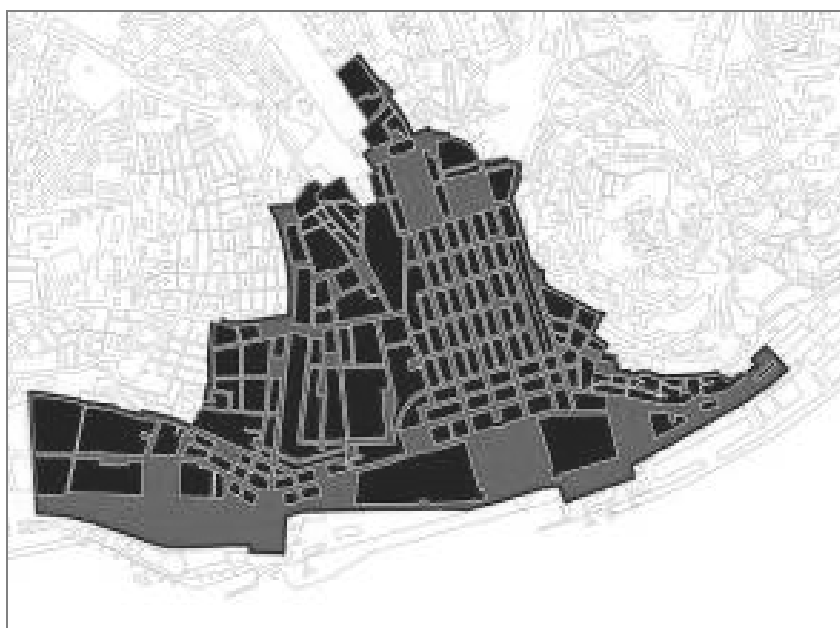
Por fim, LAMAS relaciona os elementos morfológicos identificáveis a cada escala do espaço urbano:

- **Escala da rua:** edifícios com suas fachadas e planos marginais, traçado, estrutura verde; desenho do solo e mobiliário urbano;
- **Escala do bairro:** esta constituída pela adição de formas a escala inferior e pode ser reconhecida por meio do traçado, das praças, dos quarteirões, dos monumentos e das áreas verdes;
- **Escala da cidade:** elementos morfológicos identificados com os bairros, com as grandes estruturas viárias e com as zonas verdes quando relacionadas aos suportes geográficos e a estrutura física da paisagem.

### 3 CARACTERIZAÇÃO E ENQUADRAMENTO GERAL DA ÁREA EM ESTUDO

#### 3.1 DELIMITAÇÃO DA ÁREA EM ESTUDO

O objecto de estudo assenta no caso do centro histórico de Lisboa, centrando-se inicialmente na área de intervenção da recentemente criada Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina, entidade responsável pela reabilitação desta zona da cidade e que contempla as áreas urbanas da Baixa e Chiado, São Paulo, Alfama e parte da zona da Bica. (Anexo I)



**Fig. 1** – Limite da área em estudo

Para o estudo, teve-se em conta que o centro histórico é muito heterogéneo do ponto de vista morfológico, nele encontrando-se diversos tipos de traçados e tipologias de edifícios que traduzem o modo e a época em que se construíram.

Sendo áreas tão distintas e abrangentes e não podendo ser tratadas todas da mesma forma, optou-se pela escolha de quarteirões-tipo nas estratégias de regeneração, que seriam representativos dos diferentes traçados.

Assim pretende-se com esta pesquisa estudar 2 quarteirões pilotos em duas zonas completamente distintas, inseridas na área de intervenção da sociedade de reabilitação urbana: na zona Norte do Chiado e na Baixa Pombalina (malha ortogonal). (Anexo I)

Para a escolha destes quarteirões serão considerados diversos critérios morfológicos, os quais serão descritos em pormenor no Capítulo 7 da dissertação.

## 3.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO /MORFOLÓGICO

### 3.2.1 **Desenho e Configuração Urbana do Centro Histórico de Lisboa**

Para um melhor entendimento da problemática actual do centro Histórico de Lisboa torna-se necessário fazer o seu enquadramento no contexto da dinâmica do crescimento da cidade, analisando as suas origens, morfologia urbana e tipologia do edificado.

Para tal, procurou-se desenvolver uma análise morfológica da transformação do centro histórico Lisboaeta, onde para melhor ilustrá-la, é construída uma linha do tempo, que põe em destaque as características morfológicas de cada período histórico.

Tal como TEIXEIRA refere no seu livro “A Praça na cidade portuguesa” (2001) e nos seus artigos sobre morfologia das cidades, podemos considerar que o centro histórico de Lisboa à semelhança de outras cidades portuguesas é o resultado de processos de crescimento faseados, em algumas zonas e em algumas fases planeados, e em outras zonas resultantes do acaso e da topografia do terreno.

Segundo KOSTOF ou LAVEDAN, existem dois tipos de cidades com características morfológicas distintas. As cidades planeadas e não planeadas. Poderemos considerar que o centro histórico de Lisboa apresenta características das duas.

KOSTOF, no seu livro “*The City Shaped*” faz a distinção entre padrões de geometria regular e padrões “orgânicos”, entre formas urbanas planeadas e formas não planeadas.

Para além de uma primeira diferenciação entre dois tipos básicos de cidades ou partes de cidades, a “orgânica” e a planeada, KOSTOF não deixa contudo de salientar a complexidade destes modelos, que raramente se apresentam de forma pura.

Segundo KOSTOF a cidade orgânica ou não planeada, resulta duma sucessão de intervenções feitas ao longo do tempo subordinadas às condições do terreno. Num local propício às intervenções humanas dão-se uma a uma e a aglomeração começa com duas casas, que se instalam lado a lado, mas sempre sem uma intenção bem definida.

*“A forma resultante, é irregular, não-geométrica, ‘orgânica’, com incidência de ruas curvas e tortas e espaços abertos definidos ao acaso”.* (KOSTOF, 1991, p.43)

A cidade planeada resulta de um processo de transformação voluntário, associado a regimes de poder e desenhada de uma só vez. (GUERREIRO, 2001)

Segundo KOSTOF, o traçado destas cidades até ao Século XIX, eram diagramas geométricos ordenados; *“Na sua mais pura forma esse traçado seria uma grelha, ou então um esquema planeado a partir do centro, tal como um círculo ou um polígono, com um sistema de ruas radiais a partir do centro; mas muitas vezes a geometria é mais complexa, casando as duas fórmulas puras em combinações por modelação e refração”*. (KOSTOF, 1991, p.43)

Tal como KOSTOF, TEIXEIRA também considera que nenhuma cidade se poderá considerar totalmente orgânica ou totalmente planeada.

*“O urbanismo português caracteriza-se em todas as épocas por uma dupla vertente: a vertente vernácula, que tem como característica fundamental uma grande ligação ao território e uma vertente erudita, que tem como característica fundamental basear-se, a maior parte das vezes, em sistemas ortogonais. Uma das principais características do urbanismo português é a sua capacidade de síntese destas duas vertentes, que pode ser observada ao longo da história”* (TEIXEIRA, 2001)

Segundo este, podemos considerar que as primeiras fases de desenvolvimento do núcleo urbano da cidade de Lisboa estavam intimamente associadas à estrutura do território.

A forma geográfica natural do território determinou à priori, as fases de evolução sucessiva da cidade.

Situada junto ao mar, ao mesmo tempo protegida dele e a ele ligada pelo estuário do Tejo, com encostas suaves possibilitando boas condições de defesa, onde eventualmente se viriam a construir fortificações, Lisboa possuía as condições ideais para a implantação dos primeiros núcleos urbanos.

Os Celtas (séculos VIII-VII a. C.), os Cartagineses (século V a. C.), os Fenícios e os Romanos (princípio do século II a. C.) habitaram-na sucessivamente e aqui deixaram seus traços no tipo humano, na língua e nos monumentos. Os romanos chegaram a Lisboa (Olisipo) em 205 a.C., ocuparam o castro e aí erigiram uma acrópole. De Lisboa, designada por Felicitas Júlia Olisipo, temos inúmeros achados arqueológicos um pouco por toda a cidade. (BARBOSA, 1995)

Em tempos pré-históricos o vale onde se encontra a Baixa Pombalina terá sido um esteiro do Tejo, onde vinham desaguar as ribeiras de Santo Antão e Arroios.

Embora actualmente a Baixa Pombalina apresente um aspecto plano, até à reconstrução pombalina, esta área da cidade era um vale ao longo do qual corria um braço de rio, que se presume navegável até à Idade Média. Este vale teria, na margem Oeste, um aspecto mais abrupto, devido à presença do morro de São Francisco e a Este, a aparência de uma praia mais suave e larga.

A humanização da paisagem vai produzir um esbatimento progressivo das características geomorfológicas originais do terreno, transformando-o na Baixa de Lisboa que conhecemos.

Durante o domínio romano o esteiro estaria já parcialmente assoreado e com dimensões mais reduzidas.

Os vestígios arqueológicos encontrados até hoje confirmam como o “suporte físico natural” foi determinante para a localização dos primeiros núcleos, mostrando que a ocupação no alto da colina de S. Jorge descera até ao rio, e se estendia pelo vale a oeste.

Conhecem-se alguns monumentos e vestígios - o Teatro dedicado a Nero, o Templo de Cibele, Templo cristão dedicado aos mártires Veríssimo, Máxima e Júlia, as Termas dos Augustais e dos Cássios, um cais junto ao Convento de São Domingos no Rossio. Entre os monumentos mais bem conservados destacam-se as referidas termas no subsolo das Ruas da Prata e da Conceição. (SANTOS, 2000)

Foi no ano de 714 sob o domínio do Islão quando os muçulmanos chegaram a esta cidade, que Lisboa começou a crescer. A sua importância comercial e estratégica, como porto atlântico, não parou de crescer. (BARBOSA, 1995)

Tal como TEIXEIRA refere a *“o suporte físico natural era determinante não apenas para a escolha de localização do núcleo urbano inicial, mas também para a definição do perímetro das fortificações”*.(TEIXEIRA, 2001)

Aproveitando as condições favoráveis do território com boas defesas naturais da colina com encostas escarpadas e protegida por água a oeste e sul, os Árabes fortificaram Lisboa com novas muralhas, a chamada *Cerca Moura* protegendo uma área de 16 hectares reforçaram igualmente a Alcáçova, e aí instalaram o palácio do Alcaide e uma mesquita. (VIEIRA DA SILVA, 1997)

*“Nos aglomerados urbanos costeiros, o núcleo de ocupação primitiva, que era simultaneamente o primeiro núcleo defensivo, localizava-se habitualmente na colina ou no morro mais proeminente, ou pelo menos num local mais elevado com boas condições de defesa.”* (TEIXEIRA, 2001)

A cidade foi aumentando e novos bairros foram surgindo fora dos muros. Data possivelmente desta altura o primeiro grupo de casas na colina fronteira ao castelo onde hoje se localizam o Largo do Carmo e o Chiado.

Apertada entre o Alcácer e a cintura de muralhas que a protegia por três lados, a Lisboa Muçulmana descia a encosta para sul. (BARBOSA, 1995)

*“Quando D.Afonso Henriques, deu cerco a Lisboa mourisca em 1147, a cidade compreendia:*

- O Castelejo (*reduto extremo militar que do anterior castro romano e castelo godo tinha advindo*)
- A Alcáçova, *também no alto e a par do Castelejo, com funções ainda militares de Cidadela.*
- *a parte civil, que entrevasava, em declive pelo ocidente e Sul, mal contida dentro da Cerca.*

*Castelejo e Alcáçova são o bairro do Castelo de hoje; o bairro propriamente civil, mouro e depois cristão, limitado pela cerca – ocupava a área das freguesias hoje de S. Cristóvão, sé e Madalena”. (ARAÚJO, 1992, p.54)*

Na altura da reconquista (1147) as casas não só se amontoavam no interior da cerca mourisca, que cobria 15,63 hectares, mas transbordavam a leste e oeste, sempre na proximidade das praias. A população elevava-se a 15 mil habitantes.

O papel de Lisboa aumentava constantemente, sendo o seu desenvolvimento muito rápido durante a segunda metade do século XIII e a primeira do XIV.

No reinado de D. Dinis, que se interessou pelo seu urbanismo, começou a desenhar-se uma rua principal, a Rua Nova dos Ferros, onde se arruavam os mercadores de artigos de luxo e onde, num recinto limitado por grades, «os ferros», eram tratados os negócios importantes do comércio e da finança. (FRANÇA, 1966)

Em 1373, o rei D. Fernando construiu novas muralhas, a Cerca Fernandina que abarcava 104 hectares (6,6 vezes a área delimitada pelas muralhas antigas) e incluía não só casas mas também terrenos cultivados.

Na área limitada pelo lanço oriental ficava o vale da Baixa, seguindo a muralha pelas cumeadas das colinas mais a oeste.

Lisboa apresentava em 1375 uma frente fluvial de 1700 metros e uma profundidade máxima de 900 metros, contra 450 metros e 600 metros em 1147. Se o seu litoral aumentou 300 por cento, ela ganhou apenas 50 por cento para o interior

No fim do século XIII Lisboa tinha aproximadamente 20.000 habitantes, tendo aumentado a sua população para mais do dobro até ao início do século XVI. (ARAÚJO, 1992)

O crescimento da população levou ao aumento do número de andares nas casas mais baixas. Também os terramotos de 1531, 1551 e 1597 contribuíram para a reconstrução. Nos séculos XIV e XV, os edifícios tinham em geral um andar, alguns dois, quer dentro quer fora das muralhas. Quase todos tinham pátios murados, pomares e hortas nas traseiras ou junto à rua. Estes terrenos cultivados junto às casas davam a Lisboa um carácter rural. (ARAÚJO, 1992)

No século XV o centro comercial já se localizava na área da Baixa, correspondendo às paróquias da Madalena, S. Julião e S. Nicolau, onde as casas eram contíguas e mais altas. A

Rua Nova, aberta paralelamente às muralhas ribeirinhas no fim do século XIII, era famosa pela riqueza dos seus negociantes, sendo um dos centros mais importantes da actividade comercial.

Lado a lado coexistiam edifícios de um só piso com outros de quatro, o que também sucedia nas ruas vizinhas. A cobertura do Cano Real (esgoto a céu aberto) na Rua dos Ourives do Ouro em 1466, permitiu o desenvolvimento comercial também nesta área.(SANTOS, 2000)

Durante o reinado de D. Manuel, Lisboa conhece um processo de transformação urbana que determinará duradouramente, a sua estrutura e a sua arquitectura.

A renovação manuelina de Lisboa integra-se num quadro de novas estratégias de administração e de gestão geopolítica do reino.

Nesta conjuntura, o programa para Lisboa constitui uma tentativa de reestruturação funcional da cidade medieval, com vista a dotá-la de qualidades urbanas aferidas por um novo conceito centralista de poder real.

Nos finais do século XV, o espaço urbano tende a progressivamente tomar um valor estético regulável através de uma legislação conducente a uma maior racionalidade da estrutura urbana.

Em toda a Idade Média a localização de um edifício no espaço urbano era dada nos documentos por um ponto significativo dessa zona da cidade, sendo as igrejas a referência por excelência. (CARITA, 1999).

A relação da estrutura urbana com a arquitectura estabelecia-se de diferentes formas.

*“A localização de edifícios institucionais, civis ou religiosos, em locais topograficamente dominantes, e que passavam desta forma a constituir elementos de referência fundamentais na estruturação da malha urbana, correspondia também a um maior investimento arquitectónico nestes edifícios. As posições topograficamente dominantes do território eram assim ocupadas por funções e por arquitecturas particularmente significativas, que se reforçavam mutuamente e justificavam, por uma e por outra razão, o seu papel estruturador.”* (TEIXEIRA, 2001)

Segundo TEIXEIRA o papel polarizador destes locais, que funcionavam como elementos de referência e como pontos de confluência do traçado das ruas, era justificado assim não apenas pelas suas características topográficas e pelo modo como os traçados urbanos portugueses se articulavam de perto com as condições físicas do território, mas também pela valorização funcional, arquitectónica e urbanística de que esses espaços eram objecto. (TEIXEIRA, 2001) – (Anexo II)

*“Se as Igrejas ocupavam, durante o século XIII, o lugar primordial como elemento de referência espacial – a grande maioria das localizações de casas era feita pela igreja, mesmo*

*sem ser freguesia (...) A localização duma casa era realizada, assim pela proximidade de um outro local identificável e não pela rua. (...)* (TEIXEIRA, 2001)

Na formação de novos conceitos urbanísticos, o século XV é marcado pela consolidação dum modelo, formado por entidades urbanas diferenciadas.

As ruas, que em séculos anteriores eram apenas percursos públicos, sem distinções tipológicas radicadas numa estrutura espacial, adquirem progressivamente uma nomenclatura a partir da sua função e importância hierárquica na estrutura da cidade.

*“O aparecimento de cada rua do bairro com um nome (...) sugere uma conceptualização mais clara do sentido urbano de rua e uma maior interdependência do conjunto das fachadas dos edifícios na formação duma imagem mental de rua.”* (CARITA, 1999, p.37)

O nome da rua passa a ser a principal indicação de um edifício.

Através da carta régia de 1420, sobre os pagamentos de foro de casas na Vila Nova de Santa Catarina verificou-se a conceptualização do novo modelo urbano - o modelo *rua direita - travessa* .

Nesta carta assiste-se à determinação de valores de foro diferentes para a rua direita e para as travessas, o que implicava uma hierarquia estruturada em conceitos tipológicos.

Esta nova cidade manuelina tende para a regularidade. Tal deve-se ao facto da noção de planeamento estar associada ao exercício de poder – de dispor de recursos para a execução do modelo planeado.

Embora não se observando uma ortogonalidade absoluta, as ruas direitas expressavam, de forma evidente, um modelo abstracto de tendência ortogonal.

*“O programa de modernização levado a cabo desde finais do século XV e ao longo do século XVI associava a intervenção urbanística com a arquitectura.”* (TEIXEIRA, 2001)

Nos finais do século XV e durante o século XVI assiste-se a uma renovação urbanística, tanto por expansão, como por reforma e alteração dos núcleos urbanos existentes. Em alguns casos esta renovação restringe-se a áreas urbanas específicas, noutras trata-se da construção de novas malhas urbanas de amplas dimensões, como é o caso do Bairro Alto, inicialmente conhecido como Vila Nova de Andrade

Neste caso, foram aplicados os novos princípios da regularidade e de ordenamento, visível na nova concepção dos espaços públicos modernos.

Paralelamente aos novos quarteirões de Vila Nova de Andrade e no interior da cerca fernandina, nasce uma nova vila denominada da Oliveira ou do Oliveiral.

*“A sua origem decorre directamente do alvará de 26 de Dezembro de 1500 onde se ordenava que fossem extintos todos os olivais existentes dentro do perímetro muralhado da cidade.”* (CARITA, 1999,p.93)

Devido à grande inclinação do terreno e pequena área a urbanizar, não se detecta neste loteamento, a mesma estruturação de quarteirões e lotes que será desenvolvida em Vila Nova de Andrade.

Segundo CARITA só a partir do século XV é que se começa a consolidar a noção de rua como entidade específica, e a noção de espaço começa a despontar.

As ruas começam a adquirir progressivamente uma nomenclatura a partir da sua função e importância hierárquica, na estrutura da cidade.

Segundo CARITA numa progressiva abstracção, o modelo medieval de “*rua-travessa*” que se forma ao longo dos séculos XIV e XV, cede a uma noção mais abstracta de estrutura em “*reticula*” com ruas principais e secundárias. Esta rede urbana adquire progressivamente um sentido geométrico, com a implementação, duma arquitectura de programa, onde se pretendia uma homogeneização dos edifícios. (CARITA, 1999)

*“Através dum discurso urbano estruturado por um conjunto de noções abstractas, como...hordenança, confrontação, compasso, ygualdade, proporçam, e que implicavam uma formação teórica fundamentada sobretudo na aritmética e no cálculo com base em algarismos árabes, o modelo de rua-travessa evolui dando origem a um modelo urbano fundamentado numa forma abstracta e geométrica: o quarteirão de base rectangular.”* (CARITA, 1999, p.190).

Assim, podemos verificar que nos primeiros anos do Séc. XVI na Vila Nova da Oliveira e na Vila Nova de Andrade, evoluindo mais tarde para Bairro Alto, o módulo gerador do traçado urbano passa a definir-se através do quarteirão de base rectangular, representando a estrutura urbana mais significativa desta época.

Segundo TEIXEIRA o programa de modernização urbana quinhentista iniciado por D. Manuel traduziu-se também na reforma dos espaços públicos das cidades, através da construção de novas expansões urbanas ordenadas, através da abertura de Praças Novas e através da construção ou reconstrução de edifícios institucionais nesses novos espaços urbanos. (TEIXEIRA, 2001) – (Anexo II)

A partir do século XVI, as praças adquirem a sua estruturação formal simultaneamente com a assunção do seu papel como sedes do poder, substituindo os antigos sítios dominantes.

Em alguns casos, as praças não existiam formalmente, os espaços que cumpriam estas funções eram geralmente espaços que *“resultavam do cruzamento de caminhos ou espaços formalmente desestruturados, que poderíamos considerar residuais ou marginais, situados na periferia das malhas urbanas. Mesmo no caso de cidades medievais planeadas, apesar da concepção global do seu traçado, verificava-se a mesma situação. Estes espaços eram habitualmente terrenos livres localizados no interior da cidade, entre o tecido construído e a muralha, mas onde algum edifício singular assumia um papel preponderante.”* (TEIXEIRA, 2001)

Com D. Manuel verifica-se uma alteração na forma de fazer cidade. D. Manuel no seguimento das já existentes “Ordenações Afonsinas” (1446-1521), vai estabelecer uma série de normativas para a renovação do espaço público e do edificado – “Ordenações Manuelinas” (1521-1603).

Entre os vários títulos das Ordenações Manuelinas vamos encontrar normas sobre as obras públicas, os bens do conselho, a segurança pública, várias disposições sobre as construções, o abastecimento, a limpeza e obras públicas.

Assiste-se nesta época a um alargamento das ruas aumentar da largura das ruas prende-se com a acessibilidade aos locais, para que numa mesma rua, pudessem circular produtos transportados por pessoas e carroças.

*“A modernização do conceito de espaço urbano deve-se também à difusão dos tratados renascentistas em Portugal, nomeadamente o De Re Aedificatoria de Alberti, datado de 1450, o Tratado de Architectura Civil e Militar, de Giorgio Martini, datado de 1495, os quais veiculam as novas ideias sobre arquitectura e cidade “* (VALLA;TEIXEIRA, 1999, p. 83-84)

Deste modo podemos considerar cinco grandes tipos de intervenção renascentista:

- A construção de fortificações de um novo tipo consonante com a nova artilharia;
- A reestruturação das cidades existentes através da construção de novos sistemas viários;
- A renovação de espaços públicos, com expressão na construção de novas praças urbanas;
- A construção de raiz de novas cidades.

É também nesta época que se desenvolvem as noções de métrica e proporção relacionadas com o teorema de Pitágoras.

De acordo com este teorema o quadrado da hipotenusa é igual à soma dos catetos. Quando esta condição se verifica estamos perante um triângulo rectângulo, o que significa que os catetos desenham entre si um ângulo de 90°.

Era uso corrente deste sistema operativo para resolução dos problemas ligados à realidade prática da construção obras de arquitectura e engenharia.

Os conceitos teóricos, atrás mencionados desenvolvidos em torno do teorema pitagoriano estavam presentes na arquitectura da cidade manuelina, revistos à luz de uma mentalidade aritmética e especificamente portuguesa.

Particularmente importantes para a compreensão desta época são o tratado *Daristemétyca de Nicolás, Tratado de Práctica d'Áristemétyca*, Reportório dos Tempos.

Estes tratados demonstram um conhecimento claro do teorema pitagoriano, bem como da aritmética.

Estes conceitos de proporção e de escala, muito ligados à corrente de pensamento que se vinha constituindo desde o século XV em redor das ciências náuticas, astronomia e cartografia vai influenciar muito o tipo de urbanismo e arquitectura desta época.

No final do Séc. XVI Lisboa começa a perder o ritmo da progressividade, social e economicamente a sua alegria esmoreceu. O estabelecimento da Inquisição não deixou de contribuir para a inércia que não era apenas aparente.

A cidade contava então com 100 000 habitantes. Recomeça então no séc. XVIII, com D. João V, a actividade pública na esfera do engrandecimento cidadão.

A época de D. João V caracteriza-se predominantemente pela criação de ambientes luxuosos nos palácios e igrejas, revestindo os altares e as paredes com talha dourada e azulejos, cenários sumptuosos para cerimónias onde se ostentava a pompa da corte. O Palácio Real foi ampliado com uma nova ala paralela ao rio, e erigida uma famosa Torre do Relógio. A capela foi igualmente ampliada, passando a ter três naves e oito altares, tudo decorado com talha dourada.(ARAÚJO, 1992)

Manuel da Maia fez um cuidadoso levantamento topográfico da cidade em 1713-18, o qual virá a ser utilizado mais tarde para os estudos da reconstrução.

Entre os séculos XVII e XIX, Lisboa vive momentos de glória, mas também de destruição.

A importância civil entrou a revelar-se progressiva no princípio do reinado de D. José. Até que surgiu – a manhã de 1 de Novembro de 1755. O Terramoto!

Conhecer o processo de Reconstrução de Lisboa após o terramoto constitui a base fundamental de qualquer proposta de intervenção. É interessante a vários níveis e merece uma análise aprofundada.

A história de Lisboa, e com ela a do país inteiro, ficou marcada pelo terramoto que, na manhã de 1 de Novembro de 1755, destruiu quase completamente a velha cidade que vivia então os restos da sua opulência

A cidade ficou em parte arrasada pelo sismo, em parte foi devastada pelo fogo. Dois terços das ruas ficaram inabitadas após o incêndio. Das quarenta igrejas paroquiais, 35 desmoronaram-se, arderam ou ficaram em ruínas, só onze conventos dos sessenta e cinco existentes ficaram habitáveis, embora com danos, nenhum dos 6 hospitais se salvaram do fogo e 33 das principais famílias da corte ficaram destruídas.

Foram então tomadas medidas urgentes e indispensáveis pelo ministro Sebastião José de Carvalho e Melo, secretário de estado dos Negócios Estrangeiros e da Guerra.

O desentulhamento das ruas, a drenagem das águas estagnadas, a balizagem das parcelas destruídas, a acomodação dos escombros para nivelamento dos sítios, a medição e tombo das praças, ruas, casas e edifícios públicos, foram providências de Novembro a Dezembro – e logo a 3 de Dezembro se determinava que nenhuma construção se fizesse para além dos limites antigos da cidade que, aliás, envolviam muitos sítios meio rústicos e foi ainda decretado um diploma que impedia toda e qualquer construção enquanto o inventário das propriedades não estivesse terminado. (FRANÇA, 1966, p.13)

Na verdade, logo após o terramoto começaram a surgir pela cidade barracas, por vezes de grande acabamento, e de pedra e cal, em dois andares e lojas: foram erguidas 9 mil em seis meses, chegando a representar um novo hábito residencial.

Daí que em Fevereiro seguinte, um decreto mandasse demolir as casas edificadas contra o estipulado.

Pretendia-se assim impor uma regularização programada à nova cidade em gestação, e impedir que os trabalhos anunciados fossem de antemão prejudicados por soluções de urgência que tenderiam naturalmente, a criar uma habituação, numa desordem urbana semelhante à da cidade antiga.

Em Dezembro de 1755, Manuel da Maia, engenheiro-mor do reino, elabora uma “dissertação” em que estudava várias hipóteses para a reconstrução de Lisboa, propondo 5 hipóteses urbanísticas, modelos arquitectónicos avança observações de ordem técnica e prática, todas visando a recuperar a cidade perdida, para a sua função de capital. (FRANÇA, 1966, p.14)

Assim optou-se pelo programa de reedificação integral da parte baixa da antiga cidade, pois era sem dúvida melhor arrasar e renovar toda a cidade baixa do que conservar as ruas largas e alargar as estreitas.

O documento proposto por Manuel da Maia propõe uma total renovação desta zona da cidade, implicando a demolição das estruturas que tinham resistido ao terramoto e uma intervenção preponderante da Administração pública através da gestão do reparcelamento perequacionado da propriedade imobiliária. Assim, o documento previa que:

*“”todos os edifícios de parte da cidade, depois de avaliados no estado em que se achassem para que depois de derrubados e extintos, formadas novas ruas e novos lugares de para os edifícios novos, e repartidas por eles a importância ou valor das casas destruídas, e conhecido o que correspondia a cada palmo, vara ou braça quadrada, cada acreedor de edifício recebesse em terreno a avaliação que se lhe havia feito, e quando lhe não agradasse se vendesse a quem desse a sua importância para receber o acreedor”*.(SANTOS, 2000, p.74)

O planeamento urbanístico, numa posição de poder obriga os proprietários dos lotes a construir os edifícios seguindo sempre a arquitectura imposta no plano de Manuel da Maia.

O plano apresentava uma preocupação pelos direitos da propriedade privada e pela viabilidade financeira dos empreendimentos, bem como, também considerava a construção de edifícios públicos e a localização de serviços para revitalizar a vida social e económica da zona da Baixa bem como, infraestruturas tais como rede de escoamento de esgotos e a condução de água potável para as fontes e um sistema de recolha de lixos. (PARDAL, 2003)

Para assumir a responsabilidade na reconstrução da cidade Maia contou com a colaboração de Eugénio dos Santos e do tenente-coronel Carlos Mardel

O seu projecto agiu de inteira liberdade programática, apenas guiado por um princípio nacionalista que radicalmente inovava, não na teoria do urbanismo ocidental desde o Renascimento, mas na visão até então utópica. E, pela primeira vez, ao longo de seis séculos cristãos de existência, Lisboa foi pensada, programada e edificada. (FRANÇA, 1966)

Apesar do desenho do plano de reconstrução não ser inovador, nem a nível nacional nem a nível europeu, tendo sido já utilizado nas cidades “novas”, construídas com a mesma racionalidade no século XVII e XVIII pela Europa fora, permite criar infra-estruturas bem como o conceito de quarteirão.

O conceito de quarteirão surge nesta altura como um aglutinado de lotes de dimensões variáveis, formados geralmente por um rectângulo fechado, com saguão central, funcionando como um único edifício, marcado pelo alinhamento das varandas, sacadas, cimalhas e beirado.

A morfologia urbana e a tipologia do Edificado do novo plano irá ser descrito, mais pormenorizadamente nos capítulos seguintes.

### 3.2.2 Caracterização dos Elementos Morfológicos do Centro Histórico de Lisboa

Apesar do objecto de estudo ser limitado apenas ao centro histórico de Lisboa, temos de ter em conta que este é muito heterogéneo do ponto de vista morfológico, onde se encontram diversos tipos de traçados e tipologias de edifícios que traduzem o modo e a época em que se construíram.

Assim, através de uma análise cuidada dos traçados urbanos e das tipologias dos edifícios, vamos procurar caracterizar os elementos morfológicos dos diferentes espaços urbanos.

TEIXEIRA considera que os traçados urbanos portugueses relativamente às estruturas de quarteirão e as respectivas estruturas de loteamento apresentam 3 tipos fundamentais:

*“O primeiro tipo corresponde ao quarteirão medieval dos séculos XIII e XIV, relativamente estreito e comprido, em que os lotes urbanos, dispostos paralelamente, iam de lado a lado do quarteirão. Cada lote tinha assim duas frentes: uma principal e uma de traseiras, definindo-se desta forma uma hierarquia de ruas, através da alternância de ruas de frente e de traseiras.”*(TEIXEIRA, 2001)

Podemos encontrar este tipo de quarteirão na zona norte do Chiado e na zona Baixa de Alfama, apesar de grande parte dos edifícios já ser representativo de outra época.

*“O segundo tipo de quarteirão é o quarteirão mais proporcionado nas suas duas dimensões, tendendo para o quadrado, em que os lotes se dispõem costas-com-costas. Neste caso, existem duas fiadas de lotes, cada uma delas virada para uma rua oposta e encostando as suas traseiras. A hierarquia de ruas é aqui definida através de ruas de frente – para onde dão as frentes dos lotes – e ruas transversais – para as quais dão os muros laterais dos quintais ou logradouros. .”*(TEIXEIRA, 2001)

Representando uma época posterior podemos também encontrar este quarteirão na zona Norte do Chiado e no Alto de Santa Catarina (Bica).

*“O terceiro tipo de quarteirão é aquele que tem uma forma rectangular idêntica à anterior, ou é quadrado, mas em que existem lotes virados para as suas quatro faces. Este tipo de quarteirão, mais urbano, é adoptado principalmente a partir do século XVI. Já não existem ruas de frente e de traseiras, ou ruas transversais para as quais apenas dão muros de quintais. Todas as frentes de quarteirão são urbanas. As hierarquias de ruas são neste caso definidas de uma forma mais complexa, nomeadamente através do perfil das ruas, da arquitectura que ao longo delas se constrói, do seu direccionamento ou não relativamente a elementos arquitectónicos ou*

*urbanos significativos e da sua relação com outros espaços urbanos, nomeadamente praças.*"(TEIXEIRA, 2001)

A Baixa Pombalina é o melhor exemplo que temos deste tipo de quarteirão.

Estes três tipos de quarteirão, e as respectivas estruturas de loteamento, vão-se sucedendo no tempo, mas ao mesmo tempo coexistem em várias cidades e períodos históricos.

Desta forma, podemos considerar que o Bairro da Vila Nova da Oliveira e do da Vila Nova de Andrade são um bom exemplo para observar essa evolução na estrutura do quarteirão. Na primeira fase de desenvolvimento são ainda perceptíveis traçados urbanos e estruturas de quarteirão que podem ser referidos às cidades planeadas da Idade Média, com quarteirões estreitos e alongados, em que cada lote confrontava duas ruas.

Numa fase posterior, os quarteirões são mais largos e já são divididos longitudinalmente para efeitos de loteamento, ou têm lotes virados para as suas quatro faces. Cada um dos lotes, de menor profundidade, confronta agora com uma única rua, e as traseiras dão para um interior de quarteirão, conceito que até então não existia.

De seguida vamos fazer uma análise morfológica mais pormenorizada de duas zonas em particular: O Bairro de Vila Nova da Oliveira – Chiado Norte e a Baixa Pombalina, duas malhas, representativas de 2 épocas distintas, a primeira representa a malha do séc XV/XVII (pré - terramoto) e a última uma malha do séc. XVIII. (pós-terramoto)

### **3.2.2.1 Baixa Pombalina**

Relativamente à zona actualmente designada de Baixa pombalina, podemos considerar que até 1775, ou seja até ao ano do Terramoto apresentava uma morfologia urbana baseada na tradição vernácula, tendo como principal característica uma íntima relação com o território. O novo programa de reconstrução da cidade propunha a demolição do que restou do terramoto e a reedificação integral de toda a zona baixa da antiga cidade. (Anexo III)

O traçado urbano do novo plano de reconstrução, e em oposição traçado medieval anterior ao terramoto, estruturava-se globalmente segundo um traçado ortogonal, em que as ruas eram hierarquizadas quer do ponto de vista urbanístico quer arquitectónico, tal como mostra a Fig. 2 – Plano da Baixa Pombalina – Análise Métrica/ Morfológica.

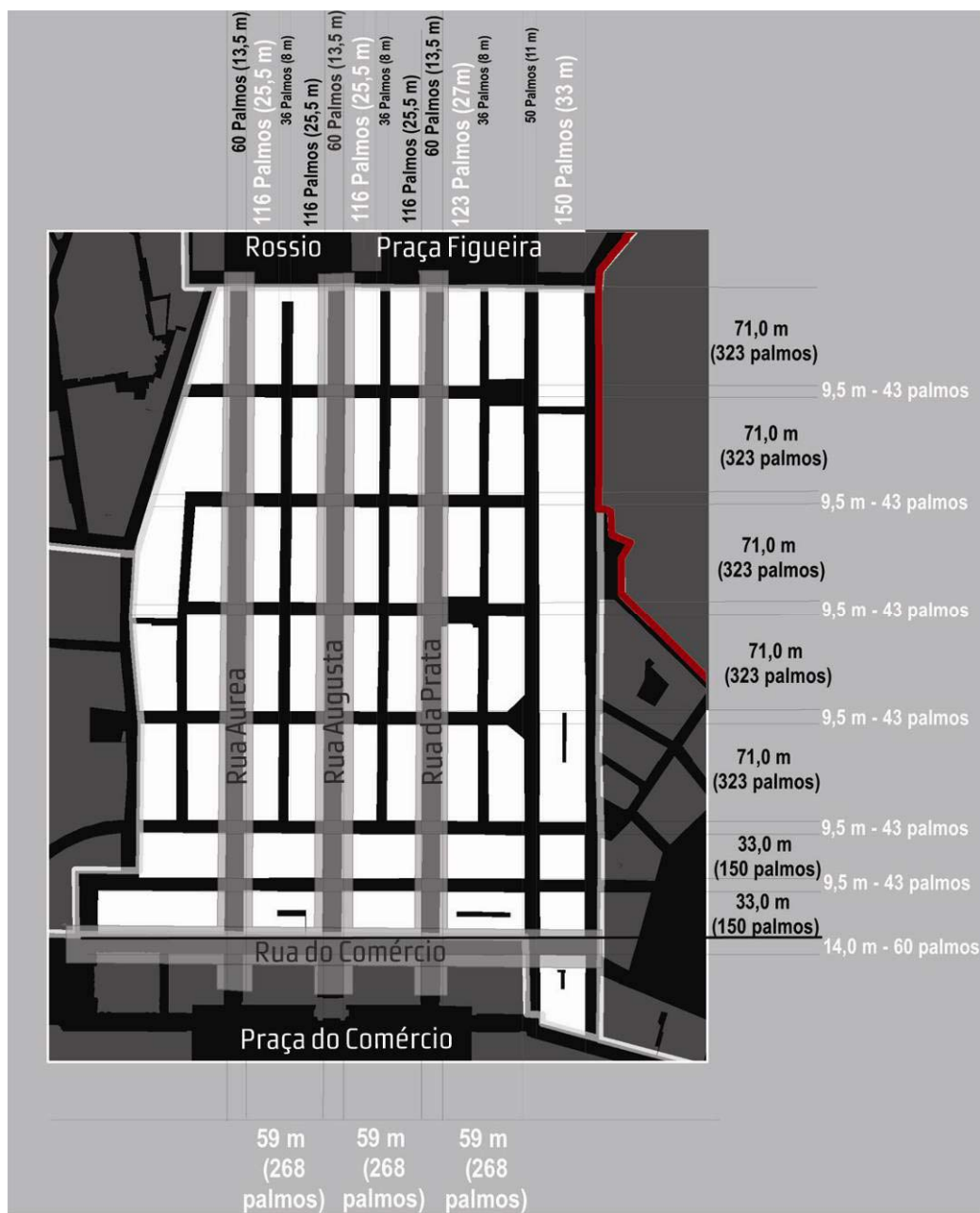


Fig. 2 – Plano da Baixa Pombalina – Análise Métrica/ Morfológica

“O plano da reconstrução da Baixa é exemplar. A hierarquia de ruas era definida pela sua posição no plano, pelo modo como se articulavam com as praças do Rossio e do Terreiro do Paço, pelo seu perfil, bem como pelas cérceas e pelas características arquitectónicas dos edifícios que ao longo delas se construíam, de acordo com os três diferentes tipos de projectos elaborados pela Casa do Risco das Obras Públicas. Também neste plano, os edifícios notáveis, do ponto de vista funcional e formal, continuavam a localizar-se nas praças.” (TEIXEIRA, 2001)

A parte principal do plano define-se entre o Terreiro do Paço e o Rossio, regularizando as duas praças tradicionais e criando, de uma para a outra, uma rede de ruas longitudinais e

transversais, cortando-se em ângulos rectos com importância variada que é expressa pela largura dos seus passeios (e esgotos), e pela inovação dos seus hábitos urbanos.

Do Terreiro do Paço partem três ruas "nobres" : Áurea, Augusta e Bela da Rainha ( da Prata ), das quais as duas primeiras desembocam no Rossio e a outra contra a fachada lateral do velho Hospital Real que daria sobre o Rossio mas que, não sendo reconstruído, abriu espaço para uma praça paralela a este, onde se instalou, primeiro provisória e depois definitivamente, um mercado (Praça da Figueira).

Sendo assim, o plano era constituído por quatro praças principais: as já referidas Terreiro do Paço (Praça do Comércio - 1), o Rossio (Praça D. Pedro IV - 2) e a Praça da Figueira (3) e uma outra ainda não referida, mas igualmente importante – a Praça da Patriarcal (Praça do Município - 4). (FRANÇA,1966)

Na elaboração do plano foi estabelecida uma hierarquia com base na largura e uso das ruas: Ruas Principais, Secundárias e Travessas. Para cada categoria de rua foi proposta uma fachada específica, o que reforçou ainda mais esta hierarquia. (SANTOS, 2000).

De acordo com o plano de reconstrução da Baixa de Lisboa existiriam apenas 3 ruas principais: a Rua Nova, actual Rua do Comércio, e as duas ruas que fazem ligação entre o Terreiro do Paço e o Rossio, as Ruas do Ouro e Augusta. Indirectamente no entanto a Rua da Prata será incluída nas ruas principais, dotando-a com a mesma largura que as outras, por fazer parte das ruas que têm início no Terreiro do Paço.

Para as Ruas Principais a largura definida foi de 60 palmos (13,2 m), tendo 10 palmos (2,2 m) de cada lado destinados a passeio. Rua da Prata tem a largura de cerca de 60 palmos (13,2 m), tendo 10 palmos (2,2 m) de cada lado destinados a passeios.

As ruas secundárias e as travessas, teriam a largura de 40 palmos (8,8 m), com 10 palmos (2,2m) de cada lado para passeios. (SANTOS, 2000)

### FACHADAS

O "prédio pombalino" de Eugénio dos Santos sofre assim variantes no tratamento das fachadas, hierarquizadas conforme as ruas mais ou menos importantes (e por isso mais ou menos largas) a que se destinavam, e assim é possível estabelecer uma tipologia de três espécies distintas, sobretudo consoante o talhe das cantarias dos vãos, mais ou menos recortadas. FRANÇA classificou as Fachadas como : tipo A, tipo B e tipo C (FRANÇA, 1989, p. 40):

- **Tipo A**

É caracterizado por Cantarias recortadas em todas as portas e janelas, o arco da janela do terceiro andar tem a pedra de fecho inserida na cornija; varandas de pedra com gradeamentos de ferro no primeiro andar, com um rodapé em pedra; as ombreiras de pedra das janelas descem abaixo dos parapeitos simulando consolas; uma faixa entre o primeiro e segundo andares; aletas decorativas nas águas furtadas

*Rua Augusta, Rua da Prata, Rua do Ouro e Rua do Comércio*

- **Tipo B**

As cantarias dos vãos não são recortadas; tem também varandas no primeiro andar, mas não há nenhuma faixa na fachada, nem aletas nas águas furtadas; a pedra de fecho nas janelas do terceiro andar por vezes existe, outras não.

*Ruas dos Fanqueiros, Rua São Julião*

- **Tipo C**

Não tem varandas, apenas janelas acima do piso térreo; as cantarias das janelas têm uma forma rectangular simples; desaparece o arco das janelas do terceiro andar.

*Rua dos Douradores*

## COBERTURA

Os telhados assumem grande importância na arquitectura da Baixa Pombalina.

Em geral os edifícios de rendimento são cobertos por telhados triangulares, nas ruas muito importantes ou nas praças têm a forma de mansardas ou telhados “germânicos”.

“Neste ponto Mardel, talvez por ser originário do Império austro-húngaro teria trazido os celebres “telhados germânicos”, “os duplos telhados germânicos”, cujo paradigma surge nos prédios do Rossio.” (DUARTE, 2004)

Os outros telhados pombalinos seguem a tradição portuguesa românica e gótica de talhados de madeira coberta por telhas. (DUARTE, 2004)

A utilização das águas furtadas traduzia a clara intenção de criar um piso mais espaçoso.

No início do séc. XIX começou a ser acrescentado mais um andar aos edifícios.

*“Conhece-se um desenho, datado de 1849, onde se observa este novo piso – o quarto sobre a cornija, com uma varanda a toda a largura da fachada. Este esquema tornou-se frequente, e pode ser encontrado em todas as ruas da Baixa. Como Manuel da Maia tinha previsto, com o*

*passar do tempo, mais andares foram sendo acrescentados aos edifícios.”* (RIBEIRO DOS SANTOS, 2000, pp. 99)

Outras alterações permitiram ainda a mudança de perfil dos telhados, a “mansarda”, o que proporcionou mais outro andar no sótão.

### CAIXA DE ESCADAS

O exterior dos Edifícios de Rendimento Pombalinos foi definido e cumprido durante o período de reconstrução pombalina, no entanto verifica-se que os interiores foram claramente definidos ao longo da reconstrução.

Como a reconstrução da parte baixa da cidade se arrastou por muito anos, podemos verificar que algumas plantas se assemelham à de edifícios localizados em partes mais antigas da cidade, como o Bairro Alto, enquanto que outras eram similares a edifícios localizados em partes da cidade de Lisboa construídos muito mais tarde. (MASCARENHAS, 2004)

O tipo de escada também acompanhou esta evolução, estando sempre associado ao tipo de planta e à época em que esta é construída. Assim, verifica-se que em plantas semelhantes às existentes nas zonas mais antigas da cidade, estas caracterizavam-se por não apresentarem um corredor de distribuição, a circulação era feita através do atravessamento das divisões e o tipo de escada a elas associado era semelhante aos edifícios existentes em zonas antigas da cidade.

*“Os tipos de escada estão relacionados com formas de distribuição interna e ocupação dos espaços próprios, alguns em tudo semelhantes a edifícios localizados em zonas mais antigas da cidade e outros em zonas mais recentes.”* (MASCARENHAS, 2004, p. 47)

Poderemos assim assumir que através do tipo de escada se conseguirá determinar a época aproximada em que o edifício foi construído, assim como a evolução dos edifícios de rendimento.

Segundo MASCARENHAS algumas características construtivas e acabamentos surgem claramente associados a determinados tipos de escadas.

Segundo este, nos primeiros edifícios construídos, alguns tipos de escada de acesso às habitações, se desenvolvem à volta de uma parede, revelando-se mais simples de construir e localizavam-se junto às fachadas da rua para serem iluminadas pelas janelas.

Nestes edifícios e à semelhança dos edifícios pré-pombalinos, a circulação interna dos fogos era caracterizada pelo atravessamento central das divisões e apresentando uma forma de construção das escadas muito elementar.

Nos modelos mais tardios a escada aparece localizada no centro do edifício possuindo clarabóia de iluminação e desenvolve-se com uma bomba.

A utilização sistemática da “gaiola” de madeira permitiu repensar a localização e a nova forma de iluminação da caixa de escadas, libertando o desenho do alçado.

Sempre que a largura o permitia, a caixa de escadas era colocada no centro do lote e a iluminação zenital era feita através de uma clarabóia.

Neste sentido a caixa de escadas funciona como elemento de suporte da estrutura.

Nestes casos a distribuição interna dos fogos é feita por um corredor bem definido.

A gaiola facilitara ainda a distribuição simétrica dos fogos em esquerdo e direito.

A maioria dos edifícios da Baixa Pombalina pode ser classificado como Esq./Dto., existindo ainda alguns “singulares”, ou seja com um fogo por piso.

A predominância de “esquerdo/direito” é explicada pelo facto de uma escada servindo dois apartamentos por piso ser mais económica de construir e poupar espaço.

*“A deslocação das escadas, inicialmente adossadas às fachadas, para o centro do edifício teve em conta diversas condicionantes, como o rigoroso alinhamento dos vãos das fachadas das ruas, a iluminação das escadas, a divisão da loja do piso térreo, o facto de os patamares de acesso aos fogos não ficarem simultaneamente longe das salas de visitas e das cozinhas, etc.”*  
(MASCARENHAS, 2004, p. 47)

## ESTRUTURA

No interior dos edifícios embora existisse liberdade regia-se por algum rigor, a compartimentação era formada por paredes de frontal, orientadas paralelamente à fachada (recebendo o vigamento dos pisos) e perpendicularmente a estas paredes com função de travamento sísmico existiam as paredes de empena e os saguões.

A nova construção associada a uma arquitectura de exteriores rígida, mas com alguma tolerância ao nível de interiores, apresentava uma preocupação estrutural.

Na Baixa Pombalina foi assim implementado um sistema estrutural anti-sísmico normalizado, adaptado a edifícios multi-pisos, com a finalidade de lhes conferir um melhor comportamento sísmico.

“Foi então desenvolvido o sistema de construção mais avançado do séc. XVIII, a “Gaiola”, protegido do fogo por paredes exteriores de alvenaria, paredes corta – fogo e por um piso térreo também de alvenaria.”(TOBRINER, 2004, p. 160)

A Gaiola combinava a flexibilidade da madeira e a rigidez das alvenarias, baseada num reticulado de frontais compostos de prumos, travessanhos e escoras com os seus interstícios preenchidos por alvenaria de pedra ou tijolo.

A inovação da sua aplicação, estava na sistematização do seu uso com aperfeiçoamentos e regras de aplicação destinados a aumentar a sua eficiência. Estes aperfeiçoamentos consistiram: na imposição de regras de simetria, para redistribuir uniformemente esforços provocados por acções sísmicas; no detalhe da execução das interligações entre: frontais ortogonais; frontais ortogonais e as paredes de alvenaria, com interposição de gaiolas de madeira e elementos metálicos; paredes e pavimentos, através de frechais e contra-frechais.

### **3.2.2.2 Chiado Norte – O Bairro da Vila Nova da Oliveira –**

A colina a ocidente do monte do Castelo foi povoada desde épocas remotas e durante a romanização (séc. II a V) sistematicamente ocupada por *villas* rústicas. Era uma zona agrícola e também espaço de lazer para os habitantes da colónia romana *Felicitas Julia* nome que tinha então a cidade de Lisboa.

Durante a Alta Idade Média, com a ocupação visigótica e muçulmana, a fisionomia desta zona não se alterou profundamente, continuando a desenvolver-se o cultivo de cereais e olivais em pequenas e médias propriedades.

Em 1147, quando da conquista de Lisboa aos mouros, aqui se instalou o acampamento dos cruzados estrangeiros, em concertação com o arraial das tropas de D. Afonso Henriques, instalado na colina oposta, a oriente do castelo, em S. Vicente e na Graça.

Em 1291 estabeleceu-se na colina a Ordem da Trindade.

A instalação de casas da Universidade (residências de estudantes) na Calçada do Sacramento, em 1290, demonstra a importância que esta área já tinha no contexto da cidade. A urbanização do conjunto fez-se, no século XIV, com o ordenamento e a abertura de novas ruas em função da muralha fernandina, construída entre 1373 e 1375, para englobar todo o conjunto.

A muralha torna-se então um elemento marcante na evolução do traçado urbanístico do Chiado.

Foi a definição da principal via de acesso às portas da muralha (Rua das Portas de Santa Catarina, hoje Rua Garrett) que introduziu uma organização na malha orgânica preexistente e

estabeleceu uma hierarquia de espaços dentro do conjunto. A Rua Direita das Portas de Santa Catarina articulou os núcleos da Pedreira, S. Francisco, Carmo e Trindade. Das Portas de Santa Catarina saíram os principais caminhos em direcção a ocidente (para Santa Catarina, Combro e Santos), para norte (em direcção ao Rato através da actual Rua da Misericórdia que marginava este troço da muralha) e para sul em direcção ao rio (coincidindo com a actual Rua do Alecrim). A ligação à Baixa, através do Rossio, era definida por um percurso difícil e acidentado pela antiga Rua do Carmo, Caracol do Carmo e Calçada do Paio de Novais. Só em 1665 se determinou a abertura da Rua do Almada, estabelecendo uma relação directa com a Baixa. A Calçada de S. Francisco permitia a relação com a Rua Nova dos Mercadores.

A par das ordens religiosas, a aristocracia construiu palácios; entre outros destaca-se o dos duques de Bragança. Em Dezembro de 1500, D. Manuel ordenou que cortassem «os olivais de muros adentro».

É desta ordenação que nasce o Bairro da Vila Nova da Oliveira, que para o estudo actual se designou de “Chiado Norte”, que se formou a partir das antigas cercas dos frades Trinos e dos frades Carmelitas, na zona localizada actualmente entre o Largo do Carmo e a Calçada do Duque, correndo paralelamente à cerca fernandina. (CARITA, 1999) (Fig. 3 – Chiado Norte – Análise Métrica/Morfológica)

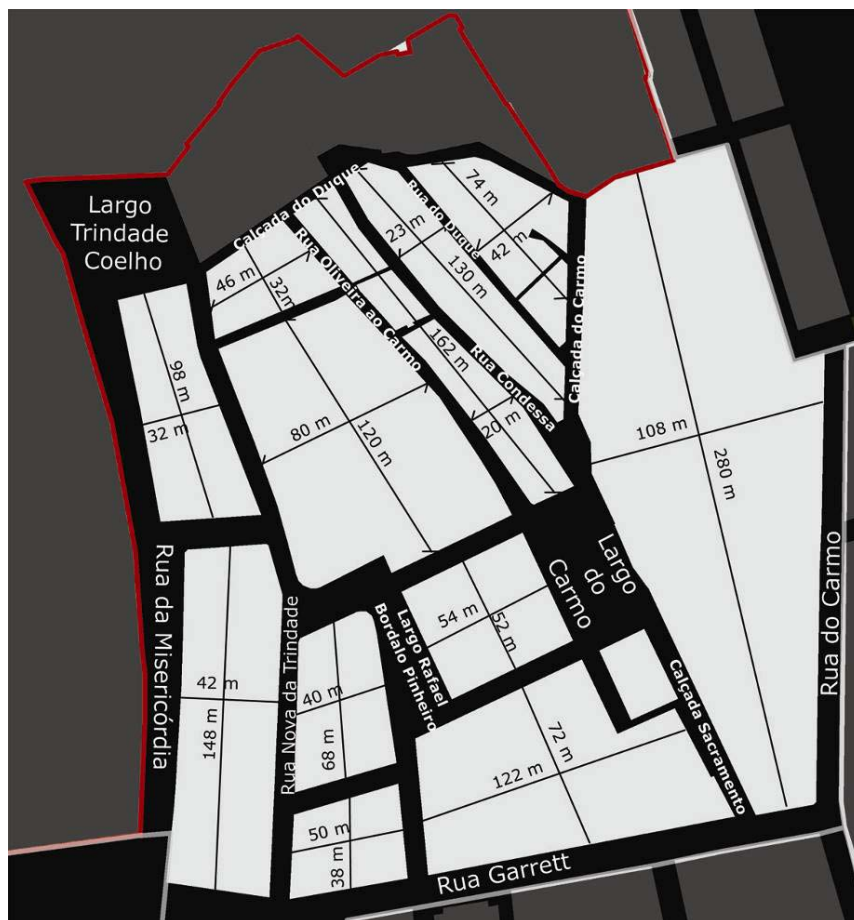


Fig. 3 – Chiado Norte – Análise Métrica/Morfológica

Vamos de seguida fazer uma breve análise da evolução morfológica desta zona da Cidade desde o século XV até ao terramoto, apoiada em referências do Livro “O Carmo e a Trindade” (SEQUEIRA, 1939, a)b)) – (Anexo IV):

*No séc. XV, no local onde se encontra actualmente o Largo Rafael Bordalo Pinheiro, existia um Rossio, designado por “Rossio da Trindade”*

*Do adro, rossio ou campo, partiam, no início do séc. XVI, quatro serventias que se designaram por, primeira, segunda, terceira e quarta travessas da Trindade.*

*No último quartel de quinhentos, duas delas já tinham nomes próprios: a terceira e a quarta, uma designou-se por “André Soares” e a outra por “Secretário”.*

*A “Travessa do Secretário” é a actual Rua Serpa Pinto mas apenas há coincidência na face Poente, porque a actual é bastante mais larga. A antiga tinha só 34 palmos no extremo sul e 29 norte.*

*Á “Travessa do Secretário” de 1552, e à da “Trindade”, de 1565, chamava-se, na primeira metade do século XVII, “Travessa de D. Pedro de Alcáçova”, embora tivesse tido várias nomenclaturas.*

*A “Travessa André Soares” (4ª travessa), não tem hoje representação na topografia do bairro. Vinha do “Largo da Trindade” sair à rua direita (Garrett) um pouco abaixo da “Rua Estêvão Galhardo” (nome que se viria a dar à “Travessa D. Pedro de Alcáçova” no séc. XVIII e actual Serpa Pinto), em frente à antiga “Rua da Figueira”.*

*A sua largura era variada. Com 30 palmos no extremo Sul, seguia para o Norte com larguras sucessivas de 43, 27, 28,5, 31,5, e 35,5.*

*Da “Travessa André Soares” em direcção ao Terreiro do Carmo, formaram-se no decorrer do século XVI, três estreitos arruamentos.*

*O primeiro, vindo de Norte, designou-se por “Rua do Arco do Capitão de Ginetes” e ia dar “À rua do Capitão de Ginetes” (antiga rua da oliveira)*

*Á segunda serventia, chamou-se “Rua que vai dos Botareos do Carmo” para a “Travessa de André Soares”.*

*A terceira, denominou-se de travessa que vai do bairro do Marquês para a “Travessa de André Soares”, ou “Travessa do Bairro do Marquês”.*

*Á primeira travessa da trindade – rua direita da trindade em 1551 denominou-se inicialmente com “Travessa ao longo do muro” por seguir paralelamente ao à muralha da cidade, desde as portas de Santa Catarina até à trindade.*

*Actualmente a “Travasse ao longo do muro” é a rua Nova da trindade que vai desde o Largo do Chiado até ao Largo Trindade Coelho. No séc. XVI era uma rua muito estreita e inclinada.*

*A edificação da igreja paroquial do sacramento, alterou no séc. XVII, este plano topográfico.*

*A rua principal do bairro – rua do bairro do marquês – era a que, seguindo a direcção nascente/poente, ia do palácio dos Vila reais à “Rua de André Soares”.*

*O troço da “Rua Almirante Pessanha” que tem esta orientação, é o único vestígio da espinha dorsal deste bairro quinhentista de Vila Nova de Santa Catarina.*

*Segundo se pode concluir do traçado seiscentista das serventias do bairro, entre a “Travessa ao longo do muro” e a que subia da “Rua direita” para o “Terreiro do Carmo”, para onde dava a fachada do velho paço dos almirantes, abriam-se 2 travessas paralelas que, a certa altura, convergiram numa, e vinham reunidas sair na rua da oliveira.*

*Antes do terramoto a actua Rua da Oliveira ao Carmo prolongava-se a sul até à “rua do Bairro do Marquês” (que posteriormente se designou por “Travessa da cruz”), isto é, fazendo referências actuais, até o fim do troço Norte-Sul da “Rua Almirante Pessanha”. Três quarteirões pequenos formavam a face oriental desse prolongamento, dois que davam para o “Terreiro do Carmo” e o terceiro, o do Sul, para a “Travessa de Poiais”.*

*A “Travessa do Carmo” de 1652 ligava como hoje a sua sucessora e representante “Calçada do Sacramento”, a “Rua do Chiado” com o “Largo do Carmo”. Esta rua tinha no início 19 palmos de largura, acima do ponto onde hoje fica a Igreja Paroquial 22 e meio e ao chegar ao Carmo media 15 palmos*

*O “Terreiro do Carmo”, que se viria a chamar Largo do Carmo embora tivesse aproximadamente, o mesmo comprimento, não tinha mais do que metade da largura actual.*

*A Rua do Duque por seu lado, antigamente designada por “ Rua dos Galegos”, e anteriormente por “D. João Coutinho” e primitivamente da “Condessa de Cantanhede”, data do século XVI.*

*A sua população era em geral modesta, onde residiam os mercadores de panos de linho e os alfaiates.*

*No principio do séc. XVIII, os livros paroquiais registam a residência artífices e escravos pobres, uma mistura de população que proliferava também nas ruas vizinhas da – “condessa” e da “Oliveira” e nas suas travessas.*

*Paralela a esta, surge a "Rua da Condessa", cuja forma resulta da divisão das antigas propriedades dos Conventos dos Frades Trinos e Carmelitas. Antigamente chamava-se "Rua da Condessa da Vidigueira".*

*Da "Rua da Condessa" para a "Rua da Oliveira", existiam no séc. XVI duas pequenas serventias de comunicação. A uma delas, em 1659, designou-se "Travessa do Forno".*

*As actuais escadinhas da Oliveira chamavam-se no séc. XVII., "Travessa de Heitor Mendes de Brito".*

O Bairro da Vila Nova da Oliveira, não tendo sofrido grandes alterações morfológicas organiza-se actualmente hierarquicamente por duas ruas principais mais largas e compridas, paralelas entre si, atravessadas perpendicularmente por travessas. A rua numa forma ainda suave, cede lugar à estrutura de quarteirão, diluindo o sentido de ondulação e continuidade absoluta da rua medieval. Sobretudo na rua da Oliveira, o loteamento metricamente idêntico ao realizado posteriormente no Bairro Alto, a tipologia e a composição das fachadas estabelecem afinidades entre os 2 conjuntos.

Tal como foi referido no capítulo anterior, o quarteirão de base rectangular representou uma das grandes inovações da Vila Nova da Oliveira e na Vila Nova de Andrade, evoluindo mais tarde para Bairro Alto no início do séc. XVI.

A dimensão dos lotes era designada através da medida: "chão". O chão era uma medida agrária utilizada na idade média designando um rectângulo de 60 palmos de comprimento por 30 palmos de largura (13,5 x 6,75).

Os lotes estreitos deste bairro correspondiam mais ou menos a um chão e por vezes a metade de um chão.

Segundo TEIXEIRA Independentemente do período histórico ou do tipo de quarteirão, em muitas cidades de origem portuguesa a largura da frente do lote tende a ser a mesma, entre 25 ou 30 palmos de frente.

Estas dimensões de frente entre 25 e 30 palmos, manteve-se por vários séculos. Isto deve-se em parte ao facto de estas dimensões corresponderem às dimensões do vão máximo que uma viga de madeira pode vencer sem apoios intermédios.

Assim, o lote estreito correspondia a uma estrutura de edifício simplificada, onde o barrotamento dos andares assenta directamente nas empenas laterais. O lote estreito estava ainda intimamente ligado a um forte índice de ocupação em que os quintais e logradouros se reduzem a pequenos saguões, pois a pequena largura do edifício obrigava a um fogo comprido e a um logradouro mínimo.

Como a medida da frente de lote era usada como módulo estruturador da cidade, observa-se uma grande regularidade e continuidade nas dimensões dos lotes e consequentemente nas tipologias urbanas existentes entre os séculos XIII e XVIII.

O alinhamento contínuo das fachadas dos edifícios, a largura das ruas, a recorrência quase sistemática a alvenaria de tijolo e pedra, as janelas de sacada de pedra de dois palmos constituem-se como pressupostos urbano – arquitectónicos ditados pelo rei e que encontraremos pouco tempo depois no Bairro Alto de São Roque.

Nestes bairros verifica-se a adopção dos novos princípios urbanísticos de regularidade e ordenamento, visível na nova concepção dos espaços públicos modernos.

Esta procura pela regularidade, com a utilização de matrizes quadradas e rectangulares, pensa-se estar relacionada como referido no ponto anterior, com conhecimento do teorema de Pitágoras.

É a partir deste teorema que se percebe e concebe a ideia de proporção.

A mudança para medidas padronizadas nos traçados urbanos e do edificado vai provocar o aparecimento de uma tipologia específica, uniformizando as dimensões dos lotes e alturas dos edifícios.

É na Carta Régia escrita por António Carneiro (secretário régio) em 1503 que se estabelecem as relações métricas que vão estruturar o edificado e a malha urbana.

As plantas dos lotes eram construídas a partir do triângulo rectângulo (teorema Pitágoras) de base 9, 12, 15 garantindo não só o cordeamento correcto, que tende para a ortogonalidade, como para uma proporção entre cada um dos elementos (lados do triângulo rectângulo), dado que 3 é múltiplo comum que respeita a regra do 3,4 e 5 e que permite verificar se 2 paredes fazem ou não 90° entre si.

Estas relações métricas basearam-se nos princípios utilizados no projecto do conjunto arquitectónico da ribeira em 1498 que se enquadrou no Programa de Reordenamento da Cidade de Lisboa de 1498-1499, constituindo o elemento central e gerador da nova imagem da cidade de Lisboa. (CARITA, 1999)

O uso do chão como medida agrária medieval (correspondendo a um rectângulo de 30 por 60 palmos), como foi referido anteriormente e a sua transposição para as métricas do lote e de quarteirão obriga a uma repetição deste módulo de 15 x 15, resultando assim o quarteirão manuelino.

Da subdivisão ou não de um chão ou da união de chãos, dentro de um quarteirão resulta a subdivisão deste último em 4,6 e 8 lotes.

Nesta carta régia era exigido que pelo menos metade do lote fosse para quintal.

Através do rebatimento em 90° do lote, era obtido o plano da fachada. No caso do lote ter os 25 palmos de largura, o alçado também teria 25 palmos de altura – a hipotenusa do triângulo de Pitágoras. Os 25 palmos corresponderiam a 12 palmos por piso mais 1 palmo para fazer o sobrado do edifício. Resultava assim um edifício de 2 pisos.

A preocupação em evitar os incêndios obriga à substituição da estrutura de madeira dos edifícios urbanos que se reflectirá na proibição de balcões e balcoadas nas casas da cidade, implicando a alteração dos hábitos construtivos medievais. Justifica ainda o estabelecimento de novas regras de ordenamento e construção de ruas. A necessidade de resolver os problemas de higiene numa cidade tão populosa, levará à generalização do uso da pedra para calcetar as ruas de Lisboa. (CARITA, 1999)

As novas exigências arquitectónicas apoiadas numa forte legislação arquitectónica, urbanística e construtiva requeriam também fachadas direitas, paredes de pedra e cal e saliências máximas nas fachadas de palmo e meio

Todos estes dados concorrem para uma imagem de arquitectura específica, necessariamente diferente da medieval. (CARITA, 1999)

Verifica-se também a existência de tipologias de portal e de janela de sacada com cantaria de moldura recta. Á generalização de uma geometria de vãos rectos junta-se uma nítida preocupação de dar medidas rigorosas para portais, janelas de peito e de sacada. (CARITA, 1999)

Á semelhança do Bairro Alto, também esta zona do Chiado assistiu a um aumento progressivo do índice de ocupação, em igual proporção ao seu empobrecimento.

Foi-se assistindo à subdivisão dos lotes e à ocupação dos seus logradouros, assim como ao aumentar do nº pisos.

A Vila Nova da Oliveira, a Vila Nova de Andrade e o Bairro Alto ficaram sendo o marco do final dos padrões construtivos medievais e da passagem para o edifício de alvenaria e fachada plana.

Esta foi uma das zonas da cidade que mais sofreu com o terramoto de 1755.

Nenhum dos seus grandes edifícios escapou, e dos seiscentos e tantos fogos que contava, abrigando mais de 3 mil pessoas, ficaram só 137 e pouco mais de 100 habitantes. (SEQUEIRA, 1939 b)

Assim, e após o terramoto, houve a necessidade, tal como na actual Baixa Pombalina, de definir novas regras para a regulamentação dos traçados e reedificação dos edifícios.

SEQUEIRA descreve no III volume do seu livro: “O Carmo e a Trindade”, o “*Plano para a regulação e reedificação das ruas e casas, na parte da cidade sujeita ao traçado e aos prospectos dos engenheiros – arquitectos pombalinos*”, que determinava o seguinte:

- Entre o “adro de S. Roque” e as “casas de D. João de Lencastre” se iria construir uma praça, que veio a ser o “Largo de S. Roque”, hoje designado por Largo Trindade Coelho.
- A “rua Larga de São Roque”, actualmente Rua da Misericórdia, que tinha variadas larguras, excedendo em algumas zonas os 54 palmos, passou a ser regularizada em todo o percurso, desde “S. Roque” (Largo Trindade Coelho) até à porta lateral do “Loreto” (Largo do Chiado). As suas fachadas deveriam ser uniformes em simetria e altura, tendo como modelo as fachadas do Rossio.  
As travessas que nela desembocavam eram alargadas, com indemnização aos donos pelos terrenos que se lhes tomavam.
- A “Rua Direita de Santa Catarina” (actual Rua Garrett), que tinha 54 palmos de largura, iria conservar esta largura desde o “Loreto” até ao fim do Chiado.  
As travessas que nela desembocavam, de um lado para a “Trindade e Carmo” e do outro para “S. Francisco”, seriam alargadas, rateando-se pelos moradores o valor dos terrenos ocupados na conformidade da lei de 12 de Maio de 1758. Os prospectos das casas.  
As Fachadas seguiriam as do modelo do Rossio. O mesmo se devia praticar com o Chiado e suas transversais.
- No Largo do Carmo, suprimiam-se os pequenos quarteirões que o estreitavam, formados por prédios foreiros aos carmelitas. Desta forma desaparecia a rua da Oliveira desde a calçadinha da Trindade (actual rua da trindade) até à “Travessa da Marquêsinha” ou do “Duque Regedor”. (actual Travessa do Carmo).
- Nas Ruas e Travessas de João de Deus, Oliveira, Condessa, Galegos (rua do Duque) e Calçada do duque, não houve alteração sensível.
- As escadinhas do Carmo passado o terramoto, desapareceram.
- A “Rua Nova Atraz do Convento da Trindade”, como se chamava em 1839, passou a denominar-se Rua Nova da Trindade, continuando a chamar-se de João de Deus o resto da antiga travessa deste nome.
- A Rua da Trindade à qual em 1812 e 1816 se chamou transitoriamente Rua Nova da Trindade, só depois de meados do séc. XIX começou a ganhar o seu aspecto actual, e só depois de 1888 se urbanizou completamente, após o desaparecimento dos casebres da Abegoaria e da Fábrica de Gesso que lhes estava agarrada pelo Norte.

*“O restante casario do bairro manuelino do Olival perdeu todo o seu carácter antigo. Compras e vendas sucessivas, obras, restauros, modernizações, durante 180 anos alteraram totalmente, democratizando e amesquinhando o prospecto das suas ruas velhas. Durante o séc. XIX o gentio que povoa as suas ruas e travessas, becos e pátios, é, em geral, de pobres trabalhadores e artífices modernos, mendigos, soldados, galegos. O comércio local reflectia esta população. Botequins, tabernas, carvoeiros, casas de comida, é o que avulta. Como o bairro de casas de renda módica, ficava central, perto dos teatros de S. Carlos, da Trindade e do Ginásio, abundaram também neles os artistas, músicos, bailarinos, cantores e actores”.* (SEQUEIRA, 1939, b))

Apesar de grande parte dos edifícios terem sido destruídos com o terramoto de 1755, o quinhentista bairro da Vila Nova da Oliveira manteve a sua topografia e pouco se alterou na sua morfologia.

Com a aplicação das reformas liberais a partir de 1834, introduziram-se profundas transformações locais a nível da propriedade e da estrutura fundiária. Os conventos que ocupavam grande parte do território foram extintos e os bens expropriados, vendidos, partilhados e reutilizados com novas funções.

Actualmente, o bairro da Vila Nova da Oliveira, designado actualmente por Chiado Norte ainda mantém a sua malha urbana irregular decorrente da sua adaptação ao terreno e da manutenção da delimitação das antigas cercas dos frades Trinos e dos frades carmelitas e do Convento da Trindade e é nesta malha que reside o seu valor. (malha pré – pombalina)

Dos edifícios originais, já pouco resta e o que ainda subsiste encontra-se em elevado estado de degradação. Os anos foram passando, e novos edifícios foram sendo construídos, adaptando-se sempre à estrutura de loteamento existente.

Em termos arquitectónicos esta zona da cidade resulta duma complexa sobreposição de intervenções arquitectónicas que se processam durante quatro séculos, sem no entanto estabelecerem rupturas nem desarticularem a unidade da estrutura urbana primitiva.

Verifica-se que muitos dos edifícios, já foram erguidos na época pombalina (pós-terramoto)

Os edifícios pombalinos que se instalaram nestes núcleos urbanos existentes tiveram de se adaptar à escala e dimensões do tecido implantativo. A impossibilidade de dispor de 2 ou 3 lotes obrigou o edifício pombalino vernacular a adaptar-se à própria tipologia, socorrendo-se de situações tipológicas mistas.

O edifício pombalino de pequena dimensão afastou-se assim dos modelos tipológicos de Eugénio dos Santos e de Carlos Mardel para as construções pós-terramoto. (CARITA, 1999)

## **4 PANORÂMICA E PROBLEMÁTICA DAS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA NOS CENTROS HISTÓRICOS**

### **4.1 ENQUADRAMENTO À PROBLEMÁTICA DA SALVAGUARDA DO PATRIMÓNIO DOS CENTROS HISTÓRICOS**

#### **4.1.1 As primeiras teorias de conservação e restauro do património – do Monumento Histórico ao Património Urbano**

A regeneração e preservação dos antigos centros das cidades exigem a revisão de conceitos fundamentais como a preservação do património, o novo uso conferido às áreas preservadas e especialmente, as diferentes interpretações do passado histórico urbano.

Durante muito tempo as estratégias de salvaguarda do património, cingiam-se apenas aos monumentos aos quais se atribuíam importantes valores históricos como os únicos objectos a conservar e proteger.

O património, noção que em Roma definia apenas o direito de herança, adquire seu carácter público a partir do Renascimento, sendo a primeira etapa da história ocidental que tem consciência do passado, e que adopta algumas medidas regulamentares para tentar recuperar ou conservar amostras daquele tempo.

Mais próximo da nossa época, no séc. XIX, amplia-se notavelmente o conceito de património, quando em 1837 é criada em França a 1ª comissão dos monumentos históricos, nos quais se inseriam os edifícios religiosos da idade média, os restos da antiguidade e alguns castelos. (CHOAY, 2000)

Com o desenvolvimento económico-financeiro favorecido pelo eclodir da Revolução Industrial cresce, na Europa do século XIX, a noção histórica de “bem cultural”.

Cultivam-se no decurso de estudos arqueológicos, as Civilizações Clássicas, ao mesmo tempo que se projectam as cidades modernas com base em estudos urbanísticos, como por exemplo, os planos de Paris de HAUSSMANN e os de CERDÁ para Barcelona.

É desta nova sensibilidade cultural e da nova forma de viver e compreender as cidades que surgem os defensores da preservação do património histórico preocupados com a ameaça dos tempos de “modernidade” por aqueles que pretendem substituir o “velho” pelo “novo”.

Os países europeus, ao enfrentarem o processo de industrialização acelerada que descaracterizava, demolia e alterava a morfologia das antigas cidades, foram os primeiros a proclamarem a necessidade de "proteger" o património das cidades do desmedido crescimento da cidade.

A consagração do monumento histórico surge na Inglaterra e na França ligada ao evento da era industrial, justamente como testemunha do varrer de áreas inteiras das cidades em função do crescimento urbano, seja ele em forma de celebração – grandes edifícios públicos símbolo da riqueza – seja no crescimento desordenado proporcionado pela construção de habitações operárias feitas por empreiteiros.

O século XIX é também um século caracterizado por intensas polémicas em torno das metodologias de restauro e de salvaguarda do património, nas quais se destacaram os estudiosos VIOLLET LE DUC e RUSKIN.

VIOLLET LE DUC, defendia os edifícios deveriam ser desnudados de todos os acrescentos de épocas anteriores de modo a restituir cientificamente o monumento original, fazendo-os recuar até ao momento áureo da sua história.

Pretendia levar o monumento ao seu estado mais puro, à sua traça primitiva, mesmo que ele nunca tenha existido, o que implicava que o arquitecto restaurador tivesse que se colocar na pele do projectista da obra original e perceber quais seriam as suas ideias para continuar a obra, mediante documentos e desenhos, ou na sua falta, através de regras de estilo ou edifícios circundantes. VIOLLET LE DUC, depois de analisar detalhadamente as formas e a estrutura construtiva de um edifício, convicto de que dominava o objecto, intervinha nele com grande convicção, melhorando os defeitos e procurando a idealidade no seu estilo. A visão deste século introduz, por vezes, atitudes excessivamente puristas e redutoras na prática do restauro. (AGUIAR., *et al*, 1998)

As suas ideias e orientações foram seguidas durante todo o século XIX, prolongando-se até durante o século XX, por toda a Europa.

Neste período, quase simultaneamente, surgem outras tendências em Inglaterra, mais fatalistas e muito contrárias, protagonizadas por RUSKIN e MORRIS.

Para RUSKIN, os monumentos deveriam ser conservados por meio da sua permanente manutenção, e de forma alguma se deveria restituir o edifício ao seu estado primitivo.

Acerca dos restauros até então realizados e os que se praticavam na época afirma: *“O verdadeiro sentido da palavra restauro significa a destruição mais completa que pode sofrer um edifício, destruição da qual não poderá salvar-se a menor parcela, destruição acompanhada de uma falsa descrição do monumento destruído. É impossível, tão impossível como ressuscitar*

*os mortos, restaurar o que foi grande ou belo na arquitectura. A vida do conjunto e a alma que só puderam dar os braços e os olhos do artifice, não se pode jamais restituir. Outra época poderia dar-lhe outra alma, mas seria um novo edifício. Não se evocará o espírito do artista morto, nem se pode fazer com que ele dirija outras mãos e outros pensamentos"*(RUSKIN, 1987)

RUSKIN opõe-se ao restauro estilístico por considerar qualquer restauro uma falsificação. Um meio de substituir o edifício por uma sócia artificial sem qualquer expressão ou autenticidade.

RUSKIN defendia a intocabilidade do monumento degradado, era partidário da autenticidade histórica, acreditando que os monumentos medievais, representativos do antigo, deveriam ser mantidos sem modificação alguma. Tinha a destruição como uma ideia em si mesma bela, defendendo *"a morte da edificação quando chegar o momento"* e acreditando que *"o acto de restaurar é tão impossível quanto o acto de ressuscitar os mortos."* (...) (RUSKIN, 1987)

Posteriormente, as concepções de RUSKIN foram aprimoradas por MORRIS e por BOITO (1836-1914).

A 2 de Março de 1877, em Londres, MORRIS fundou a Sociedade de Protecção de Edifícios Antigos, onde reuniu literários, artistas, arquitectos, homens de cultura e da igreja. A sociedade apoiava as ideias de RUSKIN a respeito de conservação dos monumentos, defendendo a sua constante manutenção para evitar um futuro restauro. Os seus membros denunciaram as intervenções feitas na Europa em alguns monumentos e opuseram-se à realização de restauros que se pretendiam efectuar na época. Gerou-se desta forma, em Inglaterra, um movimento protagonizado pela Sociedade, que iria ficar conhecido por Movimento Anti-Restauro.

Como reacção aos conceitos de restauro de VIOLLET LE DUC, e às ideias passivas de RUSKIN e MORRIS, o arquitecto italiano BOITO e seus seguidores defendem intervenções como que intermédias, que virão a servir de base às teorias actuais.

BOITO defendia a conservação dos acrescentos de épocas posteriores na obra arquitectónica, comparando ainda um monumento à crosta terrestre, com as várias camadas sobrepostas, cada uma representativa de um conjunto de valores a ser respeitado. Assim, o valor histórico que possuem é um valor a preservar, acima de qualquer outro. BOITO defende a manutenção do edifício ao longo do tempo de modo a evitar-se o restauro, com acrescentos e renovações à semelhança de RUSKIN, mas sem deixá-lo cair em ruínas passivamente. Quando é necessário intervir deverá ser bem diferenciada a obra antiga e a moderna, afirmando-se contra os restauros estilísticos que falsificavam os monumentos.

BOITO vai buscar a RUSKIN e MORRIS a noção de autenticidade, respeitando as sucessivas transformações sofridas pelo edifício. Em VIOLLET LE DUC foi buscar apoio para legitimar a

intervenção de restauro, quando outras posturas para se preservar o monumento (consolidação, manutenção, reparo) não fossem suficientes.

A BOITO atribui-se os fundamentos críticos da restauração como disciplina, estabelecidos a partir de sua compreensão de autenticidade, hierarquia de intervenções e estilo de restauração.

O Congresso de Engenheiros e Arquitectos realizado em 1884 na capital italiana, firmam-se os princípios do Restauro Arqueológico, aceitando-se apenas a consolidação e recomposição das partes desmembradas e a conservação para não ser preciso restaurar.

Em 1912, esse pensamento evolui com a Teoria do Restauro Científico, de GIOVANNONI, como sendo a operação de apenas consolidar, recompor e valorizar os traços restantes de um monumento.

A partir de uma reelaboração das teorias de BOITO, GIOVANNONI (1873-1943), engenheiro, arquitecto, urbanista e historiador de arquitectura propõe uma intervenção intermediária entre o restauro estilístico e a pura conservação, dando ênfase à conservação antes da restauração, aceitando a utilização de tecnologias modernas para a intervenção quando necessário.

Em 1931, a Conferência Internacional de Atenas, da qual resultou a “Carta de Atenas” vai normalizar os seus critérios, dividindo o restauro em trabalhos de consolidação, recomposição das partes desmembradas, liberação de acréscimos sem efectivo interesse, complementação de partes acessórias para evitar a substituição, e ainda inovação ou acréscimo de partes indispensáveis com concepção moderna.

GIOVANNONI desenvolveu o seu trabalho essencialmente na área de planeamento urbano, esforçando-se por valorizar os centros históricos, onde reconhecia os valores “museal” e de uso, propondo uma integração entre a parte nova e a antiga da cidade.

As Carta de Atenas e do Restauro Italiano de 1932, vão incorporar o seu conceito de “ambiente”, referindo-se ao carácter das cidades e à importância da relação dos monumentos com seu ambiente. Como resultado desta conceitualização, começaram a surgir construções novas nos centros históricos, com configuração baseada no mimetismo estilístico, próxima à praticada por VIOLLET LE DUC nos edifícios.

Segundo CHOAY no seu livro “Alegoria do Património”, a teoria de GIOVANNONI “*antecipa, de forma simultaneamente mais simples e mais complexa, as diversas políticas das “áreas protegidas” que foram desenvolvidas e aplicadas na Europa a partir de 1960. Contém, igualmente, em germe, seus paradoxos e dificuldades*”. (CHOAY, 2000, p.96)

GIOVANNONI (1873-1947) escreveu o livro “*Vecchie città e edilizia nuova*”, publicado em 1931, no qual expõe as suas posições no que diz respeito à política a seguir nas cidades históricas.

Defende a necessidade da sua conservação para a história (valores documentais), para a arte (valores estéticos) e para a vida presente (valores de uso).

GIOVANNONI funda uma doutrina da conservação e restauração do património urbano, que podemos resumir em três grandes princípios: (GIOVANNONI, 1995)

- Todo o fragmento antigo da cidade deve inserir-se num plano general de ordenamento (*piano regolatore*) local, regional e territorial, para articular os valores de uso, que simbolize a relação com a vida presente..
- O conceito de monumento histórico não se pode considerar à margem do contexto construído no qual se insere. “Isolar um monumento é mutilá-lo”.
- Os conjuntos urbanos devem ser objecto de procedimentos de preservação e restauração análogos aos prescritos por Boito para os edifícios monumentais. Transpostos às dimensões do fragmento ou do núcleo urbano, eles têm por objectivo essencial respeitar a escala e a morfologia, preservar as relações originais que ligam as parcelas e as vias de circulação.

Segundo CHOAY, GIOVANNONI, é sem dúvida o “*primeiro pensador a utilizar o termo “património urbano” sistematicamente sob este termo, o qual adquire o seu senso e o seu valor não tanto enquanto objecto autónomo duma disciplina própria, mas como elemento parte de uma doutrina original de urbanização.*” (GIOVANNONI, 1995, p.94)

Á semelhança de GIOVANNONI, a preocupação com a inserção do tecido urbano nas reflexões sobre a preservação do património, tornou-se, o foco de preocupações de vários pensadores.

CHOAY considera que esta preocupação com as cidades históricas e o património urbano histórico, surge no século XIX com a transformação do espaço urbano como consequência da revolução industrial, convertendo-se a cidade antiga em objecto de investigação e saber histórico.

CHOAY considera ainda que numerosos factores contribuíram para retardar a colocação da cidade histórica (como um todo e não como a soma dos seus monumentos), na história do espaço urbano : “*por um lado a sua escala, complexidade, longa duração da mentalidade que identificava a cidade a um nome, a uma comunidade, a uma genealogia, a uma história pessoal de qualquer espécie, mas que se desinteressava pelo seu espaço; por outro lado, a ausência, antes do século XIX, de cadastros e documentos cartográficos fiáveis, a dificuldade em descobrir arquivos respeitantes aos modos de produção e às transformações do espaço urbano através do tempo.*” (CHOAY, 2000)

A noção de património histórico constituiu-se, assim, em sentido contrário ao processo de urbanização dominante, isto é, à medida que o espaço urbano se vai modificando e se vai destruindo as cidades antigas, mais estes espaços ganham identidade conceptual e aumenta a vontade de os proteger e conservar. (CHOAY, 2000)

O austríaco SITTE (1843-1903), foi um dos arquitectos e urbanistas e que mais se debruçou sobre este assunto, demonstrando grande apreensão com a descontinuidade gerada no tecido urbano, atribuindo ao urbanismo um valor artístico.

SITTE analisa rigorosamente a morfologia dos tecidos urbanos das cidades antigas em seu livro *"Der Städtebau" – "A Construção das Cidades Segundo seus Princípios Artísticos"*, publicado em 1889. Faz uma crítica à conservação isolada dos monumentos, defendendo uma preservação dos tecidos urbanos tradicionais.

Criando o conceito de Cidade Museu, propunha manter íntegra a beleza dos monumentos antigos, sem ignorar a metamorfose urbana, e desta maneira estabelecia harmonia entre todos os momentos de qualidade artística.

SITTE, preocupado com a destruição da cidade tradicional, colocou em evidência valores urbanos da cidade medieval fazendo uma análise minuciosa não dos seus edifícios mas dos vazios resultantes entre eles. Estudou-os como espaços positivos, medindo e relacionando as suas dimensões, tirando conclusões como a de que, por exemplo, uma praça não deve ser menor que 1 vez a altura de seu edifício principal ou maior que duas vezes esta mesma altura.

A tradução do *"Der Städtebau"* na década de 60 transformou-se no símbolo de "retorno à cidade" e, ao mesmo tempo, a sustentação de uma nova corrente da arquitectura e do urbanismo contemporâneos.

No campo dos estudos urbanísticos, a tradução de *Der Städtebau* participa de um momento de reavaliação do movimento moderno dos CIAM.

SITTE foi muito criticado por LE CORBUSIER e seus seguidores, que o consideravam inimigo declarado do urbanismo moderno e da doutrina dos CIAM.

SITTE chamava a atenção para a dimensão estética da cidade, ao considerá-la como uma obra de arte e não apenas um problema técnico. Era contra as grandes vias de comunicação, lutava por praças e por um espaço urbano como representação espacial de pensamento e poesia.

*"Apenas no nosso século matemático é que os conjuntos urbanos e a expansão das cidades se tornaram uma questão quase puramente técnica, e assim parece importante lembrar que, com*

*isso, apenas um aspecto do problema é solucionado, enquanto o outro, o artístico, deveria ter, no mínimo, a mesma importância.*" (SITTE, 1980)

SITTE propõe reavaliar a cidade através de seus espaços existentes, principalmente as suas praças.

Dos doze capítulos que compõem o seu livro, oito são dedicados a uma análise espacial--funcional das cidades medievais europeias, especialmente aquelas que preservaram as suas características pré-industriais. A análise de SITTE busca antes de mais nada extrair do estudo comparativo dos diversos exemplos os "*princípios que regiam o crescimento não planeado*". (SITTE, 1980)

Segundo CHOAY um dos seus objectivos foi também o de "*polemizar contra as transformações de Viena e planeamento do Ringstrasse segundo princípios de HAUSSMANN. Foi, no entanto, sem efeito sobre o destino urbanístico da capital austríaca e a concepção de OTTO WAGNER.*" (CHOAY, 2000)

SITTE concentra a sua atenção no projecto da Ringstrasse, espécie de "coração da cidade". Ringstrasse, foi uma *boulevard*, construída no início do século XX onde os mais variados estilos arquitectónicos fluíram, sendo a expressão urbana do sistema político liberal e dos valores da burguesia liberal, que assumiu o destino de Viena.

A construção desta larga avenida que se estendia como um anel por volta da cidade antiga provocou o debate entre OTTO WAGNER e SITTE. Enquanto OTTO WAGNER defendia o modernismo, o projecto de SITTE era restaurar a praça, a fim de deter o fluxo dos homens em movimento num espaço que conduzisse à sociabilidade e à congregação. A praça era para ele a forma urbana que poderia gerar e sustentar a comunidade, restaurar o sentimento de pertencer a uma polis que a febril cultura comercial moderna estava a matar. (SITTE, 1980)

OTTO WAGNER pode ser considerado como um dos precursores do movimento moderno, se bem que ainda trabalhasse com técnicas tradicionais, associando-as ao uso de novos materiais e concepções modernas de arquitectura.

As ideias de SITTE disseminaram-se. Os historiadores do urbanismo estabelecem conexões directas entre *Der Städtebau* e a "cidade-jardim" de HOWARD e com os "*suburbs*" de Londres projectados por UNWIN.

CHOAY na sua antologia, classifica os três na categoria de "culturalistas", cuja característica principal, segundo ela, é a absoluta negação da cidade industrial.

#### 4.1.2 As Cartas do Património

Em Portugal e também na Europa, apesar de existir há longos anos uma prática de restauro como foi referido anteriormente, esta centrava-se apenas sobre alguns monumentos de indiscutível valor histórico, descurando o legado arquitectónico mais amplo, como seja o património urbano.

Durante o século XIX, a legislação que orientava as intervenções nos monumentos, que eram os únicos a serem considerados como património arquitectónico, eram da responsabilidade de cada país. Surgem no entanto, ainda antes da 1ª Guerra Mundial, como legislação internacional, duas convenções, assinaladas em Haia, e 1899 e em 1907, que visavam proteger os bens culturais em caso de bombardeamento naval.

A destruição da 1ª Guerra Mundial, e a consciencialização das irreparáveis perdas de património, faz com que estas preocupações culturais internacionais levem a que este tema seja inscrito como objectivo da Sociedade das Nações.

Em 1931, tem lugar pela primeira vez a “Conferência Internacional para a Conservação dos monumentos históricos”, que reúne apenas países europeus. (CHOAY, 2003). Nesta conferência apesar de se terem discutido questões referentes aos espaços contíguos aos monumentos, o domínio patrimonial, limita-se aos edifícios individuais e o critério da monumentalidade é predominante.

Em 1933, resultante do “Congresso Internacional de Arquitectura Moderna” surge a Carta de Atenas onde se declarava o princípio de salvaguarda dos valores arquitectónicos das cidades antigas (Art.º 65), com uma formulação que tratará de ser assumida, pelo menos no plano teórico, no pós-datara, e passa-se a citar:

*“A vida de uma cidade é um evento manifestado através das épocas por traçados e construções, que a dotam de uma personalidade própria da qual emana pouco a pouco a sua alma. Estes testemunhos preciosos do passado serão respeitados pelo seu valor histórico ou sentimental, em primeiro lugar; depois, porque alguns deles são portadores de uma virtude plástica na qual se deu forma, ao mais alto nível, à intensidade do génio humano. São parte do património humano, e aqueles que os possuem ou estão encarregues da sua protecção, têm a responsabilidade e a obrigação de fazer o que seja lícito para transmitir esta nobre herança intacta às épocas vindouras”.*

Apesar deste discurso, vê-se como o centro histórico, sob este ponto de vista, é apreciado unicamente pelos seus valores contemplativos (pela sua singularidade artística, estética e plástica) ou sentimentais, sem fazer menção a uma visão mais ampla do mesmo, em relação à sua vital integração no conjunto da cidade. (GONZALEZ-VARAS, 2000)

Essa lacuna constituirá um dos pontos a corrigir nas cartas subsequentes.

Esta carta contribuiu contudo para o crescimento de um movimento internacional no âmbito da conservação e restauro, originando, no ano de 1964, a organização de um segundo congresso internacional de arquitectos e técnicos dos monumentos históricos na cidade de Veneza da qual resultou a Carta de Veneza.

Esta carta introduz uma alteração significativa relativamente à de Atenas e ao conceito de Património. Este passa a englobar, para além dos edifícios individuais com valor monumental, os conjuntos construídos e o tecido urbano: cidades, bairros, centros históricos...

Nesta carta são definidos pela primeira vez os princípios orientadores sobre protecção patrimonial alargados à defesa do espaço urbano e também para a sua preservação e reabilitação a todos os períodos históricos, começando a desenvolver-se uma concepção de património que levaria mais tarde à ideia de Património Urbano.

A noção de monumentos históricos engloba a criação arquitectónica isolada bem como o sítio rural ou urbano que testemunhe uma civilização particular, uma evolução significativa ou um acontecimento histórico. Esta noção estende-se não só às grandes criações mas também às obras modestas que adquiriram com o tempo um significado cultural; O conceito de monumento histórico deve envolver também o espaço envolvente e o local onde este se encontra implantado;

No artigo 14º deste mesmo documento, aparecem referenciados princípios tão subjectivos sobre o conceito de "sítios históricos" que obrigaram os seus mentores a elaborar um documento específico, em anexo às conclusões, chamado "Protecção e Reabilitação de Centros Históricos" para esclarecer o que se entendia exactamente por "sítios históricos".

Em 1972 a Convenção referente à protecção do património mundial cultural e mundial adoptada pela "Conferência Geral da UNESCO", vem obrigar os Estados signatários ao compromisso com a protecção, no interior e no exterior das suas fronteiras, dos monumentos e sítios que possam ser vistos pela comunidade humana como testemunhos únicos da diversidade das criações da humanidade e como repositórios de um património comum.

Esta convenção específica, fazendo uma descrição detalhada e criando um conceito para cada termo:

**Monumentos** – Obras arquitectónicas, de escultura ou de pintura monumentais, elementos ou estruturas de carácter arqueológico, inscrições, grutas e grupos de elementos com valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;

**Conjuntos** – Grupos de construções isolados ou reunidos que, em virtude da sua arquitectura, unidade ou integração na paisagem, têm valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência;

**Locais de interesse (sítios)** – Obras do homem, ou obras conjugadas do homem e da natureza, e as zonas, incluindo os locais de interesse arqueológico, com um valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.

Em 1976, a Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura, reunida em Nairobi, de 26 de Outubro a 30 de Novembro de 1976, veio evidenciar ainda mais a necessidade da salvaguarda dos centros históricos, da qual resultou a Recomendação de Nairobi.

Nesta Recomendação considera-se que os conjuntos históricos ou tradicionais constituem através das idades os testemunhos mais tangíveis da riqueza e da diversidade das criações culturais, religiosas e sociais da humanidade e que sua salvaguarda e integração na vida contemporânea são elementos fundamentais na planificação das áreas urbanas e do planeamento físico-territorial.

Reconhece-se como conjunto histórico ou tradicional *"todo o grupo de construções e de espaços (...) que constituam um estabelecimento humano, tanto em meio urbano como em meio rural, e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitectónico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural "*, merecendo menção especial os antigos bairros urbanos e os conjuntos monumentais homogéneos, e entende-se por salvaguarda *"a identificação, a protecção, a conservação, o restauro, a manutenção e a revitalização dos conjuntos históricos ou tradicionais e o seu enquadramento"*.

É um documento bastante pormenorizado quanto aos meios de salvaguarda, e salienta que estas acções devem associar a contribuição da autoridade pública à dos proprietários, dos habitantes e utentes "cujas iniciativas se estimularão". Salienta também a necessidade de acompanhar a protecção e restauro por actividades de animação, sendo para isso "essencial manter as funções existentes, em particular, o comércio e o artesanato, e criar outras novas", e de utilizar os edifícios ou conjuntos protegidos para não transformar as áreas sem vida que apenas se visitam como as *"ghost towns"* (cidades fantasmas) do oeste americano.

Passa a falar-se em reabilitação, reutilização e revitalização de zonas urbanas, sendo a reabilitação um processo integrado sobre uma área que se pretende manter ou salvaguardar.

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 atracção, quer para as pessoas que lá habitam quer para o exercício de actividades económicas e sociais compatíveis com a residência).

Na 19ª Conferência da UNESCO, realizada em Nairobi (Quénia) no ano de 1976, foi discutida e aprovada uma carta de recomendações sobre a importância e a função dos conjuntos históricos na vida contemporânea. A Recomendação de Nairobi é hoje um dos instrumentos adoptados internacionalmente para a protecção do património cultural.

O documento considera que os conjuntos históricos "constituem a presença viva do passado", e asseguram a variedade necessária para responder à diversidade da sociedade. Assim, adquirem um valor e uma dimensão humana que vão muito além de seu mero valor imobiliário.

A carta diz que os conjuntos históricos são *"os testemunhos mais tangíveis da riqueza e da diversidade das criações culturais, religiosas e sociais da humanidade"*. A sua salvaguarda e integração na vida contemporânea devem ser metas fundamentais do planeamento territorial.

A recomendação de Nairobi assinala ainda a preocupação perante os *"perigos da uniformização e da despersonalização que se manifestam constantemente na nossa época"*, pois os conjuntos históricos são peças fundamentais da identidade de cada ser humano e da nação em que está inserido.

Os Conjuntos históricos devem ser considerados como *"património universal insubstituível"* e devem ser compreendidos na sua globalidade como um todo coerente, cujo equilíbrio depende de todos os elementos que o compõem. Essa harmonia deve ser respeitada.

Devem ser também protegidos *"contra quaisquer deteriorações, particularmente as que resultam de uma utilização imprópria, de acrescentos supérfluos e de transformações abusivas ou desprovidas de sensibilidade que atentem contra sua autenticidade"*.

Em Outubro de 1987 o Conselho Internacional de Monumentos e Sítios (ICOMOS) redigiu uma carta internacional para a salvaguarda das cidades históricas, procurando promover políticas de preservação de centros e quarteirões históricos ameaçados pela degradação, divisão e mesmo destruição, efeito do tipo de urbanização que surgiu na era industrial, pretendendo assim contrariar perdas irreversíveis de carácter cultural, social e mesmo económico. Esta Carta refere-se essencialmente *"às cidades e aos centros ou bairros históricos com o seu enquadramento natural ou construído que, para além da sua qualidade de documento histórico, exprimam os valores das civilizações urbanas tradicionais. (...) Os valores a preservar são o carácter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que exprimem a sua imagem"*. Destacam-se destes elementos a morfologia urbana, a tipologia e o aspecto dos edifícios, as relações da cidade com o seu enquadramento e as diversas funções adquiridas pela urbe.

## 4.2 ENQUADRAMENTO DO TEMA "REGENERAÇÃO URBANA"

A regeneração urbana surge como uma nova forma de planeamento resultante do declínio dos processos de expansão urbana continua que predominou nas cidades europeias e especialmente nas americanas até aos anos 70.

Nos últimos 30 anos, registaram-se mudanças muito significativas na organização dos territórios. Estas mudanças têm sido atribuídas aos efeitos da reestruturação económica e da globalização.

A década de 70, com uma crise do *Fordismo* e a crise económica e fiscal do *Estado de Providência*, determinou novas prioridades nas despesas públicas. A reorientação radical da política urbana na segunda metade dos anos 70 também coincidiu com o aceleração da desindustrialização urbana e com a mudança de paradigma tecnológico.

O declínio industrial gerou o esvaziamento de grandes áreas urbanas, levando ao crescimento da pobreza, marginalidade e exclusão social em especial nos países mais industrializados.

Assiste-se à falência de sistemas como seja o democrático e legal, com a crise da cidadania, a falta de integração económica (emprego) e integração social, com a falência do sistema de protecção social. (MADANIPOUR, 1998)

Estes novos problemas sociais agudizaram-se em consequência das políticas neo-liberais de ajuste aplicadas pela maioria dos governos ocidentais desde finais da década de 70. Estas políticas, na medida em que deram prioridade ao controle da inflação e ao gasto público sobre o emprego, não só contribuíram decisivamente para aumentar o desemprego e precariedade laboral, mas também para debilitar ainda mais os mecanismos e estruturas de bem estar e o Estado social, factores que estão na base de uma crescente desprotecção e vulnerabilidade de amplos sectores da população.

As teorias neo-liberais baseiam-se então na gradativa diminuição do poder do estado, com a diminuição dos tributos e a privatização das empresas estatais, tornando-se um "estado-mínimo".

O primeiro governo ocidental a aplicar estes princípios foi o de TATCHER, a partir de 1980. Ela enfrentou os sindicatos, fez aprovar leis que lhes limitavam a actividade, privatizou empresas estatais, diminuiu a carga tributária sobre os ricos e sobre as empresas e estabilizou a moeda. O governo de TATCHER serviu de modelo para todas as políticas que se seguiam na mesma linha. Tornou-se o novo paradigma.

Vamos verificar agora de que forma as políticas públicas e as diferentes ideologias políticas podem afectar os sistemas económicos e urbanos.

Até aos finais dos anos 60, as políticas urbanas eram orientados sobretudo para a regulação da expansão urbana, assentes num *urbanismo expansionista* em que dominaram os planos físicos de desenvolvimento, seguindo um modelo racionalista, determinista, pouco flexível e incapaz de se adaptar à diversidade crescente de valores e interesses de uma sociedade que privilegiava o económico. (DOMINGUES, 1996)

Esta foi uma época de grande crescimento urbano, e representou a época de ouro dos planos, nas suas várias vertentes, enquanto instrumentos de regulação do uso do solo e infra estruturação básica, apoiados sobretudo na capacidade do investimento público.

No entanto, a diminuição do crescimento económico e demográfico e as consequências da 2ª Guerra Mundial retira suporte à expansão urbana constante e conduz o urbanismo a interessar-se mais pela qualificação do espaço e pela reconstrução e revitalização dos espaços destruídos. (LAMAS, 1994)

O esgotamento dos processos de expansão urbana coincidiu ainda com a grande revolução da comunicação, as crises energéticas dos choques petrolíferos e outros problemas conjunturais como o fim da era industrial e o fim do crescimento económico, factores que vão condicionar os planos urbanísticos.

O planeamento tradicional resultante do crescimento urbano do *pós-guerra/fordismo* recorrendo predominantemente a um ordenamento do território e a um desenho urbano excessivamente regulamentador, tornava difícil conciliar as estratégias diversas dos agentes que actuam como factores de resposta à mudança do espaço urbano.

O apelo à complexidade emergente do espaço urbano trouxe alterações significativas à prática do planeamento com transformações nos modos de intervenção: Descentralização, Planeamento sectorial e espacial, poder local e poder regional, participação dos partidos políticos.

As alterações nas prioridades da agenda política urbana reflectem não só os limites do urbanismo expansionista de grandes planos de expansão, mas também a desconfiança nos instrumentos tradicionais do urbanismo em particular, os planos urbanísticos, os planos de desenvolvimento físico ( CIUDAD E TERRITORIO – Estudos Territoriais Vol. XXXIII Tercera época Nº 129).

A crise do planeamento tradicional é acompanhada pelo surgimento, de uma série de teorias, exigindo um pensamento voltado para a complexidade, tentando ultrapassar as limitações encontradas no paradigma racionalista de planeamento e anunciando a emergência de um novo paradigma – o *planeamento estratégico*.

A previsão deu lugar à prospectiva, a incapacidade de previsão do futuro é assim, substituída por uma capacidade de agir com rapidez, sempre que se detectem eventos e dinâmicas consideradas negativas ou positivas.

Pretende-se uma nova abordagem do planeamento urbano, com a convicção de que é necessário entender e actuar sobre as condições socio-económicas do desenvolvimento urbano não apenas nas suas consequências – segregação, desemprego, reestruturação económica, especulação imobiliária, degradação ambiental.

A nova abordagem pluralista e pragmática do planeamento dos anos 70, veio criar condições à promoção do desenvolvimento económico, competitividade, qualidade de vida, valoriza uma cultura de transformação e de recuperação urbana – regeneração urbana – orientando-se por princípios de desenvolvimento sustentado.

Uma reflexão sistemática e profunda sobre essa nova fase do planeamento urbano foi realizada por VENUTI considera esta fase como a "*terceira geração da urbanística*", e designa os planos como "planos de terceira geração" assinalando a "*passagem da cultura da expansão, urbana à cultura da transformação*". (VENUTI, 1994)

Ele considerava que se o centro temático do primeiro plano (isto é do plano da primeira geração) era a reconstrução e o do segundo a grande expansão da cidade, o centro temático do terceiro plano e, portanto, da terceira geração era o da qualidade do espaço habitável e do espaço urbano. O urbanista considera que a cidade é um facto físico existente e que pode e deve ser reutilizado mediante processos de qualificação das estruturas urbanas existentes.

As novas políticas urbanas procuram ainda estimular um ambiente local propício à *iniciativa empresarial e à inovação social*, às parcerias público - privado, num contexto crescente de *competitividade* inter urbana.

Verifica-se que a eficácia da transformação urbana depende da articulação dos vários actores urbanos; Não há um modelo único para o desenvolvimento da cidade, mas princípios gerais que se adaptam a cada caso concreto.

A centralidade deva ser agora atribuída às políticas urbanas de atractividade económica, constituindo um dos resultados que decorem da emergência dos novos desafios da intervenção urbana. (DOMINGUES, 1996)

O planeamento Urbano deverá assim, criar as condições indispensáveis à promoção do desenvolvimento económico – competitividade, consumo, qualidade de vida, atracção de funções de decisão, de negociação e de mobilização – respondendo a processos de transformação urbana e orientando-se por princípios de desenvolvimento sustentado: evitar todas as formas de segregação e exclusão; recuperar e requalificar o património existente;

estimular iniciativas de parceria; estimular a participação dos cidadãos na discussão e concretização dos processos de transformação da cidade; estimular a circulação de informação e a espontânea criação de identidade e pertença ao local, o sentimento de apropriação da cidade.

Assim, o objectivo da política urbana actual irá consistir basicamente em reforçar a capacidade local para enfrentar com êxito a competição global, a busca da competitividade urbana transforma-se no principal argumento das políticas urbanas na globalização.

Sendo assim, foram implementadas inovações radicais nos instrumentos das políticas urbanas que se manifestam com o desenvolvimento de novas formas de Governância urbana, revelando-se esta um aspecto chave da reestruturação da intervenção pública nas cidades.

O termo “Governância urbana” tem vindo a substituir ao longo dos últimos anos, o de Governo urbano para se referir à crescente complexidade da intervenção pública na cidade, dando mais importância ao processo do que às instituições. (CIUDAD E TERRITORIO – Estudos Territoriais Vol.XXXIII Tercera época Nº 129)

O conceito de governância incorpora as instituições formais dos governos locais, a participação de um conjunto de instituições informais no governo da cidade, incluindo o sector privado, sector voluntário e âmbito doméstico, pressupondo a fragmentação das decisões de intervenção local entre uma série de agências públicas, semi-públicas e privadas.

Neste novo contexto, marcado por novas realidades da economia global, e a crescente competição entre cidades, tornou a revitalização e a regeneração urbana como um dos principais âmbitos de intervenção urbana nas cidades.

Este foi um breve enquadramento da evolução das políticas urbanas e ideologias políticas que influenciaram as correntes teóricas e práticas que levaram à designação de Regeneração Urbana.

Assim, Regeneração Urbana poderá ser designada como:

*“Visão integrada e polivalente e acção que leva à resolução de problemas urbanos e que procura um dinamismo duradouro ao nível económico, físico, social e ambiental da área que foi sujeita à alteração.”* (ROBERTS; SYKES; p.17)

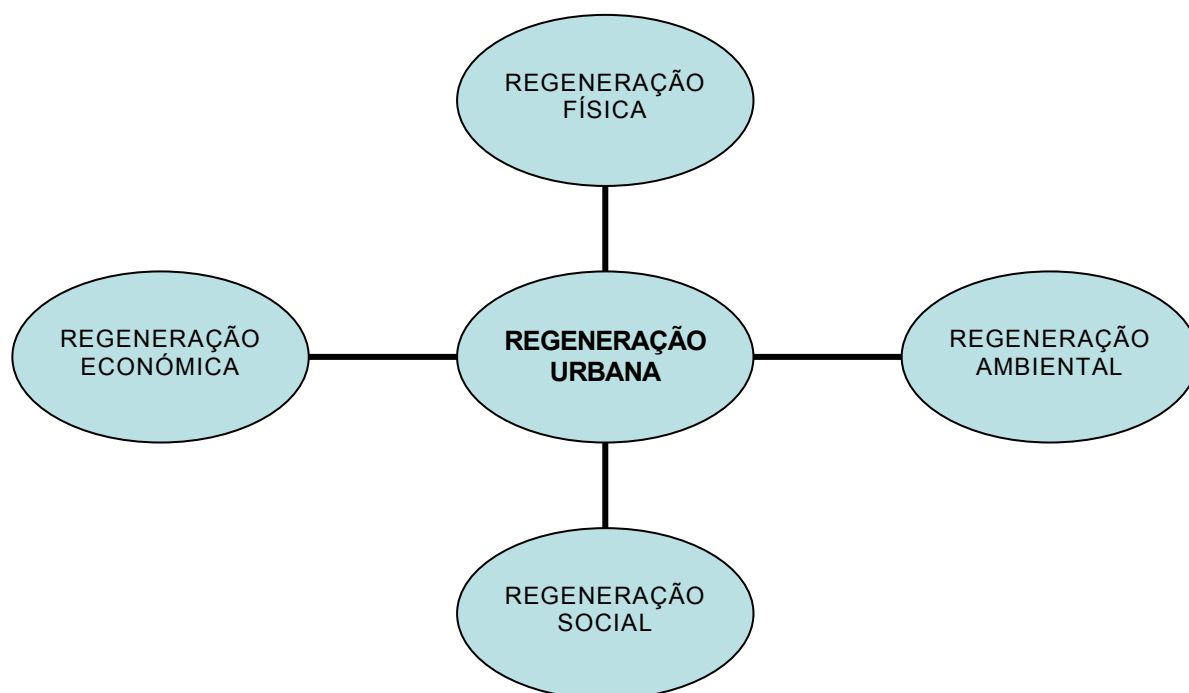


Fig. 4 – Diagrama – Regeneração Urbana

#### 4.3 EXPERIÊNCIAS ESTRANGEIRAS

Os primeiros casos europeus de reabilitação e regeneração urbana nos centros históricos tal como a entendemos actualmente, isto é, como recuperação e beneficiação geral de áreas urbanas históricas degradadas nos seus vários aspectos: do físico, morfológico, à revitalização socio-económica e funcional, surgiram no início dos anos 70.

Em Itália temos os exemplos de Bolonha, Ferrara, Brescia, Roma ou Veneza. O documento estruturante da nova política de recuperação do património foi a Lei 457 de 5 de Agosto de 1978, estabelecendo as “*Norme Generali per il Recupero del Património Edilizio ed Urbanístico*”.

No caso de Ferrara a estratégia de regeneração urbana concentrou-se inicialmente no centro histórico de origem medieval e visava a recuperação do conjunto residencial, do espaço público e dos edifícios notáveis. Numa segunda fase a operação estendeu-se ao tecido urbano renascentista contido no interior das muralhas e que permaneceu em grande parte desocupado do século XIV ao final do XIX. Nesta fase, extensas áreas verdes que pertenciam a casas senhoriais e conventos, passaram para uso público. Foram também implementadas novas políticas de transporte, de forma a reduzir o número de veículos no interior das muralhas, tendo

sido implementado um dos mais bem sucedidos programas europeus de uso de bicicletas no interior da área histórica.

Brescia, localizada perto de Milão, diferente de Ferrara, é uma cidade industrial com grandes subúrbios residenciais que contornam a área histórica (anterior 1870). O seu plano de revitalização foi bastante similar ao de Ferrara, ressaltando o notável sucesso na recuperação de conjuntos residenciais de habitação social que foram construídos no início do século XX para trabalhadores da indústria.

O sucesso das operações de regeneração urbana em Ferrara e Brescia podem ser atribuídos ao facto do seu processo de gestão ser centralizado no poder público municipal e as políticas serem da sua iniciativa.

Um segundo ponto importante foi o recurso a fundos públicos (do Governo Central) para a construção de habitação social e para reabilitação das habitações existentes, infra-estruturas, serviços e espaços públicos. Grandes edifícios históricos como conventos, quartéis foram reconvertidos em equipamentos colectivos tais como teatros, bibliotecas... Isto é, a regeneração e reabilitação urbana, tornaram-se a principal forma de intervenção do município nestas cidades.

Numa tentativa de travar a terciarização e a gentrificação<sup>1</sup> do centro histórico, o município desenvolveu novos projectos de expansão urbana, criando novas centralidades no território.

O caso de Bolonha foi um pouco diferente dos anteriores. Nesta cidade, iniciou-se uma política de regeneração dos bairros sociais localizados nas proximidades do centro histórico, (para uso dos seus habitantes locais) visando tornar a cidade um pólo aglutinador de recursos destinados à promoção cultural.

O centro histórico de Bolonha tem a forma de um hexágono irregular com 2 quilómetros de extensão, caracterizado pela sua malha radial medieval. O seu perímetro foi inicialmente delimitado pelas muralhas da cidade. Ainda hoje a implantação urbanística do centro histórico manteve fiel seu aspecto medieval, com a muralha de 1300 e os seus 12 pórticos de acesso.

---

<sup>1</sup> O termo gentrificação é um neologismo que deriva do termo “*gentrification*”, que pode ser traduzido como enobrecimento. É um termo relativamente novo no vocabulário urbanístico e diz respeito à alteração da composição social original de determinadas áreas de uma cidade em decorrência de programas de requalificação de espaços urbanos estratégicos, quando estes visam interesses imobiliários, empresariais e financeiros. Em outras palavras, significa a expulsão de moradores de áreas urbanas degradadas, que pertencem a classes sociais menos favorecidas, em decorrência da valorização desta área por uma intervenção urbana

No início dos anos 60, tal como em outras cidades italianas o seu centro histórico estava fisicamente muito degradado, o que levou muitos jovens a deixar o centro na procura de melhores condições de vida. (TIESDELL, *et al*, 1996)

A preocupação do governo italiano foi evitar que a população residente no centro histórico se deslocasse para os subúrbios da cidade.

*“ Em Bolonha provou-se ser possível salvaguardar o interior da cidade e fornecer alojamentos a custos controlados a famílias de baixos recursos no próprio centro urbano, encontrando alternativas à expansão da cidade para áreas limítrofes.”* (AGUIAR *et al*, 1998, p.23)

Em 1969 Bolonha adoptou um *master plan* para a cidade, que teve como ponto de partida um levantamento minucioso de todos os edifícios e espaços públicos. A tarefa de definir as regras básicas para o plano, ficou a cargo de Leonardo Benévolo, importante arquitecto e urbanista italiano, que definiu como factor chave a tipologia de edificado e a morfologia urbana da cidade, considerando-as como características a ser preservadas pelo seu património histórico. (TIESDELL, *et al*, 1996)

O plano identificou 13 áreas como sobrelotadas de construção e pouco atractivas para o investimento privado tendo 5 sido seleccionadas como áreas piloto na qual viviam cerca de 6000 habitantes.

O princípio norteador da intervenção do centro histórico fundava-se na ideia de que uma “reconquista social da cidade” seria impulsionada pela conservação de seu “património”, pela manutenção da população residente e pela transformação das suas funções económicas.

A metodologia desta “reconquista social da cidade” baseava-se numa exaustiva pesquisa sobre os aspectos histórico/morfológicos do ambiente construído, assim como das características sociais, culturais e produtivas dos seus habitantes, seguida da identificação de quatro elementos: a) os grandes monumentos arquitectónicos de utilidade pública e cultural; b) os edifícios que possuíam pátios internos abertos com algum significado particular; c) os edifícios residenciais semelhantes às habitações operárias dos séculos XV e XVIII; d) os edifícios privados de estrutura tradicional.

Os estudos morfológicos e tipológicos serviam também para definir o carácter e a dimensão dos novos edifícios que fossem construídos próximo dos antigos.

A construção de edifícios novos só era permitida mediante uma “reconstrução tipológica”, ou seja mantendo as características morfo-tipológicas dos edifícios existentes.

O primeiro grande plano de regeneração urbana foi implementado em 1972. O governo inicialmente propôs um programa para expropriar terrenos no centro da cidade, reabilitando os edifícios com fundos públicos, transformando-os em habitação social.

O mercado imobiliário no centro histórico de Bolonha encontrava-se nas mãos de pequenos senhorios que sobreviviam arrendando quartos a estudantes que se viram ameaçados de expropriação a preços irrisórios.

Em Março de 1973, este plano foi revisto para que a expropriação fosse apenas executada em Fogos que se encontrassem devolutos ou em risco, e converteram o programa numa espécie de subsídios de forma a proteger os inquilinos do aumento das rendas ou do despejo. Aos proprietários privados era garantido um subsídio municipal para a reabilitação tendo em conta os seus rendimentos e a dimensão da propriedade. (TIESDELL, *et al*, 1996)

O centro histórico de Bolonha é hoje essencialmente um centro de terciário, onde prevalecem as actividades ligadas à universidade, actividades culturais e turísticas e pequenas empresas.

Durante os primeiros anos, o projecto de regeneração foi um sucesso, tendo os bairros recuperados mantido a sua função residencial até a década de 80. A partir daí, porém, a instalação da nova Universidade de Bolonha nos bairros recuperados e o crescimento do comércio terciário sofisticado da cidade provocaram um aumento considerável no preço dos imóveis na área de projecto. As habitações a custo controladas foram transformadas em residências estudantis ou de professores da universidade. Os pisos térreos, por sua vez, foram ocupadas por restaurantes, bares, livrarias, galerias de arte, enfim, por todo o tipo de comércio e serviço ligado à vida intelectual da universidade.

O avanço do centro histórico de Bolonha na década de 80 e 90 sobre esta área recuperada, veio reforçar o processo de *gentrification*.

Esta cidade é um exemplo de como a regeneração urbana através da “cultura” pode favorecer a especulação imobiliária, originando a *gentrification*.

Actualmente, a política de recuperação da área histórica de Bolonha aceita a *gentrification*, procurando apenas minimizar seus impactos em famílias mais pobres e em idosos.

Veneza, por outro lado, desenvolveu um completíssimo estudo morfo-tipológico da arquitectura da cidade, tendo tido resultados muito expressivos, nomeadamente quanto à sua aplicabilidade de intervenção concreta. (AGUIAR *et al*, 1998)

Na Alemanha e em todos os países mais ou menos atingidos pela 2ª Guerra Mundial existe já uma longa tradição quanto à protecção e salvaguarda do património arquitectónico, pois houve a necessidade de lançarem operações de reconstrução para as áreas urbanas destruídas.

A guerra deixou arrasadas muitas cidades e conseqüentemente grande parte das construções existentes, algumas completamente arruinadas e outras com marcas de destruição profundas, provocadas por incêndios. Perante a desastrosa destruição de monumentos históricos com valor artístico e cultural, surgiu a necessidade de inovar e não optar pela simples conservação com a intervenção mínima estabelecida nos princípios da Carta de Atenas.

Surgem então duas correntes para a reconstrução dos centros destruídos: uma aponta para uma reconstrução em moldes totalmente novos, apontando para a renovação urbana a outra reconhecendo a necessidade da reconstrução da identidade das cidades e o valor das imagens sedimentadas durante séculos, logicamente aceita os valores dos espaços urbanos e dos antigos edifícios.

Representando o radicalismo desta segunda corrente temos a cidade de Varsóvia, que tendo o seu centro histórico (cidade medieval intramuros) sido completamente devastado pelos alemães foi fielmente reconstruído nos métodos e no espírito ao ponto de se utilizarem as antigas técnicas, métodos e processos construtivos. (LAMAS, 1994)

Os fragmentos das casas de habitação da Praça do Castelo que restaram foram consolidados com injeções de betão. Todas as restantes casas foram reconstruídas exactamente tal como eram antes com materiais modernos, deixando até visíveis as marcas das balas que perfuraram as paredes e sempre aproveitando os restos que foi possível recuperar,

Em 1945, a Organização das Nações Unidas (ONU) criou a Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura (UNESCO) com sede em Paris e com o objectivo de garantir universalmente a justiça, a lei e os direitos do homem, entre todas as Nações, promovendo a educação, a ciência e a cultura. Define-se o conceito de património arquitectónico e estabelecem-se Convenções e Recomendações de modo a promover a sua salvaguarda.

Uma dessas Convenções é a conhecida Convenção de Haia ou Convenção para a Protecção de Bens Culturais em caso de Conflito Armado, realizada em 1954. Este documento reconhece o efeito devastador das guerras e proclama a necessidade de estabelecer medidas em tempo de paz. Defende a execução de uma inventariação internacional dos bens culturais de maior importância e a protecção, além do monumento, também da zona urbana e da paisagem rural.

Uma das mais bem sucedidas operações de regeneração urbana foi desenvolvida nos anos 80 na Alemanha, em Berlim, no âmbito da *Internationale Bauausstellung Berlin* (IBA). Esta exposição teve como principal objectivo experimentar novas estratégias de intervenção na cidade existente, procurando um amplo debate sobre as formas de intervir em contextos urbanos consolidados.

O IBA constituído em 1979 preparou uma exposição de construção de arquitectura subordinada ao tema "o centro da cidade como área residencial".

O IBA foi particularmente original pois, estabeleceu uma relação entre "reabilitação urbana" e "renovação urbana", promovendo nova edificação para preenchimentos dos vazios ainda existentes no tecido da cidade, ao mesmo tempo que se realizavam cuidadosas recuperações nas zonas urbanas antigas e nos seus edifícios promovendo a reabilitação de bairros muito degradados, como é o caso do bairro *Kreuzberg*. (AGUIAR et al, 1998)

Um dos principais objectivos conseguidos foi a empenhada participação dos residentes no processo de planeamento.

O modelo de reconstrução proposto, procurou restituir a estrutura policêntrica da cidade e o traçado urbano tradicional, com seus padrões de ruas, fachadas, quarteirões e espaços públicos.

Relativamente à França, desde o século XIX que tem vindo a desencadear medidas no sentido da defesa e preservação do património arquitectónico, da qual resultou a Lei de 1913 que instituiu dois níveis de protecção: classificação (mais rigorosa) e inscrição. Posteriormente, e procurando preservar a envolvente das paisagens naturais francesas, ampliou-se a noção de património, através da Lei de 1930, incluindo os sítios de carácter pitoresco e artístico.

A evolução deste processo levou à necessidade de se preservar a envolvente dos monumentos protegidos e em 1943 foi instituída a zona de protecção de 500 metros à volta desses bens.

Mais tarde chegou-se à conclusão que o interesse histórico, cultural e estético dos centros históricos ia além dos monumentos preservados, residindo principalmente na coerência da morfologia e do tecido urbano nos quais tais monumentos se inscreviam, com o seu conjunto de edificações e de espaços. Desta forma, em 8 de Agosto de 1962 foi publicada a *Lei Malraux*, que pioneiramente atribuiu uma clara prioridade à preservação de conjuntos urbanos ("*secteurs sauvegardés*") possuidores de valores arquitectónicos e históricos. Para tais conjuntos foi prevista a elaboração de um plano de protecção e valorização, que vem a ser um plano urbanístico no qual se descrevem os princípios os princípios de organização urbana e as regras de protecção. (AGUIAR et al, 1998)

Em 1998 já existiam em França 85 sectores protegidos, cobrindo 5500 hectares de quarteirões históricos, onde viviam aproximadamente 500 000 habitantes

Em 1965, Marais, actualmente um sofisticado centro histórico de Paris, foi designado como o primeiro *secteur sauvegarde*, com 176 edifícios classificados como monumentos e 526 inscritos.

A classificação mais elevada "Monumento" requeria um acordo entre o proprietário e o estado, pois o facto de ser proprietário de um edifício classificado como monumento permitia-lhe a obtenção de um subsídio estatal correspondente a cerca de 50% do custo total de intervenção. Em contrapartida, o edifício não poderia ser alterado sem consentimento estatal, e teriam de ser cedidos direitos de passagem para acessos públicos. (TIESDELL, *et al*, 1996)

Marais é caracterizado pelos magníficos edifícios do século XVI e XVII designados por *Hotels particuliers* – Edifícios palacianos construídos para as famílias abastadas da época, e que actualmente se têm transformado progressivamente em museus.

Estes edifícios inserem-se na malha labiríntica medieval de Marais, juntamente com edifícios de características mais modestas.

Nos anos 40 GEORGES PILLEMENT, defende a salvaguarda de centros históricos, e propõe para Marais um método de "*curettage*", ou seja propõe a demolição de edifícios ou partes de edifícios considerados dissonantes.

No início dos anos 60, viviam em Marais cerca de 74000 pessoas, tendo o núcleo histórico uma densidade de 585 pessoas por hectare, bem mais do que se considerarmos Paris na totalidade que tinha na altura uma densidade de 300 habitantes por hectare.

Mais de 70 % das famílias não tinham casa de banho em casa, comparando com todo o distrito de Paris que correspondia a 55%. (TIESDELL, *et al*, 1996)

Em 1962 a legislação referente aos *secteurs sauvegarde* determinou a elaboração de um plano estratégico para ser elaborado em 2 anos. Enquanto o plano não entrasse em vigor não poderiam ser efectuadas quaisquer alterações na estrutura nem na aparência do edificado.

Com a entrada em vigor do plano, quaisquer construções novas ou alterações no edificado existente tinham de ser autorizadas e respeitar as normas do plano.

Aos proprietários foi exigida a execução de obras, aos quais eram atribuídos um subsídio de cerca de 20% do custo de intervenção a fundo perdido e um empréstimo de cerca de 60% a juros reduzidos, no entanto caso os proprietários não aceitassem procedia-se à expropriação.

Os subsídios públicos atribuídos às intervenções foram bastante avultados, estimados em cerca de 1 milhão de libras por acre.

O objectivo principal deste plano era restituir aos edifícios as suas características originais, antes das grandes intervenções do séc. XIX., recuperando os pátios, as praças e jardins do famoso plano *TURGOT*, mas com novas adaptações às necessidades do quotidiano, como é o caso do estacionamento.

Os objectivos deste plano não passavam apenas pela reabilitação física destes edifícios, mas também pela estabilização e preservação da mistura de usos e de habitantes, que caracterizavam este centro.

A questão mais controversa que surgiu com este plano, foi exactamente a alteração funcional, resultante de um processo inevitável de *gentrification*.

A população passou rapidamente de 60 000 para 30 000 habitantes, pois à medida que iam surgindo novas lojas, galerias de arte, *boutiques* e restaurantes, a população originária de baixos recursos, ia abandonando a cidade, pois não podiam suportar os valores das rendas que entretanto subiram vertiginosamente (TIESDELL, *et al*, 1996)

#### 4.4 A REGENERAÇÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS EM PORTUGAL

A partir dos anos 80 começa-se a assistir a um multiplicar de iniciativas de regeneração e reabilitação urbana de áreas históricas, onde se reconhece a importância e a preponderância de uma perspectiva urbana que integre os aspectos socio-económicos, culturais, ambientais nas intervenções.

A primeira intervenção legislativa portuguesa que facilitou a reabilitação dos centros históricos ficou consubstanciada na alteração da Lei dos Solos, pelo decreto-lei nº 794/76.

As áreas atingidas por obsolescência passaram a poder ser declaradas “Área Crítica de Recuperação e Reconstrução Urbana” prevendo ainda a referida legislação a expropriação por motivos de “interesse público”. (AGUIAR *et al*, 1998)

Em 1985, coincidindo com a publicação da primeira lei do património cultural português, (Lei 13/85) surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU). O PRU visava também a criação de Gabinetes Técnicos Locais (“GTL’s”) que tinham por objectivo a formação de equipas pluridisciplinares, a nível autárquico, que desenvolvessem uma estratégia adequada à reabilitação dos centros históricos e das zonas degradadas, através de metodologias de intervenção, traduzidas na elaboração de planos que melhorassem a qualidade de vida dos residentes.

O sucesso de alguns destes gabinetes é comprovado pela posterior integração dos seus técnicos em novas estruturas municipais, por vezes chamadas de “Gabinetes de Centro Histórico”.

Temos diversos exemplos de experiências de regeneração e reabilitação urbana em Portugal durante a década de 80 e 90.

O primeiro programa de reabilitação urbana foi iniciado em 1988, já com a denominação de Programa de Recuperação das Áreas Degradadas (PRAUD) gerido pela Direcção Geral de Ordenamento do Território, pelas Comissões de Coordenação Regionais (CCR's) e pelo IPPC, actual IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico). O despacho conjunto da Secretaria de Estado da Cultura e da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território (SEC/SEALOT) de Abril de 1988 declarava que a principal função dos "GTL's" era a elaboração de Planos de Conservação e Salvaguarda do Património que integrassem as diversas entidades oficiais, através das representações nas comissões de acompanhamento.

Nesse ano, foi também lançado o regime especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA), instrumento de execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, através de uma participação atribuída, a fundo perdido, pelo estado e pelos municípios, aos proprietários de edifícios cujas rendas tinham sido objecto de reconversão extraordinária no âmbito da publicação da lei nº 40/85.

Ainda em 1988 foi publicado um decreto-lei nº 499, que favorecia, através de mecanismos legais e fiscais, a constituição de Sociedades de Desenvolvimento Regional, abrindo o caminho à promoção de operações de renovação e reabilitação urbanas, sob forma empresarial mista, envolvendo privados, associações e autarquias.

Na década de 90 foram desencadeadas muitas acções de reabilitação dos centros históricos com apoio da Comunidade Europeia, enquanto uma maior integração do processo deixou conjugar o financiamento público e o privado associando as operações de índole física a projectos com carácter económico e social, tal como tem vindo a acontecer noutros países europeus.

Por solicitação da Comissão das Comunidades Europeias, desenvolveu-se uma proposta concreta com a intenção de valorizar o património de Lisboa, tendo em conta uma perspectiva dinâmica pensada para o futuro – O Plano Estratégico para Preservação do Património Arquitectónico, e Urbanístico de Lisboa, em Relação com o Desenvolvimento Sócio-Económico, conhecido por "VALIS - Valorizar de Lisboa", que se iniciou em 1990.

Entre 1994 e 1999, vigorou o programa URBAN I, de iniciativa comunitária, que visava promover estratégias inovadoras, que potenciem a regeneração económica e social em zonas urbanas críticas. A este programa candidataram-se 6 cidades portuguesas que foram abrangidas pela iniciativa – Amadora, Gondomar, Lisboa, Loures, Oeiras e Porto, enquanto o URBAN II, para o período 2000-2006, premiou apenas as de Lisboa, Porto e Amadora (*Regional Policy, Inforegio, 2002*).

#### 4.5 EXPERIÊNCIAS PORTUGUESAS

Temos diversos exemplos de experiências de regeneração e reabilitação urbana em Portugal durante a década de 80 e 90.

Algumas intervenções foram consideradas exemplares a nível nacional, como se verificou com a realizada no bairro do Barredo, no Porto, iniciada em 1973. A reabilitação implicou a publicação de legislação inédita em Portugal, consignada no decreto-lei nº 8/73. O gabinete oficial, da Ribeira-Barredo, (CRUARB), alargou progressivamente a sua acção, até englobar todo o bairro da Sé.

A CRUARB (Projecto Municipal para a Renovação Urbana do Centro Histórico do Porto), que dirigiu desde 1974 as operações de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto, preparou de forma cuidada a candidatura da sua cidade à classificação pela UNESCO como Património Cultural da Humanidade, para conseguir a inscrição do seu Centro Histórico na conhecida lista do Património Mundial. A candidatura foi iniciada em 1993 e conheceu um impulso decisivo já em 1996, data em que o Comité do Património Mundial, da UNESCO, aprovou a classificação.

Em Guimarães, na primeira metade dos anos 80, lançam-se as bases de uma das mais ricas e significativas experiências nacionais, com a criação de um Gabinete Técnico Local (1985) resultando numa intervenção que viria a constituir um importante modelo referencial para todo o país. (AGUIAR *et al*, 1998)

O Gabinete procurou uma progressiva adaptação do núcleo urbano histórico aos actuais modos de vida e às suas mais estritas exigências (de segurança, de conforto, etc.) conservando a sua identidade, para o que, para além da arquitectura, importaria sobretudo manter a população residente, iniciando uma sistemática recuperação e beneficiação das habitações.

Apostou na reabilitação e requalificação dos espaços públicos, assim como em equipamentos e infra-estruturas, como estratégia indutora ou revivificadora do interesse privado; tanto quanto para repropor o Centro Histórico como núcleo de referência, através da qualidade da sua arquitectura e seus espaços urbanos.

A partir de 1986 termina o apoio financeiro do Estado ao GTL de Guimarães (através do programa PRU), sendo integrado no município como “gabinete do centro histórico”. A DGOT passa a financiar 25% dos custos de diverso tipo de projectos urbanos de reforma das infra-estruturas, da pavimentação de espaços públicos, etc.

A 13 de Dezembro de 2001, o Comité do Património Mundial, inscreveu o Centro Histórico de Guimarães na Lista do Património Mundial da UNESCO. Para tal foi tido em linha de conta a

ligação de Guimarães à fundação da nacionalidade portuguesa, as técnicas de construção aí desenvolvidas na Idade Média que foram transmitidas além fronteiras, e também o facto de Guimarães ilustrar a evolução de vários tipos de construção, nomeadamente dos séculos XV a XIX.

Um outro bom exemplo de regeneração urbana de centro histórico em Portugal, é o centro histórico de Évora.

Évora possui uma sólida tradição de planeamento participado e integrado, onde a reabilitação urbana assume um papel fundamental.

O primeiro grande instrumento de planeamento da cidade foi o Plano Director Municipal, elaborado em 1979, que definia objectivos urbanísticos para toda a cidade e enquadrava as necessidades de intervenção no Centro Histórico.

Aquele Plano Director Municipal apontava também para a necessidade de elaboração de um plano específico para o Centro Histórico e ainda de outro para a Circulação e Transportes.

A Autarquia definiu como objectivos principais: a recuperação e preservação do tecido urbano; a revitalização económica e social da cidade; manter a população existente, definindo um "Programa de Salvaguarda".

Para o cumprimento destes objectivos, a Câmara Municipal de Évora instituiu em 1983 um Gabinete próprio - o Núcleo do Centro Histórico - que, na estrutura dos serviços municipais, tinha competências para tratar de maneira específica todos os problemas de planeamento e gestão urbanística.

Isso permitiu que fossem melhoradas as condições de habitação de muitos fogos, que aumentasse o investimento público e privado para a reabilitação de edifícios degradados (muitos de grandes dimensões). O Centro Histórico reforçou o seu papel como centro urbano, com a revitalização de muitas actividades - turismo, comércio e serviços.

Com a valência Património da Humanidade, adquirida em 25 de Novembro de 1986, por classificação da UNESCO, iniciou-se uma nova etapa da história e da vida da cidade, das suas instituições e dos seus habitantes, caracterizada por uma maior responsabilização ao nível do património e por um acréscimo do turismo e de outros serviços ligados a este sector.

## **5 VIABILIDADE ECONÓMICO/FINANCEIRA DAS INTERVENÇÕES NOS CENTROS HISTÓRICOS – O SIGNIFICADO DAS VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS**

### **5.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS**

A degradação das áreas históricas centrais com a consequente degradação do seu património cultural, é um fenómeno bastante comum nas grandes e médias cidades da Europa.

A partir de meados dos anos 70, instaurou-se um processo de abandono do centro histórico pelos serviços modernos e pela habitação em favor de novas áreas de centralidade. As áreas históricas começam a ser substituídas por outras regiões da cidade na função de centro de atracção de investimentos e de consumo.

Os velhos centros das metrópoles e das grandes cidades começaram a "envelhecer" entrando em um processo de obsolescência física .funcional, de localização e ambiental. (LITCHEFIELD, 1988)

Neste período consolidou-se o esvaziamento habitacional do centro, gerando o famoso padrão do '*Central Business District*' (CBD), com grande densidade humana durante os períodos de trabalho do dia, e os vazios, durante a noite. As áreas habitacionais mais antigas do centro foram transformadas em áreas comerciais pela adaptação das antigas construções, ou simplesmente sendo substituídas por estruturas modernas de maior porte.

Até aos anos 60, os centros históricos monopolizavam grandes investimentos produtivos nas actividades de serviços e comércio, no entanto, com a perda da importância relativa do centro, não só os investimentos privados diminuíram, mas, em muitos casos, os investimentos públicos também foram direccionados para outras áreas, especialmente quando os governos municipais subjugaram as suas acções aos interesses do capital imobiliário.

O custo de investimento num centro histórico é substancialmente maior que em outras zonas sem restrições e mais atractivas, o que levou à obsolescência de muitos edifícios.

## 5.2 OBSOLESCÊNCIA

Para definir uma estratégia de regeneração para os centros históricos, torna-se necessário determinar as formas e as principais causas da sua obsolescência. LITCHEFIELD no seu livro “*Economics of Urban Conservation*” considera 4 tipos de Obsolescência:

### Obsolescência Estrutural (física)

A obsolescência do edifício pode ser estrutural, ou seja o edifício estar fisicamente deteriorado. Isto ocorre quando o edifício se degrada através do efeito do tempo, da idade, da vibração do tráfego, por efeitos dos tremores de terra ou na maioria dos casos por falta de manutenção.

A condição física do edifício interfere muitas vezes com a sua ocupação, podendo levar à obsolescência funcional.

### Obsolescência Funcional

A obsolescência pode também ser funcional. O uso inicialmente previsto para o edifício ou o seu uso actual podem já não estar em conformidade com as exigências da sociedade actual.

Por exemplo, a falta de elevador, ar condicionado, instalações sanitárias num edifício poderão causar obsolescência funcional, por não se adaptarem às exigências actuais da população.

A obsolescência funcional pode também surgir devido às características da zona. A morfologia urbana da zona pode, por exemplo, no caso das malhas urbanas históricas com as suas ruas estreitas e sinuosas diminuir a competitividade da área, por serem de difícil acesso.

### Obsolescência Localização

A obsolescência de “localização” ocorre quando a zona em questão perde atractivamente, e é substituída em termos de preferência por outra zona mais atractiva. Isto acontece por exemplo quando uma empresa se desloca do centro histórico onde se encontrava instalada num edifício histórico sem as condições desejadas, para um nova zona da cidade que reúne as condições necessárias para o funcionamento da dita empresa. Devidos às alterações da estrutura urbana a localização deixa de ser a ideal.

### Obsolescência ambiental

A obsolescência ambiental surge devido a determinados factores: barulho, poluição, circulação tráfego, vibração, tornando a zona menos atractiva.

Num mercado livre, quando um edifício torna-se economicamente obsoleto, este simplesmente é deixado ao abandono e à crescente deterioração. Quando o terreno ainda tem algum valor

económico, poderá se demolido e reconstruído um novo edifício ois a demolição poderá ser uma forma de rentabilizar o terreno. (TIESDELL, *et al*, 1996)

É pois, muito mais lucrativo para um proprietário de um edifício degradado no centro da cidade, que o edifício se degrade ainda mais depressa, (pois mais facilmente poderá ser obtida uma autorização para demolir o interior com base na falta de segurança e perigo público e construir um edifício novo), ou então se possível que o edifício acabe por cair, (pois assim não terá de suportar o custo da demolição), para depois receber as mais valias com a venda do terreno (ou com uma nova construção, mudança uso e posterior arrendamento). Estas mais-valias resultam principalmente da sua centralidade, e da possível reconversão de usos, substituindo os edifícios habitacionais por edifícios novos e adaptados a actividades urbanas mais lucrativas, do que conservar o edifício mantendo o seu uso actual.

Normalmente a venda de edifícios de habitação antigos, em áreas centrais, é feita por valores que excedem largamente o seu valor venal se este fosse calculado com base no uso actual.

O princípio básico deste processo é que o valor de mercado dum edifício tem duas componentes: o valor do próprio edifício, independentemente do terreno em que está implantado; e o valor do terreno sem edifício.

O valor do terreno tem tendência a subir ao longo do tempo, enquanto que inversamente o valor do terreno construído tem tendência a descer com o passar dos anos. (GONÇALVES, 1998)

O valor do terreno pode ainda crescer mais rapidamente se, por proposta duma acção de planeamento, foi indicado para o local um uso do solo mais lucrativo. É nestas circunstâncias que se colocam em campo as estratégias dos proprietários para aproveitarem as novas condições.

O ordenamento do espaço urbano, por acção dos actores imobiliários, está fortemente ligado à formação do preço do terreno (valor do uso do solo), sendo este em função de factores como a acessibilidade ao centro, índices de construção, sendo portanto as localizações centrais as que atingem valores fundiários mais elevados e aquelas que mais estão sujeitas a pressões e especulação.

Particularmente na Baixa de Lisboa, o processo de degradação "forçada" por parte dos proprietários tem sido frequentemente usada. Pode ver-se, mesmo nas ruas principais, edifícios antigos devolutos, em mau estado, com as janelas e os telhados com vegetação a crescer. Os seus proprietários estão a tentar activamente destruir os madeiramentos interiores, para justificar a subsequente intervenção radical: "demolir".

Para a especulação imobiliária o que interessa é a área do lote, não o edifício antigo ou o valor patrimonial do mesmo. Em vez dos quatro ou cinco pisos existentes, com um pouco de sorte poderão vir a construir sete, e mais .... Este é outro tipo de actuação dos agentes imobiliários, que também se pode traduzir em especulação fundiária, e consiste na procura de um aumento do valor do solo através do aumento do índice de construção que pode incluir também alteração do uso, procurando por vezes influenciar a autarquia na aprovação de usos ou intensidades de usos não planeados. Este tipo de actuação do sector privado encontra muitas vezes receptividade por parte das autarquias locais que cobram taxas municipais sobre o valor do suplemento da área de construção cedida, visando custear o reforço das infraestruturas inicialmente planeadas. (CORREIA, 1994)

### 5.3 VALOR ECONÓMICO/VALOR CULTURAL

As consequências da degradação das áreas centrais das cidades não se resumem aos aspectos económicos. O centro também possui importância simbólica: é onde se concentra normalmente grande parte do património histórico, artístico e arquitectónico. A sua degradação produz efeitos negativos sobre a identidade e a cultura da sociedade.

Portanto, quando se chega a optar pela demolição e posterior reconstrução começam a surgir os problemas, pois quando se trata de um centro histórico, estas soluções representam a última opção a tomar, quando realmente nada mais há a fazer, pois existem muitas condicionantes a nível legal.

Como tal, e como referido anteriormente, verifica-se muitas vezes que as intervenções nestes centros não são muitas vezes economicamente viáveis, ou os benefícios económicos não são imediatamente visíveis.

No entanto, ao longo dos anos muito se tem debatido sobre as operações de regeneração de centros históricos e a salvaguarda do seu património, que são muitas vezes realizadas em nome de uma identidade cultural, de um respeito pela memória local, e não exactamente pela valorização ou benefício económico que poderão produzir. (ICOMOS, 1993)

Actualmente, e ao contrário do que se passava há uns anos, a prioridade da protecção e da conservação do património cultural com respeito a outros interesses, também legítimos, é ampla e universalmente aceite, a ponto de não existirem mais controvérsias a respeito do seu valor inestimável e insubstituível.

Retomar a dinâmica urbana dos centros históricos das cidades tem sido assim o foco de interesse do planeamento municipal nas últimas décadas.

Em grande parte dos edifícios pertencentes a centros históricos, há elementos de qualidade que lhes conferem conotação de únicos. Essa virtude, que aconselha a conservá-los, fá-los escapar aos processos habituais de mercado.

*“A impossibilidade de replicá-los dá-lhes um elemento de escassez que leva a que o seu preço – sem fugir às leis do mercado – tenha particularidades que o fazem mais elevado que ofertas semelhantes tendentes a cobrir a mesma necessidade, especialmente quando a procura valoriza a exclusividade e a diferença, e estas se podem conseguir sem detrimento da amplitude e qualidade dos serviços prestados.”* (PORTELA, 2005, p.95)

A importância crescente conferida ao património histórico pela sua capacidade de criar identidade, passou gradativamente à atribuição de um valor económico. Mensurar esse valor apresenta evidentes dificuldades devido ao mesmo, regra geral, estar à margem do mercado imobiliário, tal como foi referido anteriormente.

Para tal, têm-se vindo a desenvolver métodos sofisticados de avaliação, tendo em vista as especificidades do "bem cultural".

Entre estes, o “método de avaliação contingente”, que por meio de pesquisa directa mensura quanto uma comunidade/sociedade estaria disposta a pagar para poder continuar a usufruir de um determinado bem cultural ou ainda o “método do valor agregado”, por meio do qual se afere a valorização imobiliária ocorrida após a restauração de um determinado imóvel ou revitalização de uma área urbana degradada.

Esta metodologia utiliza dados obtidos mediante pesquisas de campo realizadas entre os potenciais beneficiários do projecto

Nesses casos, a totalidade dos benefícios pertence à categoria dos "intangíveis", significando que os "bens" a serem avaliados não têm um mercado onde são transaccionados, o que dificulta consideravelmente a tarefa.

O “método de avaliação contingente” consiste em perguntar aos beneficiários potenciais de um projecto quanto estariam dispostos a pagar por um aumento de bem-estar decorrente da implantação desse projecto. Este aumento de bem-estar é o benefício que a população usufruirá devido à realização do projecto.

Constata-se, portanto, que o reconhecimento do património como riqueza tem feito com que se concebam matrizes de avaliação económica de custo/benefício da preservação do património cultural para se poderem justificar os recursos empregados na sua conservação, o que, em algumas situações implica uma mudança no conceito económico tradicional de que a opção de menor custo é sempre a melhor alternativa para uma obra.

Passa-se a admitir um outro parâmetro de julgamento na balança das decisões: a importância da preservação de um bem cultural entendido este como a riqueza de uma cidade e de uma nação.

Os custos das operações de regeneração de centros históricos, são assim calculados em termos de “*value for Money*”, ou seja é considerado o “melhor valor” e não apenas o preço mais baixo.

Para se estabelecer o melhor valor é necessário partir de uma perspectiva muito mais ampla no que respeita à gama de resultados possíveis do projecto e, depois, escolher a opção que oferecer um melhor equilíbrio entre custos globais (ou de ciclo de vida total) e a probabilidade de os custos e prazos previstos serem ultrapassados. Ou seja, o recurso ao conceito de *value for money* permite que não se opte, hoje, pela solução imediatamente mais barata, a qual pode vir a ser comprovadamente mais dispendiosa ao longo do tempo, mas sim pela solução mais eficiente.

Esta mudança de atitude deve-se, em muito, ao reconhecimento de que o facto de se dar prioridade acima de tudo à redução de custo de uma obra, em detrimento de outros valores foi o que valeu a muitas grandes e medias cidades no mundo a ausência de significado que hoje as caracteriza, por terem sido desfiguradas por obras desadequadas e que não respeitaram o seu património.

*“Os valores patrimoniais são intangíveis para a sociedade, a sua perda ou destruição constitui uma perda para a sociedade e para o estado”* (TIESDELL, *et al*, 1996)

#### 5.4 FORMAS DE VIABILIZAR AS INTERVENÇÕES NO CENTRO HISTÓRICO

Existem no entanto algumas medidas que se podem tomar no sentido de viabilizar as intervenções no Património Histórico.

Uma delas é através da intervenção do sector público. Tendo em conta que os projectos de regeneração em edifícios localizados em centros históricos não são muitas vezes financeiramente viáveis, o sector público vê-se muitas vezes obrigado a intervir exercendo o seu “direito de preferência” na compra dos imóveis, ou em último caso na expropriação.

Muitas vezes são também necessários outros mecanismos de suporte, tais como: a oferta de programas de financiamento de forma a induzir os proprietários e investidores a preservar os bens patrimoniais ou a compensá-los pelos custos que dispenderam, ou a criação de programas de requalificação dos espaços públicas e das edificações.

Existem variadas formas de ajuda estatal, desde transferências directas de capital, passando por diversos tipos de isenções tributárias.

O sector público intervém de modo a garantir que o projecto tenha o equilíbrio risco/retribuição adequado, tornando-o financeiramente viável e, deste modo, apetecível, para o sector privado, ou sempre que seja necessário evitar a perda patrimonial. (TIESDELL, e al, 1996)

Por outro lado, alguns países têm vindo a obter relativo sucesso na recuperação dos seus centros históricos, usando mecanismos de incentivo à reabilitação dos seus edifícios históricos para fins habitacionais, particularmente por conjugarem mecanismos de financiamento da administração central com a iniciativa de pequenos proprietários, construtores e promotores.

A recente experiência desenvolvida em Montreal, no Canadá, demonstra como a política de financiamento habitacional do governo tem sido capaz de manter a oferta de fogos para habitação nos bairros centrais, de garantir a preservação dos seus edifícios históricos e fixar antigos moradores.

No entanto, e tal como Carlos BALSAS (BALSAS, Carlos, 2002) refere, o papel do estado por si só, não é muitas vezes suficiente para o sucesso da regeneração e reabilitação urbana de determinadas áreas.

*“É quase um consenso que o melhor caminho para a realização de projectos para regeneração e revitalização urbana e melhoria da qualidade de vida nas cidades é o esforço conjunto entre a comunidade e o poder político. A constatação de que a gestão das cidades não deve ser encarada como atribuição exclusiva do poder público inaugurou um sentido para a compreensão da cidadania e iniciou as novas formas de parcerias.”* (BALSAS, Carlos, 2002,p.23)

As parcerias mais comuns são entre o sector público e o sector privado, podendo também encontrar-se parcerias entre diferentes ministérios ou departamentos do governo a um mesmo nível (parcerias horizontais), ou cooperações entre diferentes níveis de governo, como por exemplo entre o governo central e uma autarquia (parcerias verticais). Finalmente podem também encontrar-se parcerias envolvendo apenas entidades privadas.

*“A criação de parcerias público-privado surgem em muitos casos na sequência de políticas governativas ao nível central. Em muitos dos programas de apoio quer Federal quer Europeu é requisito principal que se constituam parcerias para o desenvolvimento de projectos económicos e sociais. Esta política leva a que haja uma responsabilização muito maior do sector privado e uma partilha mútua dos riscos de investimentos entre os poderes públicos, o sector privado e as associações de carácter cívico ou voluntário.”* (BALSAS, Carlos, 2002,p.23)

Analisando o histórico de implementação de parcerias público-privadas, constata-se que surgiram na Europa, mais especificamente na Inglaterra, durante o governo de Margaret THATCHER, num contexto de escassez de recursos públicos e necessidade de investimentos em projectos de grande escala, nomeadamente no segmento das infra-estruturas.

No entanto esta ideia difundiu-se rapidamente entre os vários países da Europa, tais como Irlanda, Portugal, Espanha, Polónia e Hungria, reflectindo-se especialmente na construção e manutenção de infraestruturas viárias.

Desta forma, os governos de diversos países, incapacitados de dar continuidade a uma tradição histórica de financiamento fiscal dos grandes investimentos públicos, identificaram na Parceira Público-Privada, uma alternativa para viabilizar projectos de infra-estrutura e de provisão de serviços públicos.

A principal forma assumida pelas parcerias público-privado na execução da política urbana britânica foi as *Urban Development Corporations* (UDC). Previstas por uma lei de 1980, estas corporações só poderiam ser criadas pelo governo central para coordenar o desenvolvimento de certas zonas pré-definidas nas maiores aglomerações urbanas.

Em 1981, foram criadas a *London Docklands Development Corporation* (LDDC) - entidade autónoma que passou a dispor de poderes sobre o planeamento da região, em detrimento dos governos locais, de fundos substanciais cedidos pelo governo central, e de vastos terrenos (80% da área pertencia a agentes públicos como o porto, a autoridade metropolitana, as empresas de gás, electricidade e a British Rail).

No que se refere aos terrenos privados, a LDDC passou a dispor do direito de aquisição compulsória. Para atrair investidores e criar condições para o desenvolvimento do processo, em 1982 a região da "Isle of Dogs" foi declarada uma zona especial cujos terrenos permaneceriam isentos de impostos por dez anos.

Até o final da década, mais nove UDCs foram criadas em todo o Reino Unido.

As UDCs tinham como objectivo encorajar o desenvolvimento de actividades comerciais e industriais novas e recuperar as existentes, atrair o investimento privado e construir habitações e equipamentos sociais para estimular a ocupação urbana.

A estratégia adoptada era a de utilizar os recursos do sector público para incentivar investimentos privados complementares, seja no co-financiamento das obras de infra-estrutura ou no desenvolvimento de projectos particulares. Para a gestão da UDC, o governo britânico nomeava um comité, formado por representantes do sector privado e do governo local, que, por sua vez, nomeava o director geral.

Em Espanha também se utilizou com frequência as parcerias público-privado como mecanismo impulsionador da regeneração urbana dos centros históricos.

Um exemplo foi o município de Vitória que criou empresas mistas para adquirir imóveis desabitados, reabilitá-los e pô-los no mercado, complementando com a requalificação do espaço público: arranjos de ruas e passeios, substituição de mobiliário urbano e outras actuações. (PORTELA, 2005)

Outro município que optou pela colaboração entre o sector público municipal e a iniciativa privada foi o de Barcelona, que actuou através da empresa *Procivesa* (Promoção da Cidade Velha) destinada à regeneração urbana do centro histórico.

O Centro Histórico foi durante séculos o centro político, industrial, comercial e financeiro de Barcelona. Depois da implementação do plano de Cérda – a *Ensanche* no século XIX, a cidade adquire uma nova dimensão urbana, e o centro histórico entra num progressivo processo de degradação. Com o passar dos anos a degradação dos edifícios aumenta e os problemas de marginalidade urbana e social a acentuam-se. Em 1987 a *Ciutat Vella* é considerada como “*Area de Rehabilitación Integrada*”, um instrumento do MOPTMA (Ministério das Obras públicas Transporte e Meio Ambiente) que permite articular as actuações de todas as entidades que administram a zona. É então criada uma sociedade anónima municipal, *Promoció de Ciutat Vella* (*Procivesa*) encarregue de dirigir o programa de regeneração urbana.

No final dos anos 80 é elaborado em Barcelona o “Plan de Rehabilitación Integral” que tem como objectivo inserir Barcelona entre as cidades referenciais do mundo, dando para isso prioridade aos aspectos económicos.

O plano por um lado pretende dar maior incentivo ao sector dos serviços, compatibilizar as actividades económica com a habitação e por outro estimular o turismo.

Para tal e como vai ser desenvolvido mais à frente, o município vai optar pela revitalização através da cultura, com a criação de museus de padrão internacional, salas de concertos e de ópera, equipamentos culturais modernos e atractivos. Associado a isto a cidade ainda vai ganhar mais visibilidade mundial com as Olimpíadas de Barcelona, em 1992.

A estratégia de gestão adoptada é assim a de parceria público-privado e concretizada por meio de empresas ágeis e flexíveis, com capital misto, porém sem deixar de lado os aspectos públicos das intervenções.

São feitas inúmeras intervenções no espaço urbano, sendo talvez a mais importante a remodelação da antiga área portuária que dará lugar à Vila Olímpica e que irá abrir Barcelona para o mar. “*Barcelona, abierta al mar*” é o slogan da década de 90.

“Agindo em colaboração com a câmara municipal, comissão de Barcelona, a *generalitat* e a administração central realizaram-se acções de reabilitação acompanhadas de programas de urbanismo, infraestruturas, espaços públicos, equipamentos, bem estar social, revitalização económica, mobilidade, acessibilidade, criação de zonas verdes e segurança.” (PORTELA, 2005, p.97)

Relativamente ao centro historio, a cidade apostou na criação de grandes equipamentos culturais. No antigo bairro chinês (Raval), são criadas duas universidades, o Museu de Arte Contemporânea e o Centro de Cultura Contemporânea (MACBA). Alguns dos equipamentos culturais são edifícios modernos (como o MACBA, projectado por Richard MÉIER e inaugurado em 1995) mas a grande maioria ocupa prédios antigos restaurados ou reformados.

A recuperação do centro teve uma enorme dimensão simbólica para a população local, além de tornar-se um pólo de atracção turística.

Segundo PORTELA, Barcelona *“aumentou a oferta cultural e de actividades de lazer, dando um objectivo a cerca de 118.648 mil milhões de pesetas, gastos nos anos 1988-1998, financiados em parte, com o apoio dos Fundos de Coesão da União Europeia.”* (PORTELA, 2005,p.97)

Desde 1988, e ao longo de 15 anos, a *Procivesa* adquiriu 70 edifícios, dos quais reabilitou 50 para os por no mercado, e tendo de demolir os outros 20 que, ao ser impossível recuperá-los se transformaram em casas para novas promoções.

A actuação directa da Câmara (ainda que repartida) permitiu a expropriação de alguns fogos e edifícios.

Foram realojadas cerca de 1300 famílias. Todas as famílias residentes na zona tinham a possibilidade de escolher entre a indemnização ou o seu realojamento em habitações de promoção pública. (PORTELA, 2005)

*“O tráfego foi alterado, potenciando as zonas pedonais e eliminando actividades indesejadas. Foram reabilitadas mais de 400 habitações, construídas 2700 novas habitações de promoção publica, deixando espaço para mais 750. Foram destinados 25000 m2 para novos espaços públicos. Foram iluminadas de novo 439 ruas, renovou-se o pavimento a 308 ruas (47 000 m2 equivalentes a 45 km lineares); foram criados 2 parques; inaugurados 43 equipamentos colectivos, 37 praças e espaços públicos novos; foram abertas 12 ruas novas e recuperadas 30 praças já existentes.”* (PORTELA, 2005,p.97)

O resultado foi a valorização da cidade enriquecendo a identidade cultural, gerando diversidade e complexidade urbana, foram melhoradas substancialmente as condições de habitabilidade e as infraestruturas dos imóveis, melhorando a qualidade do habitat.

Cada vez mais a intervenção na cidade pretende estimular um ambiente local propício à iniciativa privada e à inovação económica, política e social num contexto de crescente competitividade inter-urbana.

A competitividade, principalmente económica revela-se assim um dos principais desafios da actualidade, orientando de forma inovadora as políticas urbanas. As actuais políticas procuram valorizar as condições de atracção, fixação, diversificação e qualificação das funções económicas que garantem a eficácia da base produtiva e do território envolvente funcionalmente associado.

Actualmente este novo tipo de política urbana traduz-se cada vez mais em intervenções fragmentárias e emblemáticas que correspondem a “Grandes Projectos”, muitas vezes descontextualizados de uma intervenção articulada ao nível da aglomeração urbana no seu conjunto. Exemplo disso são a “*Enterprise Zone*”, um projecto privado nas *Docklands* de Londres, ou mais recentemente o Museu Guggenheim em Bilbao.

Já nos anos 70 Mitterrand implantou os “Grands Projets” em Paris, como por exemplo o *Centre George Pompidou*, para atrair investimentos à região.

O Centro Cultural de Beaubourg (Pompidou), situado no centro de Marais foi idealizada pelos arquitectos Piano e Rogers, representando a “Arquitectura do espectáculo”, no entanto e apesar de ser um ícone da Paris pós-moderna, temos que levar em conta a eliminação das memórias culturais. Ainda que o *Beaubourg* hoje esteja sempre repleto de visitantes, Paris perdeu um outro ícone referencial de sua história urbana: o famoso mercado *Les Halles*, projectado por *Baltard*, onde residentes e turistas se encontravam e se uniam aos açougueiros e vendedores para tomar a famosa sopa de cebola no início da madrugada.

Um exemplo mais recente, também desenhado por um arquitecto famoso, é o museu *Guggenheim* em Bilbao que atraiu turismo e serviços. Em Bilbao, a transformação das margens do Rio Ebro adquiriu projecção internacional no momento em que se construiu ali o *Guggenheim* de *Frank Gehry*.

Génova por seu lado chamou Renzo Piano para desenhar a reconversão do porto; em Dunquerque, o ambicioso Projecto Neptuno, abrangendo a transformação de 180 hectares das antigas docas e estaleiros em um novo centro para a aglomeração, contou com a assinatura de Richard Rogers.

Também Berlim, reúne obras dos mais afamados arquitectos de todo o mundo, em especial na *PostdamerPlatz*, onde os altos edifícios-sede e o Sony Center se destacam agressivamente na malha histórica. Na não menos histórica rua dos franceses, uma *Galeria Lafayette* projectada por *Nouvel* mostra em seu interior uma enorme redoma de vidro e aço numa alusão ao original francês que é dotado de grande clarabóia central. No bairro histórico *Reichstag*, *Foster* levantou uma cúpula em aço e vidro para recobrir o novo parlamento alemão.

Outras cidades recorreram a outros profissionais, na medida das suas possibilidades.

A participação de nomes importantes da arquitectura começou a ser encarada como um requisito para o sucesso dos projectos estratégicos.

As cidades buscam primordialmente recuperar a economia através da construção de grandes equipamentos culturais e económicos orientados primordialmente para o turismo.

As novas construções ou adaptações de antigos marcos históricos provocam uma mudança de função, pois os recém-criados espaços de exposição são transformados em estruturas arquitecturais que passam a ter papel determinante na reestruturação das cidades e sua inserção na economia global.

Conscientes da importância da cultura como fonte de investimento e de retorno financeiro, muitos governos realizam esforços, para aplicar recursos em políticas culturais de retorno rápido e seguro, e para atrair investimentos dos grandes grupos.

A regeneração urbana, acoplada a grandes projectos representam o resultado do capitalismo do final do século XX, onde as cidades, têm de se ajustar à ordem económica mundial. O espaço urbano passa a integrar o circuito de reprodução e valorização capitalista do qual fazem parte: a formação de parcerias entre o sector público e a iniciativa privada; e a realização de projectos arquitectónico-urbanísticos de grande impacto, particularmente equipamentos culturais emblemáticos, edifícios - âncora como museus ou sedes empresariais de grande porte.

Assim, nos últimos anos tem-se assistido a uma nova estratégia para a valorização de terrenos e imóveis nos centros históricos – Regeneração urbana através da cultura.

Segundo CHOAY, em seu livro *A alegoria do património*, o monumento histórico sofreu um processo de valorização com o passar dos anos, e com a nova política cultural das últimas décadas, criaram-se mecanismos destinados a valorizar o património – no caso dos museus, por exemplo – e a transformá-lo em produto económico, dentre as quais se destacam a restauração, a revitalização, e a animação cultural

Especialmente nos centros históricos das cidades, a cultura pode ser um instrumento poderoso para a valorização de terrenos e imóveis.

Tal como foi referido atrás muitas cidades escolheram programas de regeneração dos centros históricos através das artes, como Barcelona, Colónia, Bolonha ou Huddersfield, Dublin, Bilbao, Roterdão, Newcastle e Sheffield , tendo sido capazes de encontrar novas formas de olhar e solucionar os problemas da degradação dos seus centros.

As políticas para cultura deixaram de constituir apenas componentes de suporte e de defesa da diversidade cultural para se transformarem em estímulos à produção, à medida que o turismo e a cultura se transformam em elementos fundamentais das estratégias de desenvolvimento económico.

Os projectos de regeneração pela cultura favoráveis à formação dos bairros culturais surgiram, um pouco por toda a Europa, a partir dos anos 90.

Em Newcastle por exemplo, a estratégia utilizada para a criação do bairro cultural, no centro da cidade ficou a dever-se quer à reabilitação das casas de espectáculo, como o Tyneside, a Royal, Opera House, quer à criação do Centro de Artes de Newcastle, instalado num grupo de imóveis abandonados. Este centro deu origem a um conjunto de espaços multiuso, que albergam “workshops” dos média, exposições e um teatro estúdio, área para exposições, um teatro com 250 lugares, um centro dos média, 15 estúdios de artistas e “workshops”, espaço para escritórios, restaurantes, bares e lojas, onde os artistas podem vender os seus produtos culturais. O Centro de Artes tem vindo a desempenhar um papel de relevo na fixação de estabelecimentos comerciais que complementam as actividades culturais, e na concretização de programas de habitação.

A câmara municipal de Sheffield, por exemplo, em resposta ao rápido declínio da produção do aço, desenvolveu, na zona sul do centro histórico o bairro das indústrias culturais.

O caso Irlandês, por seu lado, parece ser o que obteve maior êxito na combinação da cultura, da regeneração urbana e do turismo.

A União Europeia concedeu a este país um bilião de libras de fundos estruturais que foi acompanhado por verbas do sector privado, na prossecução de programas culturais e de turismo, que incluíram a reabilitação do património, a transformação e fundação de novos museus, nos meios rurais nos campo arqueológicos e nas cidades históricas (cerca de 37% do total do investimento) e formação de bairros culturais em Dublin.

Na competição entre as grandes cidades por novos investimentos que gerem novos recursos, os administradores e os investidores raramente levam em consideração as verdadeiras consequências sociais das transformações urbanas geradas pela política de “culturalização” e

pela implantação de grandes museus nas condições de vida da população das áreas pretensamente "revitalizadas".

A violência da especulação imobiliária leva a que os habitantes originais das áreas que sofrem a influência económica de um museu por exemplo, acabem sofrendo com os processos de *gentrification*.

Essa expulsão ocorre devido à com a valorização das áreas anteriormente degradadas, a especulação acaba por tornar o custo de vida e o preço dos arrendamentos inviáveis para os residentes originais (ou torna sua venda atractiva), levando à sua expulsão para áreas mais distantes ou igualmente degradadas.

## 5.5 FUNDOS UTILIZADOS NAS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA DOS CENTROS HISTÓRICOS

A crescente degradação a que os centros históricos portugueses têm estado sujeitos, é devido a diversos factores, entre os quais tal como foi referido anteriormente, a existências de muitos contractos de arrendamento antigos e dada a manifesta incapacidade de grande parte dos proprietários em assegurar as necessárias obras de conservação periódicas previstas na actual Lei, num período de oito anos (RGEU).

Várias propostas foram feitas pelos sucessivos governos, para recolocar os fogos devolutos/desocupados no mercado de arrendamento a preços compatíveis com os rendimentos da população e foram programa foram criados com o objectivo de reabilitar os centros urbanos e promover a valorização efectiva do património habitacional e a melhoria das condições de habitação das famílias e vários fundos foram criados de apoio à reabilitação do património.

Um outro programa criado foi o RECRIA, decretado em 1988, que tem como objectivo recuperar todo o imóvel degradado, desde que, nesse prédio exista pelo menos um fogo susceptível de correcção extraordinária.

Este programa destina-se à recuperação de imóveis de arrendamento consistindo numa comparticipação a fundo perdido concedida pelo INH e pela Câmara Municipal onde se situa o imóvel e ainda a possibilidade da concessão de um financiamento para a parte não comparticipada.

Em 1996 foi criado o programa REHABITA- Regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas e o programa RECRIPH - O Regime Especial de Comparticipação e

Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal. O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de Julho, consiste numa extensão do Programa RECRIA e visa apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação de zonas urbanas antigas

O RECRIPH visa apoiar financeiramente a execução de obras de conservação e de beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal.

O mais recente programa criado foi o SOLARH, Regime de concessão de apoio financeiro especial para realização de obras de conservação ordinária, extraordinária e de beneficiação em habitação própria permanente, em 2001.

O programa de apoio financeiro especial, designado por SOLARH, destina-se a financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a conceder pelo Instituto Nacional de Habitação, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação nos seguintes casos:

- Em habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham as condições previstas no Decreto-Lei n.º 39/2001, de 9 de Fevereiro;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietários os municípios, as instituições particulares de solidariedade social, as pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais, e as cooperativas de habitação e construção;
- Em habitações devolutas de que sejam proprietárias pessoas singulares

Da conjugação dos diferentes programas - Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Degradados (RECRIA), Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH), Programa de Solidariedade e de Apoio à Recuperação de Habitação (SOLARH) e a adaptação do Regime de Arrendamento Urbano às novas realidades sociais - surgiu o Pacto para a Modernização do Parque Habitacional.

Este Pacto prevê que sejam estabelecidos mecanismos para uma maior celeridade dos processos de candidatura, fixação dos prazos para apreciação das candidaturas, simplificação da fórmula de cálculo das participações a conceder e concessão de empréstimos bonificados para a parte não participada.

Mais recentemente, em 2004 foi ainda criado o PROHABITA - Programa de Financiamento para Acesso à Habitação -, tem como objectivo resolver o problemas de grave carência habitacional das famílias residentes no território nacional: População residente em barracas; População residente em edificações sem condições de habitabilidade; População residente em edifícios degradados e cuja reabilitação seja inviável; Situação de sobreocupação dos alojamentos; Realojamentos provisórios ou definitivos no âmbito de operações municipais de reabilitação urbana; Realojamentos decorrentes de situações de calamidade pública, intempéries ou outros desastres naturais.

Para além destes programas existem ainda diversos mecanismos de apoio à regeneração dos centros históricos com apoio da Comunidade Europeia, bastante mais abrangentes dos quais destacamos: FEDER – Fundo Europeu Desenvolvimento Regional, FSE – Fundo Social Europeu, URBAN....

## 6 A UTILIZAÇÃO DE QUARTEIRÕES TIPO NAS ESTRATÉGIAS DE REGENERAÇÃO URBANA

*“O quarteirão é um contínuo de edifícios agrupados entre si em anel, ou sistema fechado e separado dos demais; é o espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias e subdivisível em parcelas de cadastro (lotes) para construção de edifícios também um modelo de distribuição de terra por proprietários fundiários. Como é também o modo de agrupar edifícios no espaço delimitado pelo cruzamento de traçados”.* (LAMAS, 1994, p.88)

Tal como LAMAS refere, o sistema do quarteirão é muito antigo revelando-se como um processo geométrico elementar.

É pois a partir deste processo elementar que vai adquirindo estatuto na produção da cidade como Unidade Morfológica.

Assim, o quarteirão representa o módulo gerador do traçado urbano da maioria dos centros históricos das cidades europeias.

Desta forma, são utilizados os “quarteirões-tipo” para as estratégias de Regeneração Urbana dos Centros Históricos, pois são estas unidades morfológicas que definem o seu espaço urbano, constituindo-se como o elemento morfológico autónomo ou elemento físico, mínimo à escala do Bairro. (LAMAS, 1994)

O quarteirão “é um instrumento operativo de produção na cidade tradicional” (LAMAS, 1994, p.88)

Os quarteirões são frequentemente utilizados como Unidades de Intervenção nas recentemente criadas Sociedades de Reabilitação Urbana que têm como objectivo promover a reabilitação urbana em zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Em algumas situações, o quarteirão agrupa subunidades, mas também se pode constituir como a parte mínima identificável na estrutura urbana.

O quarteirão pode assumir formas, dimensões e volumes diferentes, dependendo do modo e da justaposição dos elementos morfológicos: lote, edifícios, rua..., resultando em duas situações possíveis:

- Quarteirão como resultado intersticial dos traçados – Formas Irregulares

- Quarteirão como elemento morfológico – Base, gerador do espaço urbano, por repetição e multiplicação

Os dois quarteirões – tipo escolhidos para análise nesta dissertação são representativos destas duas situações: o do Chiado Norte ou Bairro da Vila Nova da Oliveira, representa o primeiro tipo, pois apesar de apresentar regras geométricas de divisão fundiária do solo, resultou do traçado imposto pela topografia do terreno e da estrutura fundiária existente.

O quarteirão da Baixa Pombalina corresponde claramente ao segundo tipo, em que o quarteirão é um elemento de quadrícula repetível com a mesma geometria e dimensão.

A evolução do quarteirão culminou com as complexas estruturas de cidades europeias de finais do século XIX, de que são exemplo o quarteirão de HAUSSMANN em Paris, de CERDA em Barcelona ou RESSANO GARCIA em Lisboa. (LAMAS, 1994).

No plano de HAUSSMANN para Paris, o quarteirão torna-se um elemento de grande complexidade morfológica, geralmente irregular, assume formas variadas: poligonais, rectangulares e triangulares, modelando os espaços urbanos.

Este representa o 1º tipo de quarteirão referido anteriormente, um quarteirão intersticial resultante do traçado viário, e não como módulo de composição urbana. O quarteirão adquire formas irregulares para organizar espaços regulares no tecido urbano, como as praças e as vias.

A estrutura interna do quarteirão corresponde a uma lógica de reparcelamento cadastral, segundo regras simples. (LAMAS, 1994, p.214)

Cada lote é definido por perpendiculares à rua

- A divisória entre lotes corresponde à bissectriz do ângulo formado pelas ruas
- A forma dos lotes é desenhada de modo a evitar parcelas de rua a rua ou demasiado extensas sobre o plano marginal

HAUSSMANN propõe uma transformação no casco velho da cidade, retalhando a cidade segundo traçados que partem de feixes, de praças e cruzamentos, onde antigas ruas são alargadas para acelerar o fluxo de tráfego e novas ruas são concebidas para fazer a ligação entre pontos chave da cidade.

Para tanto redesenha Paris colocando em evidência alguns elementos morfológicos, que conferem unidade e qualidade formal a cidade, como: o traçado das avenidas alternadas com boulevares, o dinamismo das vias convergindo para praças e o controle e regularização das

fachadas dos edifícios. (Fig. 5 – Imagens de Paris - Fonte: Fotos da Autora; Foto aérea <http://www.cynthiakorzekwa.org/fotoA.htm> - acesso 15 Fev. 2007).



Fig. 5 – Imagens de Paris

Um exemplo da utilização do quarteirão como módulo estruturador do plano é o Plano de CERDÀ para Barcelona de 1859. (o *ensanche*)

O Plano proposto por CERDÀ organiza a expansão do município a partir da ordenação das quadrículas e quarteirões. O traçado urbano é modulado ortogonalmente em quarteirões de 113m de largura e vias de 20m de perfil, onde cada conjunto formado por nove quarteirões correspondia a um quadrado de 400 m de lado. Esta malha quadriculada é cortada por vias diagonais gerando largos e praças ao longo da cidade. (LAMAS, 1994)

A quadrícula estende-se até os núcleos urbanos vizinhos e envolve a cidade medieval

A maior inovação proposta por CERDÀ é a flexibilidade de ocupação da malha quadriculada.

Cerda via na quadrícula a forma mais adaptável, e portanto mais rica, na medida em que possibilita uma maior diversidade de soluções.

No plano inicial Cerda defendia que nenhum quarteirão deveria ser fechado pela edificação em todos os lados, este propunha a construção de edifícios em apenas 2 lados, adjacentes ou opostos, criando espaços livres quadrangulares ou em corredor compostos por várias quarteirões, o que permita assegurar baixas densidades de edificação e diversidade de composição.

No entanto verificou-se posteriormente uma sucessiva densificação dos quarteirões, com edificação em todo o seu perímetro e com mais pisos do que o previsto, vindo a acentuar ainda mais a essência do quarteirão. (FERNANDES, 2005)

Para a ocupação da malha foram propostas inicialmente 2 possibilidades:

A primeira possibilidade corresponde à ocupação periférica do quarteirão em apenas dois lados, com edifícios implantados paralelamente, tendo o espaço entre eles preenchido por corredores arborizados.

Na segunda possibilidade, os edifícios seriam implantados em “L”, espelhados nos quatro vértices do quadrado. Em ambas as propostas é prevista a criação de centros cívicos a cada quarteirão.

Apesar da flexibilidade com que encarava a utilização do quarteirão, que considerava a primeira entidade elementar de uma povoação, e sendo inovador ao propor uma outra maneira de encarar a relação entre arruamento, quarteirão e edifício, Cerda não se afasta muito dos princípios tradicionais de composição morfológica do espaço urbano, pois o arruamento e o quarteirão mantinham-se como elemento base de todo o plano urbano.

O principal objectivo do plano foi o de aumentar a área total da cidade, permitindo sua expansão além dos limites da antiga muralha, e fornecer uma alternativa mais ordenada de ruas e quadras em comparação à confusa trama da do centro histórico de Barcelona. A contenção da cidade nestes limites havia aumentado grandemente sua densidade e criado problemas de comunicação com o exterior. (Fig. 6 – Imagens de Barcelona. – Fontes: Fotos da Autora; Foto aérea :[http://cv.uoc.es/~991\\_04\\_005\\_01\\_web/fitxer/cerda.jpg](http://cv.uoc.es/~991_04_005_01_web/fitxer/cerda.jpg), acesso 15 Fev.2007)



Fig. 6 – Imagens de Barcelona.

No Plano de expansão de *Berlage para Amsterdam Zuid* (1915) por exemplo, os quarteirões ainda são resultado do sistema viário, porém contribuem como instrumentos de ordenação dos edifícios perante uma nova hierarquia de vias e espaços urbanos através de construção diferenciada das esquinas, diferenciação das bordas edificadas conforme as características da rua delimitadoras e principalmente pela evolução do miolo da quadra. Inicialmente destinado exclusivamente para jardins internos das unidades residenciais térreas, o espaço interno evoluiu a partir da redução dos jardins privados e inserção de ruas e pátios internos destinados ao uso semi-público.

Os elementos morfológicos: quarteirão, traçado e rua, foram os componentes fundamentais dos planos e intervenções urbanas que viemos analisando, podendo-se definir-se para cada zona um quarteirão-tipo.

O quarteirão foi um elemento morfológico sempre presente nas cidades até ao período moderno, constituindo elemento da estética urbana. (LAMAS, 1994)

Com o início do Movimento Moderno, o quarteirão foi sujeito a um processo de transformações sucessivas, que culminou no seu abandono.

*"O quarteirão durou até ao pós-guerra, altura em que cedeu o lugar a outras formas urbanas(...)"*(LAMAS, 1994, p.94)

Amesterdão foi dos últimos exemplo de urbanismo clássico no Movimento Moderno, verificando-se no entanto uma subversão da definição de quarteirão: abertura do quarteirão tradicional, num estado intermédio em que este não perde ainda a sua definição, conduzindo a uma nova utilização do seu logradouro interior, afectos a espaços colectivos.

A urbanística holandesa na primeira metade do século XX desenvolve uma intensa pesquisa que incide sobre o alojamento, os edifícios e o quarteirão, o qual vai sendo progressivamente modificado até dele nada restar. (LAMAS, 1994)

Devido ao grande crescimento demográfico motivado pelo desenvolvimento económico, são realizados planos de expansão para a cidade de Amesterdão.

Em 1896 inicia-se a expansão sul da cidade, como Plano de Berlage.

No Plano de Berlage os quarteirões não são unidades autónomas, mas resultado do sistema viário e das malhas urbanas.

O plano era caracterizado pelos grandes traçados, tecidos residenciais, ruas sem tráfego de atravessamento, grandes eixos, vias e gavetos como ponto principal de articulação.

Tenta-se inserir conjuntos de quarteirão na malha antiga quadriculada.

A rua ou a praça concentram a unidade de tratamento arquitectónico, admitindo que um mesmo quarteirão reúna edifícios projectados diferentemente como resultado das características de cada rua que o margina. O quarteirão é um instrumento de organização dos edifícios na malha viária, articulando 3 elementos:( LAMAS, 1994, p.326)

- Os lados e os ângulos (gavetos)
- A banda (exterior)
- O centro (interior)

Os ângulos merecem um tratamento particular quer arquitectónico quer fundiário.

Arquitectónico porque acusam o seu posicionamento em aspectos particulares de textura e volume. Fundiário porque a parcela do gaveto coloca problemas de iluminação, privacidade que obrigam à pesquisa de novas soluções. (Fig. 7 – Imagens do Plano de Berlage – Amsterdam Zuid Fontes [http://www.nai.nl/nl/collectie/nieuws/2004/0412\\_maq\\_adam\\_zuid.html](http://www.nai.nl/nl/collectie/nieuws/2004/0412_maq_adam_zuid.html), acesso 10 Fev.2005)

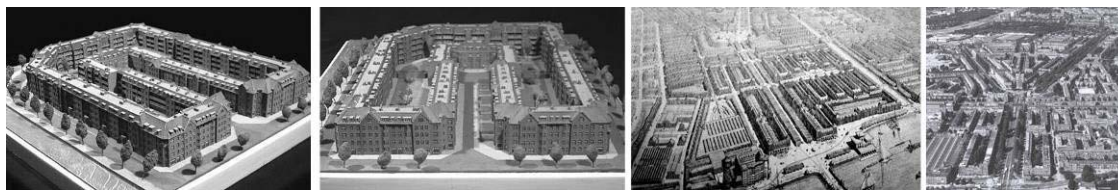


Fig. 7 – Imagens do Plano de Berlage – Amsterdam Zuid

Adopta-se uma geografia diferente, é a subversão da tipologia tradicional de quarteirão.

Criam-se formas distintas, com equipamentos inseridos, quarteirões com duas frentes, pátios, passagens inferiores, ganhando um carácter colectivo.

A evolução deste modelo transforma o interior do quarteirão de logradouro privado em colectivo.

*“Este será um dos processos mais importantes da evolução da morfologia urbana em direcção à «cidade moderna».” (LAMAS, 1994, p.323)*

Até ao período moderno, mas sobretudo a partir do Renascimento, o desenho da cidade e a composição urbana foram utilizando as mesmas ferramentas, ou seja o mesmo sistema de relações entre os elementos morfológicos, ou partes da cidade e o espaço urbano.

Com o Movimento Moderno, e tal como referido anteriormente, deu-se a ruptura destas relações.

A cidade deixa de se organizar como mistura funcional para se dividir em zonamentos rígidos, e em que se dá a quebra de integração recíproca dos vários elementos morfológicos que constituem a estrutura urbana.

O quarteirão deixou de definir o espaço urbano, o espaço passou a ser definido por zonas, valorizando-se o uso do solo em detrimento do desenho urbano.

Emerge uma cidade funcional, segregando-se os diversos usos do solo através do seu zonamento segundo quatro funções principais: habitar, trabalhar, recrear-se e circular. (Princípios definidos na Carta de Atenas).

As habitações pretendiam-se bem insuladas e airoso, pelo que a localização e orientação dos edifícios deveria ser de modo a maximizar a exposição solar e a evitar sombreamentos.

LAMAS, no livro “Morfologia urbana e desenho da cidade”, conclui que “a metodologia da concepção moderna é completamente diferente. Na cidade tradicional, a dimensão e a organização do alojamento resultavam da forma do edifício, e este da forma do lote e da sua posição no quarteirão.

Para o urbanismo moderno, a célula habitacional é o elemento-base de formação da cidade. Esta agrupa-se para constituir edifícios, e estes agrupam-se para formar bairros.

O agrupamento de células habitacionais determina a forma do edifício e o agrupamento de edifícios determina a forma do bairro.

Surgem novas tipologias construtivas: o bloco, a torre, o conjunto.

O bairro é agora entendido como unidade urbana, surgindo a unidade de vizinhança.

Deixamos de nos referir a Quarteirão-Tipo, e passamos a falar em Unidades, em Células...definidas por densidades e medidas em hectares.

As unidades de vizinhança eram controladas pelo número de habitantes e extensão territorial, tendo equipamentos e serviços dispostos de tal modo que a população estabelece espontaneamente relações sociais e comunitárias.

A unidade de vizinhança torna-se o motor da organização e desenho da área habitacional.

Considera-se que o conceito de Unidade de Vizinhança (UV) foi formulado originalmente por PERRY no contexto do plano de Nova York de 1929.(RELPH, 1987).

PERRY definiu 6 princípios na determinação das unidades.

1. "Tamanho". Deveria ser determinado em conformidade com o número de habitações necessárias para suportar uma única escola.
2. "Fronteiras". A unidade de vizinhança deve ser limitada por todos os lados por ruas suficientemente largas para facilitar o tráfego, ao invés de ser penetrada pelo tráfego de passagem.
3. "Espaços Públicos". Deveriam constituir 10% da área
4. "Áreas Institucionais". Locais para escola e outras instituições tendo a esfera de serviço coincidindo com os limites da unidade de vizinhança, devem ser adequadamente agrupadas num lugar central e comum.
- 5."Comércio Local". Deveria estar localizado na periferia da unidade de vizinhança, especialmente no cruzamento de artérias, onde as condições para o negócio são melhores
6. "Sistema Interno de Ruas". Deveria ter um traçado variado, com ruas suficientemente largas para o tráfego local

Um dos primeiros bairros portugueses a adoptar os princípios da Urbanística Moderna foi o Bairro de Alvalade.

A sua estrutura viária principal resultava directamente das propostas do Plano Geral de Urbanização de Lisboa elaborado por DE GROER, com a introdução assumida do “novo conceito” de unidade vizinhança, que aqui se designou por células.

As células – ‘unidades de habitação’ – são estruturadas a partir de um elemento central, a escola primária, em torno da qual se distribuem as habitações. A sua dimensão média foi fixada de forma a não se excederem os 500 m de distância das habitações às escolas. As ligações entre estes dois pontos são facilitadas pela existência de percursos pedonais que atravessam os logradouros dos blocos de habitação.

O Plano era então composto por um conjunto de vias de distribuição geral( as vias envolventes ao plano, a via de atravessamento e as vias estruturantes do plano), as quais determinavam 8 células, onde se desenvolviam as zonas residenciais.(COSTA, 2006)

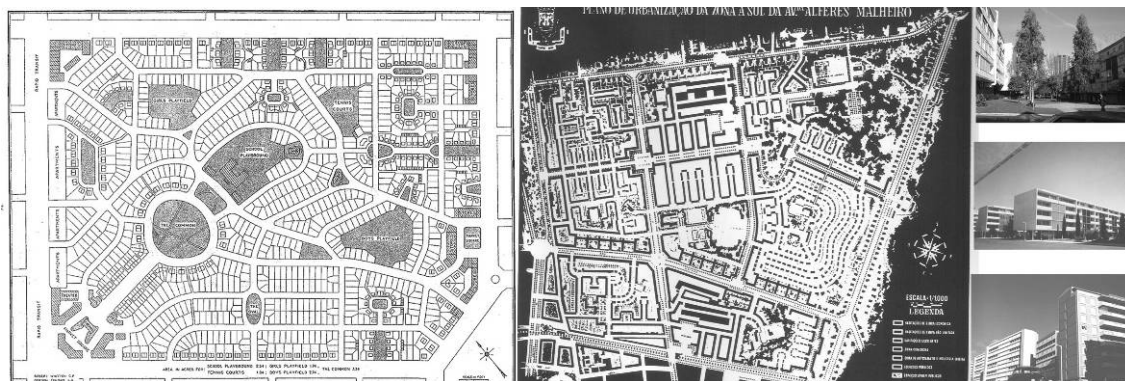
Desta forma, previa-se uma população de 5000 a 6000 habitantes por unidade de vizinhança.

O Bairro de Alvalade data de 1945, constituindo um conjunto para 45000 habitantes, 120000 alojamentos, ocupando 230 hectares. (LAMAS, 1994)

Alguns quarteirões da zona norte do plano eram para ser fechados, no entanto optou-se por numa das zonas, transforma-los em “u”.

A sua abertura corresponde ao início de um processo de evolução dos conceitos urbanísticos aplicados em Alvalade, expressos entre outros na disposição do edificado. (COSTA, 2006)

A estrutura do edificado do chamado “Bairro das Estacas”, juntamente com a urbanização da avenida Rodrigo da Cunha e a Av. dos Estados Unidos da América, completam a evolução que o quarteirão percorre no bairro de Alvalade, até atingir uma ocupação por edifícios em forma de barra, dispostos perpendicularmente à via, concretizando os ideais do movimento moderno. Os edifícios constituem-se em blocos paralelos e orientados a sul e perpendicularmente aos eixos viários, assentando sobre *pilotis*. (Fig. 8 – Plano e Imagens de Alvalade – Bairro das Estacas, Av. Estados Unidos da América - Fonte: CML)



**Fig. 8** – Plano e Imagens de Alvalade – Bairro das Estacas, Av. Estados Unidos da América

A partir dos anos 50 dá-se a ruptura completa com a morfologia urbana tradicional, e a adopção dos princípios modernos, os quais se viriam a reflectir nos bairros dos Olivais e Chelas.

Os bairros dos Olivais e Chelas definem um contínuo territorial com cerca de 737 ha. Por razões operacionais, Olivais foi subdividida em duas zonas: Olivais Norte e Olivais Sul. A primeira, abrange cerca de 40 ha e foi planeada para uma população de 10.000 habitantes distribuídos por 2500 fogos; a segunda perfaz uma área total de 187 ha, tendo sido planeada para cerca de 8.000 fogos a distribuir por uma população aproximada de 38.250 habitantes. Chelas ocupa cerca de 510 ha, estando prevista a construção de 11.500 fogos, para um total de cerca de 55.300 habitantes. (CML, 2001)

Enquanto o Plano dos Olivais Norte resulta de uma aplicação fiel do ideário expresso na Carta de Atenas, na concepção dos Olivais Sul foram introduzidas algumas alterações resultantes do debate em torno dos conceitos da cidade moderna.

No Plano dos Olivais Sul, optou-se pela revisão pontual de alguns conceitos de natureza estrutural, nomeadamente, com a introdução de áreas centrais e com a experimentação de formas de agregação inovadoras.

O Planos dos Olivais Sul baseou-se numa estrutura celular hierarquizada e zonificada nas suas funções.

No nível mais baixo da hierarquia encontravam-se os grupos de habitações constituídos em unidades de vizinhança e organizados em torno de um centro constituindo as células, que por sua vez, se agregam em torno de um centro cívico-comercial.

A malha foi estruturada em função de células: quatro delas (B, C, D e E) foram destinadas a habitação; a célula F foi na maior parte ocupada pelo cemitério e integrou também um núcleo habitacional destinado a realojamentos; à célula G correspondeu ao centro cívico-comercial principal. As células habitacionais, incluíram para além das zonas verdes de protecção, recreio

e desporto, o equipamento escolar e comercial adequado. (CML, 2001)(Fig. 9 – Plano e Imagens Olivais Norte e Sul – Fonte: CML)

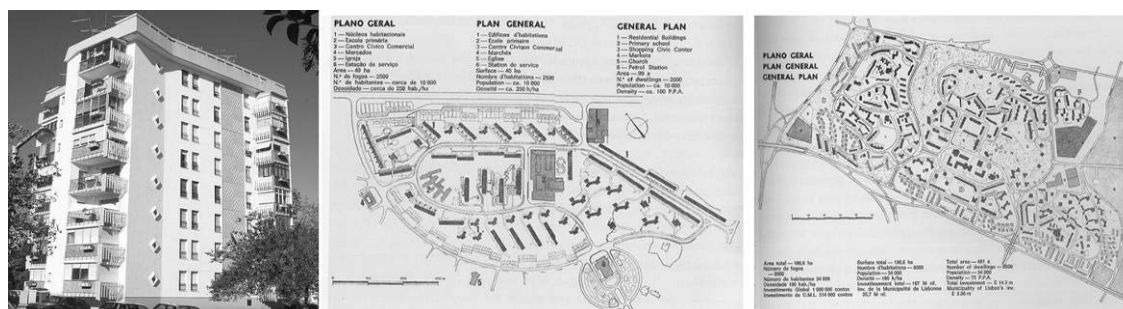


Fig. 9 – Plano e Imagens Olivais Norte e Sul

Na metodologia adoptada para a concretização destes Planos prevalece ainda o conceito racionalista de zonamento. Toda a malha foi definida com base numa planta de síntese, com a indicação da dimensão e distribuição espacial das principais formas de ocupação do solo: dos espaços de circulação, dos espaços verdes, das áreas a edificar e do tipo de equipamento a considerar

A cidade moderna vai atingir seu expoente máximo com a obra de LE CORBUSIER e o seu modelo de cidade.

LE CORBUSIER ocupa um lugar de destaque no movimento moderno e pode ser considerado o principal inspirador do novo modelo de cidade, cidade que apelidou de “radiosa”.

A cidade radiosa era uma cidade verde com forte percentagem de solo livre, grandes construções pontuais assentes sob *pilotis* que libertavam o solo para peões e era composta já pelas unidades de habitação que incluíam os equipamentos elementares (LAMAS, 1994)

Aos poucos LE CORBUSIER vai definindo um novo tipo de edifício e uma nova unidade morfológica – “ a unidade de habitação de grandeza eficaz”. Este edifício seria para cerca de 1800 pessoas, integrando equipamentos elementares com creche e escola primária na cobertura e rua comercial a meia altura, sendo orientado pelo sol.

A “*Unité d’Habitation*”, que LE CORBUSIER projectou em Marselha entre 1946 a 1952 para alojar famílias dos sectores bombardeados, representou uma referência internacional.

Sustentada por *pilotis*, essa mega estrutura abrigava cerca de 1600 pessoas, distribuídas em 340 apartamentos. Ela foi concebida como um bairro auto-suficiente.

As Unidades Habitacionais de LE CORBUSIER, em Marselha e depois em Nantes, consolidaram os conceitos que vinha desenvolvendo em torno da ideia moderna de habitar.

“O quarteirão é suprimido, sendo substituído pela “unidade de habitação”(…)

A “unidade de habitação” representa para LE CORBUSIER o elemento morfológico de organização da cidade. Subverte todos os sistemas de cidade tradicional: o espaço de implantação dos Edifícios torna-se espaço público permitido pelos pilotis; a orientação dos edifícios já não depende da sua posição na estrutura urbana, mas da orientação solar; integra no interior dos edifícios funções que na cidade tradicional se localizavam nos baixos das construções e em lugares próprios (...)” (LAMAS, 1994, p.352)

As relações estabelecidas na cidade tradicional entre lote, quarteirão e cidade são substituídas pela relação entre alojamento, edifício, bairro, cidade. (LAMAS, 1994) (Fig. 10 – LE Corbusier: desenhos ilustrando o caminho percorrido pelo urbanismo e formas de cidade/ Evolução comparativa das formas urbanas tradicionais até às modernas, segundo ANTOINE PRIEUR - Fonte: Lamas, 2004)



**Fig. 10 – LE CORBUSIER:** desenhos ilustrando o caminho percorrido pelo urbanismo e formas de cidade/ Evolução comparativa das formas urbanas tradicionais até às modernas, segundo Antoine PRIEUR

Assim a análise dos vários casos apresentados em que o quarteirão representa o módulo gerador de cidade, contrapondo aos novos princípios da cidade moderna, em que este é abandonado permitiu identificar as principais características que definem um quarteirão:

- Agrega e organiza os outros elementos da estrutura urbana: o lote e o edifício, o traçado e a rua, e as relações que estabelecem com os espaços públicos;
- É um instrumento de organização dos edifícios na malha viária;
- Espaço delimitado pelo cruzamento de três ou mais vias;
- Define o espaço urbano;
- É definido pela sua forma/Definido pelo traçado e divisão fundiária;
- Mistura funcional.

Tendo em consideração estas características, procurou-se determinar um método para a determinação de quarteirões – tipo.

Como metodologia, optou-se por dividir a área em estudo – Centro Histórico de Lisboa, em áreas homogéneas, ou seja áreas com características comuns, quer pela homogeneidade que apresentam em si mesmos, quer pelas suas tipologias de malha urbana e/ou morfologia urbana.

Definidas estas zonas, optamos por seleccionar 2 destas áreas que apresentassem malhas urbanas distintas e procedemos à identificação do quarteirão tipo de cada uma delas. (Chiado Norte e Baixa Pombalina)

Assim, e tendo em conta a definição de quarteirão e a especificidade de cada uma das zonas adoptou-se os seguintes critérios morfológicos a identificação do quarteirão – tipo:

#### Chiado Norte

- Características da Rua que delimitam o quarteirão, do traçado, as suas dimensões, o perfil;
- Morfologia do Quarteirão;
- Disposição dos Lotes;
- Definição da época da génese da malha urbana.

#### Baixa Pombalina

- Características da Rua que delimitam o quarteirão, do traçado, as suas dimensões;
- As características da Fachada, tendo em conta que esta estabelece a relação dos Edifícios com o Espaço Público e é um elemento fundamental do Plano Reconstrução da Baixa Pombalina;
- As características mais relevantes dos Edifícios, tendo em conta que este é o mínimo elemento morfológico identificável na cidade e é um elemento fundamental no Plano Reconstrução da Baixa Pombalina.

Devido à especificidade da zona da Baixa Pombalina e tendo em conta que se pretende identificar para além do quarteirão-tipo que melhor representasse a zona, um quarteirão que também seja prioritário em termos de intervenção, ou seja aquele que apesar das alterações a que foi sujeito ao longo dos anos ainda mantém as características morfo-tipológicas iniciais e que necessita de obras de restauro e conservação, optou-se ainda por incluir como critérios para a determinação do quarteirão-tipo critérios de *valor patrimonial, adaptabilidade dos edifícios e o nível de intervenção*.

## **7 DIMENSIONAMENTO DA ANÁLISE, ESTRUTURA DE INDICADORES**

### **7.1 DIMENSIONAMENTO DA ANÁLISE E ESTRUTURA DE INDICADORES**

Tal como foi referido no início deste estudo, a área que se propunha estudar, ou seja o Centro Histórico de Lisboa delimitado pela área de jurisdição da Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina, que contempla as áreas urbanas da Baixa e Chiado, São Paulo, Alfama e parte da zona da Bica é uma área muito extensa e muito heterogéneo do ponto de vista morfológico.

Desta forma, e de modo a limitar o objecto de estudo, optou-se por seleccionar apenas duas áreas urbanas, das quais se seleccionaram posteriormente 2 quarteirões tipo representativos de cada uma das delas.

De modo a poder-se comparar a rentabilidade das intervenções e o papel das diferentes morfologias presentes no nosso centro histórico na viabilidade económico/financeira das intervenções, as zonas escolhidas deveriam ser completamente distintas, com diferentes tipos de traçado e tipologias de edifícios, representativos de diferentes épocas e que traduzissem o modo e a época em que foram construídas.

Assim, e pela sua especificidade e particularidade optou-se pela área urbana da Baixa Pombalina, e a área urbana, que designámos por Chiado Norte.

Para as duas zonas, foram então propostos 2 métodos também distintos, para a escolha dos quarteirões tipo, de acordo com as suas características e que serão explicados no ponto seguinte.

### **7.2 METODOLOGIA DE ANÁLISE**

#### **7.2.1 Baixa Pombalina**

Neste capítulo, propõe-se uma metodologia para a construção de um sistema de análise para os quarteirões em estudo da área urbana da Baixa Pombalina, capaz de identificar através das características morfológicas, patrimoniais dos edifícios que o constituem e da sua

adaptabilidade ao uso presente, o seu valor, informando-nos de quais os quarteirões prioritários em termos de necessidade de intervenção, ou seja aqueles que apesar das alterações que foram sujeitos ao longo dos anos ainda mantêm as características morfo-tipológicas iniciais e que necessitam de obras de restauro e conservação.

#### **7.2.1.1 Sistema de Informação Geográfica/Base de Dados**

Devido à área da Baixa Pombalina ser uma área tão abrangente, optou-se por determinar de forma expedita quais os quarteirões que à partida seriam excluídos da selecção, (como por exemplo: quarteirões maioritariamente compostos por edifícios em Betão Armado que poucas características originais deveriam ter), recorrendo-se para isso a um sistema de informação geográfica e a uma base de dados.

Numa primeira fase e como ponto de partida, recolheu-se toda a informação que se considerou necessária sobre a área em estudo.

A informação recolhida teve por base as seguintes fontes:

- Consulta de estudos já efectuados para a zona
- Consulta de relatórios de vistorias já efectuadas na zona, nomeadamente da Câmara Municipal de Lisboa e da EPUL;
- Levantamento Arquitectónico efectuado pela Baixa Pombalina SRU e pela CML
- Validação da informação compilada através de recolha de dados no local e junto da população.

Numa segunda fase, compilou-se toda a informação recolhida numa base de dados "ACCESS" que permitisse, de uma forma expedita, preencher organizar a informação, consultá-la e actualizá-la e de uma forma quase automática interligá-la com outros programas de tratamento de dados (Fig. 11 – Base de Dados Access).

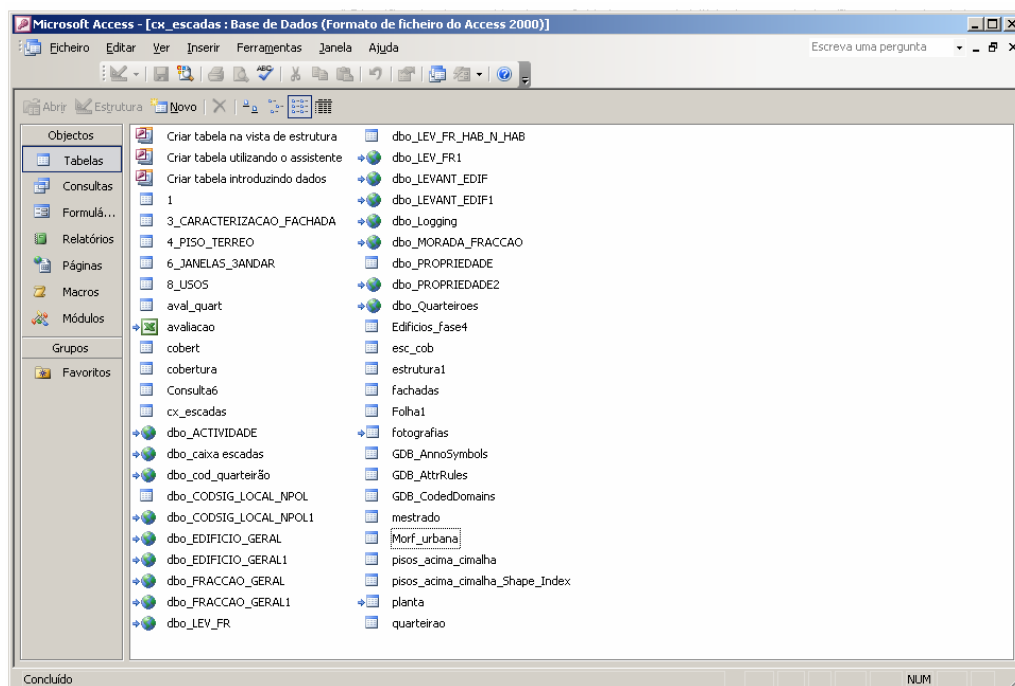


Fig. 11 – Base de Dados Access

Paralelamente aos resultados registados na base de dados é feita a interface automática com o Sistema de Informação Geográfica através do programa ARCGIS, que permite apresentar os dados sobre a forma gráfica, possibilitando uma fácil visualização dos resultados através da sua representação gráfica. (Fig. 12 – Interface Sistema Informação Geográfico – ARCGIS 9.1)

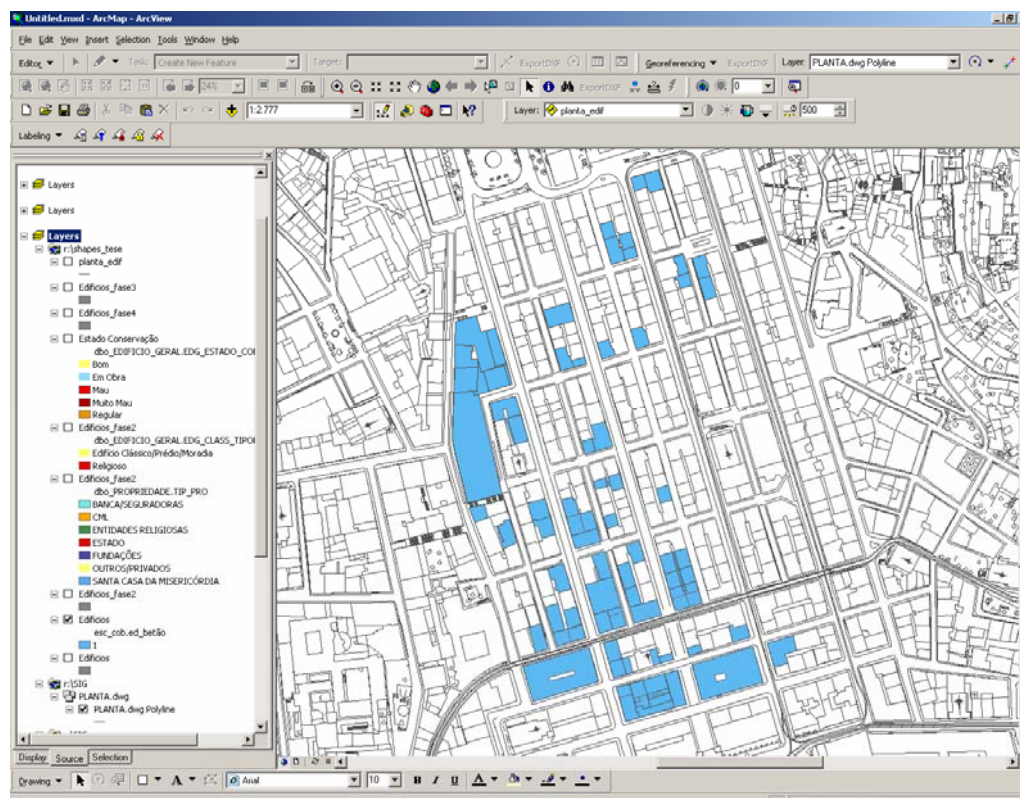


Fig. 12 – Interface Sistema Informação Geográfico – ARCGIS 9.1

Assim, através das “queries” (consultas<sup>2</sup>) efectuadas ao SIG (sistema de informação geográfico), seleccionou-se quais os quarteirões que deveriam ter uma análise mais aprofundada, até chegarmos ao nosso quarteirão-tipo

- I. Inicialmente optou-se por escolher, dentro do plano da Baixa Pombalina, uma zona que apresentasse características comuns, quer pela homogeneidade dos seus edifícios, quer pela tipologia de malha urbana, quer pelos usos que nelas predominam actualmente, de forma a mais facilmente chegarmos a um quarteirão-tipo. (figura 1). Assim a escolha recaiu sobre os quarteirões da malha ortogonal da Baixa Pombalina, excluindo-se os edifícios das Praças – correspondendo a 44 quarteirões. (Fig. 13 – Quarteirões 1ª Fase – Fonte: Cartografia CML)



Fig. 13 – Quarteirões 1ª Fase

- II. De seguida, e como o objectivo era seleccionar os quarteirões que apesar das alterações que foram sujeitos ao longo dos anos ainda mantêm as características morfo-tipológicas iniciais, optou-se por seleccionar os quarteirões em que a grande maioria dos edifícios (+80%) apresentavam uma estrutura em betão, e que portanto já terão tido muitas alterações, retirando-os da área em estudo. Ficámos assim com 23 quarteirões. (Fig. 14 – Edifícios em Betão/Quarteirões – 2ª Fase – Fonte: Cartografia CML)

---

<sup>2</sup> As consultas permitem fazer uma filtragem da diversa informação constante nas tabelas, para que seja possível seleccionar unicamente os campos de interesse.



Fig. 14 – Edifícios em Betão/Quarteirões – 2ª Fase – 23 quarteirões

III. Nesta fase seleccionou-se os quarteirões nos quais se localizavam Edifícios Religiosos.

Considerou-se que estes deveriam ser retirados da área em estudo, pois representam quarteirões de excepção, não podendo ser enquadrados no “quarteirão-tipo”.

Sobraram assim, 20 quarteirões. (Fig. 15 – Edifícios Religiosos a vermelho/ Quarteirões 3ª Fase - 20 quarteirões)



Fig. 15 – Edifícios Religiosos a vermelho/ Quarteirões 3ª Fase - 20 quarteirões

IV. Por último, e tendo em conta que os quarteirões que no geral se encontram em pior estado de conservação seriam prioritários em termos de intervenção, optou-se por retirar da selecção os Quarteirões com mais de 30% dos Edifícios em Bom Estado ou em Obra. Desta última fase, resultaram 11 quarteirões. (Fig. 16 – Estado Conservação/Quarteirões 4ª Fase - 11 quarteirões)



Fig. 16 – Estado Conservação/Quarteirões 4ª Fase - 11 quarteirões

### 7.2.1.2 Parâmetros e Coeficientes de Avaliação

Limitado o objecto de estudo a 11 quarteirões, procurou-se agora uma metodologia de análise mais rigorosa e específica, de forma a obtermos os quarteirões prioritários e finalmente o quarteirão – tipo.

Desta forma, através de uma consulta à base de dados em Microsoft Access, mencionada no início do capítulo, seleccionaram-se os campos que se consideraram importantes para a caracterização dos edifícios, e compilaram-se num formulário de base de dados.

Assim, a informação em falta, era recolhida em campo e preenchida neste formulário, e no final podia ser impressa como Relatório.

Este relatório da Base de Dados, designou-se como Ficha de Análise. (Anexo VI)

Na Ficha de Análise do edifício foram considerados uma série de atributos agrupados em 5 grupos de variáveis: “variáveis morfológicas: espaço urbano”; “variáveis morfológicas: edifício”; “adaptabilidade”, “nível de intervenção”; “carta património”.

A cada grupo de variáveis estão associados parâmetros qualitativos (pesos) de avaliação que ponderam o valor relativo de cada variável. O peso varia entre 1 para o “nível de intervenção” e 3 para as “variáveis morfológicas”. Para cada variável é ainda atribuída uma pontuação de 1 a 10 sendo que ao valor 1 é considerada a pior situação e ao 10 a melhor. (Tabela 1 – Parâmetros e Coeficientes de Avaliação – Baixa Pombalina)

**Tabela 1** – Parâmetros e Coeficientes de Avaliação – Baixa Pombalina

VARIÁVEIS			COEFICIENTE	PONTUAÇÃO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
Variáveis Morfo/Tipológicas	Espaço Urbano	3	6	1 a 10	6 - 60	10 - 100
	Edifício	3				
Património			2	1 a 10	2 - 20	
Adaptabilidade			1	1 a 10	1 - 10	
Nível Intervenção			1	1 a 10	1 - 10	

O valor máximo total que um edifício poderá atingir é 100 e o valor mínimo é 10, sendo que o valor mais alto representa um edifício prioritário em termos de intervenção, ou seja aquele que apesar das alterações que foram sujeitos ao longo dos anos ainda mantém as características morfo-tipológicas iniciais e que necessita de obras de restauro e conservação e o valor mais baixo aquele que já pouco tem de elementos a preservar.

Numa segunda fase, e depois da informação ter sido recolhida e introduzida na base de dados, foi analisada e foi atribuído uma pontuação às variáveis. No final foi executada uma consulta à base de dados introduzindo-se os coeficientes de cada variável, obtendo-se assim o valor final para o edifício.

A avaliação é assim composta por três componentes principais; as variáveis, os coeficientes ou parâmetros atribuídos a cada variável e a pontuação de cada variável.

A pontuação individual multiplicada pelo respectivo coeficiente dá-nos o valor para cada grupo de variáveis.

Os valores são então somados obtendo-se um sub total para cada grupo de variáveis e um total para o edifício. (Tabela 2 – Valores por edifícios - extração da Base de Dados)

**Tabela 2** – Valores por edifícios - extração da Base de Dados - Baixa Pombalina

### Cálculos - média de valores por Edifício e Quarteirão

CODIGO QUARTEIRÃO	CÓDIGO EDIFÍCIO	Variáv. morfo/tipológicas		Património	Nível Intervenção	Adaptabilidade	TOTAL
		Espaço Público	Edifício				
<b>Valores por Quarteirão</b>							
<b>1900103</b>		<b>19,8</b>	<b>21,8</b>	<b>10</b>	<b>4,3</b>	<b>5,8</b>	<b>62</b>
	1900103001001	12	19,5	10	5	2	
	1900103002001	12	22,5	10	2	10	
	1900103003001	12	22,5	10	5	2	
	1900103004001	27	25,5	10	2	6	
	1900103005001	24	22,5	10	7	8	
	1900103006001	27	28,5	10	5	2	
	1900103007001	12	24	10	5	6	
	1900103008001	24	15	10	5	6	
	1900103009001	27	15	10	2	10	
	1900103010001	21	22,5	10	5	6	
<b>Valores por Quarteirão</b>							
<b>4800102</b>		<b>21,5</b>	<b>24,2</b>	<b>13,2</b>	<b>5,77</b>	<b>7,23</b>	<b>72</b>
	4800102001001	21	15	10	2	6	
	4800102003001	12	27	10	7	10	
	4800102004001	27	19,5	18	7	10	
	4800102007001	24	27	10	2	2	
	4800102008001	27	12	10	2	2	
	4800102010001	21	27	10	7	6	
	4800102011001	12	27	18	5	6	

Esta ponderação permite assim ao sistema ordenar o "valor" total do edifício ou os valores desagregados da avaliação, segundo cada variável considerada.

Posteriormente são somados os valores de cada edifício e obtemos a média do quarteirão, determinando quais os quarteirões que ainda conservam a sua integridade, mantendo as dimensões e as características originais do plano pombalino, e os valores que dão a este centro histórico a sua significância. (Tabela 3 – Valores por quarteirão - escolha do quarteirão tipo)

No final podemos comparar os valores de cada um dos quarteirões e identificar quais deles relativamente a outros devem ser intervencionados.

Tabela 3 – Valores por quarteirão - escolha do quarteirão tipo - Baixa Pombalina

### Cálculos - média de valores por Quarteirão

CODIGO QUARTEIRÃO	Variáv. morfo/tipológicas		Património	Nível Intervenção	Adaptabilidade	TOTAL
	Espaço Público	Edifício				
4800212	22,2	27,6	14,6	5,9	9,2	80
4800109	21	25,8	13,8	4,9	9	75
4800204	22,5	24,6	12,3	5,63	7,75	73
4800102	21,5	24,2	13,2	5,77	7,23	72
4800115	24	24,5	10,7	6,09	6,55	72
4800205	22,3	23,5	13,3	5,67	6,67	72
4800202	24	25	12,7	3,89	5,44	71
4800203	22	25,7	12,2	3,89	5,11	69
4800214	20,3	24	11,3	5,38	5,75	67
4800112	19	23,2	10	4,78	6,44	63
1900103	19,8	21,8	10	4,3	5,8	62

Através de um interface entra a Base de dados e o sistema de informação geográfica podemos visualizar os resultados obtidos para as Variáveis dos Edifícios. (Anexo V)

### 7.2.1.3 Variáveis

Os atributos considerados para cada grupo de variáveis, o peso atribuído a cada uma delas e a sua classificação foram atribuídos tendo em conta a realidade e as características da zona em estudo, podendo ser alteradas quando utilizadas noutras áreas urbanas.

A análise de cada edifício e as pontuações atribuídas foram feitas por comparação desse edifício com os outros de estilo e características idênticas.

Os quarteirões em análise localizam-se numa zona classificada como imóvel de interesse público, e candidata a Património Mundial residindo sua importância no seu valor patrimonial de conjunto.

O seu património tem uma origem e natureza multifacetadas, da qual se destacam : a morfologia urbana e a tipologia do edificado; o conjunto monumental; a estrutura funcional e a riqueza histórico-cultural ligada à sua vivência urbana em períodos áureos.

Desta forma, optou-se por dar maior importância às variáveis morfológicas, atribuindo-lhe um peso de 5 distribuído pelo edifício e espaço urbano, correspondendo portanto a metade do valor total.

A primeira variável considerada na ficha de análise do edifício foi a morfologia urbana. O Traçado Urbano e linguagem arquitectónica da zona em estudo assumem um papel fundamental, valorizam-se reciprocamente, sendo mesmo difícil distinguir onde acaba a componente urbanística (morfológica) e onde começa a arquitectónica (tipológica).

Assim, através dos atributos escolhidos como: a caracterização das ruas que confrontam com o edificado; as suas dimensões; a existência de mobiliário urbano e a caracterização das Fachadas que confrontam com o Espaço Público, nas quais foram considerados o modelo estilístico e tipológico; a métrica e tipo de vãos e as cantarias, procurou-se definir a estrutura urbana e atribuir-lhe um valor.

Assim, na atribuição do valor teve-se em consideração o facto do edifício se localizar numa rua principal ou secundária, o perfil da rua, o tipo de Fachada...

O segundo aspecto em análise foi as variáveis morfo-tipológicas do edifício. Para tal caracterizou-se a Cobertura a Caixa de Escada e a Estrutura de Edifício, considerando que estes são os elementos mais representativos da arquitectura pombalina.

Pretende-se perceber se houve alteração das coberturas, com a ampliação do nº pisos e a introdução de materiais dissonantes aos utilizados na construção original que contribuam para a desqualificação do conjunto. Se foram introduzidos materiais inadequados e destruição de elementos de valor, demolição de estruturas portantes, ou se pelo contrário mantiveram as características originais.

As estruturas pombalinas sofreram, com o decorrer dos anos, inúmeras transformações que, provavelmente, resultaram na diminuição da sua rigidez inicial, com efeitos negativos na sua capacidade de dissipar a energia transmitida pelos sismos. Desta forma, e através da análise do Edifício procurou-se detectar se existiram remoção de partes dos edifícios, ou a introdução de novos materiais como o aço e o betão armado, que transformam completamente os sistemas estruturais iniciais, com possíveis efeitos negativos.

O estudo da morfologia urbana e tipologia do edifício considera-se fundamental para o desenvolvimento de operações de reabilitação urbana e imprescindível ao desenvolvimento dos projectos de intervenção.

As restantes variáveis consideradas foram: a classificação patrimonial, a adaptabilidade do edifício, e o nível de intervenção exigido.

Relativamente à Classificação Patrimonial, o valor era atribuído tendo em consideração a sua classificação em termos de Património, ou seja quantos mais edifícios o quarteirão tiver que sejam classificados pelo IPPAR, ou se se encontram inscritos na Carta Municipal do Património, maior será o valor atribuído à variável. O peso atribuído para esta variável foi 2.

No que diz respeito à adaptabilidade do Edifício quanto ao seu uso actual e a novos usos, considerou-se que quanto mais baixa a compatibilidade da sua tipologia com o uso actual, maior era o valor atribuído, e quanto mais alta a potencialidade para mudança de usos, mas alto era o valor atribuído. O peso atribuído para esta variável foi 1.

Relativamente ao nível de Intervenção o peso atribuído foi 1. Quanto maior o nível de Intervenção exigido para o Edifício, maior seria o valor atribuído a esta variável, pois significava que o edifício estaria em muito mau estado de conservação e estaria a necessitar de obras.

### **7.2.2 Chiado Norte**

Relativamente à zona do Chiado Norte e devido à especificidade das suas características, a metodologia adoptada para a escolha do quarteirão-tipo revelou-se um pouco diferente da apresentada para a Baixa Pombalina.

Ao contrário do Chiado Norte, na Baixa Pombalina podemos ainda encontrar quarteirões (apesar de algumas adulterações) inteiramente originais, construídos entre o séc XVIII e XIX segundo o modelo Pombalino.

Apesar de muitos dos seus edifícios já terem sofrido muitas alterações, existem vários quarteirões com edifícios que mantêm as suas características originais, com elementos patrimoniais relevantes que datam dessa época (caixa de escadas, cobertura, azulejos, frescos, "gaiola" pombalina) e que devem ser preservados.

Assim, na metodologia adoptadas para a Baixa, para além de se considerar a Morfologia Urbana como principal critério de análise, foram ainda introduzidos como critérios relevantes as características morfológicas dos edifícios que compõem o quarteirão e os seus elementos Patrimoniais.

No que diz respeito ao Chiado Norte, considerou-se que mais relevante que os seus edifícios, era a malha urbana em que se inserem.

Esta zona da cidade resulta duma complexa sobreposição de intervenções arquitectónicas que se processaram durante vários séculos, sem no entanto estabelecerem rupturas nem desarticularem a unidade da estrutura urbana primitiva.

Assim propõe-se uma metodologia para a construção de um sistema de análise para os quarteirões em estudo da área urbana do Chiado, capaz de identificar através das suas características morfológicas e do seu estado de conservação, quais os quarteirões prioritários em termos de intervenção e que mantenham a morfologia urbana inicial, ou que tenham sofrido poucas alterações.

Enquanto que para a Baixa Pombalina o valor do quarteirão é obtido através do valor médio obtido pelos edifícios que o constituem, no caso do Chiado a análise é feita directamente ao quarteirão, deixando de parte as características dos Edifícios, considerando apenas o seu estado de conservação.

#### **7.2.2.1 Parâmetros e Coeficientes de Avaliação /Base Dados**

Numa primeira fase e como ponto de partida, recolheu-se em campo toda a informação que se considerou necessária sobre a área em estudo, tal como foi efectuado para a análise dos quarteirões da Baixa Pombalina.

Numa segunda fase, compilou-se toda a informação recolhida numa base de dados "ACCESS" que permitisse, de uma forma expedita, preencher organizar a informação, consultá-la e

actualizá-la e de uma forma quase automática interligá-la com outros programas de tratamento de dados.

Desta forma, através de uma consulta à base de dados seleccionaram-se os campos que se consideraram importantes para a caracterização morfológica dos quarteirões e compilaram-se num relatório de base de dados.

A este relatório designou-se, tal como para a análise da zona da Baixa, de Ficha de Análise.

Na Ficha de Análise do quarteirão foram considerados uma série de atributos agrupados em 2 grupos de variáveis: “variáveis morfológicas: espaço urbano”; “Estado de Conservação Geral”

A cada grupo de variáveis estão associados parâmetros qualitativos (pesos) de avaliação que ponderam o valor relativo de cada variável.

Para as Variáveis Morfológicas do Espaço Urbano, foi atribuído o peso 8, enquanto que para o Estado de Conservação Geral foi atribuído o peso 2.

Para cada variável é ainda atribuída uma pontuação de 1 a 10 sendo que ao valor 1 é considerada a pior situação e ao 10 a melhor. (Tabela 4 –Parâmetros e Coeficientes de Avaliação - Baixa Pombalina)

**Tabela 4** – Parâmetros e Coeficientes de Avaliação - Baixa Pombalina

VARIÁVEIS	COEFICIENTE	PONTUAÇÃO	VALOR PARCIAL	VALOR TOTAL
Variáveis Morfológicas	8	1 a 10	8 - 80	10 - 100
Nível Intervenção	2	1 a 10	2 - 20	

O valor máximo total que um quarteirão poderá atingir é 100 e o valor mínimo é 10, sendo que o valor mais alto representa um quarteirão prioritário em termos de intervenção, ou seja aquele que apesar das alterações que foram sujeitos ao longo dos anos ainda mantém a morfologia urbana inicial e que necessita de obras de restauro e conservação e o valor mais baixo aquele que representa um quarteirão com morfologia mais recente e em que não necessite de obras relevantes.

Numa segunda fase, e depois da informação ter sido recolhida e introduzida na base de dados, foi analisada e foi atribuído uma pontuação às variáveis. No final foi executada uma consulta à base de dados introduzindo-se os coeficientes de cada variável, obtendo-se assim o valor final para o quarteirão.

A avaliação é assim composta por três componentes principais; as variáveis, os coeficientes ou parâmetros atribuídos a cada variável e a pontuação de cada variável.

A pontuação individual multiplicada pelo respectivo coeficiente dá-nos o valor para cada grupo de variáveis. Os valores são então somados obtendo-se um sub total para cada grupo de variáveis e um total para o quarteirão.

Esta ponderação permite assim ao sistema ordenar o "valor" total do quarteirão ou os valores desagregados da avaliação, segundo cada variável considerada.

Posteriormente são somados os valores de cada variável e obtemos a média do quarteirão, determinando quais os quarteirões que ainda conservam as suas características morfológicas iniciais.

No final podemos comparar os valores de cada um dos quarteirões e identificar quais deles relativamente a outros devem ser intervencionados. (Tabela 5 – Valores por quarteirão

(escolha do quarteirão tipo) (Anexo V)

**Tabela 5** – Valores por quarteirão

(escolha do quarteirão tipo – extracção da Base de Dados – Chiado Norte)

### **Cálculos - média de valores por Quarteirão**

---

<b>Código</b>	<b>Variáveis Morfológicas</b>	<b>Nível Intervenção</b>	<b>TOTAL</b>
2700401	78,4	20	98,4
2700403	78,4	10	88,4
2700303	75,2	10	85,2
2700302	64,8	20	84,8
2700304	68,8	10	78,8
2700406	68,8	6	74,8
2700402	52	10	62
2700405	46,4	10	56,4
2700301	43,2	6	49,2
2700407	27,2	6	33,2
2700306	27,2	2	29,2
2700404	14,4	10	24,4
2700408	16,8	6	22,8
2700309	13,6	2	15,6
2700308	11,2	2	13,2
2700307	8	2	10

### 7.2.2.2 Variáveis

A primeira variável considerada na ficha de análise do edifício foi a morfologia urbana.

O Traçado Urbano assume um papel fundamental pois a morfologia urbana desta zona, mantém em grande parte a estrutura fundiária inicial, com divisão de lotes baseada na dimensão medieval do chão, associada a uma métrica quinhentista de quarteirão e à sequência de fachadas, mesmo em conjuntos formados por edifícios de épocas muito diferentes.

Muitos edifícios dos séculos XVIII e XIX aparecem com tipologias de fachada muito idênticas aos do séc. XVI e XVII.

Os hábitos construtivos de carácter popular fizeram permanecer estas tipologias independentemente da evolução histórica e estilística que se concentrava em edifícios e conjuntos arquitectónicos de maior escala e carga simbólica.

Assim, através dos atributos escolhidos como: a caracterização das ruas que confrontam com o edificado; as suas dimensões; as dimensões médias dos lotes e logradouros, a forma urbana do quarteirão, a disposição dos lotes... procurou-se definir qual a estrutura urbana mais antiga e atribuir-lhe um valor.

Assim, na atribuição do valor deu-se privilégio aos quarteirões que apresentavam ainda a sua estrutura fundiária inicial, atribuindo-se assim valores mais elevados a quarteirões resultantes de malhas urbanas mais antigas. (séc. XVI/XVII)

A outra variável considerada foi o nível de Intervenção, à qual foi atribuído o peso 1. Quanto maior o nível de Intervenção exigido para o Quarteirão, maior seria o valor atribuído a esta variável, pois significava que o quarteirão estaria em muito mau estado de conservação e estaria a necessitar de obras.



## **8 METODOLOGIAS E CRITÉRIOS DE REGENERAÇÃO URBANA NOS CENTROS HISTÓRICOS – ESTUDO DE CASOS**

### **8.1 OPERAÇÃO DE REGENERAÇÃO URBANA**

A Regeneração Urbana de centros históricos é uma área de negócio em expansão e com enorme potencial de futuro.

A escolha desta zona da cidade para elaboração de um programa de regeneração urbana derivou fundamentalmente da observação de vários factores de degeneração urbana, ambiental, económica e social na área, associados a contextos estratégicos e programas de desenvolvimento a nível concelhio que desde sempre colocaram esta área sobre inúmeras pressões.

Para a escolha desta zona contribuiu também o facto de se tratar de uma zona com características morfológicas muito particulares e representativas de uma época em que o conceito de planeamento urbano estava associado à regularidade do traçado, à concepção cenográfica do espaço, à valorização do papel da fachada e à adopção de modelos arquitectónicos uniformes.

Pretende-se com este estudo perceber qual o papel destas características morfológicas na viabilidade económico-financeira da operação de regeneração urbana.

#### **8.1.1 Caracterização geral da Baixa e do Chiado Norte**

A duas áreas em estudo – Baixa Pombalina e Chiado Norte encontram-se em termos urbanísticos enquadradas na área histórica da Baixa e na área histórica habitacional respectivamente, o que desde logo condiciona a construção de novos edifícios pela destruição de edifícios antigos, sendo que, a própria renovação dos mesmos se encontra fortemente condicionada a normas rígidas que resultam da especificidade das construções pombalinas.

Reconstruída após o violento terramoto de 1755 segundo o plano de Eugénio dos Santos que utilizou uma estrutura que resistisse a abalos sísmicos (gaiola), é essa mesma estrutura, que hoje em dia pode por em causa a revitalização de toda a Baixa em termos urbanísticos, pois *"a sua manutenção exige avultados financiamentos públicos... e para alguns actores, é*

*incompatível com a revitalização da Baixa, que necessita de espaços modernizados"* (GUERRA,1999).

Assim a Baixa encontra-se num dilema, que passa por um lado pela necessidade de preservar o património histórico e por outro lado pela necessária adaptação Urbanística a uma nova realidade comercial e habitacional, que necessita de espaços mais amplos e confortáveis.

Assim, a complexidade das questões ligadas à regeneração e reabilitação urbanas, a que se tem de acrescentar a complexidade e diversidade própria das zonas históricas centrais, necessitam que se dedique ao centro histórico uma reflexão atenta, se estudem os vários problemas a tratar, e se proponham as soluções mais adequadas.

A "Baixa - Chiado" tem na sua génese uma organização urbana estruturada por usos e por tipologias de uso, que a própria toponímia ainda hoje reflecte, mas que o tempo alterou consideravelmente. Hoje identifica-se o local como um conjunto coeso e coerente mais pelas características arquitectónicas e construtivas predominantes no seu património edificado e pela sua morfologia urbana, que pela organização social e administrativa que esteve presente no seu planeamento.

Esta zona sofreu, a par de outros centros de grandes cidades uma alteração da sua estrutura funcional, caracterizada, principalmente, pela sua terciarização.

O crescimento do terciário, cada vez maior, determinou também uma crescente valorização do solo urbano, face à importância da localização na cidade das actividades terciárias.

A ocupação terciária do centro prendeu-se sobretudo com a reestruturação do sistema industrial metropolitano. Com a flexibilização do sistema produtivo e do processo de trabalho, ocorreu um movimento denominado "desindustrialização" nas cidades. As mesmas passaram a concentrar uma série de serviços especializados centrados nas actividades "terciárias" da economia. Ocorreu o processo de expansão dessas actividades e o fenómeno de "terciarização" das cidades, o que implicou em mudanças significativas no espaço metropolitano.

A partir de certa altura, as habitações nas áreas centrais são substituídas por escritórios e comércio, e há uma diminuição de densidade do núcleo central, enquanto o dos restantes territórios continua a aumentar.

Progressivamente o núcleo central da cidade foi concentrando grande parte do emprego enquanto que nas periferias se concentrava a mão-de-obra, determinando a emergência de uma estrutura funcional desequilibrada fortemente polarizada pela capital.

O centro histórico tem no entanto despertado desde sempre o interesse dos proprietários e das sociedades imobiliárias, que têm como principal objectivo a rentabilização dos espaços centrais da cidade.

O ordenamento do espaço urbano, por acção dos actores imobiliários, está fortemente ligado à formação do preço do terreno (valor do uso do solo), sendo este em função de factores como a acessibilidade ao centro, índices de construção. ,sendo portanto as localizações centrais as que atingem valores fundiários mais elevados.

Neste novo contexto, marcado por novas realidades da economia global, tornou a revitalização e a regeneração urbana como um dos principais âmbitos de intervenção urbana nas cidades.

Cada vez mais a intervenção na cidade pretende estimular um ambiente local propício à iniciativa privada, empresarial e à inovação económica, política e social num contexto de crescente competitividade interurbana.

É através de processos de Regeneração Urbana que se pode alterar o quadro urbano da urbanização e dos problemas daí decorrentes, devendo estes processos abranger quatro componentes: a componente social, a ambiental, a física e a económica, do meio urbano.

Pretende-se com a regeneração destes locais, criar fenómenos geradores de atractividade económica, potenciando a fixação de diversas actividades em espaços regenerados.

É necessário portanto implementar um programa de regeneração e revitalização urbanas que promovam a melhoria da componente física, socio-económica, cultural, histórica e política do centro da cidade de Lisboa, aumentando ou melhorando a habitabilidade e a sustentabilidade da comunidade local através da atracção e aumento das oportunidades de emprego, comércio, recreio e lazer e da garantia de mais e melhores serviços de apoio aos diferentes grupos sociais que aí residem, trabalham, fazem compras ou simplesmente visitam esta zona.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, visou-se conferir aos Municípios (ou, em casos excepcionais, os Municípios em parceria com o Estado e outras pessoas colectivas da Administração Indirecta do Estado) meios reforçados de intervenção, através da possibilidade de as operações de reabilitação serem promovidas por empresas públicas, criadas para o efeito – as designadas Sociedades de Reabilitação Urbana – SRU, às quais se concederam especiais poderes de autoridade, de onde relevam a expropriação por utilidade pública, o licenciamento e autorização de operações urbanísticas e a fiscalização.

Na zona em estudo foi criada uma Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina, que permitindo maior celeridade procedimental, simplificação dos procedimentos, e redução dos prazos legais poderá atrair novos investidores, favorecendo as parcerias público – privado

## 8.1.2 Análise Socio-económica

### 8.1.2.1 Baixa Pombalina

"A Baixa reflecte uma progressiva decomposição da textura funcional tradicional com a habitação progressivamente substituída por escritórios e armazéns" (GUERRA, 1999).

Sem dúvida que, ainda hoje, ao percorrer as ruas da Baixa, não resta dúvida nenhuma que esta é uma área da cidade de Lisboa onde predomina sobretudo a actividade terciária (comércio e serviços) com predominância para o comércio.

Nos últimos anos observaram-se grandes transferências de imóveis residenciais para outras funções, as actividades terciárias têm vindo a estruturar a percepção da Baixa, sendo através dessa função que o espaço passou a adquirir uma entidade coerente, tornando-se referência para os espaços e actores que lhe são exteriores.

Em termos de dinâmica populacional e com base nos Censos de 1991 e 2001 e no Levantamento da Baixa Pombalina SRU verificou-se um decréscimo de quase 20% da população residente de 1991 para 2001 e de cerca de 19% de 2001 para início de 2007. ( )

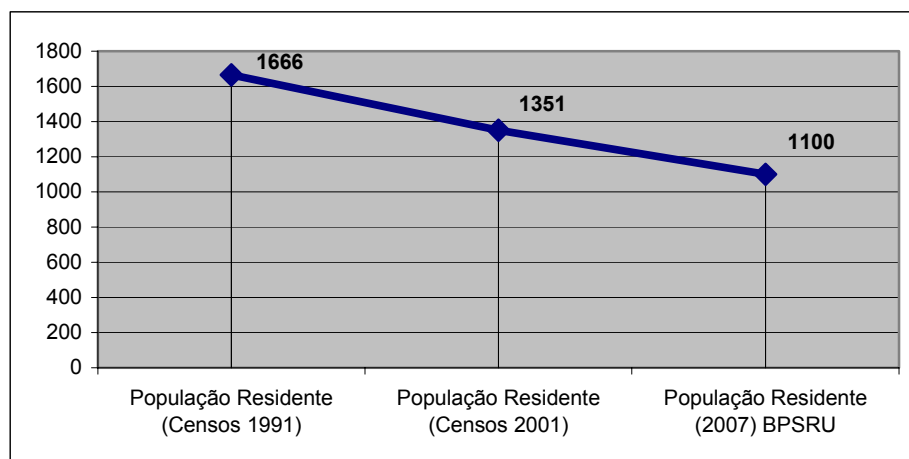


Fig. 17 – Análise da População Residente entre 1991 a 2007

Nestes 3 anos de análise verificou-se que a população sempre foi maioritariamente feminina, verificando-se que actualmente existem 470 residentes do sexo masculino e 630 do sexo feminino. (Fig. 18 – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007)

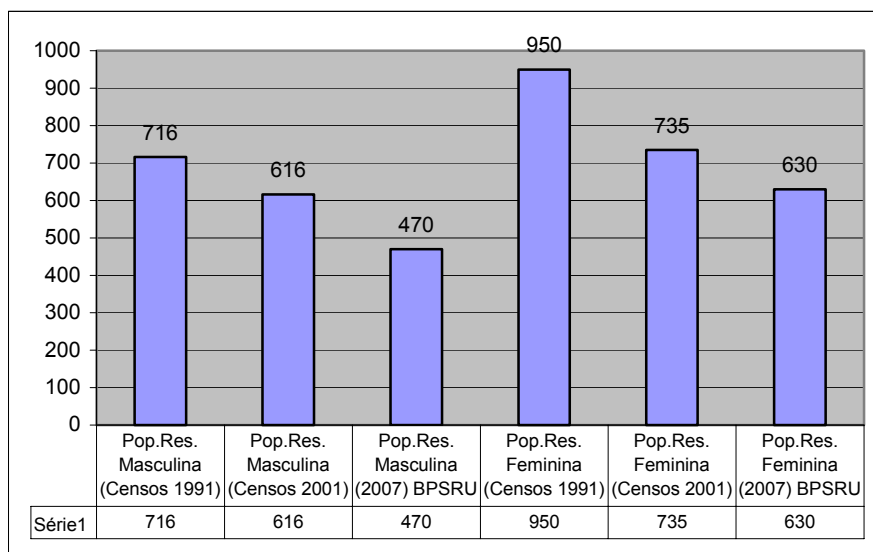


Fig. 18 – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007

Relativamente à estrutura etária da população verifica-se que área em estudo apresenta uma população envelhecida, apresentando um aumento significativo da população residente com idade igual ou superior a 65 anos desde o ano 1991 até hoje tal. Em 1991 a população idosa era de cerca 28,7%, atingindo os 34,9% no início de 2007. (Fig. 19 – Análise da População Residente com idade >= 65 anos de 1991 a 2007)

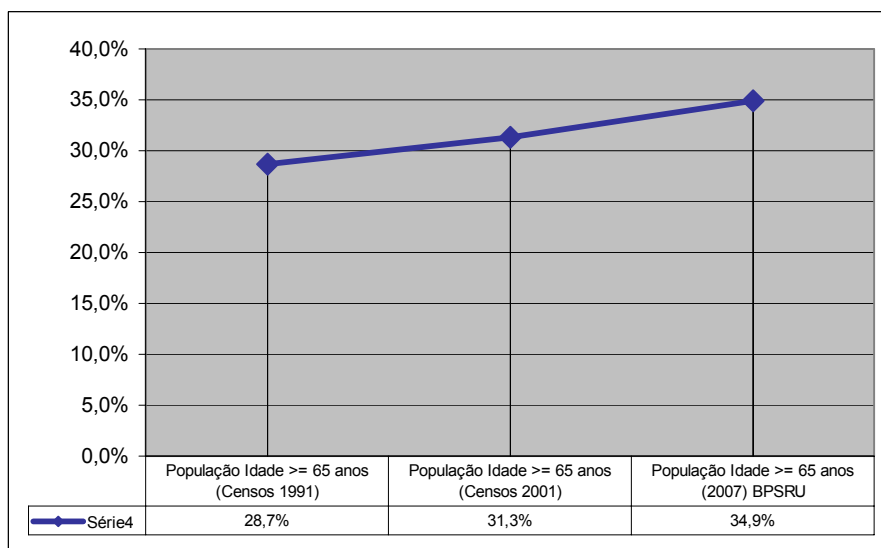


Fig. 19 – Análise da População Residente com idade >= 65 anos de 1991 a 2007

Em contrapartida verificou-se um decréscimo da população jovem, com idade igual ou inferior a 25 anos. A Fig. 20 – Análise da População Residente com idade <=25 anos de 1991 a 2007 mostra o decréscimo desde 1991 até à actualidade, verificando-se um decréscimo de cerca de 4,4%.

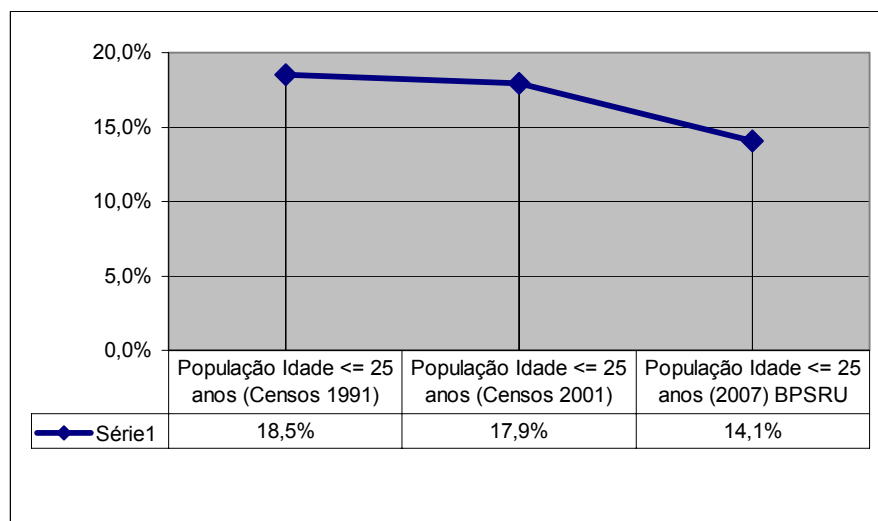


Fig. 20 – Análise da População Residente com idade <=25 anos de 1991 a 2007

É importante ter em conta esta dinâmica demográfica em que a estrutura etária da população residente na Baixa tem caminhado para uma diminuição cada vez maior da população jovem e um aumento substancial da população idosa, para que as medidas necessárias à revitalização desta importante área histórica da cidade tenham os efeitos esperados.

Uma população maioritariamente jovem é uma população activa e dinâmica e um indicador da revitalização de uma zona. Pelo contrário se a população for maioritariamente idosa e não existirem jovens, o índice de envelhecimento é elevado, existindo uma menor dinâmica económica. Verifica-se que na Baixa apenas 46% da população é activa, tal como mostra a Fig. 21 – Situação do emprego (Censos 2001) e que cerca de 49% da população não tem actividade económica.

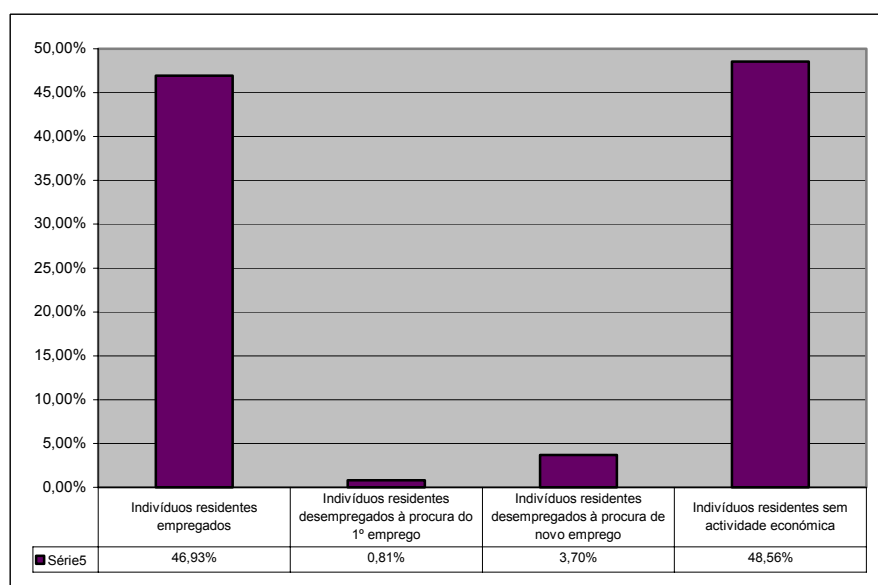


Fig. 21 – Situação do emprego (Censos 2001)

No que se refere ao nível de instrução da população, constatou-se que ainda existem 9,9% de analfabetos. Constatou-se que grande parte da população, cerca de 23% tem o 1º ciclo do ensino básico completo, 9,5 % tem um curso superior completo e que 20,6% tem o 3º ciclo do ensino básico completo. Devido à pouca quantidade de jovens na área apenas 2,3% frequentam o 1º ciclo do ensino básico, 0,7% o 2º ciclo e 1,8% o 3º ciclo do ensino básico. (Fig. 22 – Nível de Instrução (Censos 2001))

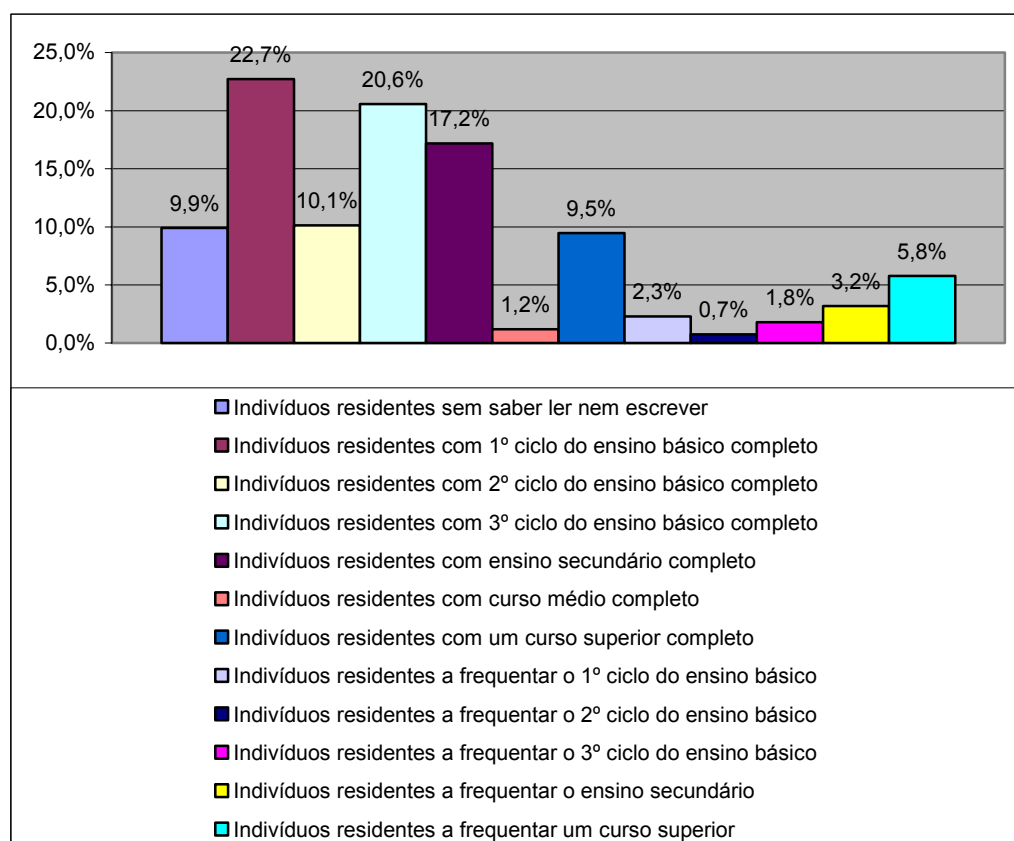


Fig. 22 – Nível de Instrução (Censos 2001)

### 8.1.2.2 Chiado Norte

Tal como para a Baixa, também no Chiado se verificou um gradual decréscimo da população residente, de 1991 até hoje. Verificou-se um decréscimo de quase 25% da população residente de 1991 para 2001 e de cerca de 23 % de 2001 para início de 2007. (Fig. 23 – Análise da População Residente entre 1991 e 2007).

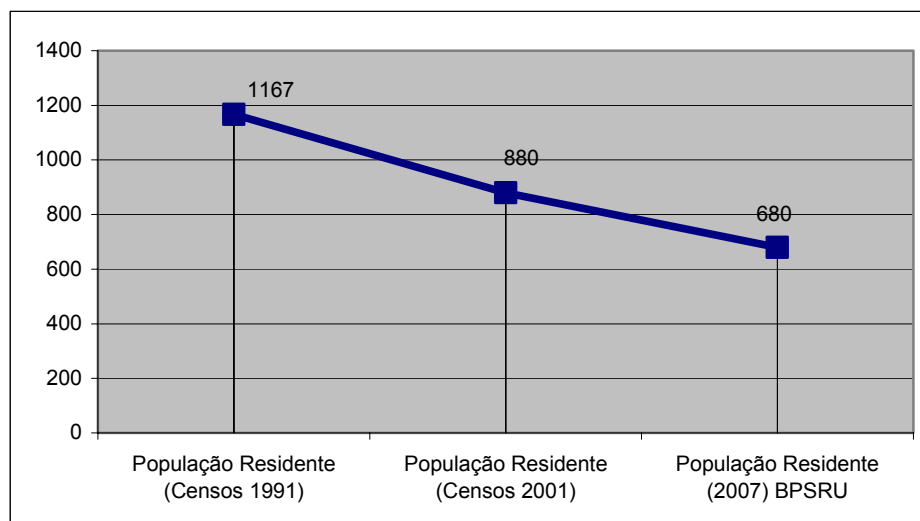


Fig. 23 – Análise da População Residente entre 1991 e 2007

Nestes 3 anos de análise e também em concordância com a Baixa verifica-se que a população sempre foi maioritariamente feminina, verificando-se que actualmente existem 280 residentes do sexo masculino e 400 do sexo feminino. (Fig. 24 – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007)

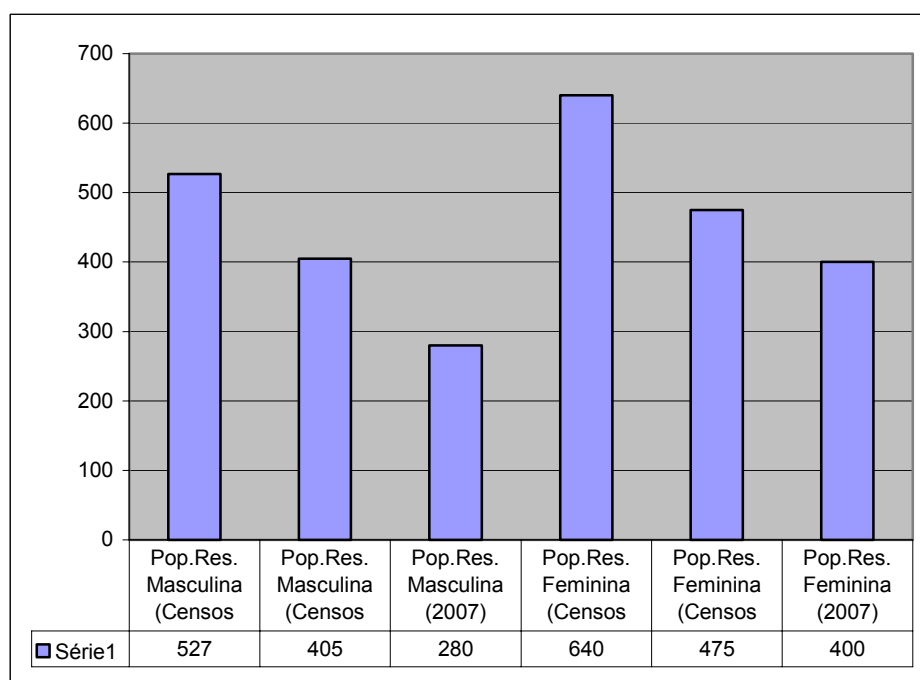


Fig. 24 – Análise da População Residente por Sexo entre 1991 e 2007

Relativamente à estrutura etária da população o Chiado Norte ao contrário da Baixa, apresenta alguns sinais ténues de vitalidade. Apesar de a população jovem com idade inferior aos 25 anos ter vindo a decrescer, tal como mostra a Fig. 25 – Análise da População Residente com idade <= 25

anos entre 1991 a 2007 verifica-se que a população idosa também tem vindo a diminuir. (Fig. 26 – Análise da População Residente com idade >= 65 anos entre 1991 a 2007).

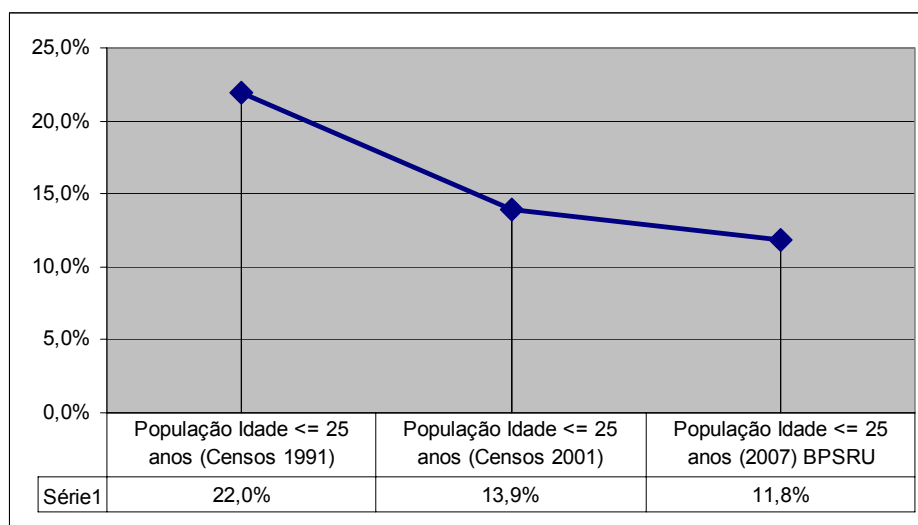


Fig. 25 – Análise da População Residente com idade <= 25 anos entre 1991 a 2007

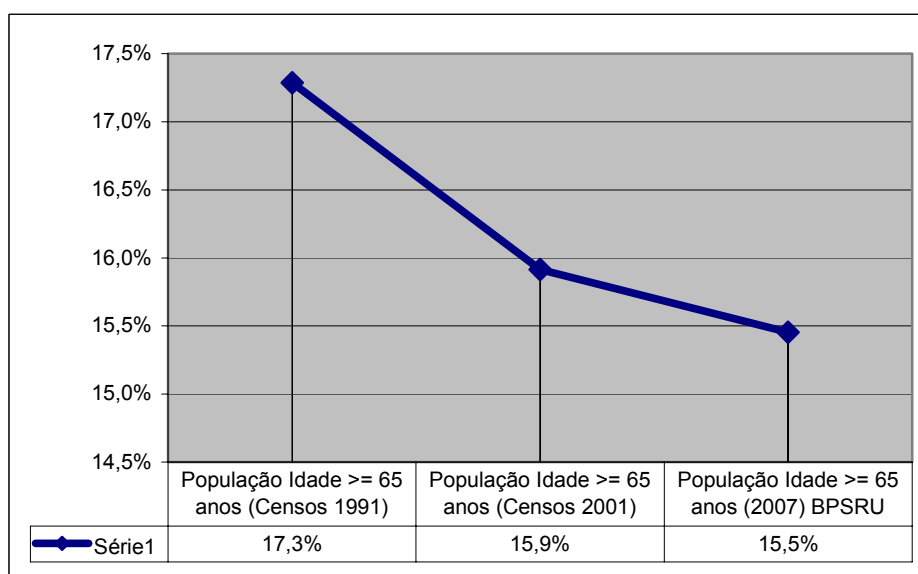


Fig. 26 – Análise da População Residente com idade >= 65 anos entre 1991 a 2007

Através da análise da Fig. 27 – Situação do emprego (Censos 2001) constata-se o grande peso de população sem actividade económica (47%) e que apenas 49% da população é trabalhador activo.

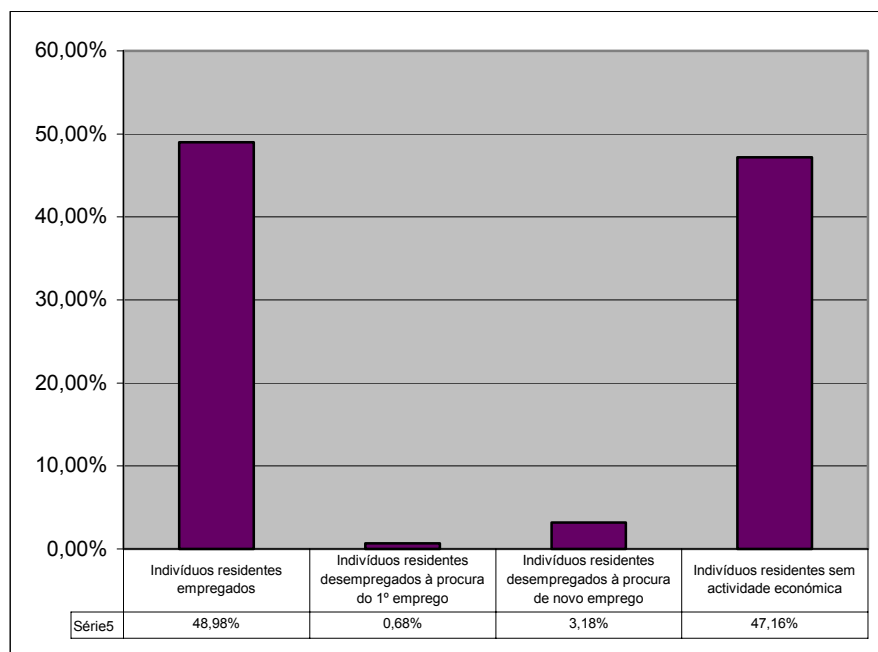


Fig. 27 – Situação do emprego (Censos 2001)

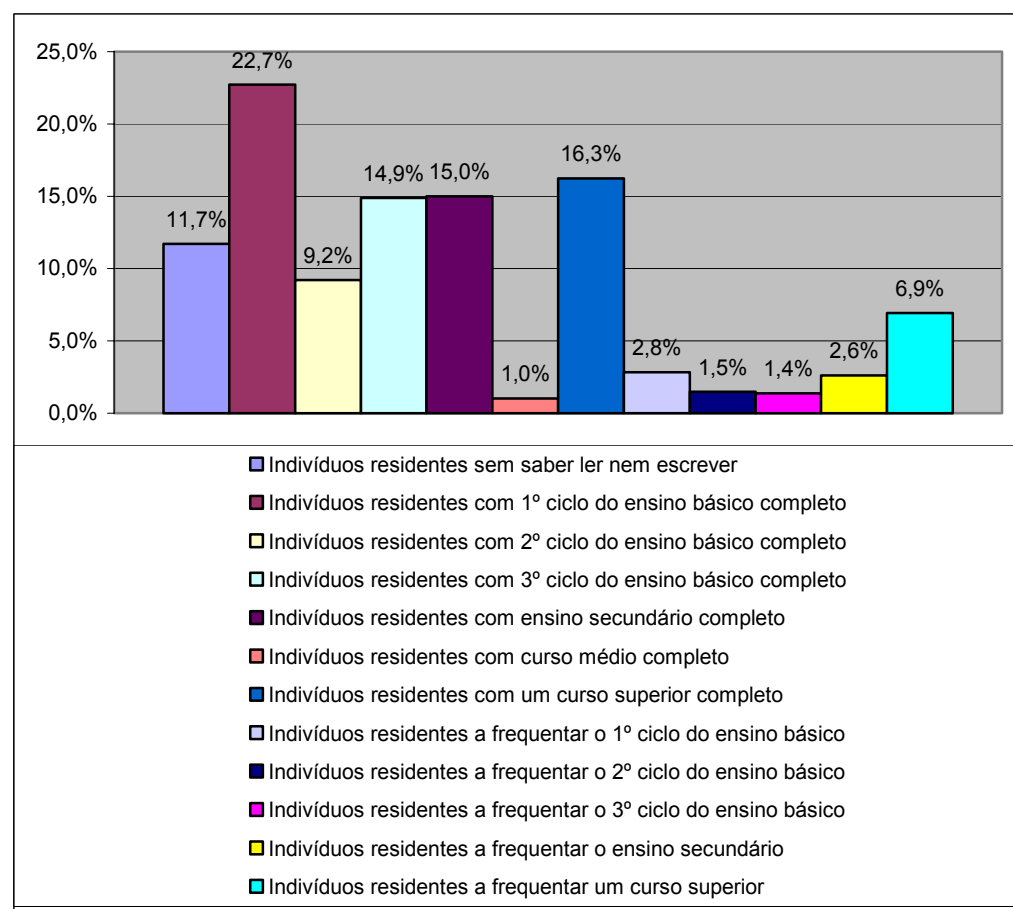


Fig. 28 – Nível de instrução

No que se refere ao nível de instrução da população, constatou-se que ainda é significativo o nº de analfabetos, cerca de 11,7%. Constatou-se que grande parte da população, cerca de 23% tem o 1º ciclo do ensino básico completo, 16,3 % tem um curso superior completo e que 15 % tem o curso secundário completo. Devido à pouca quantidade de jovens na área apenas 2,8% frequentam o 1º ciclo do ensino básico, 1,5% o 2º ciclo e 1,4% o 3º ciclo do ensino básico, revelando no entanto valores um pouco mais altos que na Baixa Pombalina. (Fig. 28 – Nível de instrução)

## 8.2 ESTUDO DE CASOS – QUARTEIRÃO DA BAIXA POMBALINA

### 8.2.1 **Enquadramento jurídico**

#### PLANO DIRECTOR MUNICIPAL DE LISBOA (PDML)

O quarteirão em estudo localiza-se em plena Baixa Pombalina e é delimitado a norte pela Rua de São Nicolau, a Sul pela Rua da Conceição, a Nascente pela Rua da Prata e a Poente pela Rua dos Correios.

De acordo com o PDML – Plano Director Municipal da cidade de Lisboa o quarteirão encontra-se enquadrado na Área Histórica da Baixa.

O PDML tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal, e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na execução do Plano.

No PDM actualmente em vigor de 1994, as Áreas Históricas são consideradas como: “Áreas de formação pré-pombalina e pombalina, em geral configuradas até ao final do século XVIII e edificadas até final do séc.XIX”

Tanto o PDM actualmente em vigor como a nova proposta resultante da revisão de PDM, devido à complexidade e diversidade própria da zona da Baixa, prevê que sejam definidas regras de intervenção especiais a concretizar em instrumento jurídico próprio que tenha por objectivo a preservação e revitalização do conjunto arquitectónico e urbanístico e nomeadamente :<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Regulamento PDML em vigor (1994)

- Preservar os edifícios de traça e construção setecentista bem como os de especial interesse arquitectónico ou urbanístico e definir as regras e condições a que devem obedecer as intervenções sobre o edificado e o espaço público;
- Definir as condições específicas de integração de usos de comércio, de serviços, habitacionais e de indústria compatível tendo em atenção o disposto na legislação aplicável e as características dos edifícios;
- Definir as condições e regras para a identificação, protecção e integração dos valores históricos e arqueológicos de especial interesse:
- Definir os condicionamentos à construção de caves e alteração do subsolo;
- Definir disposições especiais relativas à envolvente dos edifícios e aos equipamentos complementares, tendo em vista a conjugação da conservação do património histórico - arquitectónico com a conservação da energia e as condições de conforto e segurança

#### CARTA MUNICIPAL DO PATRIMÓNIO

A Carta Municipal do Património (CMP) é uma planta constante na proposta de revisão de PDM e assinala os objectos singulares, imóveis, conjuntos edificados, e ainda espaços públicos (jardins históricos e azinhagas, com valor histórico, arquitectónico, construtivo, decorativo, urbanístico e ambiental. Trata-se de uma relação bastante exaustiva de bens particularmente relevantes, do ponto de vista formal, para a história de Lisboa, e que devem, por isso, ser salvaguardados e valorizados.

Os bens constantes da Carta Municipal de Património são hierarquizados em três níveis, designadamente:

- Bens de valor patrimonial elevado, quando se tratem de bens de grande valor histórico e arquitectónico, cuja preservação integral se pretende assegurar, e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:
  - Encontram-se classificados ou em vias de classificação pelo IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico, encontram-se classificados ou em vias de classificação como imóveis de interesse municipal, foram distinguidos com o Prémio Valmor, com o Prémio Municipal de Arquitectura ou com o Prémio Valmor e Municipal de Arquitectura;
  - São obras de referência na história e arquitectura da cidade, constituindo factos urbanos essenciais para a sua memória colectiva;
  - São bens de grande raridade tipológica, arquitectónica e /ou decorativa;

- Bens de valor patrimonial relevante, quando se trate de bens de valor arquitectónico e ambiental, cuja preservação se pretende assegurar e que satisfazem pelo menos uma das seguintes condições:
  - São elementos de valor reconhecido;
  - Apresentam qualidade arquitectónica e são representativos da história local;
  - Constituem conjuntos homogéneos formados por repetição de tipologias.
- Bens de valor patrimonial de referência, quando se trate, sobretudo, de bens com valor ambiental, cuja imagem e memória se pretende defender e que satisfazem, pelo menos, uma das seguintes condições:
  - Apresentam qualidades de acompanhamento assinalável na caracterização ambiental;
  - Contribuem para a unidade simbólica da memória e identidade do lugar.

Todos os edifícios do quarteirão em estudo encontram-se inscritos na Carta do Património, pois a partida encontram-se logo enquadrados nos Bens de Valor Patrimonial Elevado devido ao facto de se localizarem na Baixa Pombalina, e esta ser classificada como Imóvel de Interesse Público pelo IPPAR - Instituto Português do Património Arquitectónico.

Para além de ser classificada como Imóvel de Interesse Pública, está ainda candidata a Património Mundial.

O Instituto Português do Património Arquitectónico tem como missão *a salvaguarda e a valorização de bens materiais imóveis que, pelo seu valor histórico, artístico, científico, social e técnico, integrem o património arquitectónico do País. Este universo abrange todos os bens materiais imóveis de natureza arquitectónica de interesse cultural, classificados segundo as leis em vigor, e conforme a aceção do nº 1 do artigo 1º da Convenção de Granada de 1985, integrada na ordem jurídica portuguesa através do Decreto do Presidente da República nº 5/91, de 23 de Janeiro.*

Não poderá realizar-se qualquer intervenção ou obra, no interior ou no exterior de monumentos, conjuntos ou sítios classificados, nem mudança de uso susceptível de o afectar, no todo ou em parte, sem autorização expressa e o acompanhamento desta entidade.

Para além desta classificação, 5 dos Edifícios pertencentes ao quarteirão pela sua especificidade foram ainda considerados com valor patrimonial relevante, que se encontram indicados na fig. 29.

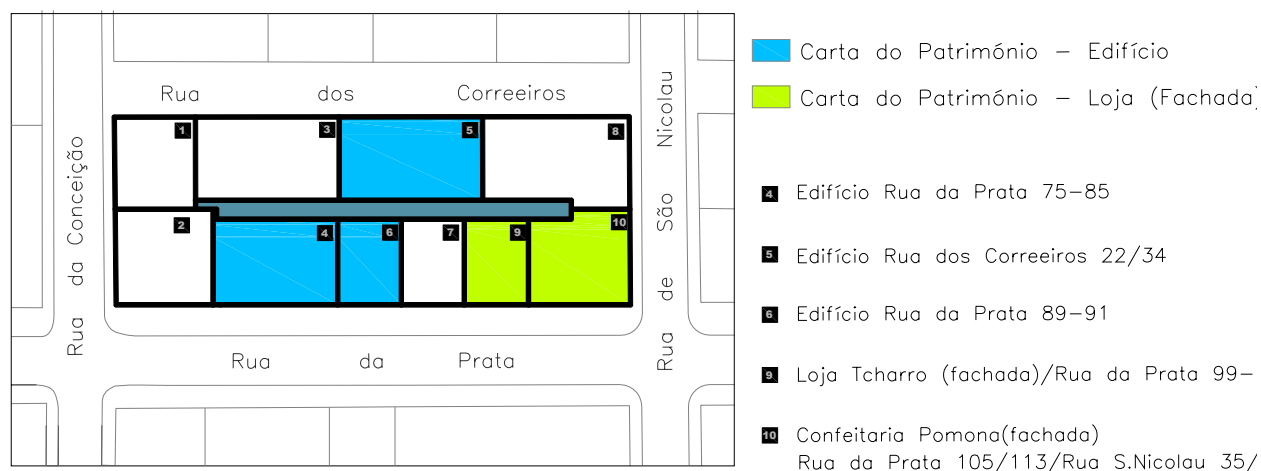


Fig. 29 – Carta Municipal do Património

## 8.2.2 Classificação Patrimonial

O quarteirão enquadra-se enquadrado no Plano de Reconstrução da Baixa Pombalina , classificada como “*Imóvel de Interesse Público*”, por Decreto n.º 95/78, D.R. 210, de 12 de Setembro de 1978.

## 8.2.3 Análise Morfológica

Para a Análise Morfológica do Quarteirão foram considerados os elementos morfológicos do Espaço Urbano considerados pelo professor LAMAS no seu livro “Morfologia Urbana e Desenho da Cidade”, dos quais se destacam:

- Solo-pavimento
- Quarteirão
- Rua
- Mobiliário urbano
- Fachada
- Edifícios/Lotes/Logradouros

### 8.2.3.1 Solo/Pavimento

O quarteirão em estudo encontra-se englobado na área do plano para a reconstrução da baixa, que se iniciou imediatamente a seguir ao terramoto de 1 de Novembro de 1755.

A Baixa Pombalina localiza-se num vale que em tempos pré-históricos terá sido um esteiro do Tejo, onde vinham desaguar as ribeiras de Santo Antão e Arroios.

Embora actualmente a Baixa Pombalina apresente um aspecto plano, até à <sup>1</sup>reconstrução pombalina esta área da cidade era um vale ao longo do qual corria um braço de rio, que se presume navegável até à Idade Média. Este vale teria na margem Oeste um aspecto mais abrupto, devido à presença do morro de São Francisco e a Este a aparência de uma praia mais suave e larga.

A humanização da paisagem vai produzir um esbatimento progressivo das características geomorfológicas originais do terreno, transformando-o na Baixa de Lisboa que conhecemos.

Na Baixa, passam então, duas das mais importantes ribeiras do subsolo de Lisboa. Do ocidente vem a de Valverde, que corre encaixada pelos vales das actuais ruas de Santa Marta, Eugénio dos Santos e Largo do Jardim do Regedor até ao Rossio. Do oriente, a de Arroios, que vem pelo Regueirão dos Anjos, Martim Moniz até à Praça da Figueira.

As duas ribeiras juntam-se depois de atravessar separadamente a Praça da Figueira e correm ao longo do esteiro da baixa.

### 8.2.3.2 Quarteirão

O traçado urbano do plano, e tal como referido em capítulos anteriores, estruturava-se globalmente segundo um traçado ortogonal, em que as ruas eram hierarquizadas quer do ponto de vista urbanístico quer arquitectónico.

*“A quadrícula resulta do processo ortogonal de ruas e permitia, como nos períodos precedentes, uma adequada subdivisão do solo”. (LAMAS, 1994)*

“Quadrícula e Quarteirão organizam o cadastro e a forma urbana” (LAMAS, 1994)

A entidade geradora do Plano é o Quarteirão definido pelo esquema em quadrícula das ruas.

Á semelhança dos restantes quarteirões da Baixa Pombalina, o quarteirão em estudo tem uma orientação Norte – Sul e é constituído por um aglutinado de lotes de dimensões variáveis,

formados por um rectângulo fechado, com saguão central, funcionando como um único edifício, marcado pelo alinhamento das varandas, sacadas, cimalhas e beirado.

O lado menor do quarteirão mede cerca do dobro da largura da Rua Principal, neste caso a Rua da Prata, possuindo cada frente de prédio uma profundidade de 55 palmos e um logradouro de 10 palmos de largura. Duas vezes o lado menor do quarteirão ( $2 \times 120$  palmos), mais a largura de uma Rua Secundária (40 palmos), perfaz o lado maior do quarteirão localizado a sul do quarteirão em estudo. (280 palmos) (Fig. 30 – Análise da Quadrícula da Baixa Pombalina)

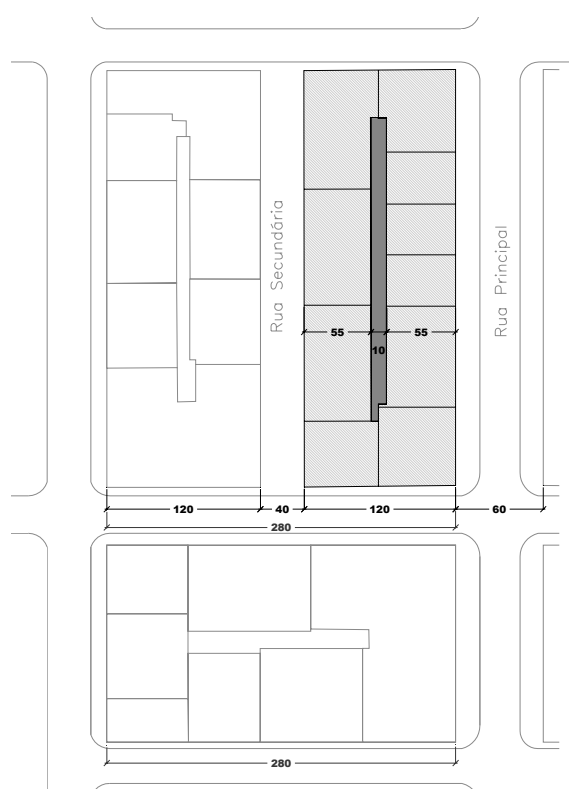


Fig. 30 – Análise da Quadrícula da Baixa Pombalina

### 8.2.3.3 Ruas

O quarteirão-tipo é definido pela intersecção das seguintes ruas:

Rua da Prata – rua principal

Rua dos Correios – rua secundária

Rua de São Nicolau – rua secundária

Rua da Conceição – rua secundária

Tal como foi referido anteriormente, na elaboração do plano foi estabelecida uma hierarquia, com base na largura e uso das ruas: Ruas Principais, Secundárias e Travessas

De acordo com o plano de reconstrução da Baixa de Lisboa existiriam apenas 3 ruas principais: a Rua Nova, actual Rua do Comércio, e as duas ruas que fazem ligação entre o Terreiro do Paço e o Rossio, as Ruas do Ouro e Augusta. Indirectamente, no entanto a Rua da Prata será incluída nas ruas principais, dotando-a com a mesma largura que as outras, por fazer parte das ruas que têm início no Terreiro do Paço.

Assim, sendo uma Rua Principal - Rua da Prata tem a largura de cerca de 60 palmos (13,2 m), tendo 10 palmos (2,2 m) de cada lado destinados a passeios.

Fig. 31 – Quarteirão – Dimensões dos Lotes, Ruas e áreas)

As ruas que interceptam as anteriores, as Travessas e as Secundárias teriam a largura de 40 palmos – Rua de São Nicolau e Rua da Conceição e Rua dos Correeiros.

No meio da rua foi construído um colector de esgoto subterrâneo com 10 palmos de largura e 14 de altura.

Para cada Rua, foi proposta então uma fachada específica.” *A Rua constitui-se assim como elemento urbano fundamental do Plano.*” (SANTOS, 2000)

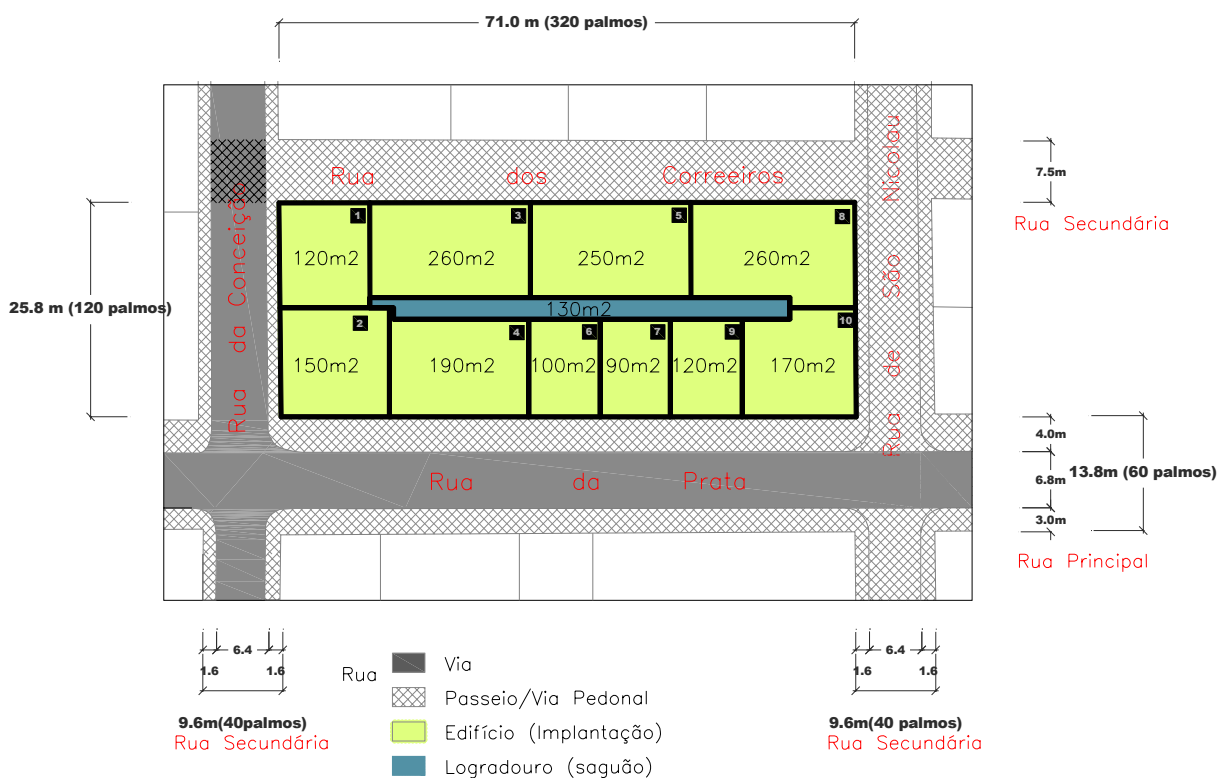


Fig. 31 – Quarteirão – Dimensões dos Lotes, Ruas e áreas

#### 8.2.3.4 Mobiliário Urbano

Relativamente ao Mobiliário Urbano podemos encontrar na Rua dos Correeiros uma rua essencialmente conhecida pelos seus restaurantes, diversos tipos de mobiliário urbano, tais como: (Fig. 32 – Mobiliário Urbano existente na Rua dos Correeiros e São Nicolau)

Esplanadas:

- Bancos;
- Mesas;
- Paraventos;
- Chapéus.



Fig. 32 – Mobiliário Urbano existente na Rua dos Correeiros e São Nicolau

#### 8.2.3.5 Fachadas

A malha ortogonal que organiza a escala urbana da Baixa, tem o seu equivalente racional na expressão arquitectónica das fachadas modulares, elaboradas com base num módulo – uma dimensão fixa e seus múltiplos.

Segundo o plano inicial as fachadas deveriam apresentar uma mesma simetria em portas, janelas e cêrceas, como única diversidade admitia em cada rua, ou freguesia, a utilização de cores diferentes no exterior dos prédios.

Nas fachadas o palmo é adoptado como módulo básico da composição. Todas as dimensões são múltiplas do palmo. (MASCARENHAS, 2004)

O total de vãos do lado maior do quarteirão é 24, o lado menor é constituído por 8 vãos.

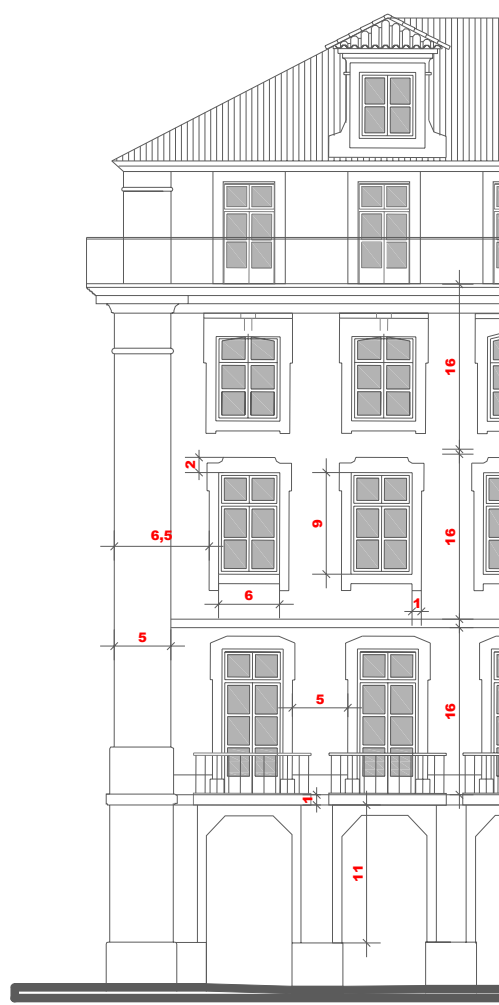


Fig. 33 – Definição modular da fachada da rua principal – Rua da Prata

Para a definição do desenho das fachadas das ruas principais, o plano definia como modelo a Rua Nova d’El Rei, actual Rua do Comércio, que por sua vez teria como referência as futuras fachadas da Praça do Comércio, mas distribuindo com diferente simetria os andares. Assim, as lojas e os andares nobres teriam 16 palmos de pé-direito, diminuindo a altura dos restantes andares à medida que iam subindo; as janelas dos primeiros andares deveriam ser de sacada e as restantes de peitoril.

As ruas secundárias teriam apenas janelas de peitoril acima das lojas do r/c.

No plano inicial recomendava-se ainda a construção de águas - furtadas com trapeiras , de forma a proporcionarem e luz e arejamento aos interiores. Para os prédios a construir de casas nobres, propunha-se como modelo as fachadas do Rossio.

Por razões de segurança o plano inicial definia que só deveriam existir edifícios de 3 pisos. No entanto, nem os edifícios deste quarteirão, nem os da Baixa em geral se ficaram pelos 3 andares, apresentando hoje muitos deles alterações que não estavam previstas, nem nas

propostas de Manuel da Maia, nem nas instruções do futuro marquês de Pombal ao regedor das justiças.

A substituição do quarto andar de águas furtadas pelo andar corrido com varanda geral sobre a cimalha terá acontecido ao longo da década de 1780.(SANTOS, 2000)

Estas alterações ao plano inicial das fachadas pombalinas estiveram directamente associadas a necessidades de rentabilização do investimento e também um desejo de diferenciação e apropriação individual de um arquitectura anónima, evidenciado sobretudo nos prédios nobres de aluguer, onde o enriquecimento formal das fachadas está ainda de acordo com um gosto tardo barroco.

#### Fachada da Rua da Prata

O desenho da fachada dos edifícios da Rua da Prata, sendo uma rua principal é do Tipo A (segundo classificação estabelecida por José Augusto França, acrescentada com o quarto andar sobre a cornija e a varanda contínua a toda a largura.

Os edifícios devem ter sido construídos de raiz com esta configuração, pois todos os elementos da fachada são do mesmo tipo e desenho e mostram condições de envelhecimento idênticas.

As características do tipo A são as seguintes:

- Todas as janelas do 1º andar são janelas de sacada ligadas por um estreito soco de pedra – andar nobre
- As cantarias das vergas e ombreiras das janelas de peito e de sacada possuem um recorte decorativo.
- Nas janelas de peito as pedras das ombreiras descem abaixo das pedras do peitoril a simular consolas.
- As janelas do 3º andar têm uma verga curva com uma pedra de feixo integrada na cornija, ou seja, na varanda do quarto andar
- Um friso de pedra marcando a separação entre o primeiro e o segundo andares.
- Varandas contínuas sobre a cornija ocupando toda a largura das fachadas
- Ao nível do r/c os vãos foram praticamente todos alterados

#### Fachada da Rua dos Correeiros

O Desenho da fachada dos Edifícios da Rua dos Correeiros, devido às adulterações que tem vindo a sofrer, é uma mistura do Tipo B e o C .Tal como na Rua da Prata à excepção do

edifício 4, todos os edifícios têm um quarto andar sobre a cornija e a varanda contínua a toda a largura.

- As cantarias dos vãos não são recortadas;
- Alguns edifícios têm varandas no primeiro e segundo andar, outros não têm varanda;
- Não apresentam faixa na fachada, nem aletas nas águas furtadas;
- Os edifícios não têm pedra de fecho nas janelas do terceiro andar.

#### Fachada da Rua de São Nicolau

O troço da Rua de São Nicolau pertencente a este quarteirão é constituído por 2 Edifícios. As fachadas dos edifícios vão assumir a tipologia de fachada da rua que torneja, ou seja um da Rua da Prata (tipo A), o outro da Rua dos Correeiros (tipo B).

#### Fachada da Rua da Conceição

As fachadas dos edifícios da Rua da Conceição apresentam uma mistura das características das fachadas tipo A e B:

- Nas janelas de peito as pedras das ombreiras descem abaixo das pedras do peitoril a simular consolas.
- As janelas do 3º andar têm uma verga curva
- As cantarias dos vãos são recortadas mas não têm varandas ao nível do 1º andar

### **8.2.3.6 Edifícios**

Com base na “décima da cidade” , podemos dizer que os edifícios que compõe o quarteirão foram construídos entre a década de sessenta do século XVIII e a primeira década do século XIX.

A décima era um imposto, que foi decretado em 1641 e consistia na contribuição geral sobre as propriedades, prédios, ofícios e ordenados, capitais emprestados a juros e lucros do comércio e indústria. Através da recolha dos dados deste imposto, a DGEMN (Direcção Geral dos Monumentos Nacionais) estabeleceu os ritmos de ocupação da Baixa Pombalina.

Durante a década de sessenta do século XVIII iniciaram a sua reconstrução os edifícios 1,2 e 4, na década de oitenta e noventa do mesmo século procedeu-se à reconstrução dos edifícios 6,7,8,9 e 10. Os edifícios 3 e 5 foram já construídos na primeira década do séc. XIX.

Tratam-se de edifícios de arquitectura civil de habitação pombalina, dita corrente, com uma volumetrias variáveis, que vão desde os 4 pisos acima do solo até aos 6 pisos.

À excepção do Edifício 8 que se pensa ter ficado pelos 4 pisos por questões económicas, todos os outros edifícios apresentam pelo menos um piso acrescentado ao plano inicial, e em alguns casos 2. O primeiro piso de acréscimo (piso 5) sobre a cornija e com varanda a toda a largura da fachada data do século XIX.

A maioria dos edifícios possui dois fogos por piso, sendo portanto de tipologia esquerdo/direito.

Analisando o edifício n.º 1 poderemos dizer que deverá ter sido dos primeiros a ser construído pois apresenta características muito semelhantes a edifícios localizados em zonas mais antigas da cidade: a circulação no interior do fogo era feita pelo atravessamento das divisões e não por corredores e a caixa d'água localiza-se junto à empena sendo construída à volta de uma parede. Este edifício é um edifício singular apresentando 1 fogo por piso.

MASCARENHAS (2004) considera que no processo de evolução dos edifícios de rendimento a escada é inicialmente colocada junto à fachada da rua como acontece nos edifícios medievais e vai gradualmente caminhando para o centro do edifício, solução hoje usual, ao mesmo tempo que a distribuição do fogo também é melhorada.

No edifício 2 verifica-se uma pequena evolução, com a escada ainda a ser construída à volta da parede, mas já se nota em um dos fogos que a circulação é feita através de um corredor. A escada é colocada na zona central do edifício, iluminada pela janela do saguão, sendo a tipologia do edifício de esquerdo/direito, com 2 fogos por piso.

Os edifícios 7 e 9 são muito semelhantes. Apresentam ainda a escada encostada à parede sem bomba e a circulação interior ainda é feita pelo atravessamento dos compartimentos

No edifício 4 verifica-se também uma evolução relativamente ao primeiro, no entanto circulação interior ainda é feita pelo atravessamento interior. A escada fica agora situada na zona central do edifício desenvolvendo-se à volta de uma bomba. O edifício apresenta 2 fogos por piso. A iluminação é feita através de uma clarabóia de vidro.

No edifício 6 também se verifica uma evolução, a escada encontra-se encostada à empena do edifício, pois o lote é relativamente pequeno, mas agora a caixa de escadas passa a ter três lanços por piso e bomba, deixando de ser comprida. A iluminação é feita através de uma clarabóia de vidro. O edifício é singular apresentando um fogo por piso. A circulação interior já é efectuada através de um corredor.

Nos edifícios 8 e 10 a circulação interior já é efectuada através de um corredor, a escada é com bomba e iluminação é efectuada através de clarabóia. A escada do edifício 8 tem 3 lanços por piso. Os edifícios apresentam 2 fogos por piso.

Os edifícios 3 e 5, sendo os edifícios mais recentes, do início do século XIX, verificando-se que a forma da escada vai assumindo maior complexidade. A caixa de escadas tem três lanços por piso e bomba e é iluminada através de uma clarabóia. A circulação interior é efectuada através de um corredor. Os edifícios apresentam 2 fogos por piso.

Podemos encontrar plantas com distribuição semelhantes a estas em edifícios de rendimento dos anos 60 e 70.

A maioria dos edifícios apresenta ainda elementos de grande valor patrimonial: azulejos, frescos, tectos...

## **8.2.4 Programa de Regeneração Urbana**

Iniciou-se o programa de Regeneração Urbana para o quarteirão localizado na Baixa Pombalina, com a análise dos Constrangimentos e Potencialidades da zona e de uma análise SWOT com os pontos fortes e pontos fracos, de forma a definir o conceito do projecto a desenvolver.

### **8.2.4.1 Constrangimentos**

#### **8.2.4.1.1 *O Envelhecimento da População e o regime de propriedade vertical***

Ainda é muito elevado o número de edifícios em propriedade vertical, dificultando de alguma forma a entrada de novos habitantes através do regime de compra dos imóveis.

Uma característica que se tem vindo a manter-se desde o início do processo de construção da Baixa é o predomínio dos prédios de arrendamento o que faz com que a Baixa permaneça como foi inicialmente concebida no século XVIII, com prédios de rendimento. O regime de propriedade vertical vai portanto impedir a venda dos edifícios por fracções. Os edifícios estão, na quase totalidade, ocupados por serviços e habitação nos últimos pisos, o que significa que a venda das fracções teria de ser feita preferencialmente aos ocupantes, por preços às vezes irrisórios.

#### **8.2.4.1.2 Concorrência de novos espaços comerciais**

O carácter de centro hegemónico só começou a ser posto em causa nos anos 80 com o aparecimento e proliferação de novas formas e espaços comerciais, em diversos pontos da cidade e da periferia metropolitana. (Centro Comercial Imaviz, Colombo...)

#### **8.2.4.1.3 Características do edificado**

O espaço edificado é, também, sede de constrangimentos. Apesar de nos últimos anos serem visíveis os efeitos de obras de reabilitação em vários imóveis, quase sempre ligados à banca, persiste uma imagem degradada do conjunto. Os condicionalismos impostos pelas exigências decorrentes da obrigatoriedade de preservação do património, designadamente da estrutura de gaiola e das fachadas dos edifícios, oneram as intervenções de recuperação e colocam problemas específicos à instalação/remodelação de espaços comerciais, que, em muitos casos, necessitam de obras mais ou menos profundas.

#### **8.2.4.1.4 Disfunções no mercado de arrendamento habitacional**

Os efeitos nocivos da rigidez no mercado do arrendamento em Portugal manifestam-se com maior severidade nas cidades de Lisboa e do Porto, visto que quando o congelamento das rendas foi decretado pelo Estado Novo, em 1948, apenas aquelas duas cidades ficaram abrangidas. Em 1975, a mesma norma “legal” foi aplicada a todo o país, desta feita pelo Estado revolucionário e, depois, faltou sempre ao Estado de direito a coragem para restabelecer os direitos de propriedade violados.

Durante décadas as rendas em Lisboa estiveram congeladas por uma legislação que impunha também uma espécie de contrato perpétuo entre os proprietários e os inquilinos.

Apesar “das alterações legislativas de 1985 e, principalmente, de 1990 com a aprovação do actual Regime do Arrendamento Urbano (RAU), o mercado do arrendamento privilegia ainda muito o inquilino em detrimento do proprietário.

O parque habitacional português tem estado assim à mercê de uma crescente degradação, devido ainda à existências de muitos contratos de arrendamento antigos e dada a manifesta incapacidade de grande parte dos proprietários em assegurar as necessárias obras de conservação periódicas previstas na actual Lei, num período de oito anos.

Esperemos que a nova lei do arrendamento a criação de uma sociedade de reabilitação urbana para a zona e a reforma do património, se revelem um veículo de renovação e vector de desenvolvimento da Baixa.

#### **8.2.4.1.5 Disfunções no mercado de arrendamento comercial**

Tal como o arrendamento habitacional, também se verificam disfunções no arrendamento comercial. A obstrução do mercado de arrendamento comercial, por desadequação da legislação em vigor, constitui um entrave adicional à revitalização funcional.

A desactualização das rendas comerciais, a par da escassez de espaços para alugar, repercute-se no elevado valor dos trespases dos poucos estabelecimentos para comércio colocados no mercado. Se a este facto se associar a necessidade, já referida, de obras de remodelação, de dimensão variável, percebe-se o esforço financeiro exigido no lançamento de um negócio, que poucos estão em condições de satisfazer.

#### **8.2.4.1.6 Acessibilidade Transporte Privado/Estacionamento**

As condições de acesso à Baixa por transporte privado têm vindo a degradar-se de forma acentuada nos últimos anos. O aumento da taxa de motorização e a crescente utilização do automóvel agravou a sobrecarga das vias, convertidas em vias de sentido único, sem capacidade para alargamento e já na sua utilização máxima. A par das dificuldades de circulação, a insuficiência de estacionamento ganha, porventura, ainda maior relevo.

#### **8.2.4.1.7 Problemas no Subsolo da Baixa**

Não podemos ignorar a importância da relação entre o comportamento das fundações dos edifícios e as alterações geológicas ou hidrológicas das respectivas bases, o que significa que à sobrevivência da Baixa enquanto unidade urbana, arquitectónica e construtiva de valor ímpar no país, não pode deixar de se associar, entre outras questões, o conhecimento das condições de acumulação e circulação das águas subterrâneas e a sua influência no comportamento das fundações, das estruturas e dos edifícios no seu todo.

Devido à crescente e desregrada urbanização e da rede de drenagem das águas pluviais, a morfologia inicial da Baixa de Lisboa está profundamente alterada, o subsolo está constantemente a ser alterado com construções, sem serem consideradas as características do terreno, dando-se abatimentos e inundações.

As caves ou os parques de estacionamento funcionam como obstáculos à circulação da água, e, por vezes, a água do estuário do Tejo corre com o ritmo das marés. Quer isto dizer que, quando a maré sobe, não deixa descer as águas da cidade, o nível do lençol freático sobe e as sarjetas não escoam devidamente.

Um dos grandes problemas que actualmente se colocam na gestão dos sistemas de drenagem urbana têm exactamente a ver com as alterações dos níveis freáticos e consequente redução

dos escoamentos naturais superficiais devido a intervenções no subsolo e à excessiva impermeabilização e ocupação do solo urbano, com aumento significativo dos caudais em ponta de cheia. Associado a isto, temos ainda o problema do envelhecimento dos sistemas de drenagem existentes, assim como o sub dimensionamento hidráulico dos colectores nos núcleos urbanos ainda antigos, em especial nas “baixas” de cidades, face à contribuição dos caudais resultantes da expansão urbana, criando maior vulnerabilidade a inundações e abatimentos.

Exemplo destes problemas é o da Baixa de Lisboa: A abertura de caves e de parques de estacionamento subterrâneos na zona húmida de Lisboa, e a transformação de quintas, a impermeabilização de logradouros interiores e quintais e a construção de garagens - práticas cada vez mais comuns na cidade nos últimos anos ,estão a alterar o regime hídrico e a aumentar os caudais de escoamento, sobrecarregando as canalizações

Todos estes factos provocam então problemas no sistema actual de canalizações da Baixa de Lisboa.

#### **8.2.4.2 Potencialidades**

##### **8.2.4.2.1 Valor patrimonial da Baixa**

O valor patrimonial da Baixa tem origem e natureza multifacetadas, de que se destaca: a morfologia urbana e a tipologia do edificado; o conjunto monumental; a estrutura funcional, com relevo para a banca, comércio e restauração; a riqueza histórico-cultural ligada à sua vivência urbana em períodos áureos. Este património, que se foi degradando nas últimas décadas, constitui, um capital valioso no processo de revalorização em curso.

Classificar a Baixa em 1978 como imóvel de Interesse Público foi o primeiro passo para o reconhecimento público do seu valor histórico e artístico, que assumiu ainda uma dimensão maior quando se propôs classificar esta zona como Património Mundial.

De acordo com a lei, a Baixa Pombalina beneficia de controlo e supervisão de departamentos governamentais e municipais. Nenhuma obra pode ser efectuada sem a competente autorização. Nenhum lote, edifício ou andar pode ser vendido sem o seu consentimento, podendo o Estado exercer o direito de preferência.

Teoricamente este quadro legal torna possível o desenvolvimento de uma política de preservação adequada, assim como a elaboração de todos os estudos e investigações que sejam necessários para a elaboração de um plano.

#### 8.2.4.2.2 Melhoria das condições de acessibilidade/estacionamento

Apesar das limitações ao transporte privado, a acessibilidade por transporte público sofrerá melhorias substanciais no futuro próximo, com o alargamento da rede de metropolitano, e a abertura de uma nova estação do Terreiro do Paço

PONTOS FORTES	PONTOS FRACOS
<ul style="list-style-type: none"><li>• CENTRO HISTÓRICO</li><li>• CENTRALIDADE</li><li>• ACESSIBILIDADE</li><li>• QUALIDADE</li><li>• EXCLUSIVIDADE</li><li>• ORIGINALIDADE</li><li>• VALOR PATRIMONIAL</li><li>• NICHOS DE MERCADO</li><li>• NOVA LEI ARRENDAMENTO</li><li>• NOVA LEI DAS SOCIEDADES REABILITAÇÃO URBANA</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• DESERTIFICAÇÃO NOCTURNA</li><li>• ACESSIBILIDADE PROBLEMÁTICA EM TRANSPORTE PRIVADO</li><li>• ESTACIONAMENTO</li><li>• ENVELHECIMENTO POPULAÇÃO</li><li>• PROPRIEDADE VERTICAL</li><li>• DEGRADAÇÃO DO EDIFICADO</li><li>• CONGELAMENTO DAS RENDAS</li></ul>

#### 8.2.4.3 Linhas Orientadoras da Proposta de Intervenção

##### Habitação

A Habitação e a necessidade de re-habitar a baixa foram consideradas como principal prioridade da intervenção. (

Fig. 34 – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso)

A área residencial criada, associada a um elevado padrão estético, dirige-se a um segmento médio/alto, sendo ideal para famílias jovens, estudantes, população ligada ao mundo da arte e cultura, que abdique de algumas facilidades como a garagem, em favor da localização no centro da cidade e das características arquitectónicas do edifício.

O espaço residencial a criar será formado por quatro tipologias T1, T2, T3 e T4.

Apenas um edifício permitiu a compartimentação para um apartamento pequeno (T1) devido à especificidade das construções pombalinas.

A localização privilegiada, cercada por uma série de Equipamentos de Lazer e Cultura, Comércio e Serviços, uma série de meios de transporte à disposição, diversos parques de estacionamento na proximidade com condições favoráveis a residentes cria à partida uma dinâmica de novos compradores.

### Comércio

Factor determinante na recuperação da cidade, pretende-se que o comércio seja sustentado alicerçado na sua identidade e especificidades próprias, na sua história, património e oferta cultural.

Pretende-se apostar no que o comércio da Baixa tem de único e que não pode ser encontrado na oferta comercial moderna, enquadrando o comércio existente, potenciando os que se encontram em boa situação, requalificando os outros e projectando novos formatos e temas.

Dinamizando as vivências urbanas através do encorajamento à fixação de usos qualificados, pretende-se que este quarteirão se constitua como unidade referência no tecido urbano da Baixa Pombalina

Pretende-se assim:

- Dotar este quarteirão de uma área comercial de qualidade
- Requalificar a Rua da Prata com o seu nome associado a joalharia de alta qualidade
- Requalificar a Rua dos Correeiros, reforçando a função de restauração com mais restaurantes e cafés com horários alargados
- Os estabelecimentos comerciais iram-se localizar no piso térreo dos edifícios.

### Critérios para a intervenção na Reabilitação dos Edifícios

Depois de identificadas as necessidades e definido o programa, estabeleceram-se os critérios para a intervenção:

Propõe-se que elementos decorativos existentes no interior dos compartimentos, como estuques, lambrins de madeira, arcos, revestimentos de mármore, pinturas, azulejos ou outros, sejam sempre que possível, mantidos no local onde se encontram, caso estejam incompletos, propõe-se que as partes em falta sejam reconstituídas.

As estruturas dos edifícios deveram ser preservadas, nomeadamente a estrutura de gaiola, o vigeamento dos pisos em madeira, as paredes de fachada e empena e, alvenaria de pedra. Sempre que se verifiquem situações de dissonâncias propõe-se que sejam respostas as soluções originais do edifício através da aplicação sempre que possível de materiais idênticos aos originais ou com comportamentos idênticos.

Elementos a preservar:

Em todas as condições devem ser preservados quando existentes os seguintes elementos:

- Estereotomia do desenho do projecto da fachada pombalina;
- Gradeamentos das varandas e dos varandins;
- Balaustradas;
- Cantarias dos vãos das portas, janelas, bacias, degraus de soleira, soco e cunhal;
- Caixilharias de madeira das portas e janelas;
- Cantarias dos vãos e soleiras;
- Arcos ogivados ao nível do piso térreo;
- Patamares, rodapés e degraus de madeira;
- Cantarias da chaminé;
- Tectos de saia e camisa;
- Pavimento de soalho corrido;
- Azulejos;
- Frescos;
- Pia de despejo;
- Arcos estruturais;
- Pavimento em lajes de pedra.

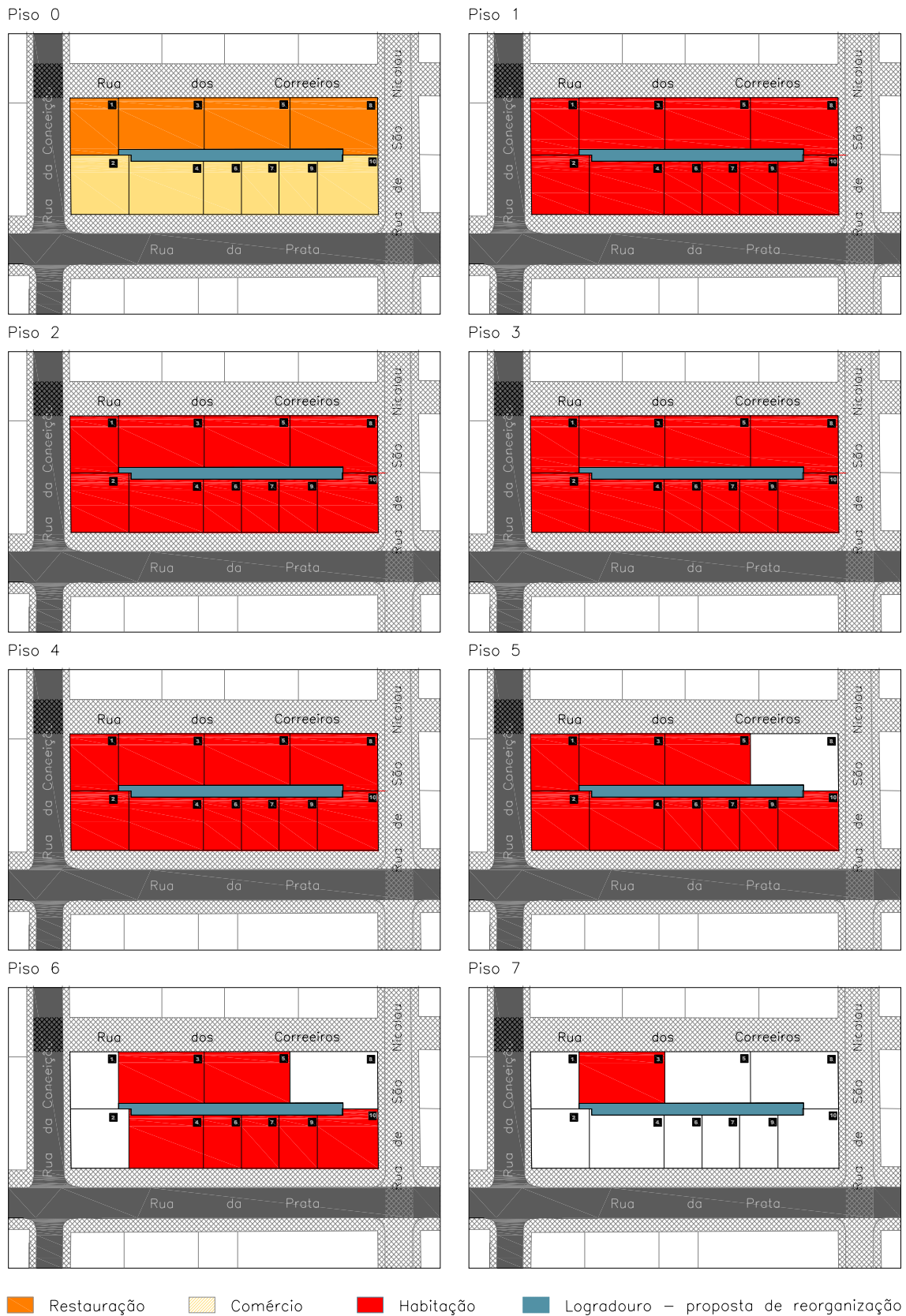


Fig. 34 – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso

## 8.3 ESTUDO DE CASOS – QUARTEIRÃO DO CHIADO NORTE

### 8.3.1 Enquadramento jurídico

#### Plano Director Municipal de Lisboa (PDML)

O quarteirão em estudo localiza-se no Chiado, freguesia do Sacramento e é delimitado a norte pela Calçada do Duque, a Sul pelas escadinhas São João de Deus, a nascente pela Rua da Condessa e a poente pela Rua da Oliveira ao Carmo.

De acordo com o PDML – Plano Director Municipal da cidade de Lisboa o quarteirão encontra-se enquadrado na Área Histórica.

O PDML tem por objectivo estabelecer as regras a que deve obedecer a ocupação, uso e transformação do território municipal, e definir as normas gerais de gestão urbanística a utilizar na execução do Plano.

No PDM actualmente em vigor de 1994, as Áreas Históricas são consideradas como: *“Áreas de formação pré-pombalina e pombalina, em geral configuradas até ao final do século XVIII e edificadas até final do séc. XIX”*

### 8.3.2 Classificação Patrimonial

Os edifícios 6,7,8 e 9 enquadram-se na zona de protecção do Castelo de São Jorge e restos das cercas de Lisboa classificado como *“Monumento Nacional”*, por Decreto de 16-06-1910, DG 136 de 23 de Junho de 1910.

### 8.3.3 Análise Morfológica

#### 8.3.3.1 Solo/Pavimento

O Chiado Norte localiza-se num planalto que se desenvolve depois com um agradável declive para nascente e para sul.

Em termos geológicos os solos pertencem à série sedimentar Miocénica, “Areolas da Estefânia, constituída por uma alternância de grés, saibros e argilas.

São terrenos endurecidos como o testemunha um relevo acentuado.

As condições estruturais e a litogia permitem a existência de águas subterrâneas a maior ou menor profundidade.

A colina a ocidente do monte do Castelo foi povoada desde épocas remotas e durante a romanização (séc. II a V) sistematicamente ocupada por villas rústicas. Era uma zona agrícola e também espaço de lazer para os habitantes da colónia romana Felicitas Julia nome que tinha então a cidade de Lisboa.

Durante a Alta Idade Média, com a ocupação visigótica e muçulmana, a fisionomia desta zona não se alterou profundamente, continuando a desenvolver-se o cultivo de cereais e olivais em pequenas e médias propriedades.

### **8.3.3.2 Quarteirão**

O quarteirão em estudo encontra-se situado no chamado bairro da “Vila Nova da Oliveira”.

A sua origem decorre directamente do alvará de 26 de Dezembro de 1500, onde D. Manuel ordenou que fossem extintos todos os Olivais existentes dentro do perímetro muralhado da cidade.

Morfologicamente o quarteirão forma-se a partir das antigas cercas dos frades Trinos e Carmelitas.

As suas dimensões supõe-se resultarem da aplicação de um módulo estrutural em reticula, adaptado à morfologia irregular do terreno, modelo este que viria a se posteriormente aplicado no Bairro Alto.

Verifica-se então o uso do chão (correspondendo a um rectângulo de 30 por 60 palmos) como medida base para traçar os “talhões” de terreno, e a utilização dos seus múltiplos e submúltiplos,

Actualmente, quarteirão é constituído por 9 lotes, 6 dos quais apresentam dimensões de frente entre os 6 e os 7 metros (aproximadamente 30 palmos), os outros 3 apresentam dimensões entre os 12 e os 14 metros (aproximadamente 60 palmos), que possivelmente resultou da junção de 2 chãos.

A profundidade dos lotes varia entre os 8 e os 10 metros, à excepção de um que vai de um lado ao outro do quarteirão, medindo cerca de 19 metros. (Fig. 35 – Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – análise métrica)

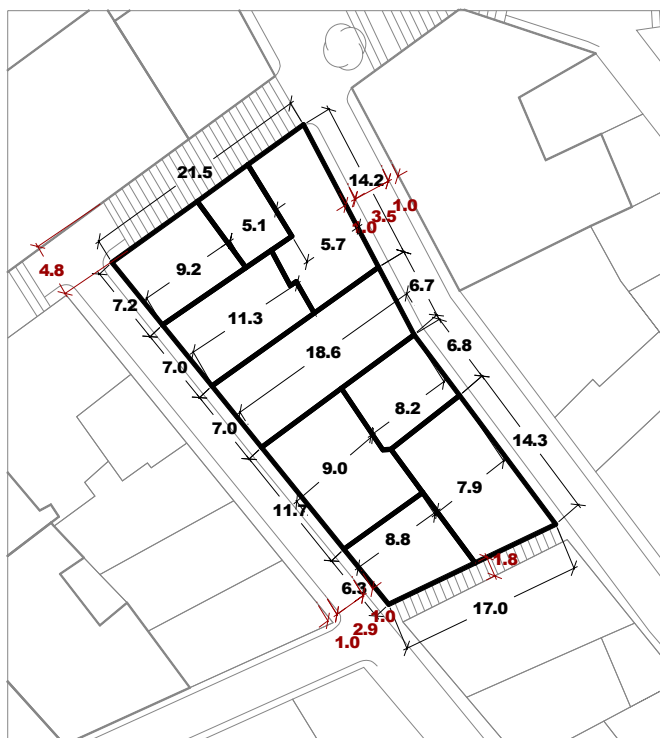


Fig. 35 – Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – análise métrica

Neste quarteirão a medida do “chão” não é utilizada rigorosamente, pois devido ao declive acentuado do terreno estes valores tiveram de ser ajustados.

A mudança para medidas padronizadas nos traçados urbanos e do edificado vai provocar o aparecimento de uma tipologia específica, uniformizando as dimensões dos lotes e alturas dos edifícios.

É na Carta Régia escrita por António Carneiro (secretário régio) em 1503 que se estabelecem as relações métricas que vão estruturar o edificado e a malha urbana desta zona da cidade, surgindo como grande inovação esta morfologia de quarteirão – “quarteirão de base rectangular”

O quarteirão em estudo caracteriza-se então, por ser moldado segundo esta estruturação parcelaria, possuindo uma forma rectilínea em que o lado de maiores dimensões acompanha as ruas que são perpendiculares ao rio e o de menores dimensões se volta para as “travessas”.

A frente de quarteirão para a rua da Oliveira ao Carmo e rua da Condessa mede aproximadamente 40 metros (cerca de 180 palmos). A profundidade do quarteirão para as

Escadinhas de São João mede aproximadamente 17 metros (cerca de 90 palmos), enquanto que para a calçada do Duque mede cerca de 22 metros (cerca de 100 palmos).

### 8.3.3.3 Ruas

O quarteirão-tipo é definido pela intersecção das seguintes ruas:

- Rua da Oliveira ao Carmo
- Rua da Condessa
- Calçado do Duque
- Escadinhas São João

A rua da Condessa é a mais antiga das ruas, apresentando uma certa ondulação, resultante da linha de separação das propriedades dos Conventos dos frades Carmelitas e dos frades Trinos, que não chegaram a acordo de permuta de terrenos para estabelecer um alinhamento mais rectilíneo, como observamos nas outras ruas. (CARITA, 1999)

A rua da Condessa resultou assim de um antigo caminho rural designado por “Caminho público do postigo do Carmo” (séc. XIV)

No séc. XVI a rua da Condessa foi designada por “Rua da Condessa da Vidigueira”, pois esse era o nome de uma Condessa que residia no Palácio dos Gamas, na calçada do Duque. (SEQUEIRA, 1939)

Tal como a Rua dos Galegos (actual Rua do Duque), esta rua sempre foi habitada por gente modesta.



Fig. 36 – Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – Áreas de Implantação e Delimitação das Ruas

No séc. XVI à excepção das casas nobres da família “Elvas Mendes de Brito” que tornejavam para o Largo do Carmo, e a dos “Rolins de Moura Gomes da Silva”, cuja frente dava para a Rua da Oliveira (actual Rua da Oliveira ao Carmo), o resto eram casas burguesas e plebeias, quase todas de com um chão de frente, 3 andares e altas empenas de bico, e algumas com balanço de 3 e 4 palmos sobre a rua. (SEQUEIRA, 1939, b))

A rua da Oliveira ao Carmo data do séc. XVI, chamando-se antes do terramoto de Rua da Oliveira, no entanto prolongava-se a sul até à rua do Bairro do Marquês (depois travessa da cruz), isto é, até o fim do troço Norte-Sul da rua Almirante Pessanha (actualmente) (SEQUEIRA, 1939, b)).

Actualmente a Rua Oliveira ao Carmo vai da Calçada do Carmo e termina no Largo do Carmo.

A Calçada do Duque data também do séc. XVI, tendo como designação inicial “Rua ou Calçada do Postigo de São Roque”. No século XVIII dividiu-se em duas, designando-se por “Calçada que vai para o Postigo de São Roque” e “Calçada do Duque”.

As escadinhas de João de Deus que fazem a comunicação entre a Rua da Condessa e a Oliveira ao Carmo também datam do séc. XVI, designando-se em 1659 por Travessa do Forno. (SEQUEIRA, 1939).

*“Embora com pequenas variações, os arruamentos da Vila Nova da Oliveira (actual Rua da Oliveira e Rua da Condessa (como do Bairro Alto aparecem tendencialmente com uma largura de 24 palmos para as ruas e 20 palmos para as travessas, o que mais uma vez sugere a*

*aplicação de métricas proporcionais que encontramos na arquitectura e nas peças de construção.” (CARITA, 1999, p.191)*

Depois do terramoto, estas ruas mantiveram sensivelmente a mesma morfologia.

#### **8.3.3.4 Edifícios/ Fachadas**

Em termos arquitectónicos esta zona da cidade, e este quarteirão em particular, resulta duma complexa sobreposição de intervenções arquitectónicas que se processam durante vários séculos, sem no entanto estabelecerem rupturas nem desarticularem a unidade da estrutura urbana primitiva.

Verifica-se que a tipologia das edificações é caracterizada por uma grande intimidade de relação entre a unidade edificada e a estrutura urbana do quarteirão.

O quarteirão em estudo apresenta edifícios representativos de várias épocas.

Da época pré-pombalina, apenas restou um edifício – o edifício 6.

Ao nível da fachada, este apresenta janelas de sacada ao nível dos diferentes pisos. Os vãos são rectos e encontram-se colocados assimetricamente na fachada.

A cobertura é constituída por duas águas com cumeada perpendicular à fachada.

Um dos lados da fachada, bastante fenestrado apresenta janelas de sacada e o outro lado, pouco fenestrado corresponde às escadas que começam logo a seguir à porta de entrada do edifício.

A dimensão da fachada é de aproximadamente 7 metros, o que correspondia a cerca de 30 palmos.

A tipologia das escadas é em tiro, que se encostam à empena lateral, apresentando uma composição interior muito simples, com planta em “cruz”, com um fogo por piso.

A construção em alvenaria de pedra e cal, e a ainda não aplicação da estrutura da “gaiola”, as limitações dos próprios materiais (30 palmos é o máximo que uma viga de madeira suporta sem apoios), obrigou a que as escadas sejam colocadas junto às empenas, ou no caso das escadas serem centrais, a que estas descarreguem nas paredes opostas – alçado principal e tardoz.

Dado o forte índice de ocupação, as áreas de logradouro possivelmente desapareceram.

Podemos considerar que este é um edifício representativo do séc. XVI/XVII.

Os restantes edifícios foram já na sua maioria construídos na época pombalina, pela necessidade de reconstrução dos edifícios arruinados pelo terramoto, sendo obrigados a adaptar-se à escala e às circunstâncias dos lotes. (edifício....)

A impossibilidade de dispor de lotes de grandes dimensões obrigou o edifício pombalino a adaptar-se à própria tipologia, socorrendo-se de situações tipológicas mistas.

A estrutura fundiária de pequenos lotes obrigava os edifícios a submeterem-se às medidas reduzidas dos lotes iniciais, e a estética pombalina cuja qualidade vivia sobretudo pelo efeito de conjunto, nos ritmos e métricas dos edifícios e diferentes andares, diluiu-se aqui completamente ao inscrever-se pontual e disseminadamente sob a forma de pequenos edifícios.

Pela prioridade dada à economia e fazendo recorrência a uma marcada simplicidade no desenho da fachada, os prédios pombalinos de pequenas dimensões aproximam-se da arquitectura maneirista séc. XVI e XVII.

Assim, muitos edifícios dos séculos XVIII e XIX aparecem com tipologias de fachada muito idênticas aos do séc. XVI e XVII.

É no tratamento das janelas de mansarda como parte integrante do alçado, e no sentido de composição da fachada, que o edifício pombalino se tornara mais evidente na sua integração ao bairro após o terramoto.

Para além da mansarda, também o acentuado uso da janela de sacada 1º andar e a fachada simétrica, caracterizam os edifícios pombalinos.

A alternância no edifício dos séculos XVI/XVII de zona de pano de parede cega ou pouco fenestrada que correspondia à zona lateral de caixa de escada e da zona fortemente fenestrada, cede, no edifício pombalino, ao sentido de composição global de fachada.

A introdução da estrutura de gaiola, veio permitir repensar a localização e a nova forma de iluminação da caixa de escadas, libertando o desenho do alçado.

Sempre que a largura o permitia, a caixa de escadas era colocada no centro do lote e a iluminação zenital era feita através de uma clarabóia, permitindo a distribuição simétrica dos fogos em esquerdo e direito

O edifício nº 1 por exemplo, supõe-se que já seja um edifício pombalino (inicial), no entanto devido às dimensões dos lotes ainda apresenta características dos edifícios do séc. XVI e XVII, tanto a nível de fachada como de disposição interior.

Este é um edifício, com um lote próximo da dimensão de um quadrado, com frente de cerca de 6,5 metros (próximo dos 30 palmos), e profundidade de cerca 8 metros.

O edifício encontra-se situado no topo do quarteirão virado para as "escadinhas de São João". Normalmente estes edifícios que se encontravam localizados nos topos dos quarteirões virados para as "travessas", eram construções humildes, pois as travessas eram consideradas como ruas de menor importância, onde se localizavam as habitações de pessoas de menores recursos.

A organização do espaço interior à semelhança do Edifício 6 (pré-pombalino) é muito simples apresentando também um esquema base "em cruz", a escada também é de tiro encontrando-se encostada à fachada e apresentando um fogo por piso.

Também a fachada é semelhante à do Edifício 6, (à excepção da empena em bico), apresentando um dos lados da fachada, bastante fenestrado com janelas de sacada e o outro lado, pouco fenestrado corresponde às escadas que começam logo a seguir à porta de entrada do edifício. Os vãos são rectos e encontram-se colocados assimetricamente na fachada.

A Frente da Fachada também tem uma dimensão próxima dos 30 palmos (6,5 m).

O Edifício 5 por outro lado apesar de também se supor ser um Edifício Pombalino, apresenta claras semelhanças com as tipologias dos edifícios. Este edifício vai de um lado ao outro do quarteirão, ocupando um lote estreito e profundo, orientando a fachada menor para as ruas principais, que mede também aproximadamente 30 palmos. (7 metros)

Os vãos também são rectos encontram-se colocados assimetricamente na fachada, pois um dos lados da fachada corresponde às escadas em tiro que se encontram encostadas À empena.

O edifício nº 7 e o edifício nº 9, são já edifícios claramente pombalinas, devido às dimensões dos lotes, as escadas continuam a ser de tiro, encostadas à empena lateral, no entanto já se verifica uma preocupação com a simetria da fachada, e portanto a caixa de escadas é já iluminada com vãos de dimensões idênticas aos restantes.

Os vãos são rectos, colocados simetricamente na fachada e verifica-se a existência de águas furtadas.

O edifício 2 e o edifício 3 também são edifícios pombalinos, verificando-se simetria na fachada.

Esta é um tipologia de maior dimensão, resultando possivelmente da junção de lotes, verificando-se que a sua dimensão de fachada é de cerca de 14 metros, ou seja 2\* 30 palmos.

Esta dimensão irá possibilitar assim a distribuição de 2 fogos por piso. O acesso ao interior do edifício deixa de ser exclusivamente lateral, dando lugar a entradas centrais pelas quais se acede a uma escada íngreme, “de tiro”, que serve dois fogos por piso em esquerdo/direito.

À medida que os anos foram passando após o terramoto de 1755, as exigências de segurança estabelecidas para as construções Pombalinas abrandaram sucessivamente, dando lugar a construções mais débeis e vulneráveis do ponto de vista estrutural, designadas por "gaioleiros".

O progressivo esquecimento do drama do terramoto e a emergência dos edifícios resistirem a violentos tremores de terra vão simplificar a estrutura da gaiola pombalina.

O sistema estrutural é simplificado, os travessamentos e mãos desaparecem e os vãos passam a ser, mais espaçados deixando a estrutura de funcionar como um todo.

Como exemplos destes edifícios reconstruídos já no final do séc. XIX, temos os edifícios 7 e 8. O edifício 7 apresenta a data inscrita na bandeira em ferro decorativo do vão central – 1849.

Quanto à tipologia, tratam-se de prédios de rendimento que adoptaram alguns dos pressupostos da arquitectura pombalina, quer ao nível da volumetria, quer ao nível da métrica, quer da austeridade formal, que se verifica sobretudo nas fachadas.

Os vãos são rectos, dispendo-se simetricamente na fachada. O edifício 7 apresenta um acrescento de piso, com varanda corrida.

O edifício 9, devido as dimensões do lote ainda apresenta a caixa de escadas colocada na empena lateral, enquanto que o edifício 7 que também terá resultado de uma junção de 2 “chãos”, permitindo a colocação da escada central, apresentado um distribuição 2 fogos por piso esquerdo/direito.

### 8.3.3.5 Mobiliário Urbano

Como mobiliário urbano pode-se apenas referir a existência de alguns pilaretes e um corrimão de apoio à escada, existente na Calçada do Duque. (Fig. 37 – Mobiliário Urbano da Calçada Duque e Rua Nova da Oliveira)



Fig. 37 – Mobiliário Urbano da Calçada Duque e Rua Nova da Oliveira

### 8.3.4 Constrangimentos

Para além de evidenciar os mesmos problemas enumerados no capítulo do quarteirão da baixa pombalina tais como: disfunções no mercado de arrendamento habitacional e comercial – esta zona da cidade apresenta condições de habitabilidade bastante inferiores aos mínimos exigidos nos actuais critérios regulamentares, com áreas muito reduzidas, más condições salubridade e segurança...

### 8.3.5 Potencialidades

#### 8.3.5.1 Existência de programas de apoio – URBCOM

As repercussões económicas e sociais associadas á crise do comércio tradicional, levaram o Governo português a negociar com a União Europeia um sistema inovador de apoios financeiros específicos orientados para a modernização do aparelho comercial. Neste sentido surgiu o SIMC, Sistema de Incentivos à Modernização do Comércio, que vigorou entre 1991 e 1994. No seu seguimento, foi criado o PROCOM.

Actualmente encontra-se em vigor o URBCOM

O URBCOM é o diploma que regulamenta o Sistema de Incentivos a Projectos de Urbanismo Comercial (anteriormente designado por PROCOM). Por conseguinte, os objectivos do URBCOM são a modernização das actividades empresariais do comércio e de alguns serviços, a qualificação do espaço público envolvente e a promoção do respectivo projecto global, integrados em áreas limitadas dos centros urbanos com características de elevada densidade comercial, centralidade, multifuncionalidade e de desenvolvimento económico, patrimonial e social.

Actualmente encontra-se em vigor 1ª Fase de Qualificação dos projectos de urbanismo comercial para a Áreas de Intervenção – Chiado:

- **Circunscrita aos eixos/praças** – Calçada do Sacramento, Escadinhas de S. Francisco, Largo da Boa Hora, Largo do Carmo, Largo do Chiado, Largo Rafael Bordalo Pinheiro, Largo de S. Carlos, Largo da Trindade, Largo Trindade Coelho, Praça Luís de Camões, Rua do Alecrim (parte), Rua Almirante Pessanha, Rua Anchieta, Rua António Maria Cardoso (parte), Rua Capelo, Rua do Carmo, Rua Garrett, Rua Ivens (parte), Rua da Misericórdia, Rua Nova do Almada (parte), Rua Nova da Trindade, Rua Paiva de Andrade, Rua Serpa Pinto (parte), Rua da Trindade, Travessa do Carmo e Travessa da Trindade;

No actual contexto, a existência destes programas constitui um factor muito positivo que deve ser rentabilizado.

### **8.3.5.2 Fundo Remanescente Reconstrução do Chiado/Programa “Chiado com Cor”**

A existência de fundos de financiamento, em particular do Fundo Remanescente de Recuperação do Chiado (FRRC), tem-se revelado uma peça essencial para a dinamização da política de reabilitação.

O Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado, criado por decreto – lei nº321/02, de 31 de Dezembro, visou a aplicação do saldo remanescente do extinto Fundo Extraordinário de Ajuda à Reconstrução do Chiado (FEARC) na reabilitação e na requalificação do Chiado e áreas envolventes.

Para terem direito a apoios financeiros, que podem atingir 50% da despesa da obra, os interessados devem submeter todos os documentos necessários ao FRCC que deverá responder “no prazo máximo de 90 dias”. Parte do financiamento obtido terá de ser reembolsado e outra parte poderá ser atribuída a fundo perdido.

Para além do FRRC para apoio às obras de reabilitação, foi desenvolvido um segundo programa, intitulado “Chiado com Cor” que visa a recuperação das fachadas dos imóveis que se encontram em razoável estado de conservação.

A qualidade arquitectónica do edifício, a taxa de ocupação e a percentagem em termos de habitação são alguns dos itens que serão tidos em conta na atribuição de subsídios. As obras coercivas realizadas pela autarquia, na zona de intervenção, poderão também recorrer ao fundo.

O fundo destina-se a financiar obras em edifícios situados dentro do perímetro geográfico limitado pelas ruas da Misericórdia e do Alecrim, Cais do Sodré e Paços do Concelho (na zona sul) e desde a Rua Nova do Almada até ao Largo da Misericórdia.

### **8.3.6 Linhas Orientadoras da Proposta de Intervenção**

#### **Habitação**

Tal como para a Baixa, também para o Chiado a Habitação e a necessidade de re-habitar foram consideradas como principal prioridade da intervenção. (Fig. 38 – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso)

A reabilitação dos fogos habitacionais da zona do Chiado Norte, mantendo as pequenas áreas e as características arquitectónicas, constitui uma opção aos fogos estandardizados. Com as rendas e custos de manutenção mais baixos, são atractivos para os jovens que procuram o primeiro apartamento.

O espaço residencial a criar será formado por três tipologias T1, T2, T3 e T4, sendo a maioria T1.

A localização privilegiada, cercada por uma série de Equipamentos de Lazer e Cultura, Comércio e Serviços, uma série de meios de transporte à disposição, diversos parques de estacionamento na proximidade com condições favoráveis a residentes cria à partida uma dinâmica de novos compradores.

#### **Comércio**

Factor determinante na recuperação da cidade, pretende-se que o comércio seja sustentado alicerçado na sua identidade e especificidades próprias, na sua história, património e oferta cultural.

Tal como para a Baixa, também para o Chiado se pretende apostar no que o comércio da tem de único e que não pode ser encontrado na oferta comercial moderna, enquadrando o comércio existente, potenciando os que se encontram em boa situação, requalificando os outros e projectando novos formatos e temas.

Pretende-se assim requalificar todos os pisos térreos, actualmente ocupados por comércio e restauração.

Pretende-se com esta intervenção dotar os edifícios de infraestruturas básicas, garantindo as condições de saneamento básico, conforto e segurança mínimos para o reuso actual dos espaços impõe.

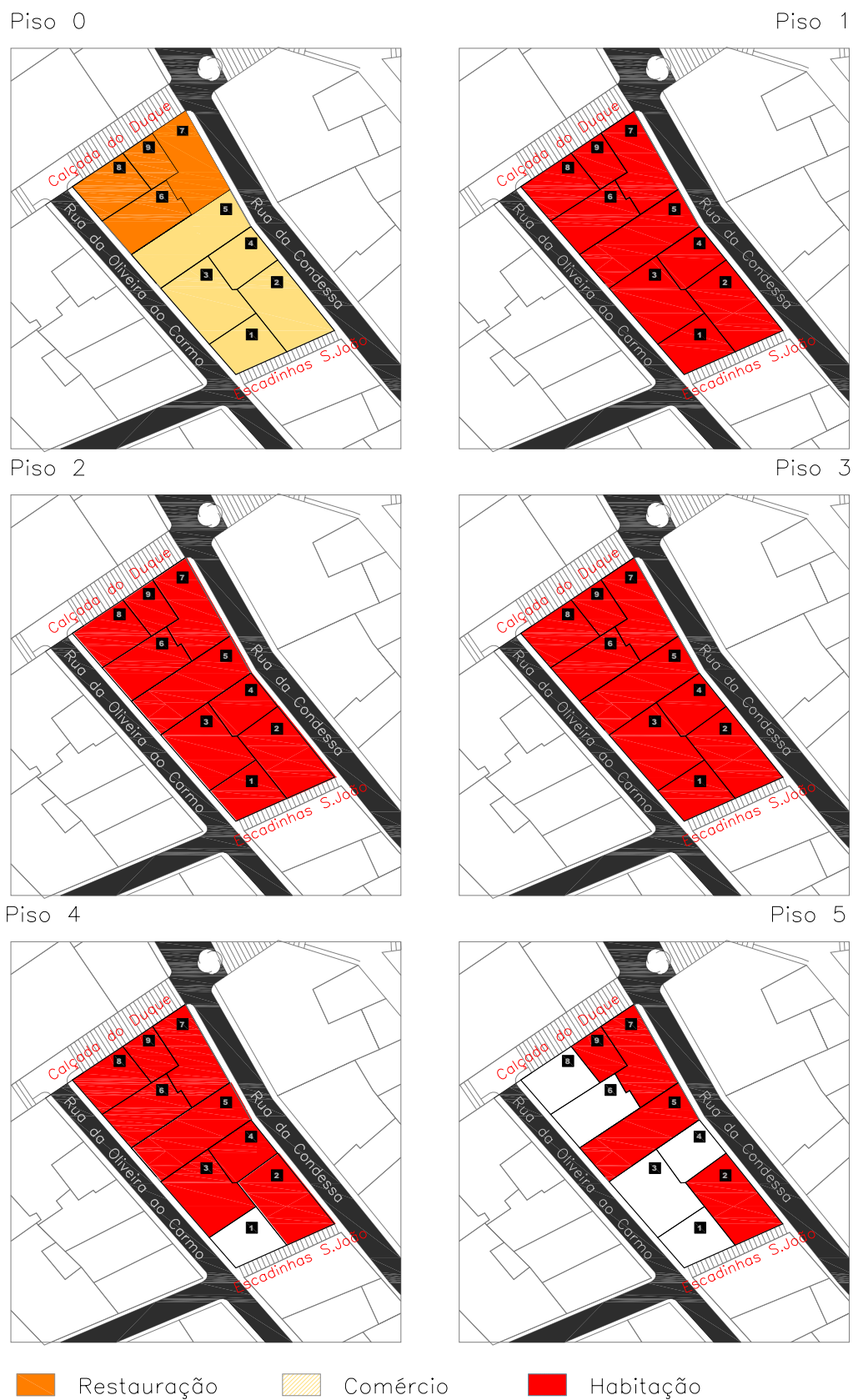


Fig. 38 – Plantas de Zonamento e Organização Espacial por piso

## 8.4 ANÁLISE DE RENTABILIDADE

### 8.4.1 **Introdução**

De forma a analisarmos qual o papel das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções procedeu-se à análise de rentabilidade das operações de regeneração urbana em 2 quarteirões tipo do centro histórico de Lisboa representativos de 2 morfologias urbanas distintas – Chiado Norte e Baixa Pombalina.

Através da análise da rentabilidade poderemos saber qual a capacidade que estes projectos têm em gerar fluxos financeiros (receitas) no futuro, de modo a cobrir as despesas efectuadas com a sua realização e funcionamento. (análise projectos)

Desta forma, foram apurados quais os fluxos anuais gerados pela exploração do projecto (receitas) que foram comparados com as despesas realizadas.

Todos os métodos de avaliação da rentabilidade de um projecto se apoiam directa ou indirectamente nos fluxos de caixa que o património vai produzir ao longo do tempo, tendo no entanto de lidar com a dificuldade de comparar quantidades de bens ou serviços produzidos em momentos diferentes no tempo. Não podemos somar rendimentos actuais com rendimentos futuros, isto é valores a realizar imediatamente com outros que só ocorrerão no futuro mais ou menos longínquo. (os euros obtidos hoje são diferentes, em poder de compra, dos euros que só estarão disponíveis daqui a dez anos)

Para que os valores sejam comparáveis e se possam somar, é indispensável que estejam expressos na mesma unidade e referidos ao mesmo momento no tempo.(avaliação património)

Para tal foi utilizado o método do Cash Flow Descontado que consiste em trazer a valor presente os fluxos futuros a uma taxa de actualização (desconto) tecnicamente definida.

O papel da taxa de actualização é o de transformar os rendimentos que só estarão disponíveis no futuro, com maior ou menor risco, em rendimentos actuais e seguros.

Através da aplicação do método do Cash-Flow descontado é possível conhecer o efeito do “valor no tempo” e expressar todos os custos e benefícios futuros como se ocorressem no início do período de estudo.

Depois de conhecidos os Cash-Flows associados ao investimento, e de forma a possibilitar uma comparação do peso das variáveis morfológicas na viabilidade económico-financeira das intervenções nos dois quarteirões-tipo, efectuou-se uma análise da rentabilidade dos mesmos,

utilizando como indicadores para efeitos comparativos a VAL (valor actual líquido), a TIR (taxa interna de rentabilidade), e o PayBack (período de recuperação do investimento).

A avaliação da rentabilidade compreendeu primeiro a determinação da rentabilidade económica só em seguida a rentabilidade financeira.

A análise de rentabilidade económica, ou análise de rentabilidade na óptica do projecto, é uma análise independente das fontes de financiamento. Os custos de exploração não incluem os encargos com o financiamento do empreendimento, e nos valores do investimento não se separam os capitais próprios dos capitais alheios.

A Análise de rentabilidade/rendibilidade financeira consiste em calcular os indicadores de rentabilidade (líquido de impostos) considerando que o investimento é financiado com a cobertura financeira.

#### **8.4.2 Pressupostos e Duração da Operação de Regeneração Urbana**

Por questões de simplificação e objectividade admite-se que os quarteirões onde se prevê a intervenção serão adquiridos totalmente devolutos e sem quaisquer ónus.

A análise foi desenvolvida na perspectiva de um privado (promotor), ou seja, considerando que à partida surge uma entidade privada interessada na execução dos objectivos programados, e que o mesmo não possui o terreno/edifícios necessários para a operação.

A operação terá um desenvolvimento temporal de 8 anos, iniciando-se com a concretização do processo de aquisição dos imóveis contidos no domínio da intervenção.

Prevê-se que o Projecto seja aprovado no 1º ano da operação e que a obra decorra nos 2 anos seguintes, estando incluídos nesta fase todos os trabalhos relativos à substituição e criação de novas infra estruturas que servem o empreendimento.

O Projecto é sustentado em 2 vertentes diferentes: a venda de fracções habitacionais e o arrendamento de fracções comerciais.

A área habitacional será comercializada em 3 anos, sendo que, 50% até ao final da empreitada/obra recebendo 15% em sinais e 50% até um ano após a conclusão da obra.

A área comercial será arrendada durante 5 anos e vendida no final da operação (ano 7).

### **8.4.3 Elementos de Análise de Rentabilidade**

Para compararmos o peso das variáveis morfológicas nos dois quarteirões-tipo procedeu-se então à análise da rentabilidade dos mesmos, utilizando como indicadores para efeitos comparativos a VAL, a TIR, e o PayBack.

Procedeu-se então à contabilização dos custos e dos benefícios da operação de regeneração urbana.

### **8.4.4 Custos**

Assim, iniciou-se a análise através da contabilização dos custos gerais para os dois quarteirões dos quais se destacam:

- Terreno/Edifícios
- Projectos
- Fiscalização
- Empreitada/Obra
- Comercialização

#### **8.4.4.1 Terreno/ Edifícios**

Para a determinação do custo dos Edifícios foram analisados os valores pelos quais têm sido transaccionados Edifícios similares e nas mesmas condições e em simultâneo foi utilizado como base o critério de avaliação de prédios urbanos previstos no Código do IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis), por se tratar de um método de fácil acesso e aplicação.

O valor patrimonial do Imóvel é aferido por uma fórmula de cálculo que entra em linha de conta com ponderadores que incluem principalmente, a localização, a área do imóvel, o tipo de utilização e a idade.

No método de avaliação de prédios urbanos previstos no Código do IMI é tido em consideração o valor base dos prédios edificados. Este valor serve de base para a aferição do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos, através da sua multiplicação pela área bruta de construção, pela área excedente à área de implantação e pelos diversos coeficientes de caracterização do imóvel.

Os coeficientes de caracterização do imóvel, são coeficientes atribuídos com o objectivo de majorar ou minorar as características deste, quando estas são, respectivamente, um acréscimo ou um decréscimo ao seu valor. Os coeficientes de caracterização do imóvel são: o coeficiente de afectação, o coeficiente de localização, o coeficiente de qualidade e conforto e o coeficiente de vetustez.

A utilização deste método serve para podermos obter um valor de comparação entre os diferentes edifícios que queremos comprar, pois apesar dos edifícios serem idênticos existem factores como: existência ou não de elevador, uso actual, entre outros, que são considerados nos valores atribuídos aos coeficientes de afectação e de qualidade e conforto e que interferem no valor do imóvel.

A determinação do valor patrimonial tributário dos prédios urbanos para habitação, comércio, indústria e serviços resulta da seguinte expressão:

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

em que:

$V_t$  = valor patrimonial tributário;

$V_c$  = valor base dos prédios edificados;

$A$  = área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação;

$C_a$  = coeficiente de afectação;

$C_l$  = coeficiente de localização

$C_q$  = coeficiente de qualidade e conforto

$C_v$  = coeficiente de vetustez.

A esta fórmula introduzimos o  $C_p$  – Coeficiente patrimonial

O valor patrimonial tributário dos prédios urbanos apurado é arredondado para a dezena de euros imediatamente superior.

Este método é muito útil na avaliação de edifícios localizados em áreas novas e de expansão, permitindo a obtenção de valores bastante próximos da realidade da transacção, no entanto dificilmente se aplica a áreas como a que estamos a estudar.

O método do cálculo do valor patrimonial é limitado no que se refere à avaliação de imóveis antigos, imóveis classificados e imóveis em zonas de valor histórico, pois não entra em linha de conta com as especificidades e mais valias patrimoniais destas zonas.

O facto de atribuir ao coeficiente “idade do imóvel” um valor tão elevado, e tendo em conta que os edifícios em causa têm mais de 200 anos, leva à obtenção de valores que não traduzem efectivamente os valores transaccionados.

De forma a ultrapassarmos esta limitação e através da análise aos edifícios semelhantes transaccionados actualmente no mercado, foi introduzida uma nova variável ou coeficiente ao cálculo do Valor Patrimonial.

Este coeficiente designou-se por coeficiente Patrimonial e os valores atribuídos variam entre 1,3 e 1,8 em função do Património existente em cada Edifício e da sua classificação patrimonial, obtendo-se desta forma valores mais próximos da realidade.

**Tabela 6** – Custo médio de construção /m<sup>2</sup> – Código IMI

Custo médio de construção por metro quadrado (Vc)	612,5	€/ m <sup>2</sup>
---	-------	-------------------

**Tabela 7** – Coeficiente de Afectação – Código IMI

Utilização	Coeficientes
Habitação	1
Comercio	1,2
Serviços	1,1
Equipamentos	1,1
Equipamentos de serviços públicos	1,1
Industria	0,6
Restauração	1,1
Garagem	0,4
Armazém/Arrecadação	0,6
Hotelaria	1,3
Outras	1

**Tabela 8** – Coeficiente de Localização – Código IMI

O **coeficiente de localização** (CL) varia entre 0,4 e 2, podendo, em situações de habitação dispersa em meio rural, ser reduzido para 0,35 e em zonas de elevado valor de mercado imobiliário ser elevado até 3.

Os coeficientes a aplicar em cada zona homogénea do município podem variar conforme se trate de edifícios destinados a habitação, comércio, indústria ou serviços.

Na fixação do coeficiente de localização têm-se em consideração, nomeadamente, as seguintes características:

- Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;
- Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;
- Serviços de transportes públicos;
- Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.

São determinadas zonas homogéneas nas características anteriormente descritas às quais se aplica o mesmo coeficiente de localização no município. Para Lisboa os coeficientes de localização variam entre 1 e 3. Para a zona em estudo o coeficiente é 2,4.

**Tabela 9 –** Coeficiente de Qualidade e Conforto – Código IMI

Elementos de qualidade e conforto	Coeficientes
<b>Majorativos:</b>	
Moradias unifamiliares	0,2
Localização em condomínio fechado	0,2
Garagem individual	0,04
Garagem colectiva	0,03
Piscina individual	0,06
Piscina colectiva	0,03
Campos de ténis	0,03
Outros equipamentos de lazer	0,04
Qualidade construtiva	0,15
Localização excepcional	0,1
Sistema central de climatização	0,03
Elevadores em edifícios de menos de quatro pisos	0,02
<b>Minorativos:</b>	
Inexistência de cozinha	0,1
Inexistência de instalações sanitárias	0,1
Inexistência de rede pública ou privada de água	0,08
Inexistência de rede pública ou privada de electricidade	0,1
Inexistência de rede pública ou privada de gás	0,02
Inexistência de rede pública ou privada de esgotos	0,05
Inexistência de ruas pavimentadas	0,03
Existência de áreas inferiores às regulamentares	0,05
Inexistência de elevador em edifícios com mais de três pisos	0,02
Estado deficiente de conservação	0,1

**Tabela 10 –** Coeficiente de Vetustez – Código IMI

Anos		Coeficiente de Vetustez
2005	2002	1
2002	2000	0,98
2000	1995	0,95
1995	1990	0,9
1990	1985	0,85
1985	1975	0,8
1975	1965	0,75
1965	1955	0,65
1955	1945	0,55
1945	1925	0,45
1925	1905	0,35
1905	1805	0,35
1805	-	0,35

**Tabela 11** – Coeficiente Patrimonial – Proposta

O **Coeficiente Patrimonial (CP)**, é um valor cuja determinação é um pouco mais subjectiva que os anteriores. Este coeficiente tem em consideração os elementos patrimoniais e elementos valorativos que o edifício possa ter.

Para a Baixa Pombalina os valores podem variar entre 1,3 e 1,8.

Devido ao facto de todos os edifícios serem Imóveis Classificados é lhes logo atribuído à partida o valor 1,3, o qual pode ser majorado pelo facto de se encontrar inscrito na carta do Património Municipal ou conter elementos considerados relevantes a nível patrimonial, podendo atingir o limite de 2.

Relativamente ao Chiado Norte foi atribuído um coeficiente constante de 1,2 devido ao facto de se encontrar numa área histórica, sem no então apresentar elementos patrimoniais relevantes

Desta forma, obteve-se os seguintes resultados para o custo de edifícios (Tabela 12 – Custo dos Edifícios)

**Tabela 12** – Custo dos Edifícios da Baixa Pombalina

Edifício	Área Bruta (m2)	Valor total	Custo/m2
Terreno/Edifício 1	600	502.073 €	837 €
Terreno/Edifício 2	747	1.287.367 €	1.723 €
Terreno/Edifício 3	1820	1.112.105 €	611 €
Terreno/Edifício 4	1106	905.192 €	818 €
Terreno/Edifício 5	1500	1.464.053 €	976 €
Terreno/Edifício 6	618	502.253 €	813 €
Terreno/Edifício 7	540	483.240 €	895 €
Terreno/Edifício 8	1052	847.278 €	805 €
Terreno/Edifício 9	720	625.366 €	869 €
Terreno/Edifício 10	1003	1.016.235 €	1.013 €
<b>Total</b>	<b>9706</b>	<b>8.745.162 €</b>	<b>901 €</b>

**Tabela 13** – Custo dos Edifícios do Chiado Norte

Edifício	Área Bruta (m2)	Valor total	Custo/m2
Terreno/Edifício 1	180	113.817 €	632 €
Terreno/Edifício 2	530	331.186 €	625 €
Terreno/Edifício 3	400	251.068 €	628 €
Terreno/Edifício 4	228	143.109 €	628 €
Terreno/Edifício 5	600	374.928 €	625 €
Terreno/Edifício 6	304	169.786 €	559 €
Terreno/Edifício 7	382	239.619 €	628 €
Terreno/Edifício 8	268	168.215 €	628 €
Terreno/Edifício 9	197	125.458 €	636 €
<b>Total</b>	<b>3088,99</b>	<b>1.917.185 €</b>	<b>621 €</b>

#### **8.4.4.2 Projectos**

Para o custo de projecto considerou-se o valor de 3% do custo da empreitada repartido pelos 2 anos de obra. Neste custo estão incluídos o Projecto de Arquitectura e Especialidades e eventuais sondagens e levantamentos.

#### **8.4.4.3 Fiscalização**

Para os custos de Fiscalização considerou-se o valor de 2 % do custo de empreitada repartido pelos 2 anos de obra.

#### **8.4.4.4 Empreitada/Obras de Reabilitação**

Para a contabilização do custo da Empreitada/Obra foi considerado que todos os Edifícios estariam no mesmo estado de conservação e que todos necessitariam do mesmo nível de intervenção.

Para o cálculo do valor da empreitada foram contempladas intervenções profundas em todo o edifício: substituição da cobertura, reforço elementos estruturais, intervenções nas redes de abastecimento de água (esgotos, gás, iluminação), instalação de elevadores (quando possível), substituição caixilharia, pintura, etc.

Quando possível e particularmente na zona do Chiado Norte prevê-se intervenções profundas na distribuição e organização interior, podendo proceder-se ao aumento ou diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas.

Quando o valor patrimonial do edifício o justifique prevê-se o recurso pontual a técnicas de restauro para partes da fachada ou do interior do edifício.

Prevê-se ainda a reorganização de cozinhas e instalações sanitárias.

Este nível de intervenção corresponde a obras de carácter estrutural contribuindo para assegurar e beneficiar a segurança do edifício e salvaguardar o património ainda existente.

Pretende-se ainda com a obra, a reabilitação dos edifícios para standards elevados e muito superiores aos pré-existentes.

Relativamente ao Custo da Empreitada/Obra os custos foram determinados em função da sua utilização:

- Habitação – 700 euros/m<sup>2</sup>;
- Terciário – 550 euros/m<sup>2</sup>;

#### 8.4.4.5 Manutenção

O Custo de Manutenção é o custo que o proprietário/investidor terá de suportar por possuir imóvel (custos energéticos, condomínio, impostos anuais e trabalhos de reabilitação).

Considerou-se o valor de 2% do custo da empreitada, e só foi contabilizado enquanto o investidor possuir parte ou a totalidade do imóvel.

Relativamente às fracções habitacionais este custo foi apenas considerado no 3º ano, enquanto que para as fracções comerciais foi contabilizado até do 3º ao 7º ano.

#### 8.4.4.6 Comercialização

Para o valor do custo de comercialização foi considerado 2% do valor das vendas. Este custo engloba: comissões de vendas, pagamentos dos contratos promessa compra e venda e escrituras, custos com marketing e Publicidade.

### 8.5 PROVEITOS/RECEITAS

#### 8.5.1 Venda de Fracções

Para o cálculo dos valores da venda das fracções foi aplicada o mesmo método (IMI) utilizado para o cálculo do custo dos Imóveis.

Os coeficientes utilizados foram os mesmos, no entanto consideraram-se os valores para coeficiente de vetustez foram actualizados, ou seja o Imóvel é considerado como novo e portanto é atribuído o valor de 1, e para o coeficiente de qualidade e conforto.

Ao valor final foi ainda atribuído um coeficiente de tipologia tendo em conta que nas tipologias menores o valor m<sup>2</sup> é mais elevado, este valor é tanto maior quanto menor for a tipologia dos imóveis.

Assim, foram considerados os seguintes valores para Habitação:

**Tabela 14** – Valores de Venda para Habitação (euros/m<sup>2</sup>)

	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Chiado Norte	2518 €/ m <sup>2</sup>	2299 €/ m <sup>2</sup>	2080 €/ m <sup>2</sup>	
Baixa Pombalina	3125 €/ m <sup>2</sup>	2865 €/ m <sup>2</sup>	2474 €/ m <sup>2</sup>	2344 €/ m <sup>2</sup>

A área habitacional será comercializada em 3 anos, sendo que, 50% até ao final da empreitada/obra (2 anos) recebendo 15% em sinais e 50% até um ano após a conclusão da obra.

Prevê-se a venda das fracções comerciais no final do 7º ano.

### **8.5.2 Arrendamento Fracções Comerciais**

Propõe-se o arrendamento das fracções comerciais durante 5 anos, com a venda no final do prazo.

O valor previsto de renda após as intervenções de reabilitação do imóvel foi obtido através da consulta dos valores praticados no mercado. Considerou-se os valores de:

- Chiado Norte – 25€/m<sup>2</sup>
- Baixa Pombalina – 35€/m<sup>2</sup>

Admite-se para o arrendamento uma taxa de ocupação de 100%.

## **8.6 COBERTURA FINANCEIRA**

### **8.6.1 Capital Próprio**

O Capital Próprio é o valor próprio que à data do início do investimento o investidor tem disponível para aplicar. Considerou-se que o montante de capital próprio é correspondente ao valor do quarteirão.

### **8.6.2 Capitais Alheios**

O capital alheio corresponde ao valor do investimento que o investidor recorre a crédito de terceiros. Este valor corresponde à soma da soma dos valores de investimento que é necessário efectuar no imóvel subtraído do valor de capital próprio que o investidor dispõe.

### **8.6.2.1 Juros**

Os Juros são os encargos financeiros mensais resultantes da contracção de empréstimo para a operação em causa. Este valor depende das taxas em vigor (considerada no presente documento com o valor fixo ao longo de todo o período de empréstimo de 8% ao ano), da duração do empréstimo e do valor do empréstimo.

### **8.6.3 Indicadores de Rentabilidade**

No presente capítulo procedeu-se a uma breve descrição do conceito dos indicadores que irão ser utilizados para efeitos comparativos na análise de rentabilidade dos 2 quarteirões: a VAL, a TIR, e o PayBack.

#### **8.6.3.1 VAL (Valor Actual Líquido)**

O Valor Actual Líquido tem como objectivo avaliar a viabilidade da operação através do cálculo do valor actual de todos os seus cash-flows.

Por valor actual entende-se o valor hoje de um determinado montante a obter no futuro. Como qualquer investimento apenas gera cash-flow no futuro, é necessário actualizar o valor de cada um desses cash-flows e compará-los com o valor do investimento.

No caso do valor do investimento ser inferior ao valor actual dos cash-flows, o VAL é positivo o que significa que o projecto apresenta uma rentabilidade positiva.

O critério de decisão de suporte ao método do VAL consiste em:

- Se o VAL for positivo, o investimento é viável;
- Se o VAL for igual a zero, o investimento é tão bom como a próxima melhor oportunidade de investimento;
- Se o VAL for negativo, o investimento não é viável e deverá ser rejeitado

Para actualizar os cash-flows futuros é utilizada uma taxa a que se chama taxa de desconto ou de actualização.

Fórmula de cálculo:

$$VAL = \sum_{t=0}^N \frac{(B - C)_t}{(1 + t_{a,mensal})^t}$$

B - Benefícios

C - Custos

t - taxa actualização

t - ano

#### Taxa de Actualização

Para determinação dos valores de actualização anuais foi utilizada a seguinte fórmula:

$$\text{Ano } n = \frac{1}{(1 + \text{factor de actualização})^{n-1}}$$

Foi considerada uma taxa de 6%.

#### **8.6.4 TIR (Taxa interna de rentabilidade)**

A taxa interna de rentabilidade (TIR) é a taxa para a qual o valor actual líquido é igual a zero.

Podemos dizer que a TIR representa a taxa máxima de rentabilidade do projecto.

TIR > TA (taxa actualização) Implica que o VAL > 0; o projecto consegue gerar uma taxa de rentabilidade superior ao custo de oportunidade do capital, pelo que estamos perante um projecto economicamente viável.

TIR < TA (taxa actualização) Implica que o VAL < 0; o projecto não consegue gerar uma taxa de rentabilidade superior ao custo de oportunidade do capital, pelo que estamos perante um projecto economicamente inviável.

A TIR pode ser calculada através da seguinte fórmula:

$$VAL = \sum_{t=0}^N \frac{(B - C)_t}{(1 + r)^t} = 0 \Rightarrow TIR = (1 + r)^{12} - 1$$

B - Benefícios

C - Custos

t - taxa actualização

t - ano

### 8.6.5 PayBack

Este indicador tem em linha de conta a duração de vida do projecto e dá-nos o prazo durante o qual os projectos investidos são recuperados. Apresenta-se de acordo com a seguinte formula

$$\sum_{t=0}^N \frac{(B - C_{\text{expl}})_t}{(1 + t_{a,\text{mensal}})^t} = \sum_{t=0}^N \frac{(C_{\text{inv}})_t}{(1 + t_{a,\text{mensal}})^t}$$

B - Benefícios

C - Custos

t - taxa actualização

t - ano

### 8.6.6 Análise dos Indicadores de Rentabilidade – Considerações Finais

Da análise dos resultados da análise económica - financeira das duas intervenções – Baixa Pombalina e Chiado Norte, verifica-se que ambas as situações são viáveis, apresentando as duas uma VAL positiva mesmo quando introduzidos os encargos financeiros.

Analisando em termos económicos, verifica-se a VAL no quarteirão da Baixa é de cerca de 9423671, apresentando valores superiores ao do Chiado que é de cerca de 3569293, verifica-se no entanto que a área bruta de construção da Baixa também é bastante superior à do Chiado.

Relativamente à TIR, verifica-se que na intervenção no quarteirão de Chiado esta é superior – 31,5%, contra 24,4% do quarteirão da Baixa.

Quanto ao PayBack, as 2 intervenções apresentam os mesmos resultados. (3 anos).

Com a introdução dos encargos financeiros as intervenções mantêm-se viáveis, apresentando agora valores mais reduzidos para os indicadores de Rentabilidade.

Assim da análise efectuado, verifica-se que a VAL se mantém superior na intervenção da Baixa, apresentando o valor 4051813,9. Para o Chiado o valor é de 1832377,0.

No que diz respeito à TIR, esta mantêm-se superior na intervenção do Chiado, 18,8%, enquanto a da Baixa é de apenas 13,85%.

A recuperação do capital investido (PayBack), na intervenção do Chiado verifica-se ao 6º ano, enquanto na intervenção da Baixa verifica-se apenas no último ano da operação, ou seja no 7º ano.

Pretendeu-se com esta análise estabelecer uma relação entre a Morfologia Urbana dos Centros Históricos, nomeadamente da área urbana do Chiado Norte e da Baixa Pombalina e a Viabilidade Económico/Financeira das Intervenções.

Para tal efectuou-se uma análise de rentabilidade de 2 quarteirões representativos das áreas urbanas referidas anteriormente, e compararam-se os resultados obtidos para os 2 casos.

Não se pretendeu com esta análise a obtenção de resultados puramente económicos, ou seja a finalidade da análise não foi determinar o custo real da intervenção, mas apenas estabelecer uma comparação entre as duas intervenções em estudo, de forma a possibilitar a aferição da relação entre as características morfológicas e a viabilidade económica/financeira das intervenções.

Para o efeito, utilizaram-se os indicadores comparativos: VAL, TIR e Pay Back.

Através da aferição destes indicadores obtiveram-se os resultados da rentabilidade das intervenções, permitindo concluir-se qual a morfologia mais adequada às operações de regeneração urbana em centros históricos.



## **9 CONCLUSÕES. LIMITAÇÕES DO ESTUDO E PROPOSTAS PARA FUTUROS TRABALHOS**

Pretendeu-se com a presente dissertação analisar o papel da morfologia na viabilidade económico - financeira das intervenções nos centros históricos.

Desta forma efectuou-se uma análise de rentabilidade das operações de regeneração urbana em 2 quarteirões tipo do centro histórico de Lisboa representativos de 2 morfologias urbanas distintas – Chiado Norte e Baixa Pombalina.

Esta análise permitiu estabelecer uma comparação entre os dois tipos de morfologia associado aos quarteirões, possibilitando a aferição da relação entre as suas características morfológicas e a viabilidade económica/financeira das intervenções.

A partir da análise de rentabilidade para os 2 quarteirões tipo em estudo, concluiu-se que morfologias típicas do Chiado Norte se revelam mais adequadas ao negócio da reabilitação do que morfologias semelhantes à da Baixa Pombalina

Esta conclusão advém do facto de se verificar que as características morfológicas vão determinar o valor do investimento inicial da operação. Este valor revela-se substancialmente maior em morfologias semelhantes à da Baixa Pombalina, do que nas morfologias semelhantes à do Chiado Norte.

Considerando que os valores de compra e os valores de venda dos imóveis foram calculados com base nos critérios aplicados no cálculo do valor patrimonial do código do IMI, e tendo em conta que os coeficientes de qualidade e conforto e a idade do imóvel assumem um papel muito importante, verifica-se que o valor imobiliário inicial dos imóveis inseridos em malhas como a do Chiado Norte é muito baixo.

O coeficiente de qualidade e conforto é muito baixo devido a uma série de factores, decorrentes das características morfológicas.

Devido à sua tipologia, reflexo da malha urbana em que se inserem, tal como foi possível verificar em capítulos anteriores, os imóveis situados em malhas como a do Chiado Norte apresentam um valor imobiliário inicial muito baixo quando comprados antes de terem tido obras, devido, nomeadamente às condições de habitabilidade dos fogos serem bastante inferiores aos mínimos exigidos nos actuais critérios regulamentares:

- Áreas são muito reduzidos com valores inferiores aos regulamentares (RGEU);

- Segurança contra incêndios deficiente. As reduzidas dimensões dos arruamentos provocam um agravamento do risco de propagação de incêndio a edifícios fronteiros; o pequeno raio de curvatura que se verifica nos cruzamentos e a sobreocupação das vias com veículos estacionados levanta sérias dificuldades aos bombeiros; extrema densidade de ocupação do lote;
- Deficientes condições de iluminação e ventilação naturais dos compartimentos devido por um lado ao excessivo valor que se verifica, em geral, para a relação "cércea do edifício/largura do arruamento", por outro devido à fenestação existente, que condiciona fortemente a captação de luz natural. Verifica-se ainda que devido às dimensões e disposição dos lotes, existem muitos compartimentos interiores, em que muitas vezes existe apenas com uma porta que dá para o outro compartimento ou para o corredor não existindo qualquer tipo de iluminação ou ventilação. A maioria dos edifícios do quarteirão tem apenas uma fachada impedindo a necessária ventilação transversal;
- Deficientes condições iluminação e ventilação nos espaços comuns dos edifícios. Devido às condicionantes dos lotes, a maioria dos edifícios da zona, independentemente da época em que foram construídos, tem as escadas encostadas à empena lateral do edifício, zona em que a fachada é frequentemente cega ou com pouca fenestração, não assegurando a defumagem adequada de modo a possibilitar a evacuação dos ocupantes durante um incêndio;
- Inexistências das condições mínimas para o saneamento básico ao nível da edificação (água, esgoto, lixo), existindo ainda alguns fogos sem rede de água quente. Devido às condicionantes do lote, e muitas vezes devido às áreas serem tão reduzidas ainda existem cozinhas e instalações sanitárias sem janela para o exterior. Em algumas situações e em resultado das áreas serem tão reduzidas existem fogos sem instalações completas e em alguns casos são colocadas sanitas junto às cozinhas.

No caso de edifícios enquadrados em morfologias urbanas como a da Baixa Pombalina esta falta de condições de habitabilidade não se verifica a este nível, pois os edifícios foram originalmente construídos já com preocupações ao nível da salubridade, iluminação e ventilação.

Ao contrário da morfologia do Chiado Norte que para além do terreno acidentado, condiciona os edifícios a adaptarem-se às reduzidas dimensões dos lotes, a malha do tipo da Baixa Pombalina não apresenta restrições, tendo já sido pensada e implementada para resolver os problemas apontados nas morfologias semelhantes ao Chiado Norte.

Isto levou à construção de edifícios com novas condições de habitabilidade e segurança e também de funcionalidade:

- A profundidade dos lotes foi logo à partida limitada pela introdução do Saguão, melhorando-se a salubridade das habitações e o resgate dos residentes em caso de desastre;
- Melhorou-se a segurança contra-sismos com a introdução da estrutura de Gaiola;
- Foi concebido um novo sistema de esgoto, foram colocadas cloacas ao meio das ruas para receber os esgotos;
- As ruas mais largas e o alinhamento das fachadas facilitavam a fuga dos habitantes em caso de catástrofe., ficando também melhorada a salubridade e arejamento das ruas e edifícios;
- Procurar ter o máximo de divisões com luz natural;
- Ter a sala de Jantar e de visitas voltadas para a rua e a cozinha para o Saguão;
- Diversas Bombas de Escada, pela sua dimensão foram utilizadas para a colocação de elevadores.

Desta forma, das morfologias semelhantes à da Baixa Pombalina resultam fogos de grandes dimensões com predomínio de tipologias acima do T3 e com boas condições de habitabilidade (apesar de alguns se encontrarem em mau estado de conservação).

Assim verificou-se que quando calculados os valores imobiliários de imóveis localizados em malhas como a do Chiado Norte e da Baixa Pombalina, o coeficiente de qualidade e conforto é muito superior na Baixa, quando comparado com o do Chiado Norte.

Verificou-se no entanto, que muitas das situações graves que se verificam na morfologia “Chiado Norte”, podem ser resolvidas ou pelo menos melhoradas com uma intervenção profunda.

Assim, verifica-se a possibilidade de se melhorar as condições ambientais da habitabilidade (em termos de iluminação, ventilação, ...) tornando esses espaços habitáveis com boa qualidade.

Existem diversas soluções que se podem aplicar, nomeadamente:

- Os pequenos compartimentos interiores poderão sempre ser subdivididos e transformados em instalações sanitárias, de forma a retirar-lhes a qualidade potencial de habitáveis,
- Criação ou ampliação de instalações sanitárias

- Quando os fogos têm uma área muito reduzida, existe a possibilidade de se juntarem 2 fogos através de duplex por exemplo.
- Reorganização interior. Possibilidade de ligação dos compartimentos interiores com outros compartimentos com ventilação e iluminação natural, de modo a possibilitar uma ventilação transversal do compartimento
- Reestruturação a partir de alojamentos demasiado pequenos, criando unidades habitacionais com áreas maiores.
- Ligar espaços existentes pequenos reduzindo o número de compartimentos
- Prolongamento da caixa de escada até à cobertura, melhorando-as condições de ventilação através de uma abertura na mesma
- Substituir ou complementar de todas as redes de água e gás

Com as obras, e a possibilidade de reformulação dos espaços, os valores dos coeficientes sobem consideravelmente, verificando-se uma diferença muito grande entre o valor imobiliário inicial, ou seja na compra do edifício (antes das obras) e o valor imobiliário final, ou seja na venda (após as obras).

Para além destes factores, verificou-se que depois de reformulados, os fogos resultantes das morfologias "Chiado Norte" assumem tipologias muito baixas, com grande prevalência dos T0 e T1, coisa que não acontece na morfologia "Baixa Pombalina", onde os T1 são uma minoria comparada com as outras tipologias maiores.

Podemos constatar que da análise do quarteirão-tipo do Chiado Norte cerca de 62% dos fogos são T1, 26% são T2 e apenas 11% são T3, não existindo tipologias superiores a T3. Em contrapartida, no quarteirão-tipo da Baixa Pombalina os T1 representam apenas 7% dos fogos, os T2, 54%, os T3, 12% e os T4, 27%.

Através de uma análise dos valores de mercado, verificou-se que o preço por m<sup>2</sup> nas tipologias menores é mais elevado, este valor é tanto maior quanto menor for a tipologia dos imóveis.

Desta forma, podemos considerar que as tipologias mais baixas são mais rentáveis em termos de investimento.

Esta verificação assenta nos pressupostos que em morfologias típicas do Chiado Norte, as ruas são estreitas, os edifícios e os lotes são pequenos e estreitos, as áreas dos fogos são reduzidas, assim como o nº de compartimentos. As condições de habitabilidade são deficientes, apresentando especialmente problemas em termos de salubridade, ventilação e iluminação.

Considera-se ainda que são estes factores que vão determinar o baixo valor imobiliário inicial dos imóveis do Chiado Norte e que é a recuperação profunda dos imóveis, dotando-os de melhores condições de habitabilidade que permite maximizar o seu valor imobiliário.

Por outro lado assumiu-se como pressupostos que as morfologias típicas da Baixa Pombalina apresentam ruas largas, lotes de grandes dimensões, fogos com grandes áreas, grande nº de compartimentos. As condições de habitabilidade são aceitáveis, verificando-se boas condições de ventilação, iluminação e segurança.

Considerou-se então que tal como no caso anterior, também aqui estes factores determinaram o valor imobiliário antes das obras. Como o valor obtido já era relativamente alto, verificou-se que em comparação com as morfologias típicas do Chiado Norte, estas apresentavam menos rentabilidade.

Podemos assim concluir que as características tipológicas da morfologia “Chiado Norte” levam a que só uma intervenção profunda permita maximizar o valor imobiliário, o que implica que o valor inicial ( medido com base nos critérios do IMI) seja muito baixo nesses quarteirões.

Por outro lado, na morfologia “Baixa Pombalina”, apesar da intervenção também maximizar o valor imobiliário, a margem de lucro do promotor nunca será tão elevada, pois a diferença entre o valor imobiliário inicial e final é muito inferior nestes casos.

Desta forma, quando se opta pela reabilitação dos imóveis, a margem do promotor tende a ser maior no Chiado Norte do que na Baixa Pombalina.

Uma vez que esta dissertação apresentava limitações temporais de execução não foi possível abranger uma área de estudo mais ampla, considera-se assim que a análise poder-se-ia aprofundar alargando a amostra e levantando outros pressupostos.

Pretendeu-se com a elaboração desta dissertação que ela permitisse, não só, servir o caso específico da zona da Baixa Pombalina e do Chiado, mas também, abrir portas a uma possível adaptação das metodologias apresentadas para outras zonas limítrofes e com características morfológicas diferentes.

De futuro poder-se-ia pensar em novas análises que não se cingissem apenas aos núcleos históricos, mas que abrangessem também novas áreas degradadas da cidade em que se verificassem novas tipologias e novas formas de agregação como o bloco, a torre.

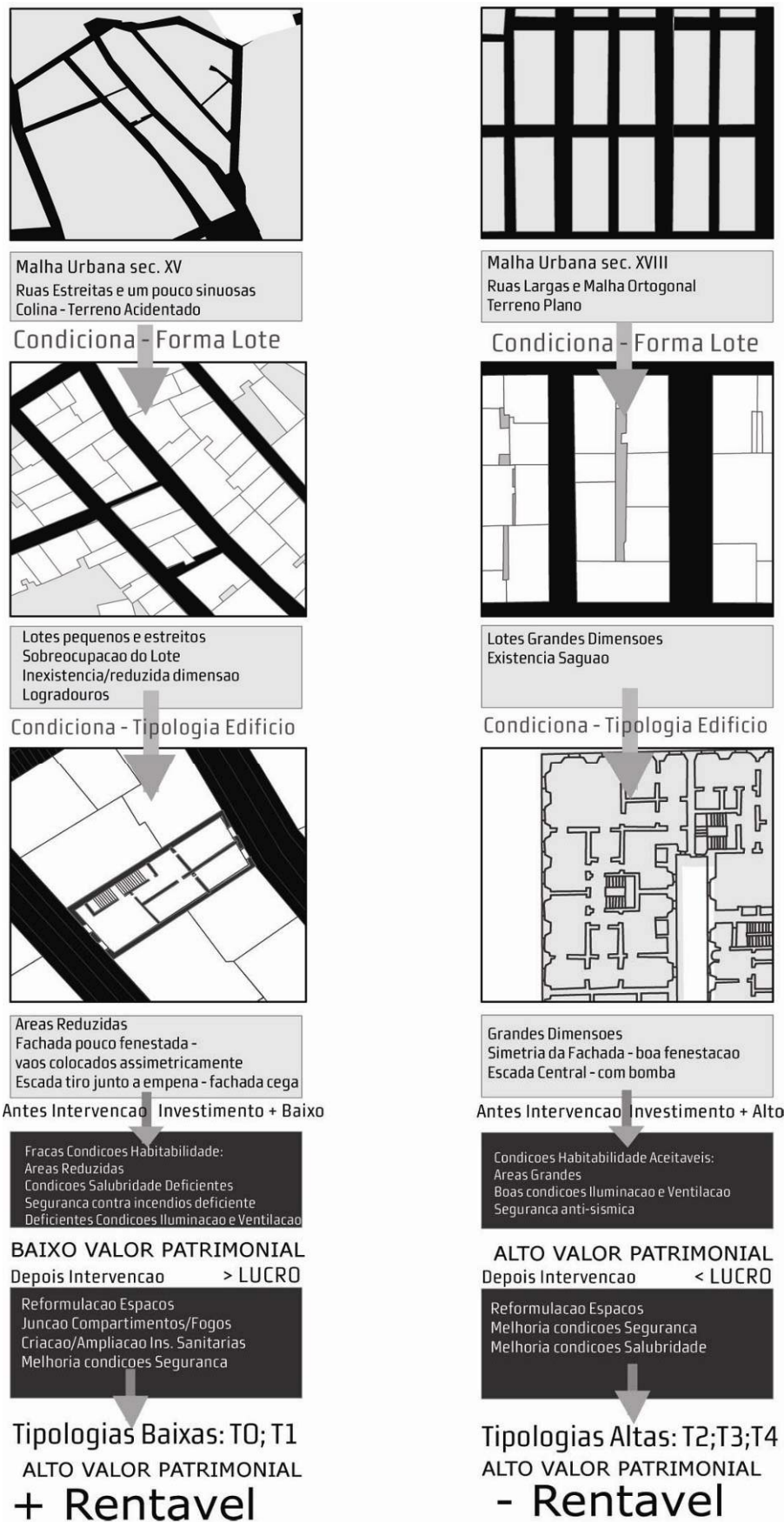


Fig. 39 – Conclusões – Comparação Morfológicas

## 10 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- AAVV, *Exposição Iconográfica e Comemorativa da Reconstrução da Cidade Depois do Terramoto de 1755*, (Catálogo), 2ª ed., Lisboa, s.n., 1955
- AAVV, *Lisboa nos Princípios do Século – Aspectos da sua Vida e Fisionomia*, Catálogo, Biblioteca Nacional de Lisboa, Lisboa, 1977
- ABECASSIS, F.; CABRAL, N. - *Análise Económico – Financeira de Projectos*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1982.
- ADAMS, A. - *Urban planning and the development process*. University of Aberdeen, 1994.
- AGUIAR, J., et al - *Guião de Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais*. LNEC., Lisboa, 1998
- AMBROSE, P. - *Human Nature and the Urban Environment : Urban Process and Power*. Rutledge, 1994.
- ARAÚJO, N.- *Peregrinações em Lisboa*, Lisboa, vol. VI, 1993
- ARAÚJO, N.- *Peregrinações em Lisboa*, Lisboa, vol. XII, 1939
- ARAÚJO, N.- *Peregrinações em Lisboa*, 2ª ed., Lisboa, vol. V 1995
- ARAÚJO, N.- *Peregrinações em Lisboa*, 2ª ed., Lisboa, vol.XIII ,1993
- ARAÚJO, N. - *Peregrinações em Lisboa*, 2ª ed., vol. I ,Lisboa, 1992.
- AYMONINO, C., et al. - *La citta di Padova: Saggio di analisi Urbana*, Oficina Edicione, Roma, 1970
- AYMONINO, C. - *O Significado das Cidades*, Editorial Presença, Lisboa, 1984
- BALSAS, C. - *Urbanismo Comercial e parcerias público-privado, Observatório do Comércio e GEPE Gabinete de Estudos e Prospectiva Económica*, Lisboa 2002
- BARROS, C. - *Gestão de Projectos*, Edições Sílabo, Lisboa, 1994
- BARROS, H., *Análise de Projectos de Investimento*, Ed. Sílabo, Lisboa, 1998
- BENÉVOLO, L. - *Projectar a Cidade Moderna*, Editorial Presença, Lisboa, 1987
- BRUN, A., *A Baixa às 4 da tarde*, Typ. A Liberal, Lisboa, 1910
- C.M.L., *Exposição Lisboa e o Tejo*, Catálogo, Lisboa, C.M.L., 1966
- C.M.L., *Plano Director Municipal – Relatório de Enquadramento*, policopiado, C.M.L., Lisboa, 1993;
- CALADO, M.; FERREIRA, V. - *Lisboa - Freguesia dos Mártires*, Contexto Editora, Lisboa, 1991

- VENUTI, G. - *La terza generazione dell'urbanistica*. Ed.Franco Angeli, Milano,1994.
- CARITA, H.- *Lisboa Manuelina e a formação de modelos urbanísticos da época moderna (1495-1521)*,Livros Horizonte, Lisboa, 1999
- CARITA, H. - *Bairro Alto – Tipologias e Modos Arquitectónicos*, CML, Lisboa , 1994
- CARVALHO, J. - *Planeamento urbanístico e valor imobiliário : as parcerias público-privadas : teorias, metodologia, potencial* , Cascais, Principia - Publicações Universitárias e Científicas, 2005
- CHOAY, F. - *O urbanismo, utopias e realidades. Uma antologia*, São Paulo, Perspectiva, 2003
- CML, *Urbanismo - Lisboa Conhecer, Pensar, Fazer Cidade*, CML, Lisboa, Outubro 2001
- COHEN, N. - *Urban Conservation*, MIT Press, Israel, 1998
- CORREA, A. - *Morfologia y Ciudad*, Colección Arquitectura e Crítica, Editorial Gustavo Gilli, Barcelona, 1978
- CORREIA, P. - *Políticas de solos no Planeamento Municipal*, Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa 1994
- COSTA, J. - *Bairro de Alvalade – Um paradigma no urbanismo português*, Horizonte Arquitectura, Lisboa, 2006
- COSTA, M. -*O Chiado Pitoresco e Elegante*, 2ª ed., Lisboa, C.M.L., 1987
- CULLEN, G. - *A Paisagem Urbana*, Edições 70, Lisboa
- FEP, SRU PORTO VIVO, *Estratégia em Imobiliário – Aplicação à Reabilitação Urbana do Centro do Porto*, Imoedições, Porto, Julho 2004
- FERNANDES, M. - *Urbanismo e Morfologia Urbana no Norte de Portugal*, FAUP Publicações, 1995
- FERRÃO, J. ,*Rede Urbana, Instrumento de Equidade, Coesão Desenvolvimento*, A Política das cidades, estudos e documentos. Conselho Económico Social, Lisboa, 1997
- FERREIRA, V. - *A Cidade de Lisboa: de Capital do Império a Centro da Metrópole*, col. Universidade Moderna, Dom Quixote, Lisboa,1987
- FRANÇA, J. A.- *A Reconstrução de Lisboa e a Arquitectura Pombalina*, Biblioteca Breve, 3ª ed. , ICLP, Lisboa ,1989;
- GIOVANNONI, G.- *Vecchie città ed edilizia nuova*, Città Studi Edizioni, Milano, 1995
- GONZALEZ-VARAS, I - *Conservación de Bienes Culturales, Teoria, historia, principios y normas*, Ediciones Cátedra, 2000
- KOSTOF, S. - *The city shaped: urban patterns and meanings through history*, London: Thames and Hudson, 1991.

KOSTOF, S. - *The City Assembled. the elements of urban form through history*, Thames & Hudson, Londres, 1992

LAMAS, J. - *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*, Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1994

LAVEDAN, P.- *Géographie des Villes*, Gallimard, Paris, 1959

LE CORBUSIER, *Maneira de Pensar o Urbanismo*, Publicações Europa América, Sintra, 1977

LITCHEFIELD, N - *Economics of Urban Conservation*, Cambridge University Press, Cambridge, 1988

LOPES, F.; CORREIA, M - *Património Arquitectónico e Arqueológico – Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*, Livros Horizonte, Lisboa 2004

LYNCH, K. - *A Boa Forma da Cidade*, Edições 70, 1999

LYNCH, K. - *A Imagem da Cidade*, Edições 70, 1982

MADANIPOUR, A, - *Social Exclusion and Space* in Madanipour, Allen, Cars – *Social exclusion in European Cities: processes, experiences and responses*. Jessica Kingsley Publishers, 1998

MASCARENHAS, J - *Sistemas de Construção, vol. V – O Edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa, Processo evolutivo dos edifícios; inovações técnicas; sistema construtivo*, Livros Horizonte, Lisboa, 2004

MOPU, Instituto del Territorio y Urbanismo - *La Política de Rehabilitación Urbana en España*, MOPU, Madrid, 1990

MUMFORD, L. - *A cidade na História, suas origens, transformações e perspectiva*, Martins Fontes, São Paulo, 1982

PAINTER, J. - *Regulation Theory, Post-Fordism and Urban Politics* in Judge, Stoker, G. Wolman, H, (ed) *Theories of Urban Politics*, Sage Publications, 1995

PANERAI, P. e al - *Analyse Urbaine*, Éditions Parenthèses, 1999

POLÈSE, Mário - *Economia Urbana e Regional – Lógica espacial das transformações económicas* Coleção APDR – Associação Portuguesa para o Desenvolvimento Regional, Apoio da Secretaria de Estado do Desenvolvimento Regional e da Fundação Bissaya – Barreto; Coimbra, 1998

PORTELA, J.- *Sistemas de Apoio à reabilitação urbana em Espanha - Habitação e Reabilitação Urbana*, URBE - Núcleos Urbanos de Pesquisa e Intervenção, Lisboa, 2005

RELPH, E. - *A Paisagem Urbana Moderna*, Edições 70, Lisboa, 1987

SANTOS, M. R. - *A Baixa Pombalina: passado e futuro*, Lisboa 2000

ROBERTS, P.; SYKES, H. - *Urban Regeneration: A Handbook*, SAGE Publication, 2000

- RUSKIN, J - *Las siete lámparas de la arquitectura*, ed. Altafulla, Barcelona, 1987.
- SEQUEIRA, G - O Carmo e a Trindade: subsídios para a história de Lisboa, Vol III. Câmara Municipal, Lisboa, (1939) c)
- SEQUEIRA, G - O Carmo e a Trindade: subsídios para a história de Lisboa, Vol II. Câmara Municipal, Lisboa, (1939) b)
- SEQUEIRA, G - O Carmo e a Trindade: subsídios para a história de Lisboa, Vol I. Câmara Municipal, Lisboa, (1939) a)
- SILVA, A.V - *A Cerca Fernandina de Lisboa*, 2ª edição, Lisboa, vol. I ,1987,
- SILVA, A.V - *A Cerca Moura de Lisboa*, 3ª ed., Estudo Histórico Descritivo, Lisboa, 1987
- SILVA, A.V - *As Muralhas da Ribeira de Lisboa*, , 3ª ed., C.M.L., , Lisboa, Vol. I e II ,1987
- SITTE, C., *Construcción de Ciudades según sus principios artísticos*, Barcelona, Editorial Gustavo Gili, 1980.
- TEIXEIRA ,M. - *Praça na Cidade Portuguesa*, Livros Horizonte, Lisboa, 2001
- TEIXEIRA, M.; VALLA, M. - *O Urbanismo Português*, Lisboa, Horizonte, 1999.
- TIESDELL, S. *et al* - *Revitalizing historic urban quarters*, Architectural Press, Oxford,1996
- UNWIN, R. - *La Práctica del Urbanismo, una Introducción al Arte de Proyectar Ciudades y Barrios*, Gustavo, Gili, Barcelona, 1984.
- VELTZ, P. -, *Hierarquias e Redes, em Benko, G, e Lipeitz, A. As Regiões Ganadoras*, Oeiras.Celta Editora

### **Publicações Periódicas**

- DUARTE, E – *De França à Baixa, com passagem por Mafra, As influências francesas na arquitetura civil pombalina*, Monumentos nº 21, DGEMN, Lisboa, Setembro 2004
- CML, Reabilitação Urbana - *Baixa Pombalina: Bases para uma Intervenção de Salvaguarda*, Colecção Estudos Urbanos – Lisboa XXI, Lisboa, Junho 2005
- GUERREIRO, M. R. - *A Lógica Territorial na Génese e Formação das Cidades Brasileiras; O Caso de Ouro Preto*, Urbanismo 3 de Origem Portuguesa – Revista do Centro de Estudos de Urbanismo e Arquitectura, ISCTE, Abril 2001
- TEIXEIRA, M. - *Os Modelos Urbanos Portugueses da Cidade Brasileira* , Urbanismo 3 de Origem Portuguesa – Revista do Centro de Estudos de Urbanismo e Arquitectura, ISCTE, Abril 2001
- TOBRINER, S – *A gaiola pombalina, O sistema de construção anti – sísmico mas avançado do século XVIII*, Monumentos nº 21, DGEMN, Lisboa, Setembro 2004

PARDAL, S. -Jornadas a Baixa pombalina e a sua importância para o património mundial.

CML - Pelouro de Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana, Lisboa, 2003

CIUDAD E TERRITORIO – Estudos Territoriais Vol.XXXIII Tercera época Nº 129,– Ministério de Fomento otôno 2001

DOMINGUES, Álvaro - *Política urbana e competitividade* em Sociedade e Território, nº23 Edições Afrontamento, 1996

ICOMOS - *Conservation Economics*- International Scientific Committee, International Council on Monuments and Sites,1993

### **Bibliografia Informática**

BRITISH URBAN REGENERATION ASSOCIATION - <http://www.bura.org.uk/> - acesso em 15 Dezembro de 2006

CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA - [www.cm-evora.pt/](http://www.cm-evora.pt/) - acesso em 5 de Janeiro de 2007

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA - <http://www.cm-lisboa.pt/>

CARVALHO, Nuno - Cultura Urbana e Regeneração - <http://bocc.ubi.pt/pag/carvalho-nuno-cultura-urbana-globalizacao.pdf> - acesso em 2 de Maio de 2006

CETINDAG, Burak - *Urban conservation and tourism as a part of urban regeneration in Istanbul and London*, Setembro de 2007 – acesso em 15 de Dezembro de 2006

EUROPA - European Commission - [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/regional_policy/index_en.htm)

Fotos de Paris - <http://www.cynthiakorzekwa.org/fotoA.htm> - acesso em 15 Fevereiro de 2007

Fotos do Plano de Berlage

[http://www.nai.nl/nl/collectie/nieuws/2004/0412\\_maq\\_adam\\_zuid.html](http://www.nai.nl/nl/collectie/nieuws/2004/0412_maq_adam_zuid.html), acesso 10 Fev.2005

Fotos do Plano de Cerda - [http://cv.uoc.es/~991\\_04\\_005\\_01\\_web/fitxer/cerda.jpg](http://cv.uoc.es/~991_04_005_01_web/fitxer/cerda.jpg), acesso 15 de Fevereiro de 2007

GUERREIRO, M - *A Lógica Territorial na Génese e Formação das Cidades Brasileiras; O Caso de Ouro Preto, Abril de 2001* - <http://urban.iscte.pt/revista/numero3/default.htm>- acesso em 10 de Outubro de 2006

PEIXOTO, Paulo - Centros Históricos e Sustentabilidade das Cidades

<http://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/artigo8511.pdf> - acesso em 5 de Junho de 2006

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DO PORTO - <http://www.portovivosru.pt/>

SOCIEDADE REABILITAÇÃO DA BAIXA POMBALINA - [www.baixapombalinasru.pt/](http://www.baixapombalinasru.pt/)

TEIXEIRA, M - *Os Modelos Urbanos Portugueses da Cidade Brasileira* , Abril de 2001 <http://urban.iscte.pt/revista/numero3/default.htm> - acesso em 10 de Outubro de 2006

---

## **LISTA DE ANEXOS**

### **Anexo I – Caracterização Geral da Área em Estudo**

- Modelos Digitais do Terreno da Área em Estudo
- Modelos Tridimensionais das duas áreas urbanas homogéneas em estudo – Chiado Norte e Baixa Pombalina
- Morfologia Urbana da área em estudo (áreas urbanas homogéneas)

### **Anexo II- Plantas – Morfologia Lisboa Medieval**

- Localização dos principais Edifícios Religiosos/ Fotos de algumas Igrejas actualmente existentes
- Localização das principais Praças Cívicas, de Poder e Religiosas – Fotos de algumas praças e Largos actualmente existentes

### **Anexo III – Elementos Morfológicos da Baixa Pombalina –**

#### **Plano de Reconstrução da Baixa Pombalina**

- Planta da cidade anterior ao Terramoto /Plano de Reconstrução da Baixa Pombalina
- Fachadas Tipo do Plano da Baixa Pombalina /Fotos de algumas fachadas actuais
- Fachadas Tipo – Elementos de Fachada – Vãos de Janelas – Fotos de alguns vãos de janelas actuais
- Fachadas Tipo – Elementos de Fachada – Vãos de Portas – Fotos de alguns vãos de portas actuais
- Cobertura tipo do Plano da Baixa Pombalina - Fotos de algumas coberturas actuais.
- Tipos de Caixa de Escadas Pombalinas – Fotos de algumas caixas de escadas actuais
- Plantas da Tipologias dos Edifícios

### **Anexo IV – Elementos Morfológicos do Chiado Norte**

- Planta da área urbana do Chiado Norte – toponímia antiga e actual e dimensões
- Evolução Morfológica Chiado Norte – Séc.XIV/XV – Sobreposição da malha do séc.IV/XV com a malha urbana actual.

- Evolução Morfológica Chiado Norte – Séc.XVI/XVIII– Sobreposição da malha do séc.XVI/XVIII com a malha urbana actual.
- Projecto do Conjunto Arquitectónico da Ribeira de 1498 - Programa de Reordenamento da Cidade de Lisboa de 1498-1499.
- Elementos de Fachada – Vãos de janelas
- Elementos de Fachada – Vãos de portas

## **Anexo V – Programas de apoio à Reabilitação Urbana**

### **Anexo VI– Metodologia de Análise**

#### Baixa Pombalina

- Fichas de Análise
- Plantas com Pontuação dos edifícios
- Plantas com Pontuação dos quarteirões
- Quadro com pontuação dos edifícios e quarteirões

#### Chiado Norte

- Fichas de Análise
- Plantas com Pontuação dos quarteirões
- Quadro com pontuações dos quarteirões

### **Anexo VII – Caracterização Geral dos Quarteirões Tipo**

- Planta de Categorias do Espaço Urbano PDM
- Extracto do PDM em vigor – do artº 29 ao artº40 – Áreas Históricas
- Planta da Carta do Património Municipal – PDM
- Planta dos Imóveis Classificados –IPPAR

### **Anexo VIII - Quarteirão – Tipo da Baixa Pombalina**

- Imagens do Quarteirão
- Planta do Quarteirão –Tipo/Fotos
- Alçados
- Edifícios/ Fracções – Formulário da Base de Dados
- Imagem do interior dos Edifícios – elementos valorativos a preservar

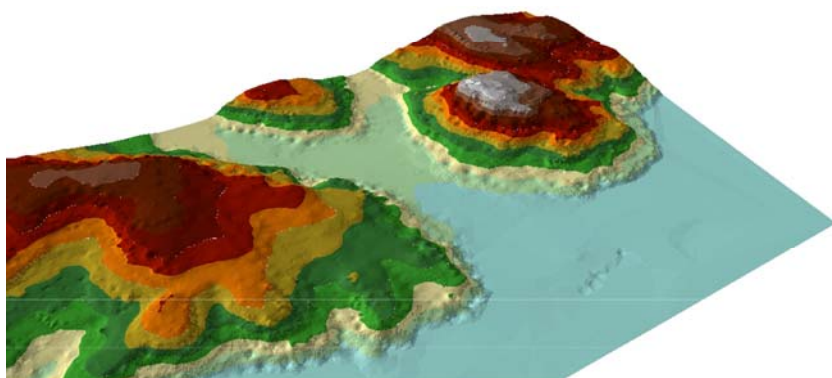
### **Anexo IX- Quarteirão – Tipo do Chiado Norte**

- Planta do Quarteirão –Tipo/ Fotos
- Alçados
- Edifícios/ Fracções – Formulário da Base de Dados

## **Anexo X- Quadros de Análise de Rentabilidade**

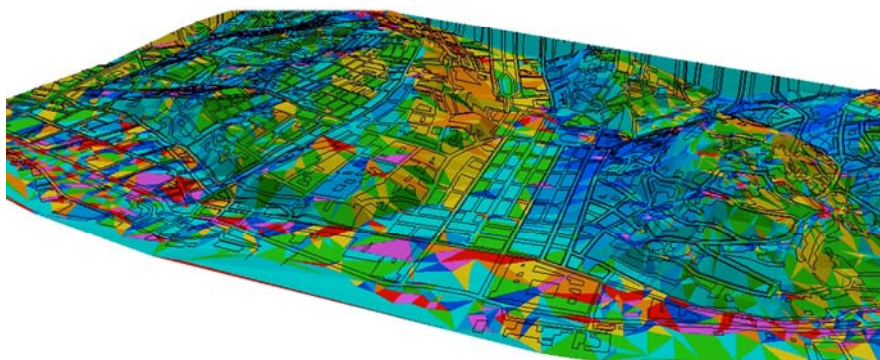
- Quadro de Análise Económica do quarteirão da Baixa Pombalina
- Quadro de Análise Económica do quarteirão do Chiado Norte
- Quadro de Análise Financeira do quarteirão da Baixa Pombalina
- Quadro de Análise Financeira do quarteirão do Chiado Norte

## **ANEXO I – CARACTERIZAÇÃO GERAL DA ÁREA EM ESTUDO**



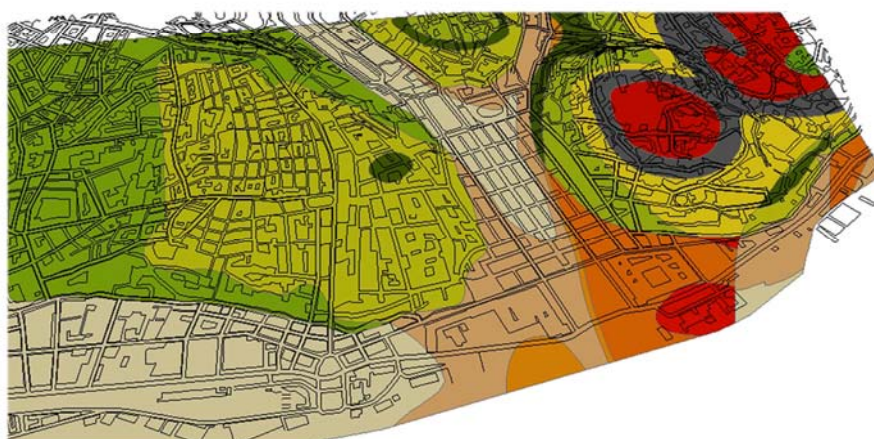
MODELO DIGITAL DO TERRENO

48,510 - 53,874	102,147 - 107,511
43,146 - 48,510	96,784 - 102,147
37,782 - 43,146	91,420 - 96,784
32,419 - 37,782	86,056 - 91,420
27,055 - 32,419	80,692 - 86,056
21,691 - 27,055	75,329 - 80,692
16,327 - 21,691	69,965 - 75,329
10,964 - 16,327	64,601 - 69,965
5,600 - 10,964	59,237 - 64,601
0,236 - 5,600	53,874 - 59,237



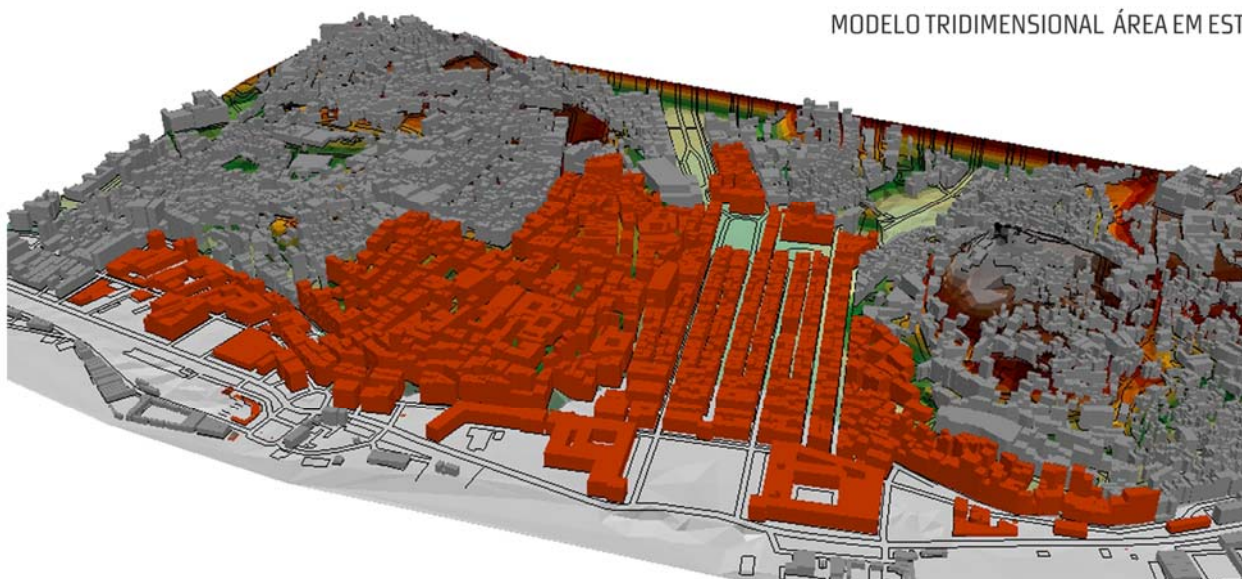
CARTA DE EXPOSIÇÃO DE VERTENTES

Flat
Norte
Nordeste
Este
Sudeste
Sul
Sudoeste
Oeste
Nordeste
Norte



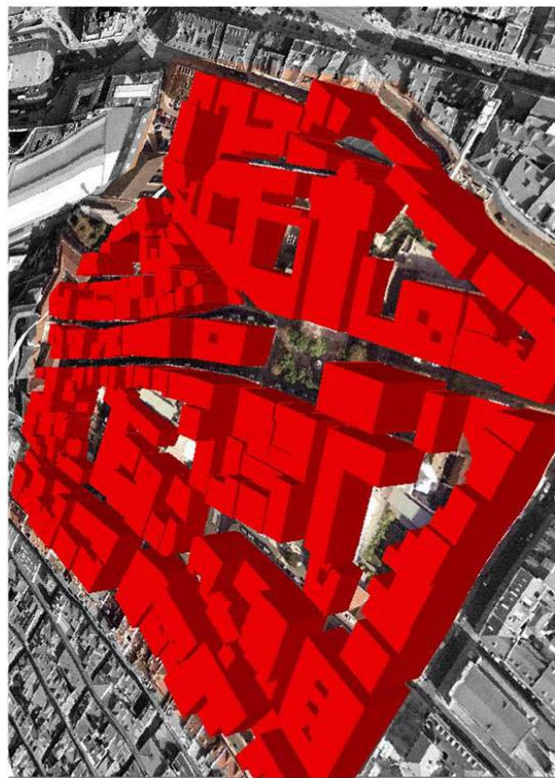
CARTA GEOLÓGICA

Calcarios do Casal Vistoso com <i>Chlamys scabrella</i>
Calcarios de Entre-Campos (Banco Real)
Calcarios da Musgueira com <i>Chlamys scribriuscula</i>
Argilas e Calcarios dos Prazeres com <i>Venus ribeiro</i>
Argilas do Forno do Tijolo com <i>Pereirae gervaisi</i>
Areolas da Estefania com <i>Chlamys pseudo-pandorae</i>
Areias da Quinta do Bacalhau com <i>Gryphaea griphoid</i>
Areias com <i>Placuna miocénica</i>
Aluviões e aterro com M2_IVb subjacente
Aluviões e aterro com M2_IVa subjacente
Aluviões e aterro com M2_III subjacente
Aluviões e aterro com M1_II subjacente
Aluviões e aterro com M1_I subjacente

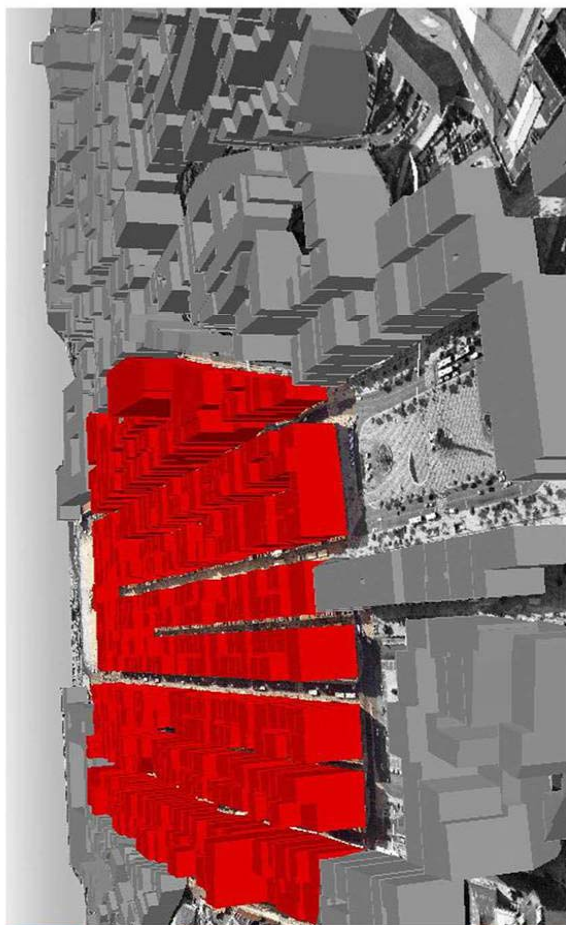


MODELO TRIDIMENSIONAL ÁREA EM ESTUDO

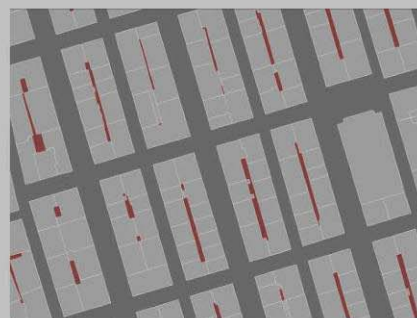
Modelo Tridimensional – Chiado Norte a vermelho



Modelo Tridimensional –Baixa Pombalina a vermelho



**Baixa Pombalina** - malha ortogonal hierárquica alongada no sentido Norte-Sul e rematada por praças quadrangulares. A configuração do quarteirão pombalino afasta-o do sistema utilizado na época: é estreito, quase um bloco edificado com saguão ou vazio interior. Regularidade e repetição das fachadas, a standardização dos vãos e elementos construtivos e a altura uniforme dos edifícios. O quarteirão é dividido em edifícios uniformes, quase iguais. Os fogos são, geralmente, de grandes dimensões, com grandes assoalhadas interligadas entre si. A tardoz localizam-se as cozinhas com varanda sobre o interior do quarteirão, aproveitadas frequentemente para construção de gáutas, onde funcionam instalações sanitárias.



Malha Baixa Pombalina

**Chiado**- Duas áreas morfologicamente distintas, que se encontram na Rua Garrett. A norte, a malha medieval da zona da Calçada do Duque condiciona o desenho urbano para sul, até à Rua da Trindade, para se encontrar aqui com a malha ortogonal que envolve a Rua Garrett esta área mantém um cariz principalmente habitacional. Edifícios de construção pobre, apresentam-se como um "prolongamento" do Bairro Alto, nas suas características arquitectónicas, com a necessária



Malha zona Chiado norte

adaptação à morfologia do terreno, de declive acentuado. Tratam-se de edifícios com pés-direitos relativamente baixos, com fogos de

pequena dimensão e bastante compartimentados. São quase inexistentes os elementos decorativos, havendo pouca utilização de cantarias. A sul desta, a malha urbana apresenta-se mais regular, apesar de integrar o Convento de São Francisco e parte da Muralha Fernandina.

**Alfama** - Na zona baixa de Alfama, a malha urbana irregular, predominantemente medieval, faz a compatibilização da encosta do castelo com a ortogonal Rua da Madalena a ponte e a frente ribeirinha a sul. Apresenta ainda um cariz fundamentalmente habitacional e de comércio local



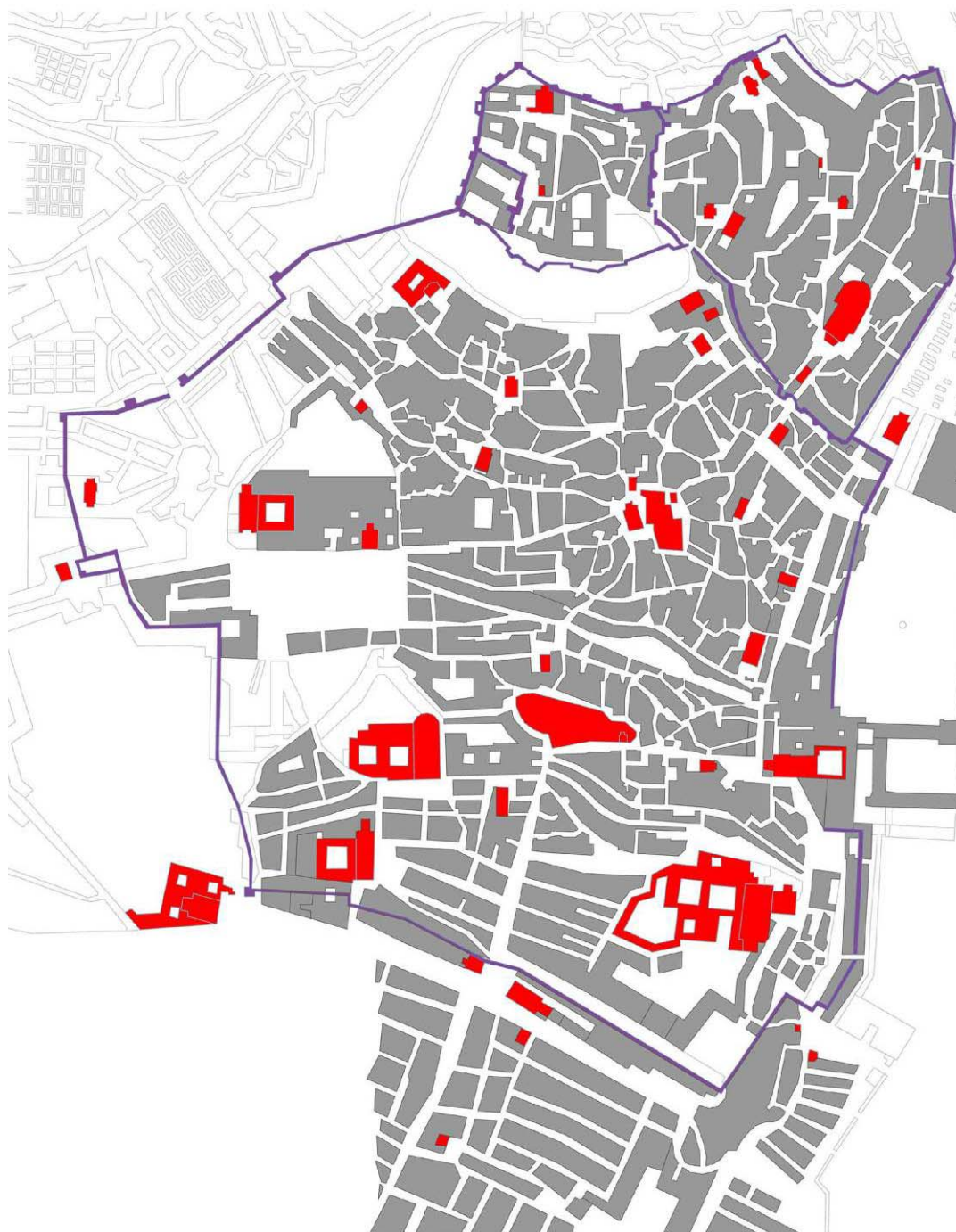
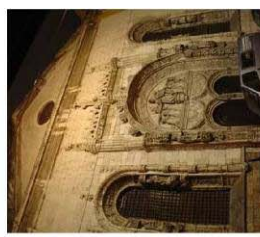
Malha zona Baixa de Alfama

**Alto de Santa Catarina/Bica** - A malha urbana é, basicamente, ortogonal, com as devidas adaptações à inclinação do terreno e aos arruamentos envolventes, sendo de resto muito semelhante ao Chiado tanto ao nível construtivo e arquitectónico como ao nível de opções estéticas.



Malha zona Alto Sta Catarina/Bica

**ANEXO II - PLANTAS – MORFOLOGIA LISBOA MEDIEVAL**

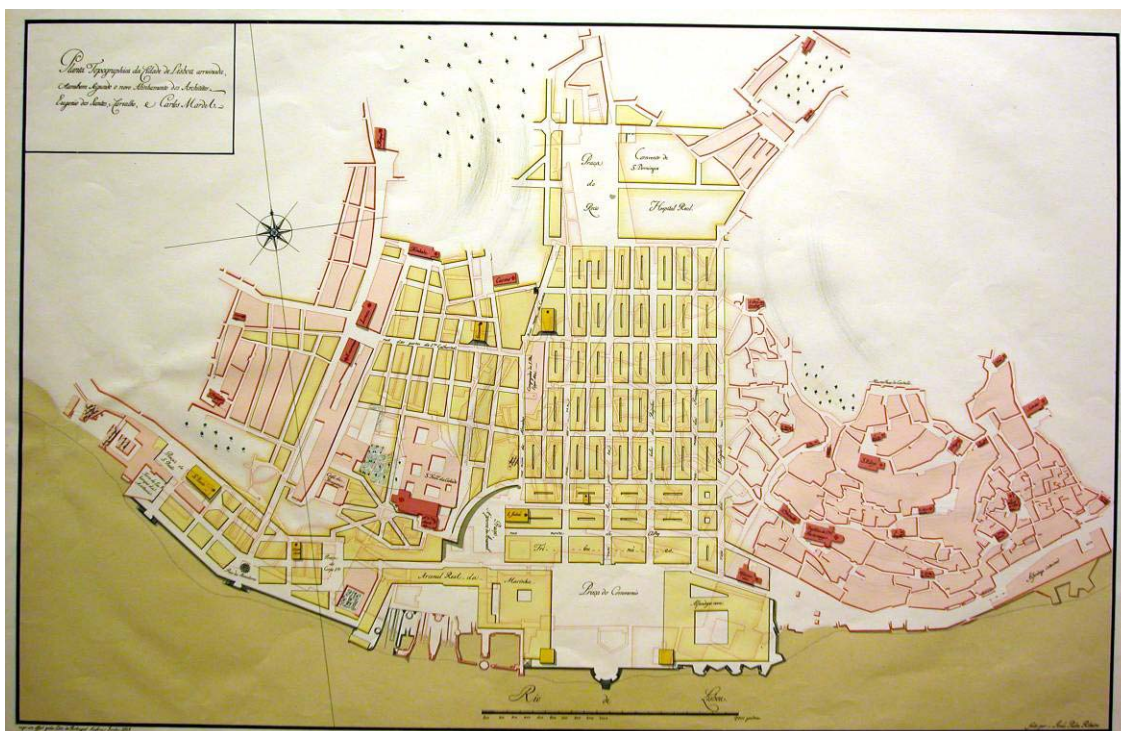


Lisboa Medieval – malha séc. XVI – Localização dos principais Edifícios Religiosos/Fotos de Algumas Igrejas actualmente existentes

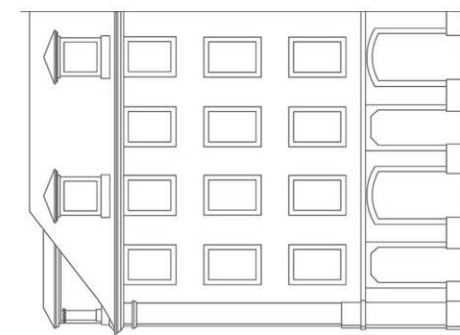
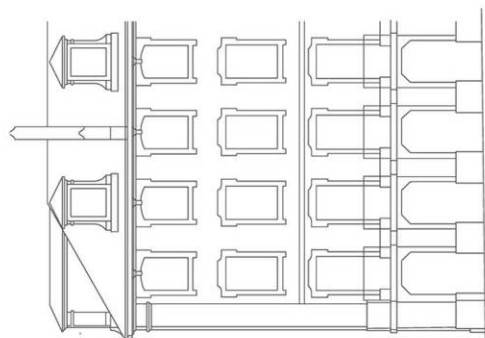


Lisboa Medieval – malha séc. XVI – Localização das principais Praças Cívicas, de Poder e Religiosas / Fotos de algumas Praças e Largos actualmente existentes

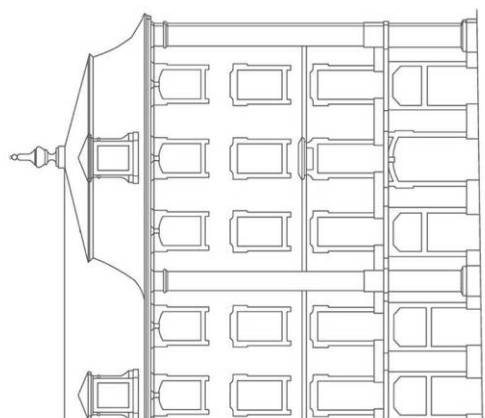
**ANEXO III – ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DA BAIXA POMBALINA –  
PLANO DE RECONSTRUÇÃO DA BAIXA POMBALINA**



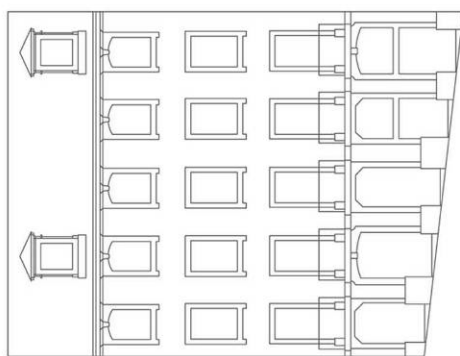
Planta da cidade anterior ao terramoto delineada por João Nunes Tinoco, 1650 /Plano Reconstrução Eugénio dos Santos para a Baixa Pombalina



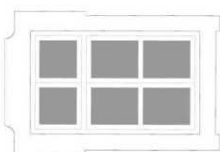
Fachada Tipo C



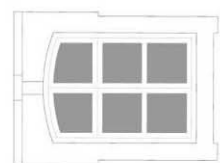
Fachada Tipo A - Rossio / Ruas Principais



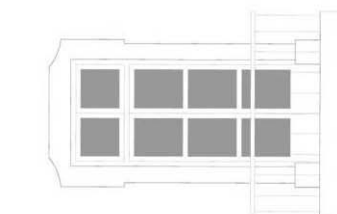
Fachada Tipo B



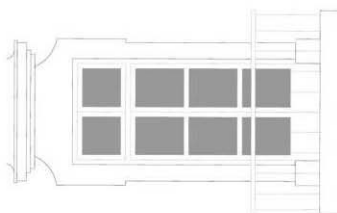
Janela Peitoril



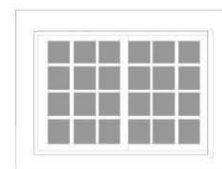
Janela Peitoril  
com pedra fecho



Janela Sacada



Janela Sacada  
com Frontão Recto



Janela Guilhotina



Rua da Betesga nº 2



Rua Fanqueiros nº96



Rossio nº115



Rua São Nicolau nº 12



Rua Douradores 61 -73



Rua Fanqueiros nº56-60



Rua Fanqueiros nº70-76



Rossio nº 14



Rua São Nicolau nº 12



Rua São Nicolau nº 12



Rua dos Fanqueiros nº 84



Rua dos Douradores nº 100



Rua dos Correiros 49-59



Rua dos Douradores nº 100



Rua da Assunção, 57-61



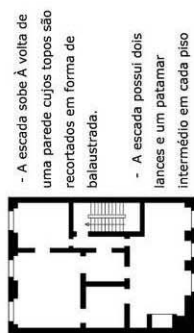
Rua dos Douradores nº 60



Rossio nº 113

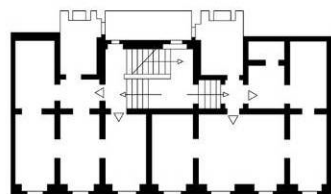


Rua dos Fanqueiros nº 96

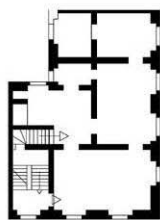


- A escada sobe à volta de uma parede cujos topos são recortados em forma de balaustrada.

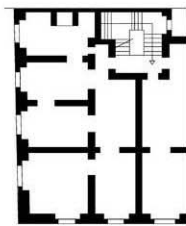
- A escada possui dois lances e um patamar intermédio em cada piso



- A escada é construída em cada piso com dois lances e um patamar intermédio a ocupar a caixa de escadas, existindo um terceiro lance que parte do patamar intermédio e dá acesso à cozinha

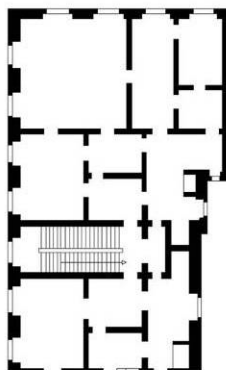


- A escada é construída em cada piso com dois lances e um patamar intermédio a ocupar a caixa de escadas, existindo um terceiro lance que parte do patamar intermédio e dá acesso à cozinha



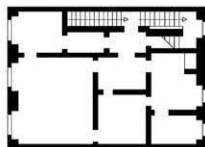
- Surge nos edifícios que se localizam noutros dos quarteirões

- Existe um pequeno lance que procura ligar a entrada do prédio à escada principal que tem um desenvolvimento diferente ao tentar aproveitar a luz do Saguão



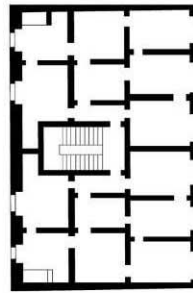
- A escada desenvolve-se por detrás da fachada da rua e cada piso é vencido com um só lance de escada de vinte degraus

- o acesso aos apartamentos é feito de forma alternada: ora o patamar fica na zona central do edifício, ora fica atrás da parede da fachada



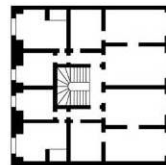
- A escada desenvolve-se por detrás da fachada da rua e cada piso é vencido com um só lance de escada de vinte degraus

- o acesso aos apartamentos é feito de forma alternada: ora o patamar fica na zona central do edifício, ora fica atrás da parede da fachada



- A escada é normalmente localizada na zona central do edifício e para que possa ser iluminada desenvolve-se à volta de uma bomba

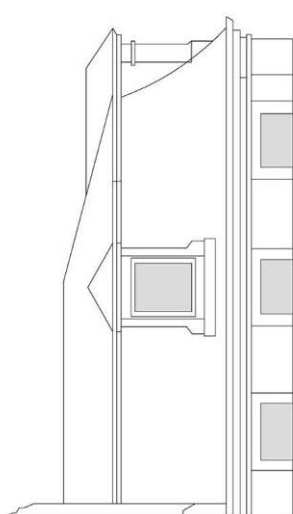
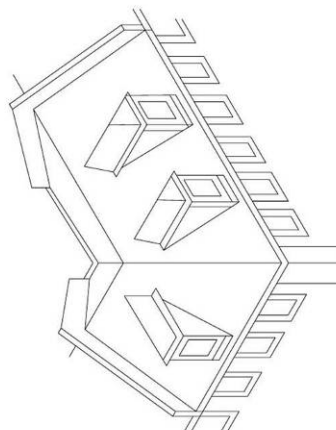
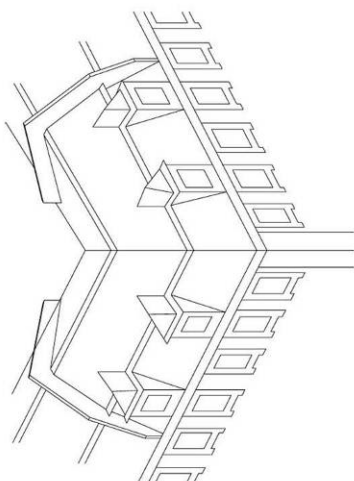
- Em cada piso possui dois lances rectos e um patamar intermédio



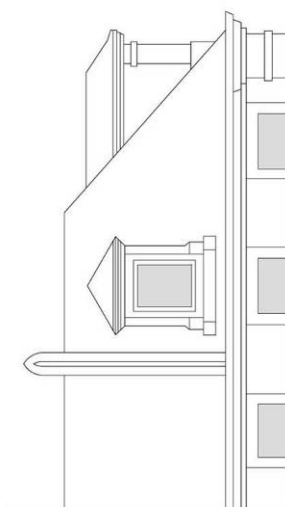
- A escada é localizada na zona central do edifício

-Para poupar espaço não possui o patamar intermédio, desenvolvendo-se de forma praticamente helicoidal





**Telhado Mansarda**



**Telhado Triângular**



Plano Baixa Pombalina - Tipologias dos Edifícios

Fonte: MASCARENHAS, J - *Sistemas de Construção*, vol. V – *O Edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa, Processo evolutivo dos edifícios; inovações técnicas; sistema construtivo*, Livros Horizonte, Lisboa, 2004/ Cartografia - CML

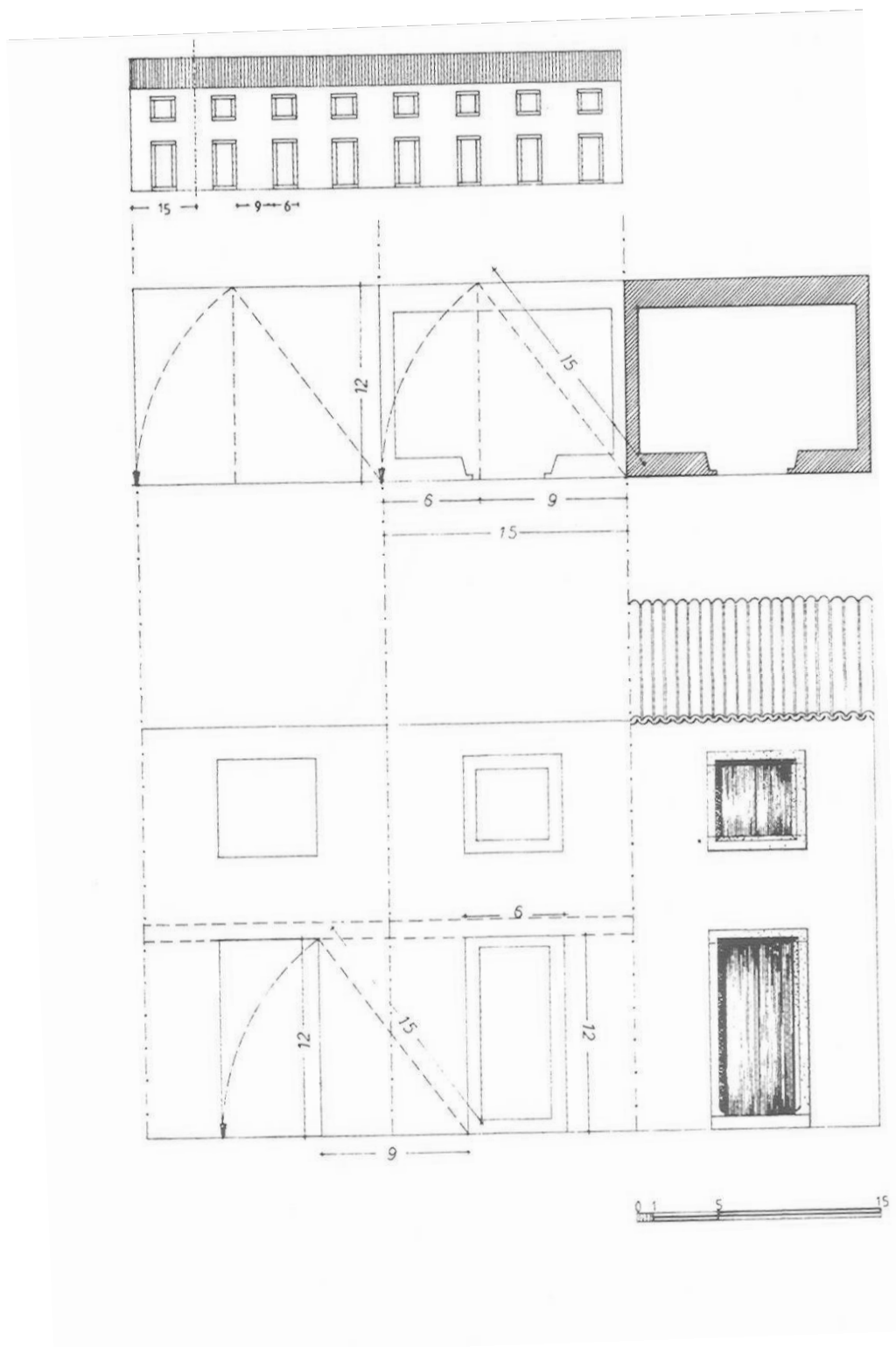
**ANEXO IV – ELEMENTOS MORFOLÓGICOS DO CHIADO NORTE**



- |   |   |
|---|---|
| ① Rua da Oliveira ao Carmo - antiga Rua da Oliveira - 5,5 m         | ⑫ Rua Nova da Trindade antiga Tv.Trindade ao Longo do Muro- 8,0m      |
| ② Rua da Condessa- antiga Rua da Condessa Vidigueira - 5,5m         | ⑬ Largo Rafael Bordalo Pinheiro - 25 m                                |
| ③ Rua da Duque- antiga Rua dos Galegos -4,0m                        | ⑭ Largo do Carmo antigo Terreiro do Carmo - 37,0 m                    |
| ④ Calçada do Carmo - antiga Rua da Portaria do Carmo - 7,0m         | ⑮ Tv da Trindade -8,5 m   |
| ⑤ Calçada do Duque - antigo Postigo de São Roque - 6,0m             | ⑯ Tv. Carmo - 8,5 m   |
| ⑥ Escadinhas São João de Deus - 1,8 m                               | ⑰ Rua Almirante Pessanha - 5,0m                                       |
| ⑦ Escadinhas da Oliveira - antiga Tv. Heitor Mendes de Brito - 2,5m | ⑱ Calçada do Sacramento - antiga Travessa do Sacramento - 9,0m        |
| ⑧ Travessa João de Deus - 4,5m                                      | ⑲ Rua Garrett antiga Rua Direita das Portas de Santa Catarina - 14,0m |
| ⑨ Rua da Misericórdia - antiga Rua Larga de São Roque -20 m         | ⑳ Rua do Carmo - 10,0m  |
| ⑩ Largo da Trindade - antigo Adro da Trindade - 12,5m               | ㉑ Rua 1º Dezembro - 7,0m  |
| ⑪ Rua da Trindade - antiga Rua da Portaria Velha - 9,0m             | ㉒ Rua Serpa Pinto antiga Tv.Estevam Galhardo - 9,0m                   |









Rua da Condessa nº 64



Rua Nova da Trindade nº 13



Rua da Condessa nº 22



Rua da Condessa nº 56



Rua da Condessa nº 20



Travessa de João de Deus nº 8



Rua da Condessa nº 18



Rua da Oliveira ao Carmo nº 34



Rua da Condessa nº 64



Rua da Oliveira ao Carmo nº 42



Rua da Condessa nº 22



Travessa de João de Deus nº 13



Rua da Condessa nº 20



Travessa de João de Deus nº 8



Rua da Condessa nº 18



Rua da Oliveira ao Carmo nº 34

**ANEXO V – PROGRAMAS DE APOIO À REABILITAÇÃO URBANA**

## PROGRAMAS DE COMPARTICIPAÇÃO

### RECRIA

#### Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados

(aprovado pelo Decreto-Lei nº329-C/2000 de 22/12)

Traduz-se numa participação a fundo perdido concedida aos proprietários para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação, concedida pela Câmara Municipal de Lisboa e pelo Instituto Nacional de Habitação.

Poderá também traduzir-se no financiamento do valor das obras não participadas, concedido pelo Instituto Nacional de Habitação

Só pode haver lugar a participação se existir pelo menos um fogu habitacional cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária, nos termos da Lei nº46/85 de 20/9.

A participação pode abranger as obras executadas em fogos habitacionais cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária ou seja susceptível de correcção extraordinária e nos fogos não habitacionais.

Para o cálculo da participação é tido em conta o montante das obras a executar, o uso dos fogos e respectiva situação contratual, os valores das rendas antes e após as obras e ainda a viabilidade económica de recuperação.

### REHABITA

#### Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas

(aprovado pelo Decreto-Lei nº105/96 de 31/07, alterado pelo Decreto-Lei nº329-B/2000 de 22/12)

Abrange os prédios situados nos núcleos urbanos históricos declarados áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística que possuam planos de urbanização, planos de pormenor ou regulamentos urbanísticos aprovados e nas áreas históricas habitacionais, desde que abrangidos pelo acordo celebrado entre a CML e o INH.

Consiste numa extensão do programa RECRIA sendo necessário que se verifiquem todos os seus pressupostos.

Se as obras visarem a adequação ao disposto no Regime sobre as Medidas Cautelares de Segurança contra Risco de Incêndio em Centros Urbanos Antigos (Decreto-lei nº426/89), o limite máximo da participação é aumentado em 10%.

Acresce a possibilidade de uma participação adicional a fundo perdido até ao montante de 10% para efeitos de realojamento e elaboração de projectos ou fiscalização.

### RECRIPH

#### Regime Especial de Participação e Financiamento de Prédios Urbanos no Regime da Propriedade Horizontal

(aprovado pelo Decreto-Lei nº106/96 de 31/07, )

Traduz-se numa participação a fundo perdido concedida aos proprietários para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal, construídos até 7/8/1951 ou após essa data, cuja licença de utilização tenha sido emitida até 1/1/1970.

O prédio tem de ser composto, pelo menos, por quatro fracções.

As fracções autónomas têm de ser destinadas a habitação própria e permanente dos condóminos ou estarem arrendadas para fins habitacionais, podendo apenas uma das fracções ser afectada ao exercício de uma actividade de comércio ou pequena indústria hoteleira aberta ao público.

O valor da participação é de 20% do montante total das obras.

Se as obras visarem a adequação ao disposto no Regime sobre as Medidas Cautelares de Segurança contra Risco de Incêndio em Centros urbanos antigos (Decreto-lei nº426/89), o valor da participação pode ser aumentado.

Poderá também traduzir-se no financiamento para execução de obras:

- nas partes comuns, cujo limite máximo pode ir até ao valor das obras não participadas;
- nas fracções autónomas, desde que tenha sido solicitada participação para obras nas partes comuns ou esteja certificado pela CML que já foram executadas as obras necessárias de conservação ordinária e extraordinária nas partes comuns.

A participação será concedida pela Câmara Municipal de Lisboa e pelo Instituto Nacional de Habitação. O financiamento será concedido pelo Instituto Nacional de Habitação.

### SOLARH

#### Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação e Habitação

(aprovado pelo Decreto-Lei nº39/2001 de 09/02)

Traduz-se num apoio financeiro especial sob a forma de empréstimo sem juros, concedido pelo Instituto Nacional de Habitação, para execução de obras de conservação ordinária/extraordinária e de beneficiação:

- a agregados familiares de fracos recursos económicos:
  - . em habitação própria permanente desde que seja propriedade de um ou mais membros do agregado familiar há pelo menos 5 anos;
  - . em habitação devoluta desde que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio e neste exista, pelo menos, uma habitação com arrendamento cuja renda tenha sido objecto, ou seja susceptível, de correcção extraordinária nos termos da Lei nº46/85 de 20/9;
  - . nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.
- a instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prossigam fins assistenciais e cooperativas de habitação e construção:
  - . em habitação devoluta de que sejam proprietárias, desde que sejam titulares da propriedade plena ou do direito de superfície do prédio ou da habitação objecto das obras a financiar.
  - . nas partes comuns de prédios urbanos em regime de propriedade horizontal.

As informações prestadas não contêm todos os requisitos e pressupostos previstos nos diplomas que regulam os programas de participação e financiamento, pelo que não substituem a leitura dos mesmos.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais poderá dirigir-se ao Núcleo de Atendimento da Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, sito no Edifício Municipal do Campo Grande nº25, nos dias úteis, entre as 8:00h e as 20:00h.

Para recorrer a este programa deverão ser preenchidos os modelos e formulários e entregue toda a documentação descrita no respectivo anexo. Todos os impressos estão disponíveis no site da CML [www.cm-lisboa.pt](http://www.cm-lisboa.pt) e no Núcleo de Atendimento da Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, sito no Edifício Municipal do Campo Grande nº25.

## **ANEXO VI– METODOLOGIA DE ANÁLISE**

**BAIXA POMBALINA**

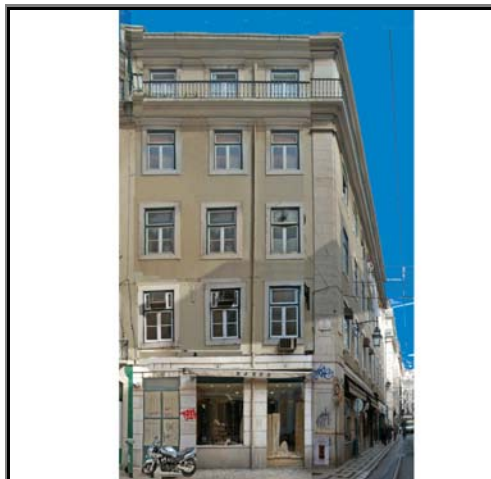
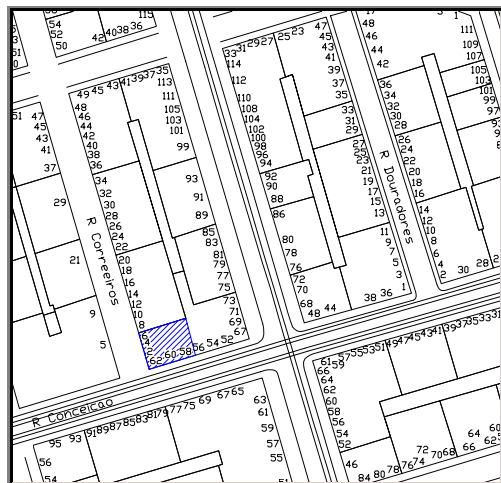
# Ficha Análise - Baixa Pombalina

## Localização

Rua dos Correios	2-6
Rua da Conceição	60-66

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212001001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m    Área Lote  m<sup>2</sup>    Frente Lote  ml  
Passeio  m    Área Logradouro  m<sup>2</sup>    Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro
- Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Tipologia**

- Pombalino
- Gaioleiro
- Eclético
- Neo-Clássico
- Neo Pombalino

- Azulejos

**Cantarias**

- Cantarias Recortadas
- Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos
- Capeadas

**Piso Térreo**

- Métrica Vãos Alterada
- Sobreloja

**Vãos - Caixilharia**

- Alumínio
- Guilhotina
- 2 Folhas
- Outro
- Estores
- Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Variáveis Morfológicas - Edifício**

**Cobertura**

**Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 1 Piso

Trapeiras

**Caixa de Escadas**

**Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Estilo**

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

**Estrutura**

**Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Tipo Construção**

pombalino

**Piso Térreo**

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

### Potencialidade Mudança Usos

Baixa

Média

Alta

### Compatibilidade com o Uso Actual

Baixa

Média

Alta

## Classificação Patrimonial

Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

Imóvel

Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

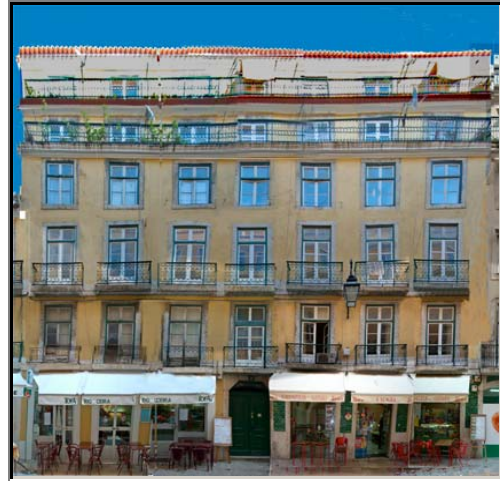
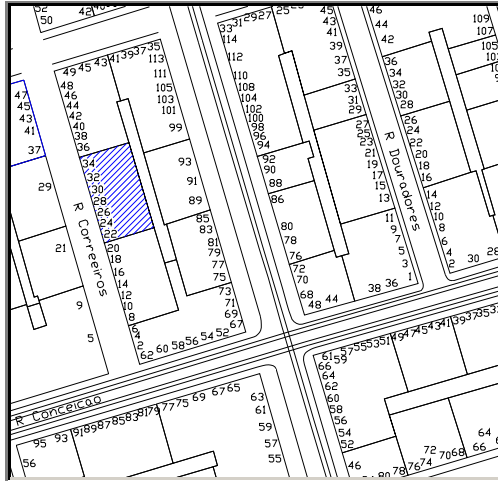
## Localização

Rua dos Correios

22-34

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212002001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 2 Pisos

Trapeiras

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

c/alterações

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

- Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção: Nível 3

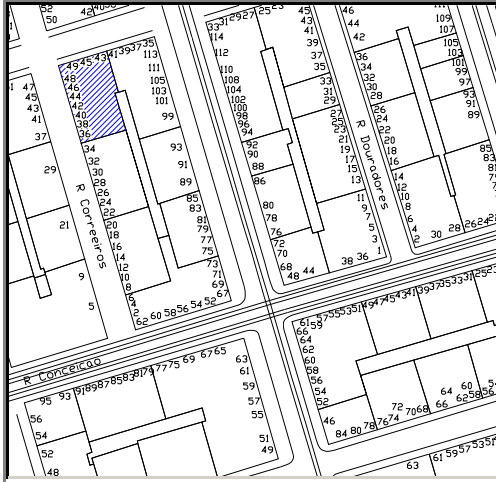
# Ficha Análise - Baixa Pombalina

## Localização

Rua dos Correios	36-48
Rua de São Nicolau	43-49

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212003001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m    Área Lote  m<sup>2</sup>    Frente Lote  ml  
Passeio  m    Área Logradouro  m<sup>2</sup>    Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Tipologia**

- Pombalino
- Gaioleiro
- Eclético
- Neo-Clássico
- Neo Pombalino

- Azulejos

**Cantarias**

- Cantarias Recortadas
- Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos
- Capeadas

**Piso Térreo**

- Métrica Vãos Alterada
- Sobreloja

**Vãos - Caixilharia**

- Alumínio
- Guilhotina
- 2 Folhas
- Outro
- Estores
- Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Variáveis Morfológicas - Edifício**

**Cobertura**

**Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

c/alterações

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija:

1 Piso

Trapeiras

**Caixa de Escadas**

**Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Estilo**

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

**Estrutura**

**Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

c/alterações

**Tipo Construção**

pombalino

**Piso Térreo**

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

### Potencialidade Mudança Usos

Baixa

Média

Alta

### Compatibilidade com o Uso Actual

Baixa

Média

Alta

## Classificação Patrimonial

Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

Imóvel

Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção

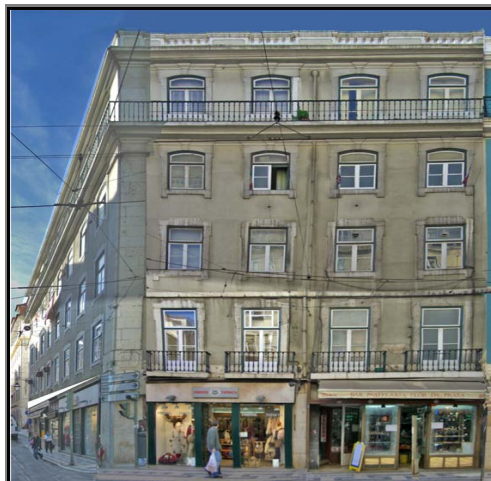
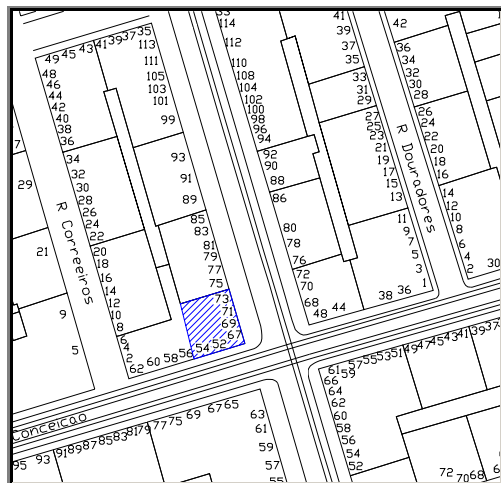
# Ficha Análise - Baixa Pombalina

## Localização

Rua da Prata	67-73
Rua da Conceição	52-58

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212004001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m    Área Lote  m<sup>2</sup>    Frente Lote  ml  
Passeio  m    Área Logradouro  m<sup>2</sup>    Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Tipologia**

- Pombalino
- Gaioleiro
- Eclético
- Neo-Clássico
- Neo Pombalino

- Azulejos

**Cantarias**

- Cantarias Recortadas
- Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos
- Capeadas

**Piso Térreo**

- Métrica Vãos Alterada
- Sobreloja

**Vãos - Caixilharia**

- Alumínio
- Guilhotina
- 2 Folhas
- Outro
- Estores
- Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Variáveis Morfológicas - Edifício**

**Cobertura**

**Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

c/alterações

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija:

1 Piso

Trapeiras

**Caixa de Escadas**

**Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Estilo**

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

**Estrutura**

**Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Tipo Construção**

pombalino

**Piso Térreo**

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

### Potencialidade Mudança Usos

Baixa

Média

Alta

### Compatibilidade com o Uso Actual

Baixa

Média

Alta

## Classificação Patrimonial

Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

Imóvel

Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

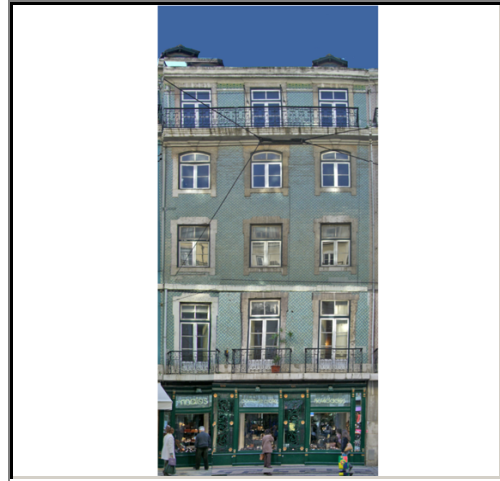
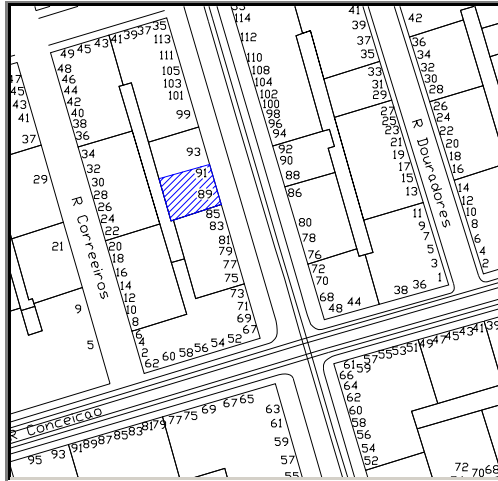
## Localização

Rua da Prata

87-91

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212005001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 2 Pisos

Trapeiras Gaioleira

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

- Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção Nível 4

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

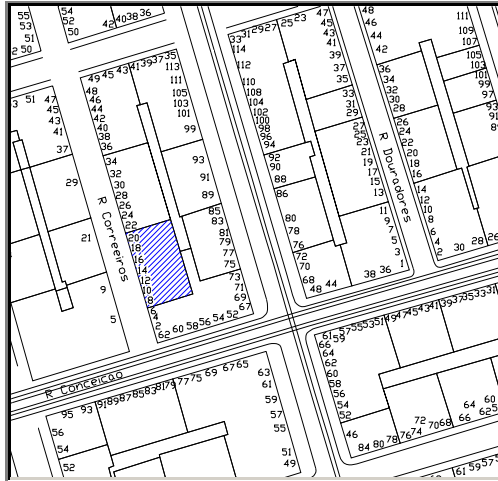
## Localização

Rua dos Correiros

8-20

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212006001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 2 Pisos

Trapeiras

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

c/alterações

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

- Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção: Nível 2

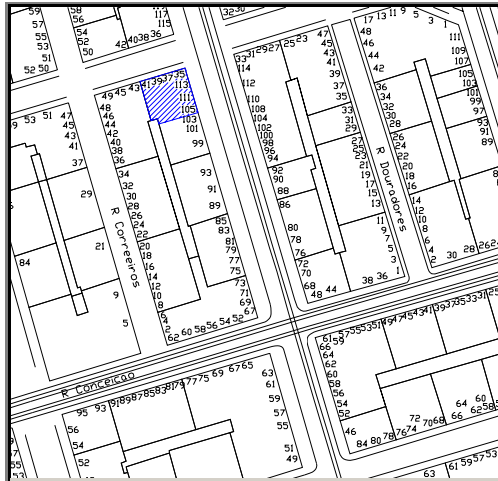
# Ficha Análise - Baixa Pombalina

## Localização

Rua da Prata	105-113
Rua de São Nicolau	35-41

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212007001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via	13 m	Área Lote	231,03 m <sup>2</sup>	Frente Lote	15.15 ml
Passeio	4 m	Área Logradouro	15.33 m <sup>2</sup>	Profundidade Lote	11.05 ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro
- Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Tipologia**

- Pombalino
- Gaioleiro
- Eclético
- Neo-Clássico
- Neo Pombalino

- Azulejos

**Cantarias**

- Cantarias Recortadas
- Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos
- Capeadas

**Piso Térreo**

- Métrica Vãos Alterada
- Sobreloja

**Vãos - Caixilharia**

- Alumínio
- Guilhotina
- 2 Folhas
- Outro
- Estores
- Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

**Variáveis Morfológicas - Edifício**

**Cobertura**

**Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 1 Piso

Trapeiras

**Caixa de Escadas**

**Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

original

**Estilo**

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

**Estrutura**

**Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)**

c/alterações

**Tipo Construção**

pombalino

**Piso Térreo**

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

### Potencialidade Mudança Usos

Baixa

Média

Alta

### Compatibilidade com o Uso Actual

Baixa

Média

Alta

## Classificação Patrimonial

Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

Imóvel

Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

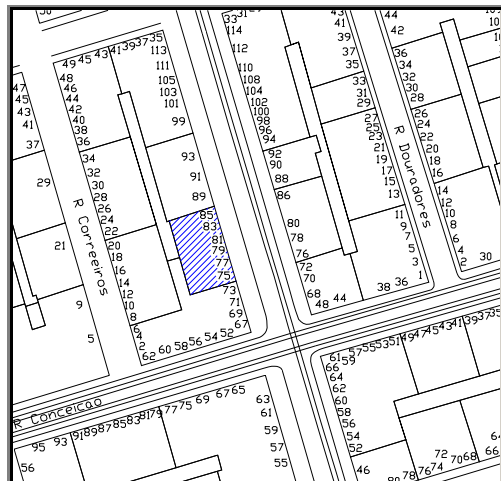
## Localização

Rua da Prata

75-85

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212008001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

c/alterações

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija:

2 Pisos

Trapeiras

Gaioleira

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

- Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção

Nível 2

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

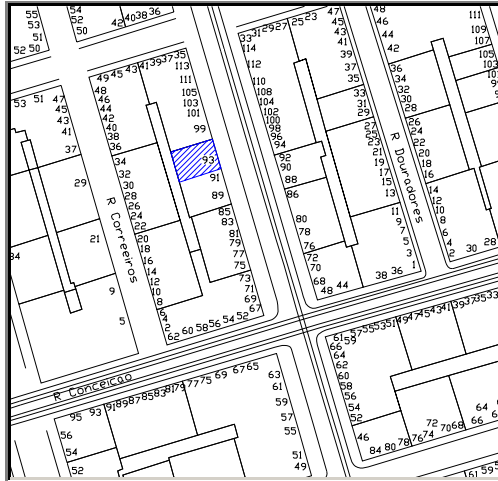
## Localização

Rua da Prata

93-97

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212009001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 2 Pisos

Trapeiras Gaioleira

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Gaioleira
- Neo-Clássica
- Com Bomba Estreita
- Com Bomba Larga
- Sem Bomba
- Elevador
- Azulejos

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

- Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção Nível 5

# Ficha Análise - Baixa Pombalina

## Localização

Rua da Prata

99-103

## Quarteirão

4800212



Código Edifício 4800212010001

## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

### Espaço Público

- Rua Principal  Mobiliário Urbano  
 Rua Secundária

### Dimensões

Via  m Área Lote  m<sup>2</sup> Frente Lote  ml  
Passeio  m Área Logradouro  m<sup>2</sup> Profundidade Lote  ml

### Fachada A

#### Tipologia

- Pombalino  
 Gaioleiro  
 Eclético  
 Neo-Clássico  
 Neo Pombalino

- Azulejos

#### Cantarias

- Cantarias Recortadas  
 Ombreiras de Pedra Abaixo Parapeitos  
 Capeadas

#### Piso Térreo

- Métrica Vãos Alterada  
 Sobreloja

#### Vãos - Caixilharia

- Alumínio  
 Guilhotina  
 2 Folhas  
 Outro  
 Estores  
 Janelas de Sacada ao nível do 2º e 3º Piso

## Variáveis Morfológicas - Edifício

### Cobertura

#### Cobertura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

c/alterações

- Telhado Simples
- Telhado Germânico
- Trapeirão
- Mansarda

Nº pisos Acima Cornija: 2 Pisos

Trapeiras Pombalina

### Caixa de Escadas

#### Caixa Escadas(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Estilo

- Pombalina
- Com Bomba Estreita
- Elevador
- Gaioleira
- Com Bomba Larga
- Azulejos
- Neo-Clássica
- Sem Bomba

### Estrutura

#### Estrutura(Original, c/alterações, c/mtas alterações)

original

#### Tipo Construção

pombalino

#### Piso Térreo

- Abóbada
- Arcos

## Adaptabilidade

#### Potencialidade Mudança Usos

- Baixa
- Média
- Alta

#### Compatibilidade com o Uso Actual

- Baixa
- Média
- Alta

## Classificação Patrimonial

Imóvel Classificado (IPPAR) - Imóvel de Interesse Público

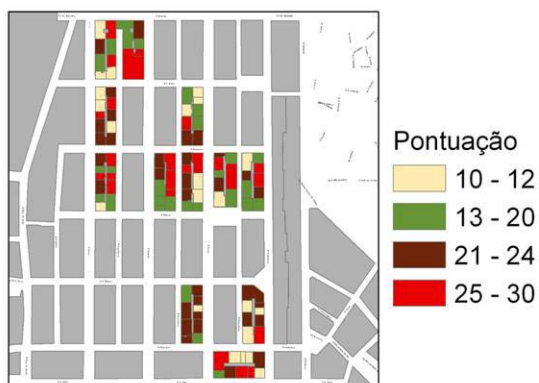
Carta Património - PDM

- Imóvel
- Loja

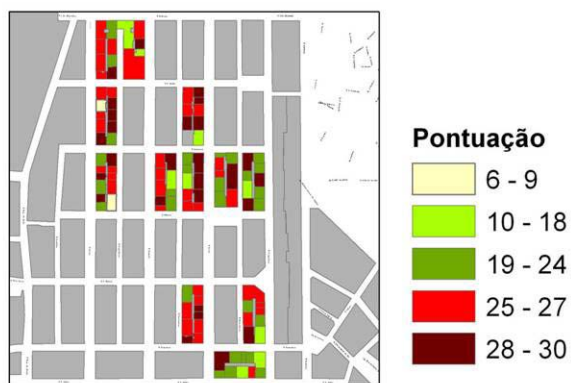
## Nível de Intervenção

Nível de Intervenção Nível 6

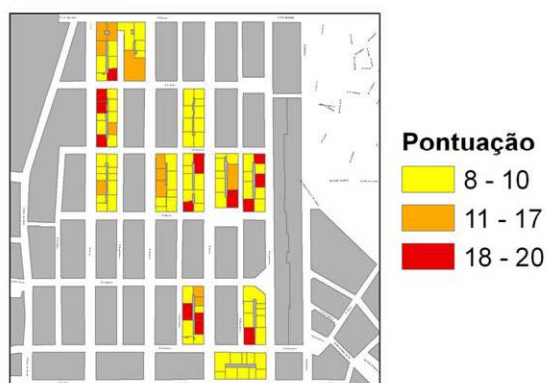
Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano



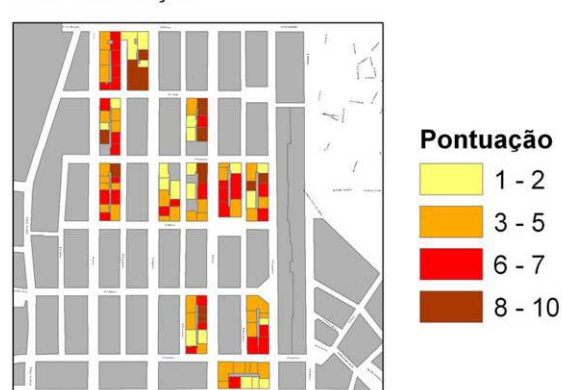
Variáveis Morfo/Tipológicas - Edifícios



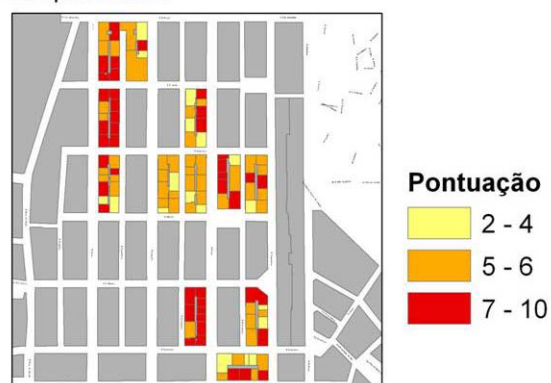
Património



Nível Intervenção



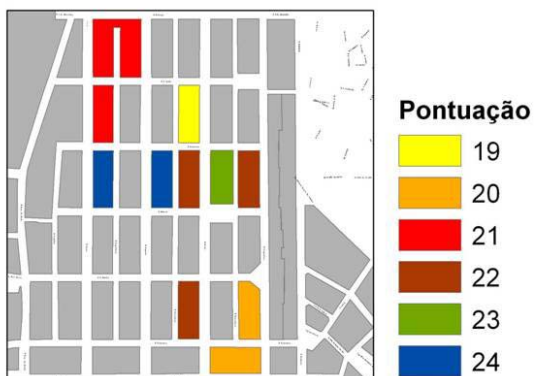
Adaptabilidade



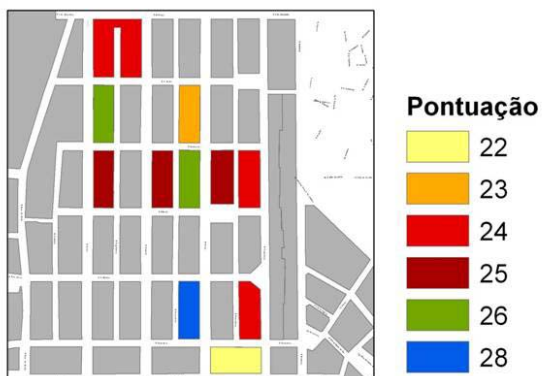
Pontuação Global dos Edifícios



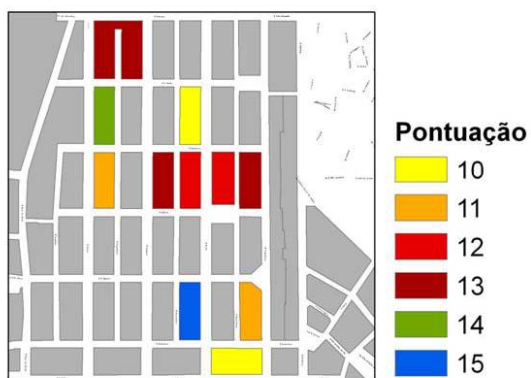
Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano



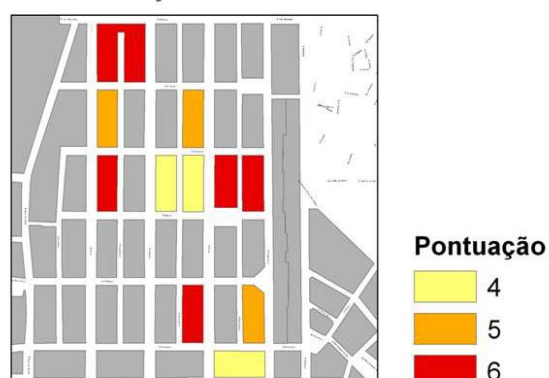
Variáveis Morfo/Tipológicas - Edifícios



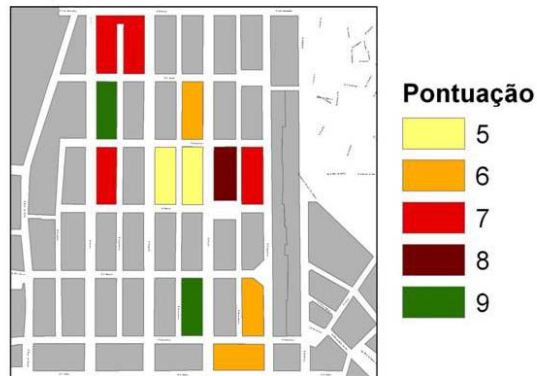
Património



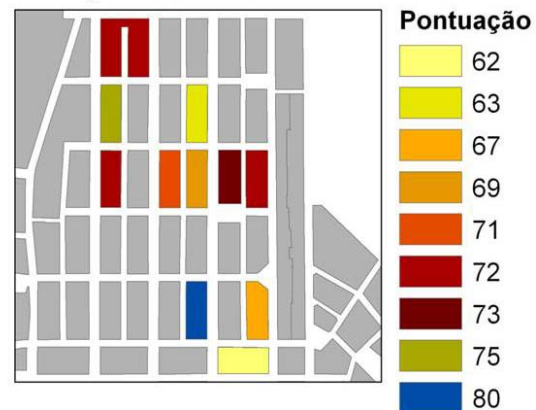
Nível Intervenção



Adaptabilidade



Pontuação Global dos Quarteirões



## Cálculos - média de valores por Edifício e Quarteirão

CODIGO QUARTEIRÃO	CÓDIGO EDIFÍCIO	Variáv. morfo/tipológicas		Património	Nível Intervenção	Adaptabilidade	TOTAL
		Espaço Público	Edifício				
<b>Valores por Quarteirão</b>							
<b>1900103</b>		<b>19,8</b>	<b>21,8</b>	<b>7,5</b>	<b>4,3</b>	<b>8,7</b>	<b>62</b>
1900103001001		12	19,5	7,5	5	3	
1900103002001		12	22,5	7,5	2	15	
1900103003001		12	22,5	7,5	5	3	
1900103004001		27	25,5	7,5	2	9	
1900103005001		24	22,5	7,5	7	12	
1900103006001		27	28,5	7,5	5	3	
1900103007001		12	24	7,5	5	9	
1900103008001		24	15	7,5	5	9	
1900103009001		27	15	7,5	2	15	
1900103010001		21	22,5	7,5	5	9	
<b>Valores por Quarteirão</b>							
<b>4800102</b>		<b>21,5</b>	<b>24,2</b>	<b>9,92</b>	<b>5,77</b>	<b>10,8</b>	<b>72</b>
4800102001001		21	15	7,5	2	9	
4800102003001		12	27	7,5	7	15	
4800102004001		27	19,5	13,5	7	15	
4800102007001		24	27	7,5	2	3	
4800102008001		27	12	7,5	2	3	
4800102010001		21	27	7,5	7	9	
4800102011001		12	27	13,5	5	9	
4800102012001		18	25,5	7,5	5	15	
4800102013001		12	28,5	15	7	15	
4800102015001		21	30	7,5	10	15	
4800102016001		30	27	13,5	9	9	
4800102018001		30	22,5	7,5	7	15	
4800102019001		24	27	13,5	5	9	
<b>Valores por Quarteirão</b>							
<b>4800109</b>		<b>21</b>	<b>25,8</b>	<b>10,4</b>	<b>4,9</b>	<b>13,5</b>	<b>76</b>
4800109002001		24	30	7,5	5	15	
4800109003001		24	24	7,5	7	15	

CODIGO QUARTEIRÃO	CÓDIGO EDIFÍCIO	Variáv. morfo/tipológicas		Património	Nível Intervenção	Adaptabilidade	TOTAL
		Espaço Público	Edifício				
	4800109004001	24	27	7,5	9	15	
	4800109005001	12	6	15	5	9	
	4800109006001	24	27	7,5	2	15	
	4800109007001	27	30	7,5	5	15	
	4800109008001	12	30	13,5	7	12	
	4800109009001	24	30	15	0	15	
	4800109010001	27	27	7,5	2	9	
	4800109011001	12	27	15	7	15	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800112</b>	<b>19</b>	<b>23,2</b>	<b>7,5</b>	<b>4,78</b>	<b>9,67</b>	<b>64</b>
----------------	-----------	-------------	------------	-------------	-------------	-----------

	4800112001001	24	0	7,5	0	9	
	4800112002001	12	25,5	7,5	2	9	
	4800112003001	12	28,5	7,5	9	15	
	4800112004001	21	25,5	7,5	7	15	
	4800112005001	24	18	7,5	0	6	
	4800112006001	27	28,5	7,5	2	3	
	4800112007001	18	25,5	7,5	5	6	
	4800112008001	12	28,5	7,5	9	9	
	4800112009001	21	28,5	7,5	9	15	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800115</b>	<b>24</b>	<b>24,5</b>	<b>8,05</b>	<b>6,09</b>	<b>9,82</b>	<b>73</b>
----------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

	4800115001001	21	30	7,5	5	3	
	4800115002001	24	24	7,5	5	15	
	4800115003001	30	30	7,5	5	9	
	4800115004001	12	24	7,5	7	15	
	4800115005001	30	25,5	7,5	7	9	
	4800115006001	21	25,5	7,5	7	15	
	4800115007001	30	28,5	7,5	9	9	
	4800115008001	21	27	7,5	5	9	
	4800115009001	24	21	13,5	7	12	
	4800115010001	21	9	7,5	5	3	
	4800115011001	30	25,5	7,5	5	9	

<b>CODIGO QUARTEIRÃO</b>	<b>CÓDIGO EDIFÍCIO</b>	<b>Variáv. morfo/tipológicas Espaço Público</b>	<b>Edifício</b>	<b>Património</b>	<b>Nível Intervenção</b>	<b>Adaptabilidade</b>	<b>TOTAL</b>
--------------------------	------------------------	---	-----------------	-------------------	--------------------------	-----------------------	--------------

**Valores por Quarteirão**

<b>4800202</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>9,5</b>	<b>3,89</b>	<b>8,17</b>	<b>71</b>
----------------	-----------	-----------	------------	-------------	-------------	-----------

4800202001001	30	21	7,5	7	9	
4800202004001	27	28,5	7,5	0	9	
4800202005001	24	27	13,5	2	9	
4800202006001	21	25,5	7,5	5	4,5	
4800202007001	21	27	13,5	5	9	
4800202008001	21	24	7,5	5	9	
4800202009001	27	16,5	7,5	2	6	
4800202010001	24	27	13,5	2	9	
4800202011001	21	28,5	7,5	7	9	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800203</b>	<b>22</b>	<b>25,7</b>	<b>9,17</b>	<b>3,89</b>	<b>7,67</b>	<b>68</b>
----------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

4800203001001	21	25,5	7,5	5	3	
4800203002001	12	30	7,5	7	9	
4800203003001	24	25,5	7,5	0	3	
4800203004001	24	24	7,5	2	9	
4800203005001	21	25,5	15	5	9	
4800203006001	27	30	15	9	9	
4800203007001	12	28,5	7,5	5	9	
4800203008001	24	18	7,5	2	9	
4800203010001	33	24	7,5	0	9	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800204</b>	<b>22,5</b>	<b>24,6</b>	<b>9,19</b>	<b>5,63</b>	<b>11,6</b>	<b>74</b>
----------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-----------

4800204002001	21	21	7,5	2	3	
4800204003001	27	27	7,5	5	15	
4800204004001	24	22,5	7,5	7	15	
4800204005001	21	27	15	5	15	
4800204006001	24	22,5	7,5	5	15	
4800204007001	30	28,5	13,5	7	9	
4800204008001	21	25,5	7,5	7	12	
4800204009001	12	22,5	7,5	7	9	

<b>CODIGO QUARTEIRÃO</b>	<b>CÓDIGO EDIFÍCIO</b>	<b>Variáv. morfo/tipológicas</b>	<b>Património</b>	<b>Nível Intervenção</b>	<b>Adaptabilidade</b>	<b>TOTAL</b>
		<b>Espaço Público</b>	<b>Edifício</b>			

**Valores por Quarteirão**

<b>4800205</b>	<b>22,3</b>	<b>23,5</b>	<b>10</b>	<b>5,67</b>	<b>10</b>	<b>72</b>
----------------	-------------	-------------	-----------	-------------	-----------	-----------

4800205002001	21	28,5	15	5	6	
4800205003001	24	21	7,5	5	9	
4800205004001	27	21	7,5	9	9	
4800205005001	12	28,5	7,5	5	9	
4800205006001	21	18	7,5	2	9	
4800205007001	21	21	7,5	7	9	
4800205008001	30	28,5	15	7	15	
4800205009001	21	21	15	2	9	
4800205010001	24	24	7,5	9	15	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800212</b>	<b>22,2</b>	<b>27,6</b>	<b>11</b>	<b>5,9</b>	<b>13,8</b>	<b>80</b>
----------------	-------------	-------------	-----------	------------	-------------	-----------

4800212001001	24	30	7,5	7	12	
4800212002001	24	27	15	5	15	
4800212003001	21	24	7,5	5	15	
4800212004001	21	27	7,5	5	12	
4800212005001	24	30	15	7	15	
4800212006001	24	27	7,5	2	9	
4800212007001	24	27	13,5	7	15	
4800212008001	24	27	15	2	15	
4800212009001	12	30	7,5	9	15	
4800212010001	24	27	13,5	10	15	

**Valores por Quarteirão**

<b>4800214</b>	<b>20,3</b>	<b>24</b>	<b>8,44</b>	<b>5,38</b>	<b>8,63</b>	<b>67</b>
----------------	-------------	-----------	-------------	-------------	-------------	-----------

4800214002001	24	25,5	7,5	5	12	
4800214003001	12	25,5	7,5	2	9	
4800214004001	24	25,5	7,5	5	9	
4800214005001	30	18	7,5	7	15	
4800214006001	12	21	7,5	5	9	
4800214007001	24	25,5	7,5	5	3	
4800214008001	24	22,5	7,5	7	3	
4800214009001	12	28,5	15	7	9	

## Cálculos - média de valores por Quarteirão

CODIGO QUARTEIRÃO	Variáv. morfo/tipológicas		Património	Nível Intervenção	Adaptabilidade	TOTAL
	Espaço Público	Edifício				
4800212	22,2	27,6	11	5,9	13,8	80
4800109	21	25,8	10,4	4,9	13,5	76
4800204	22,5	24,6	9,19	5,63	11,6	74
4800115	24	24,5	8,05	6,09	9,82	73
4800102	21,5	24,2	9,92	5,77	10,8	72
4800205	22,3	23,5	10	5,67	10	72
4800202	24	25	9,5	3,89	8,17	71
4800203	22	25,7	9,17	3,89	7,67	68
4800214	20,3	24	8,44	5,38	8,63	67
4800112	19	23,2	7,5	4,78	9,67	64
1900103	19,8	21,8	7,5	4,3	8,7	62

**CHIADO NORTE**

# Ficha Análise - Chiado Norte

**Quarteirao**

**2700301**



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700302



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

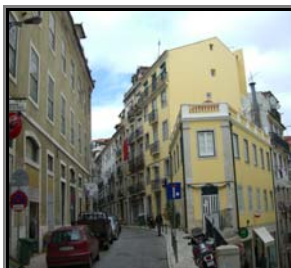
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

**Quarteirao**

**2700303**



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

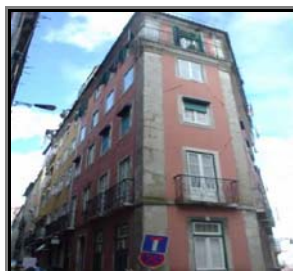
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700304



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700306



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

**Quarteirao**

**2700307**



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

**Quarteirao**

**2700308**



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700309



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

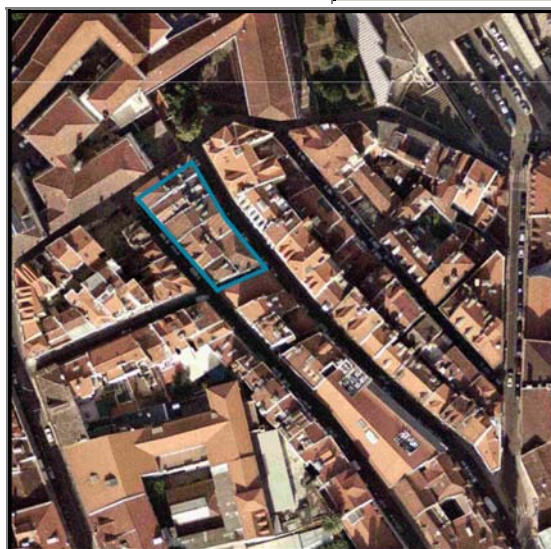
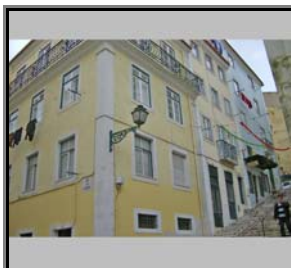
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700401



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700402



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

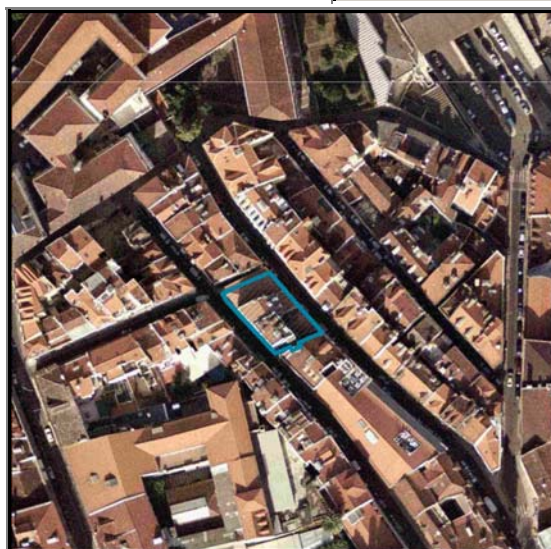
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700403



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700404



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700405



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700406



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

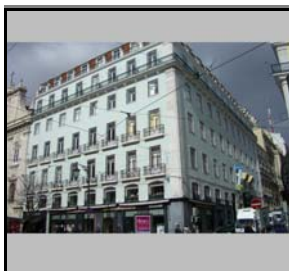
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

Quarteirao

2700407



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

# Ficha Análise - Chiado Norte

**Quarteirao**

**2700408**



## Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano

Dimensão média Lotes

Dimensão média Logradouros

### Perfil Transversal Rua - dimensões médias (metros)

Via 1

Passeio 1

Via 2

Passeio 2

Via 3

Passeio 3

Via 4

Passeio 4

Quarteirão Estreito e Comprido

### Maioria dos Lotes:

Quarteirão regular: "quadrado" ou "rectangular"

Dispostos paralelamente

Quarteirão Irregular

Vão de um lado ao outro do quarteirão

Malha urbana séc.XVI/XVII

Duas fiadas de lotes cada uma virada para a rua oposta encostando as suas traseiras

Malha urbana Séc.XVIII

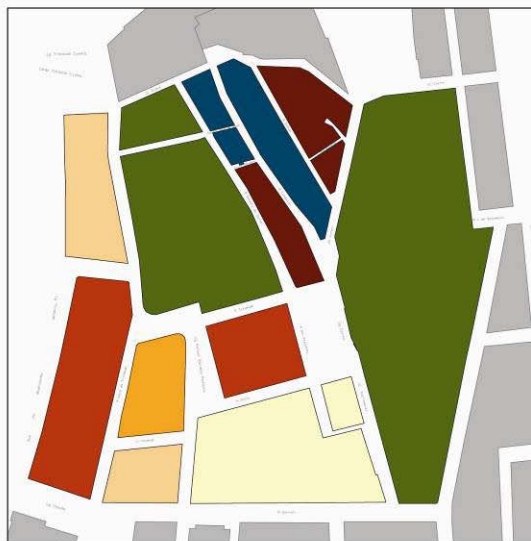
Têm as 4 faces rua

Malha urbana pós- Séc.XVIII

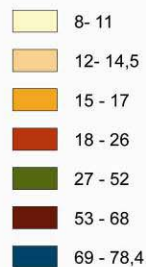
## Nível de Intervenção (média edifícios)

Nível de Intervenção Geral

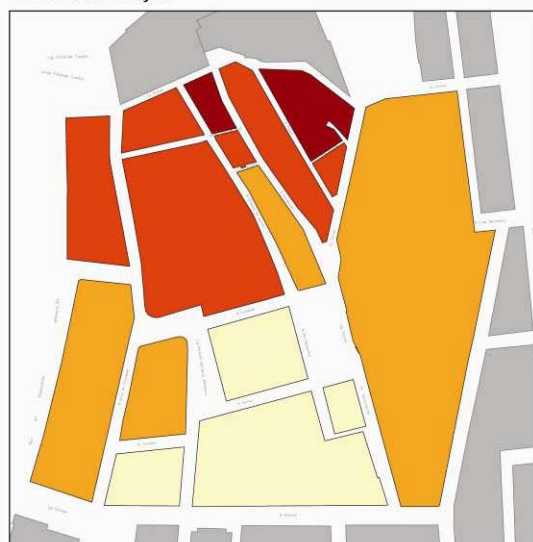
Variáveis Morfológicas - Espaço Urbano



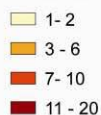
Variáveis Morfológicas



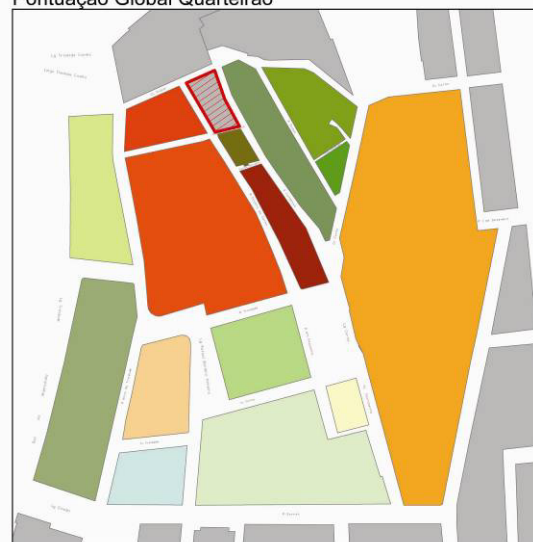
Nível Intervenção



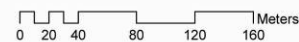
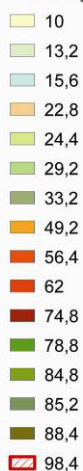
Nível Intervenção



Pontuação Global Quarteirão



Pontuação Global

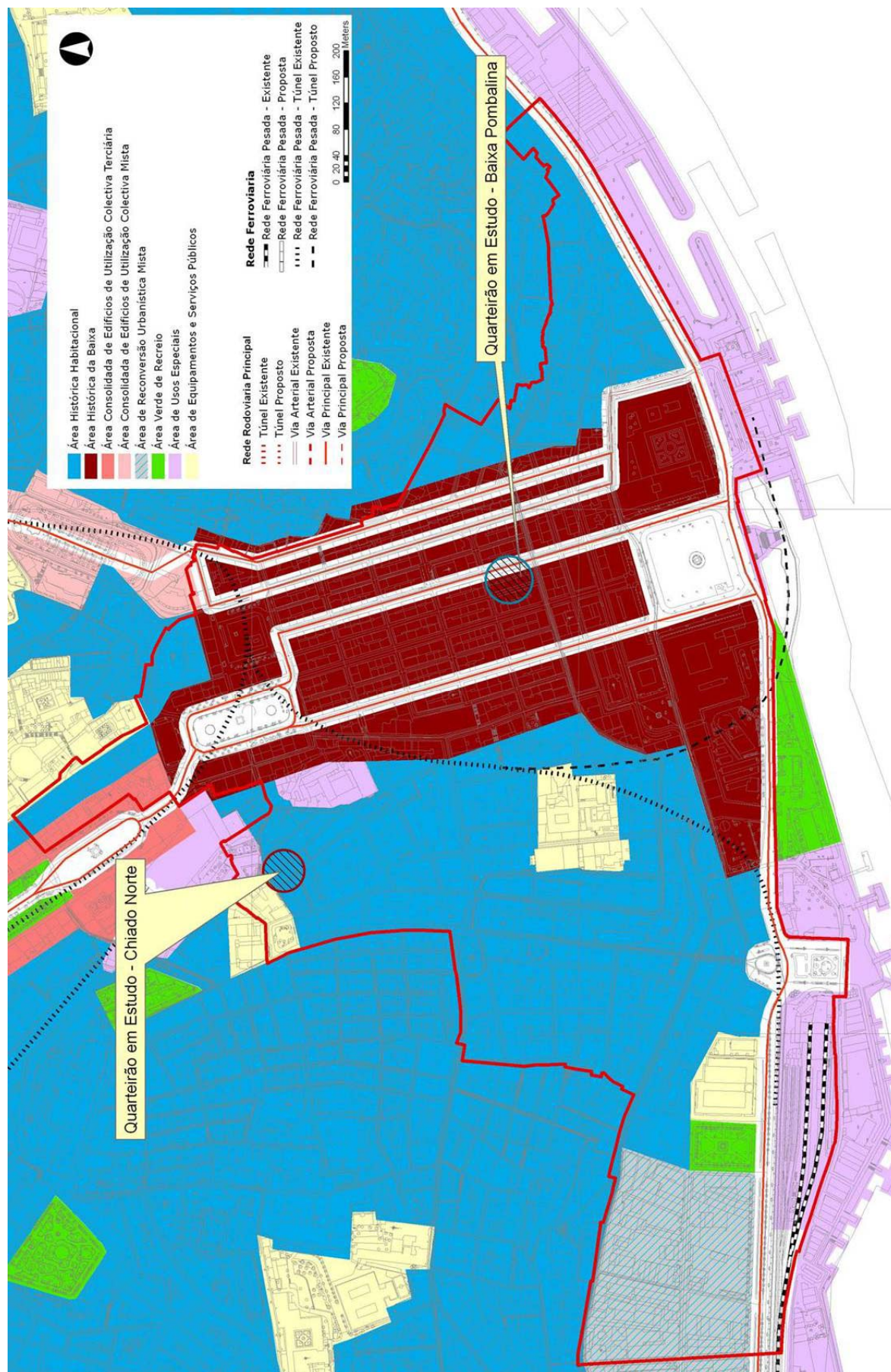


## Cálculos - média de valores por Quarteirão

---

Código	Variáveis Morfológicas	Nível Intervenção	TOTAL
2700401	78,4	20	98,4
2700403	78,4	10	88,4
2700303	75,2	10	85,2
2700302	64,8	20	84,8
2700304	68,8	10	78,8
2700406	68,8	6	74,8
2700402	52	10	62
2700405	46,4	10	56,4
2700301	43,2	6	49,2
2700407	27,2	6	33,2
2700306	27,2	2	29,2
2700404	14,4	10	24,4
2700408	16,8	6	22,8
2700309	13,6	2	15,6
2700308	11,2	2	13,2
2700307	8	2	10

**ANEXO VII – CARACTERIZAÇÃO GERAL DOS QUARTEIRÕES - TIPO**



**SECÇÃO I**  
**DAS ÁREAS HISTÓRICAS**

**ARTIGO 29º**  
**(Âmbito e Objectivo)**

As Áreas Históricas são Espaços Urbanos cujas características morfológicas, arquitectónicas e ambientais se pretende preservar, constituídos por:

- a) Áreas de formação pré-pombalina e pombalina, em geral configuradas até ao final do século XVIII e edificadas até final do séc. XIX;
- b) Zonas envolventes dos núcleos históricos edificados de Carnide, Lumiar, Charneca do Lumiar, Chelas, Ameixoeira, Calhariz de Benfica e S. Domingos de Benfica constituídas por antigas estruturas rurais,azinhas, edifícios de habitação e agrícolas e infra-estruturas de apoio às antigas explorações agrícolas.

**ARTIGO 30º**  
**(Categorias)**

As Áreas Históricas são constituídas pelas seguintes categorias, em função do respectivo uso predominante, conforme delimitação na Planta de Classificação do Espaço Urbano:

- a) Áreas Históricas Habitacionais, centrais ou periféricas, onde se mantem o uso habitacional predominante e que se pretende revitalizar nos aspectos demográfico, social e funcional.
- b) Área Histórica da Baixa, onde se permite o predomínio do uso terciário.
- c) Quintas Integradas nas Áreas Históricas, onde se mantem o uso habitacional predominante, as quais constituem áreas de enquadramento e valorização dos núcleos históricos edificados.

## **SUB-SECÇÃO I**

### **DAS ÁREAS HISTÓRICAS HABITACIONAIS**

#### **ARTIGO 31º (Obras de Construção)**

1. Nas obras de construção, quer se destinem ou não a substituir edifício demolido, é autorizado o nivelamento da cêrcea e da altura total pelas médias respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o novo edifício, no troço entre duas transversais ou no troço de rua que apresente características morfológicas homogéneas.
2. A demolição para substituição dos edifícios existentes, só é autorizada nos seguintes casos, depois de licenciada a obra de construção para o local:
  - a) Em caso de ruína eminente do edifício, comprovada por vistoria municipal;
  - b) Quando o edifício for considerado de manutenção inconveniente perante a apresentação de elementos elucidativos da pretensão, devendo ser consultada a estrutura consultiva criada nos termos do disposto no nº 2, do artº 4º .
  - c) Quando se verificarem as condições referidas no artº 35º;
  - d) Quando a Câmara Municipal, com base em parecer da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no nº 2 do artº 4º, considerar que o edifício existente não representa um elemento com interesse urbanístico arquitectónico ou cultural, tanto individualmente como para o conjunto em que se integra, e que o projecto apresentado contribui para a valorização arquitectónica, urbanística e ambiental da área e do conjunto edificado em que se integra, representando a substituição total ou parcial do edifício existente uma vantagem cultural e urbanística evidente.
3. Quando o estado do edifício existente ponha em risco a segurança de pessoas e bens, a demolição não fica condicionada ao licenciamento prévio da obra de construção para o local.

4. As obras de construção de edifícios em substituição dos demolidos nos casos referidos no número 2 do presente artigo, quando não se verifique a situação referida no artº 35º, fica sujeita aos seguintes condicionamentos:
- a) Manutenção do alinhamento edificado salvo em casos especiais devidamente fundamentados, relativamente aos quais a Câmara Municipal fixe novo alinhamento;
  - b) Inclusão de áreas para estacionamento ou soluções alternativas, em conformidade com o disposto no Capítulo III do presente Título, e tendo em consideração os casos especiais previstos no artº 116º .
  - c) Quando não existam edifícios confinantes, a profundidade máxima das empenas é de 15 metros;
  - d) Quando existam edifícios confinantes, a profundidade das empenas é a desses edifícios, com um máximo de 15 metros.
  - e) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for superior a 15 metros e nos casos em que a estrutura consultiva criada nos termos do disposto no nº 2, do artº 4º, considere que as fachadas de tardo dos confinantes são de manter, pode admitir-se que o novo edifício alinhe por aquele que apresenta maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor.
  - f) Se forem diferentes as profundidades das empenas dos edifícios confinantes e a profundidade de um ou de ambos for inferior a 15 metros e nos casos em que a estrutura consultiva referida na alínea anterior considere que as fachadas de tardo dos confinantes são de manter ou se verifique exigência regulamentar nesse sentido, é exigido que o novo edifício alinhe por aquele que apresenta maior profundidade de empena, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis, nos termos da legislação em vigor.
  - g) Nos casos referidos nas alíneas e) e f), a profundidade do novo edifício varia por uma série de superfícies contidas em planos paralelos às fachadas, por forma a conseguir-se a concordância de empenas, sem nunca ultrapassar a de maior profundidade. Estes planos não devem ultrapassar o plano virtual que forma um diedro de 45º com o plano da empena confinante de menor profundidade no extremo posterior desta.

5. Os equipamentos públicos poderão ter uma profundidade de empena superior à estabelecida na alínea c) do número anterior, desde que fiquem asseguradas as boas condições de exposição, insolação e ventilação dos espaços habitáveis e desde que não sejam postas em causa as condições de habitabilidade e salubridade dos edifícios confinantes.
6. Sempre que tecnicamente justificável, os hotéis poderão ter uma profundidade de empena até 17 metros.

**ARTIGO 32º**  
**(Alterações e Ampliações)**

1. Nas Áreas Históricas Habitacionais, são admitidas as seguintes obras de alteração e ampliação, desde que simultaneamente, sejam efectuadas obras de beneficiação e/ou restauro de todo o edifício, seja garantida a sua estabilidade e as condições de segurança de todos os seus elementos, não seja afectada a estabilidade dos edifícios confinantes e sejam compatíveis com as suas características arquitectónicas e construtivas:
  - a) Reabilitação dos edifícios, com conservação de todos os elementos arquitectónicos e construtivos considerados de valor cultural ou que constituam contributo para a caracterização do conjunto em que se inserem, antecedida de vistoria municipal homologada pela Câmara;
  - b) A demolição das fachadas posteriores pode excepcionalmente ser admitida, desde que daí resultem vantagens justificadas pelo projecto para a utilização, habitabilidade e salubridade do edifício e/ou edifícios confinantes, antecedida por vistoria, nos seguintes casos:
    - não alinhamento com os edifícios confinantes
    - degradação acentuada
    - desvirtuamento da traça original
  - c) Aproveitamento do sótão desde que, não seja alterada a configuração geral do telhado, designadamente mantendo as inclinações das suas águas, sem prejuízo do disposto na alínea seguinte;

- d) Quando as características dos telhados sejam consideradas inadequadas à sua função de cobertura ou seja verificado que estão descaracterizadas, pela estrutura consultiva criada nos termos do n.º 2, do art.º 4.º, poderá ser autorizada a correcção da sua configuração geral.
  - e) Construção sob o edifício de caves para estacionamento, áreas técnicas e arrecadações afectas às diversas unidades de utilização do edifício e respectivas ampliações, condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada e à inexistência de vestígios arqueológicos cuja salvaguarda seja de reconhecido interesse. A possibilidade de ocupação de logradouros com estacionamento fica sujeita às condições estabelecidas no art.º 33.º.
2. Nas Áreas Históricas Habitacionais, são permitidas obras de alteração e de ampliação, sem obrigatoriedade de executar obras de beneficiação ou restauro em todo o edifício, quando destinada a dotar os edifícios de instalações sanitárias ou cozinhas ou a melhorar a sua funcionalidade e condições de habitabilidade, desde que não seja alterado ou afectado o sistema construtivo e estrutural do edifício, nomeadamente no que respeita a paredes mestras, elementos de madeira da estrutura portante, pavimentos e coberturas.
  3. Nas obras de ampliação a que se refere o número anterior, os compartimentos a construir não podem ultrapassar as dimensões mínimas previstas no RGEU. Em qualquer caso, devem ser respeitados os regulamentos referentes ao afastamento dos lotes confinantes.
  4. Nas obras de ampliação pode ser autorizado o nivelamento da cêrcea e da altura total pelas médias respectivas dos edifícios da frente edificada do lado do arruamento onde se integra o edifício no troço entre duas transversais, condicionado à beneficiação e restauro de todo o edifício e desde que fiquem asseguradas as condições mínimas de salubridade exigíveis. Os projectos referentes a estas obras de ampliação devem contribuir para a valorização arquitectónica do imóvel e para a valorização urbanística e ambiental do conjunto edificado em que se integra.
  5. A cêrcea final que resulta do número anterior, não pode ultrapassar em 1/3 a do edifício existente. Nos edifícios existentes, com cêrcea até 3 pisos, é possível aumentar 1 piso, sem prejuízo dos condicionamentos estabelecidos no número anterior.

**ARTIGO 33.º**  
**(Logradouros)**

1. Nas Áreas Históricas Habitacionais, os logradouros devem constituir áreas verdes permeáveis, sendo interdita a sua ocupação com construções ou pavimentos impermeáveis, excepto nos seguintes casos:
  - a) Para os efeitos referidos no nº 2, do artº 32º;
  - b) Naquelas situações em que a sua manutenção possa gerar insalubridade, nomeadamente por os logradouros confinantes estarem ocupados com construções ou por a topografia do terreno envolvente determinar más condições de fruição do logradouro.
  - c) Para estacionamento em cave ou em construção à superfície, desde que num e noutro caso não ultrapasse 20% da área livre do logradouro existente.
2. A admissão das excepções estabelecidas nas alíneas do número anterior, é precedida da realização de vistoria pelos Serviços Municipais, que verifique o respeito pelas prescrições do RGEU.
3. Sempre que possível, deve promover-se a melhoria das condições ambientais destes logradouros, nomeadamente através de áreas verdes, árvores, pavimentos permeáveis e semipermeáveis, e utilização preferencial de coberturas com telha.

#### **ARTIGO 34º**

##### **(Usos)**

1. Nas Áreas Históricas Habitacionais, é permitida a total afectação ao uso terciário, a equipamentos colectivos e ao uso habitacional dos edifícios identificados no Inventário Municipal do Património e constantes do Anexo 1, desde que:
  - a) Seja verificada a possibilidade de adaptação do edifício ao novo uso e definido o nível de intervenção mais adequado, pela estrutura consultiva criada nos termos do disposto no nº 2 do artigo 4º, de forma a não comprometer as características arquitectónicas que determinaram a sua inventariação;
  - b) Os referidos edifícios sejam restaurados ou reabilitados de acordo com critérios definidos nas normas de intervenção dos edifícios constantes da Carta Municipal do Património ou, na falta destas, de acordo com parecer da estrutura consultiva criada nos termos do disposto no nº 2 do artigo 4º.

2. A alteração ao uso prevista no número anterior, quando se trate de edifícios sujeitos à jurisdição do IPPAR, fica dependente de parecer prévio favorável deste Instituto.
3. Nas Áreas Históricas Habitacionais é admitida a total afectação dos edifícios ao uso terciário, equipamentos colectivos ou indústria compatível, nas seguintes condições cumulativas:
  - a) Tratar-se de construção nova ou de edifício de construção anterior a 1940 reabilitado de acordo com critérios estabelecidos pela Câmara Municipal;
  - b) O edifício localizar-se em arruamento de largura igual ou superior a 12 metros;
  - c) O edifício dispor de estacionamento nas condições estabelecidas no Capítulo III do presente Título.
4. Nas Áreas Históricas Habitacionais, nas obras de construção nova ou nos edifícios em que se admite reabilitação nos termos da alínea a), do nº 1, do artº 32º, podem ser admitidos, nos 1º e 2º pisos contados a partir da cota de soleira do edifício, para além do uso predominantemente habitacional, os seguintes usos, desde que sejam previstos acessos independentes do uso habitacional e criadas áreas de estacionamento em conformidade com o disposto no Capítulo III do presente Título tendo em consideração os casos especiais previstos no artº 116º, e as infraestruturas urbanas comportem os impactes decorrentes:
  - a) Comércio
  - b) Terciário
  - c) Equipamentos Colectivos
  - d) Indústria Compatível
5. A alteração do uso habitacional para os usos referidos nas alíneas a), b) e d) do número anterior, em edifícios pré-existentes, não sujeitos a reabilitação nos termos da alínea a), do nº 1, do artº 32º, só é autorizada no piso térreo e com entrada independente da do uso residencial e, eventualmente em cave e sobreloja, desde que estes espaços confinem directamente com o piso térreo e só tenham acesso através dele. A mudança de uso fica condicionada à possibilidade de integração arquitectónica da entrada independente, caso esta não exista.
6. Em instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos é admitida a mudança para qualquer dos usos referidos no número 4, através da reconversão dos edifícios existentes, desde que sejam salvaguardados os valores de património industrial ou através da sua demolição nos termos estabelecidos no artº 35º.

7. Nos casos em que a Câmara Municipal entenda que a mudança de uso habitacional para terciário, para indústria compatível ou para equipamentos colectivos, possa ter impactos no ambiente da zona, no saneamento básico ou na circulação e estacionamento, pode exigir que os respectivos projectos sejam fundamentados em estudos específicos sobre ruído, poluição do ar, tráfego e estacionamento, ou promover os estudos que entenda convenientes para avaliar as consequências urbanísticas e ambientais das alterações propostas, podendo fundamentar o indeferimento ou os condicionamentos ao licenciamento dos projectos nos resultados desses estudos.

**ARTIGO 35°**  
**(Demolição de Edifícios Industriais e Armazéns)**

1. Nas Áreas Históricas Habitacionais é admitida a demolição dos edifícios com instalações industriais e armazéns abandonados ou obsoletos, mediante vistoria prévia municipal e desde que sejam salvaguardados os valores de Património industrial.
2. As obras de construção em substituição dos edifícios demolidos ficam sujeitos aos seguintes condicionamentos:
  - a) Criação de áreas para estacionamento ou soluções alternativas em conformidade com o disposto no Capítulo III, do presente Título.
  - b) A cêrcea, em conformidade com o disposto no artº 59º do RGEU, não pode exceder a média das cêrceas dos edifícios do quarteirão em que se integra.
  - c) A profundidade máxima das empenas, é de 15 metros.
3. É permitida a construção de superfícies para estacionamento nas áreas ocupadas com edificações sujeitas a demolição, desde que seja garantida uma área verde permeável correspondente, no mínimo, a 30% da superfície do lote ou parcela.

**ARTIGO 36°**  
**(Planos)**

1. Nas Áreas Históricas Habitacionais, os planos de urbanização e de pormenor que venham a ser elaborados, devem definir, designadamente:

- a) As cêrceas para edifícios existentes ou a construir, as quais não podem ultrapassar a cêrcea máxima do edifício mais alto existente na área de intervenção desses planos, devendo regular-se pelas características morfológicas da área.
  - b) A distribuição de usos, sujeitos aos seguintes valores de superfície de pavimento máximo e mínimo, não podendo a superfície comercial de pavimento ser inferior a 10% da superfície total de pavimento:
    - Uso Habitacional - mínimo 70%
    - Uso Terciário e Indústria Compatível - máximo 30%
  - c) O disposto no Capítulo III do presente Título referente a Rede Viária, Estacionamento e Garagens.
2. Relativamente aos terrenos susceptíveis de operações de loteamento que impliquem a criação de novos arruamentos e infraestruturas, os planos de urbanização e de pormenor referidos no número anterior, devem estabelecer os respectivos condicionamentos de ocupação, tendo como limite o IUB 0,8 sem prejuízo dos limites estabelecidos para as cêrceas na alínea a), do nº 1, do presente artigo e do disposto no número seguinte.
3. O IUB referido no número anterior pode ser aumentado até um limite máximo de 25%, pela Câmara Municipal, nas seguintes condições, e sem prejuízo do disposto na alínea a) do nº 1 do presente artigo:
- a) Construção de habitação para realojamento, ou cedência de terrenos ao município para esse fim;
  - b) Promoção de habitação de custos controlados para jovens, ou cedência de terrenos ao município para esse fim;
  - c) Construção ou cedência de terrenos ao município para parqueamento automóvel.
4. Os poderes discricionários conferidos à Câmara Municipal na presente Sub-Secção, para deliberar sobre a intervenção em edifícios e conjuntos edificados constantes do Inventário Municipal do Património, ou a oportunidade da demolição de edifícios existentes face à análise casuística da situação, cessam com o estabelecimento de regras específicas em Plano de Urbanização ou de Pormenor que abranja a área.
5. Os Planos de Urbanização e de Pormenor bem como os Regulamentos Municipais podem condicionar os usos estabelecidos nos nºs 1, 3, 4 e 6 do artº 34º.

**ARTIGO 37º**  
**(Parcelas não Infraestruturadas)**

1. Os terrenos, para cujo novo aproveitamento seja necessária operação de loteamento que implique a criação de novos arruamentos e de infraestruturas urbanas, ficam sujeitos às seguintes condições:
  - a) Cércea máxima: 4 pisos, sem prejuízo do disposto no artº 59º do RGEU;
  - b) Devem ser estabelecidas concordâncias de cérceas e alturas totais com os edifícios existentes, nos casos de continuidade da construção, através de edifícios de cérceas e alturas totais intermédias entre os edifícios confinantes e os projectados, no caso de se verificarem diferenças superiores a 1 Piso;
  - c) A distribuição de usos, sujeitos aos seguintes valores de superfície de pavimento máximo e mínimo, não podendo a superfície comercial de pavimento ser inferior a 10% da superfície total de pavimento:

- Uso Habitacional	- mínimo 70%
- Uso Terciário e Indústria Compatível	- máximo 30%
  - d) As áreas verdes permeáveis dos logradouros não poderão ser inferiores a 30% de superfície do lote ou parcela;
  - e) O disposto no Capítulo III do presente Título referente a Rede Viária, Estacionamento e Garagens.
2. A Câmara Municipal deve estabelecer o índice de utilização líquido em cada caso, sem prejuízo do disposto na alínea a) do número anterior, bem como o polígono de implantação dos edifícios, por forma a garantir as condições ambientais dos quarteirões e a segurança e salubridade dos edifícios envolventes.

## **SUB-SECÇÃO II**

### **DA ÁREA HISTÓRICA DA BAIXA**

#### **ARTIGO 38º (Usos)**

Na Área Histórica da Baixa, a distribuição de usos, em relação à superfície total de pavimento, efectua-se de acordo com as seguintes percentagens:

- Superfície total de pavimento máxima de Uso Terciário - 80%
- Superfície total de pavimento mínima de Uso Habitacional - 20%

#### **ARTIGO 39º (Plano ou Regulamento Municipal)**

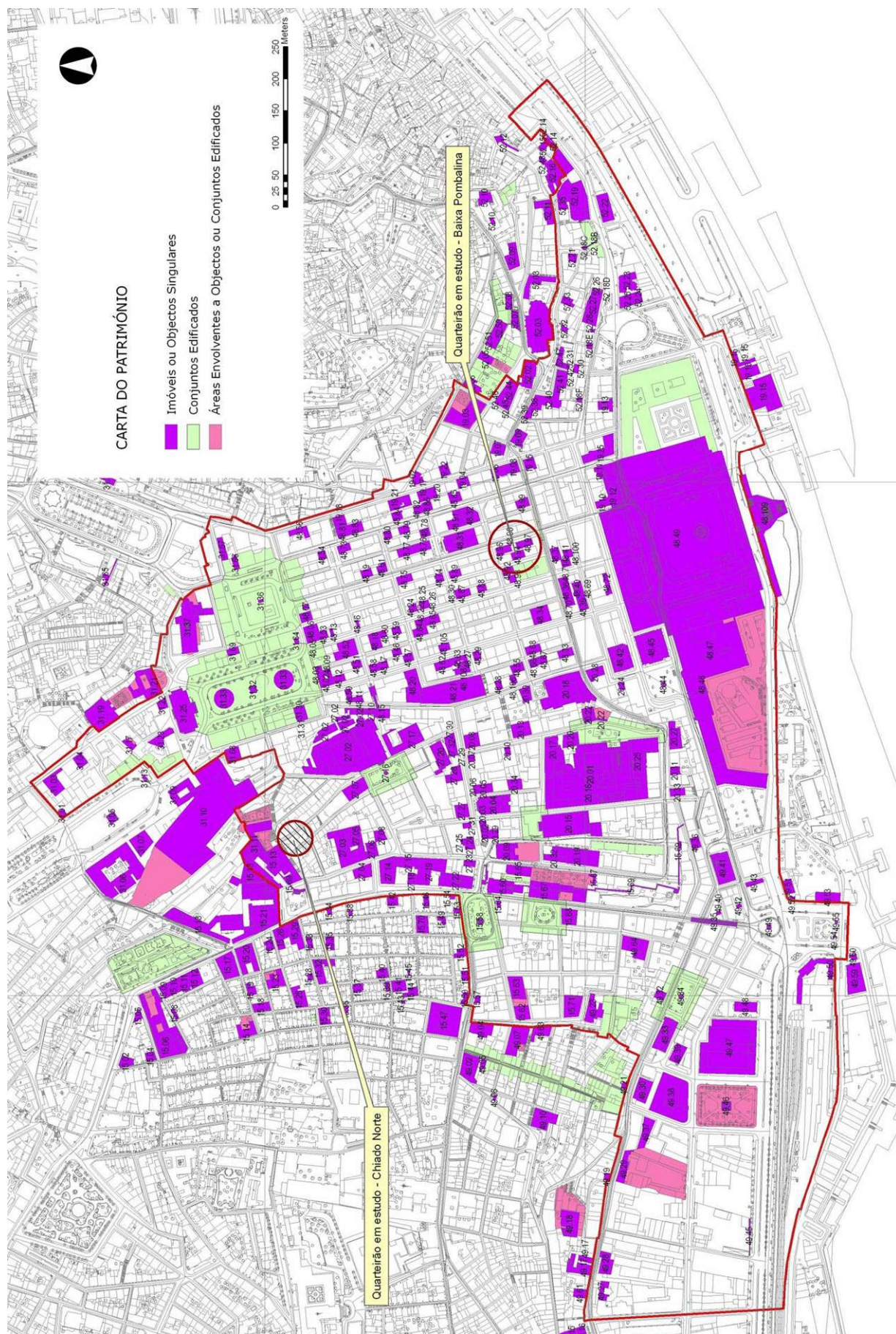
A Área Histórica da Baixa deve ser objecto de Plano de Pormenor ou de Regulamento Municipal, que tenha por fim a preservação e revitalização do conjunto arquitectónico e urbanístico e nomeadamente:

- a) Preservar os edifícios de traça e construção setecentista bem como os de especial interesse arquitectónico ou urbanístico e definir as regras e condições a que devem obedecer as intervenções sobre o edificado e o espaço público;
- b) Definir as condições específicas de integração de usos de comércio, de serviços, habitacionais e de indústria compatível tendo em atenção o disposto na legislação aplicável e as características dos edifícios;
- c) Definir as condições e regras para a identificação, protecção e integração dos valores históricos e arqueológicos de especial interesse;
- d) Definir os condicionamentos à construção de caves e alteração do subsolo;

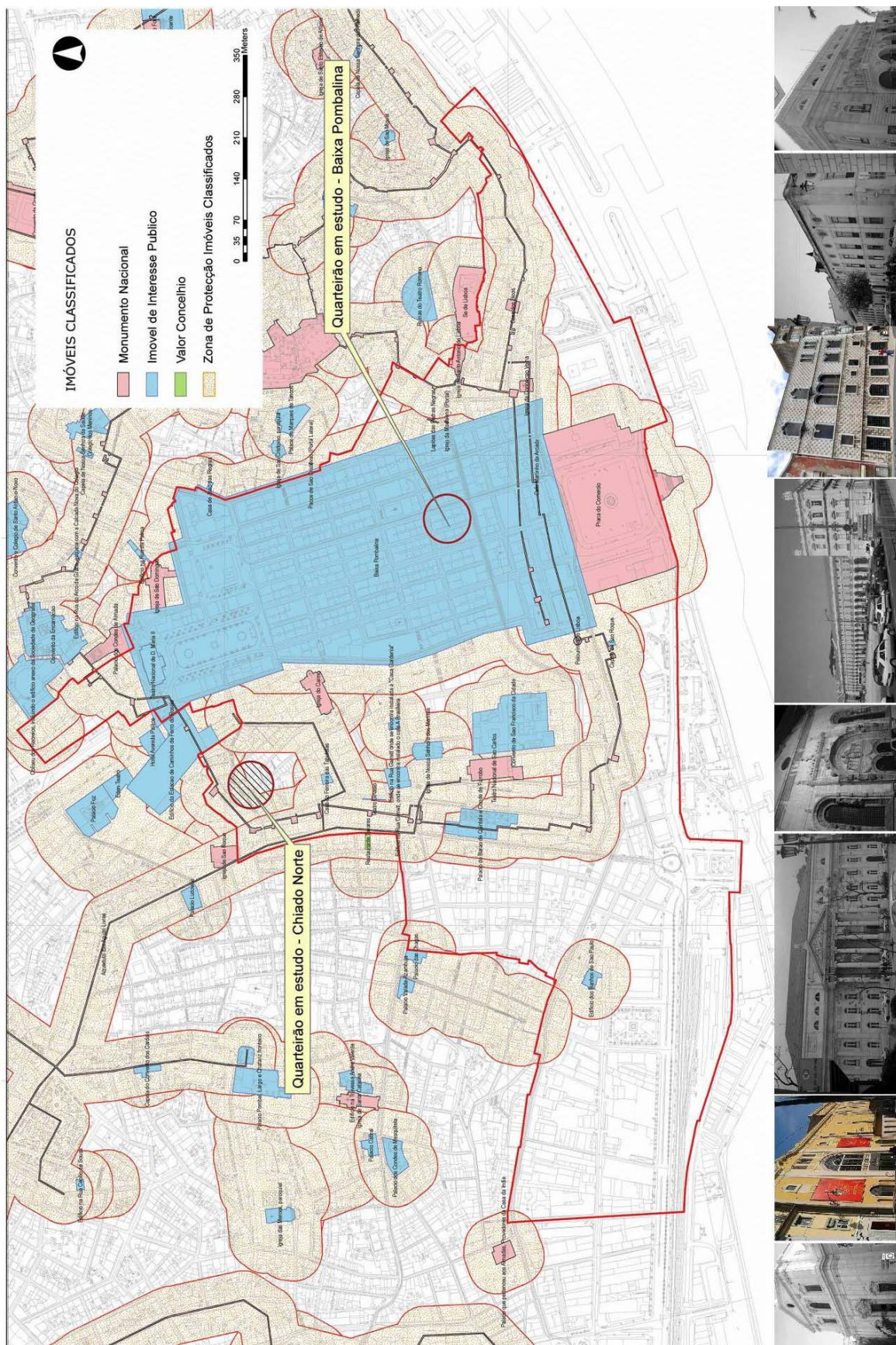
- e) Definir disposições especiais relativas à envolvente dos edifícios e aos equipamentos complementares, tendo em vista a conjugação da conservação do património histórico-arquitectónico com a conservação da energia e as condições de conforto e segurança

**ARTIGO 40º**  
**(Regras Supletivas)**

Na falta de Plano de Pormenor ou de Regulamento Municipal, o licenciamento de obras é limitado à beneficiação, restauro e conservação, ou alterações pontuais que visem a reposição das características primitivas dos edifícios e que não impliquem a demolição de elementos estruturais, de fachadas, coberturas ou abertura de caves.

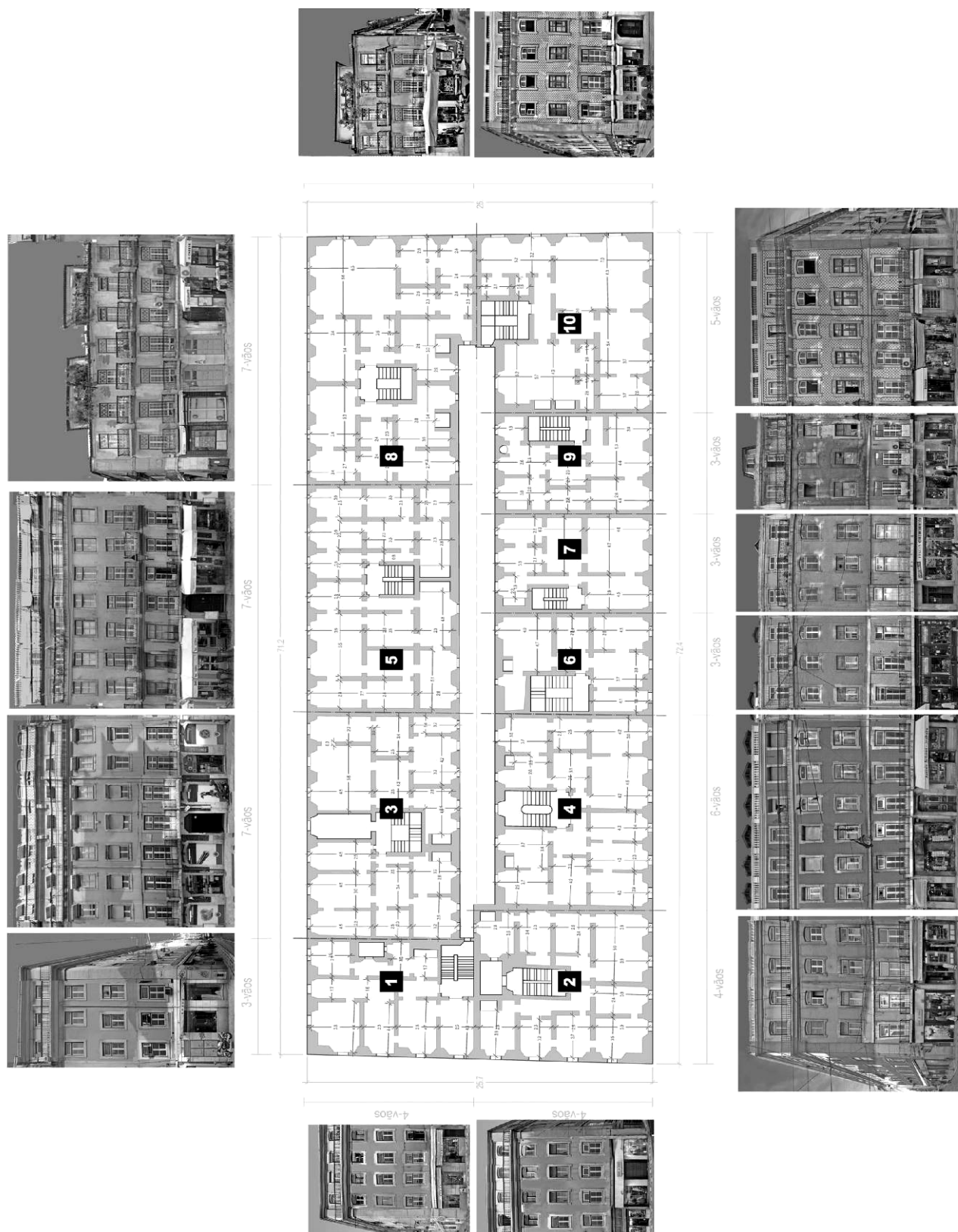


Planta Carta do Património Municipal - PDM



Planta Imóveis Classificados – IPPAR/ Fotos de Imóveis Classificados

**ANEXO VIII – QUARTEIRÃO – TIPO DA BAIXA POMBALINA**



Planta do Quarteirão – Tipo da Baixa Pombalina/Fotos dos Edifícios

Fonte: Fotos da Autora



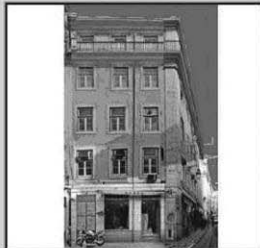





Quarteirão – Tipo da Baixa Pombalina – Alçado da Rua da Prata




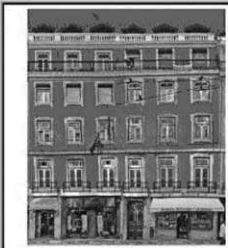





EDIFÍCIO	
Rua	nºpolícia
Rua dos Correios	2-6
Rua da Conceição	60-66
<b>1</b>	
	
Fachada Rua Correios - Tipo C	Fachada Rua Conceição - Tipo C
TOTAL DE FRACÇÕES	5
Nº PISOS ACIMA SOLO	5
Nº PISOS ABAIXO SOL	0
VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS	
ÁREA DA PARCELA:	120,42
ÁREA IMPLANTACAO:	120
ÁREA LOGRADOURO:	5
FRENTE LOTE	22,5
PROFUND. LOTE	22,5
FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Uso comércio Área Bruta Construção 120 m2 Tipologia
Fraccão <b>2</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 120 m2 Tipologia t3
Fraccão <b>3</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 120 m2 Tipologia t3
Fraccão <b>4</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 120 m2 Tipologia t3
Fraccão <b>5</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 120 m2 Tipologia t3

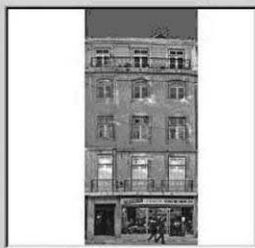
EDIFÍCIO	
Rua	nºpolícia
Rua da Prata	67-73
Rua da Conceição	52-58
<b>2</b>	
	
Fachada Rua Conceição - Tipo B	Fachada Rua Prata - Tipo A
TOTAL DE FRACÇÕES	11
Nº PISOS ACIMA SOLO	5
Nº PISOS ABAIXO SOL	0
VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS	
ÁREA DA PARCELA:	151
ÁREA IMPLANTACAO:	147,4
ÁREA DESCOBERTA:	3,6
FRENTE LOTE	24,5
PROFUND. LOTE	24,5
FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Uso comércio Área Bruta Construção 25 m2 Tipologia
Fraccão <b>2</b>	Uso comércio Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia
Fraccão <b>3</b>	Uso comércio Área Bruta Construção 72 m2 Tipologia
Fraccão <b>4</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>5</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>6</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>7</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>8</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>9</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>10</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2
Fraccão <b>11</b>	Uso habitação Área Bruta Construção 75 m2 Tipologia t2

EDIFÍCIO			
Rua	n.º policia		
Rua dos Correios	8-20	<b>3</b>	
			
<b>Fachada Rua Correios - Tipo B</b>			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="13"/>		
N.º PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="7"/>		
N.º PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>		
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="278"/>		
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="260,5"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="17,5"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="20"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="14"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
<b>Fraccão</b>	<b>1</b>		
Uso	<input type="text" value="comércio"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="260"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão</b>	<b>2</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>3</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>4</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>5</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>6</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>7</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>8</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>9</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>10</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>11</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>12</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão</b>	<b>13</b>		
Uso	<input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção	<input type="text" value="130"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>

EDIFÍCIO			
Rua	n.ºpolicia	<b>4</b>	
Rua da Prata	75-85		
			
Fachada Rua Prata - Tipo A			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="13"/>		
N.º PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="6"/>		
N.º PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>		
VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="203"/>		
AREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="187"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="16"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="17,5"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="11,7"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
Fraccão <b>1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="50"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>2</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="70"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>3</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="65"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>4</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="93"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>7</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>8</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>9</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>10</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>11</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>12</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>13</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Area Bruta Construção <input type="text" value="92"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>

EDIFÍCIO			
Rua	n.º policia		
Rua dos Correiros	22-34	<b>5</b>	
			
<b>Fachada Rua Correiros - Tipo B</b>			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="13"/>		
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="6"/>		
Nº PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>		
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="275"/>		
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="250"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="26"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="20,7"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="13,3"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
Fraccão <b>1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>2</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>3</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="50"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>4</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="150"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
Fraccão <b>5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="150"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
Fraccão <b>7</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>8</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="150"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
Fraccão <b>9</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>10</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="150"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
Fraccão <b>11</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>12</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="150"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
Fraccão <b>13</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>EDIFÍCIO</b>			
Rua da Prata	87-91	<b>6</b>	
			
<b>Fachada Rua Prata - Tipo A</b>			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="6"/>		
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="6"/>		
Nº PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>		
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="115"/>		
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="103,3"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="11,7"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="9,1"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="12,5"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
Fraccão <b>1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão <b>2</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>3</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>4</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/>	Área Bruta Construção <input type="text" value="103"/>	m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>

Edifícios 5 e 6 do Quarteirão – Tipo da Baixa Pombalina – Formulário da Base de Dados

EDIFÍCIO	
Rua	nºpolícia
<input type="text" value="Rua da Prata"/>	<input type="text" value="93-97"/>
<b>7</b>	
	
<b>Fachada Rua Prata - Tipo A</b>	
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="6"/>
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="6"/>
Nº PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="101"/>
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="90"/>
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="11"/>
FRENTE LOTE	<input type="text" value="8,1"/>
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="12,55"/>

FRACÇÕES	
<b>Fraccão 1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão 2</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 3</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 4</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="90"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>

EDIFÍCIO	
Rua	nºpolícia
<input type="text" value="Rua dos Correiros"/>	<input type="text" value="36-48"/>
<input type="text" value="Rua de São Nicolau"/>	<input type="text" value="43-49"/>
<b>8</b>	
 	
<b>Fachada Rua Sao Nicolau</b>	
<b>Fachada Rua Correiros</b>	
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="10"/>
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="4"/>
Nº PISOS ABAIXO SOL	<input type="text" value="0"/>
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="275"/>
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="262,7"/>
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="12,3"/>
FRENTE LOTE	<input type="text" value="33"/>
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="33"/>

FRACÇÕES	
<b>Fraccão 1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão 2</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="80"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão 3</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="30"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão 4</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="62"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
<b>Fraccão 5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="160"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão 7</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 8</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="160"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>
<b>Fraccão 9</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="100"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
<b>Fraccão 10</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="160"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t4"/>

## EDIFÍCIO

Rua	nºpolícia	<b>9</b>
Rua da Prata	99-103	



Fachada Rua Prata - Tipo A

TOTAL DE FRACÇÕES	7
Nº PISOS ACIMA SOLO	6
Nº PISOS ABAIXO SOLC	0

## VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS

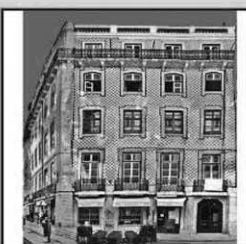
ÁREA DA PARCELA:	136
AREA IMPLANTACAO:	121
ÁREA DESCOBERTA:	15
FRENTE LOTE	10,8
PROFUND. LOTE	12,5

## FRACÇÕES

Fraccão	1	Uso	comércio	Área Bruta Construção	90	m2	Tipologia	
Fraccão	2	Uso	comércio	Área Bruta Construção	30	m2	Tipologia	
Fraccão	3	Uso	habitação	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	t3
Fraccão	4	Uso	habitação	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	t3
Fraccão	5	Uso	habitação	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	t3
Fraccão	6	Uso	habitação	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	t3
Fraccão	7	Uso	habitação	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	t3

## EDIFÍCIO

Rua	nºpolícia	<b>10</b>
Rua da Prata	105-113	
Rua de São Nicolau	35-41	



Fachada Rua Prata - Tipo A

TOTAL DE FRACÇÕES	13
Nº PISOS ACIMA SOLO	6
Nº PISOS ABAIXO SOL	0

## VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS

ÁREA DA PARCELA:	171
AREA IMPLANTACAO:	168
ÁREA DESCOBERTA:	3
FRENTE LOTE	26
PROFUND. LOTE	26

## FRACÇÕES

Fraccão	1	Uso	comércio	Área Bruta Construção	24	m2	Tipologia	
Fraccão	2	Uso	comércio	Área Bruta Construção	24	m2	Tipologia	
Fraccão	3	Uso	comércio	Área Bruta Construção	120	m2	Tipologia	
Fraccão	4	Uso	habitação	Área Bruta Construção	75	m2	Tipologia	t1
Fraccão	5	Uso	habitação	Área Bruta Construção	92	m2	Tipologia	t2
Fraccão	6	Uso	habitação	Área Bruta Construção	75	m2	Tipologia	t1
Fraccão	7	Uso	habitação	Área Bruta Construção	92	m2	Tipologia	t2
Fraccão	8	Uso	habitação	Área Bruta Construção	75	m2	Tipologia	t1
Fraccão	9	Uso	habitação	Área Bruta Construção	92	m2	Tipologia	t2
Fraccão	10	Uso	habitação	Área Bruta Construção	75	m2	Tipologia	t1
Fraccão	11	Uso	habitação	Área Bruta Construção	92	m2	Tipologia	t2
Fraccão	12	Uso	habitação	Área Bruta Construção	75	m2	Tipologia	t1
Fraccão	13	Uso	habitação	Área Bruta Construção	92	m2	Tipologia	t2

Edifício 1



Edifício 2



Edifício 3



Edifício 4



Edifício 5



Edifício 6



Edifício 7



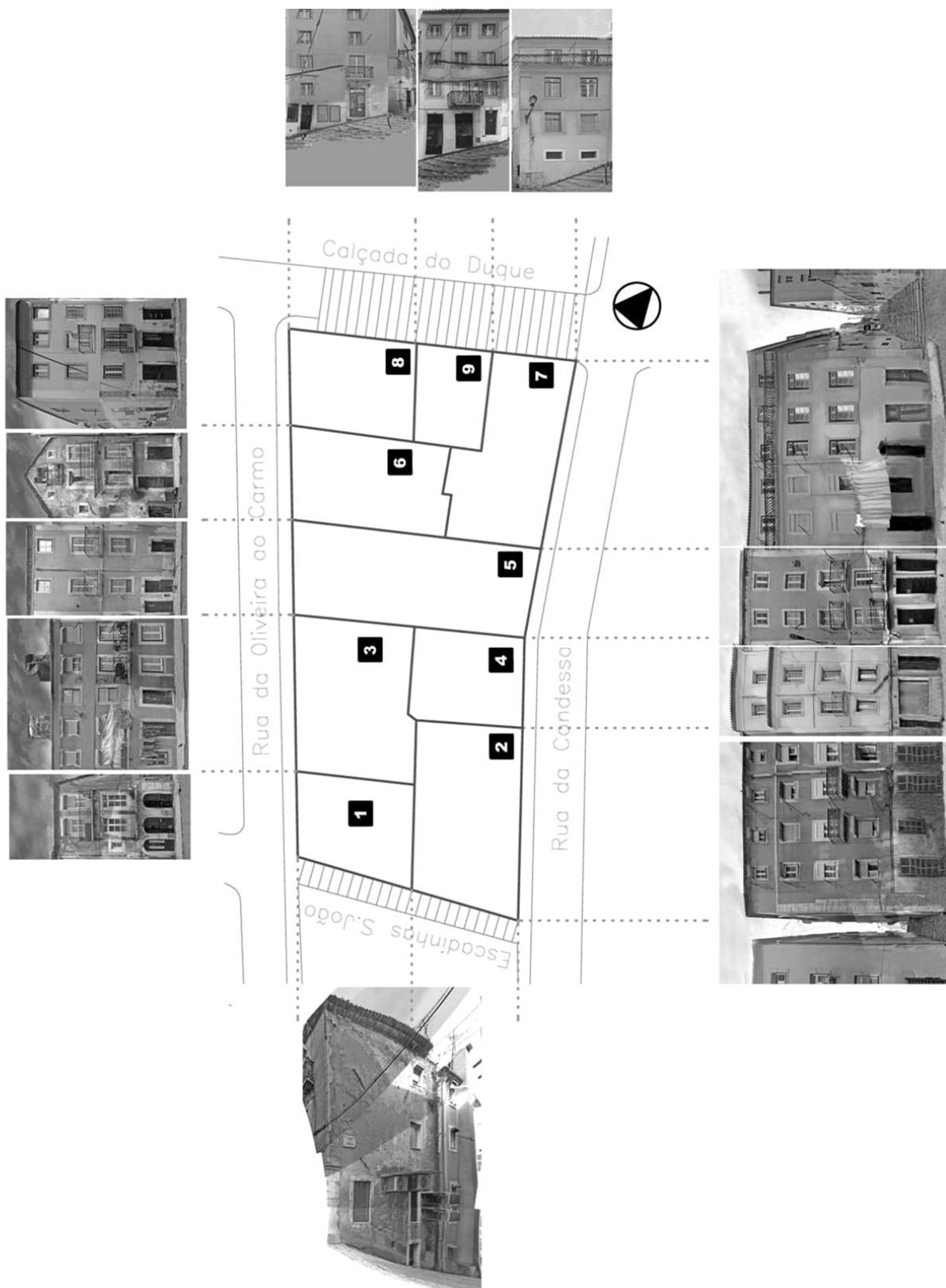
Edifício 8



Edifício 9



**ANEXO IX – QUARTEIRÃO – TIPO DO CHIADO NORTE**



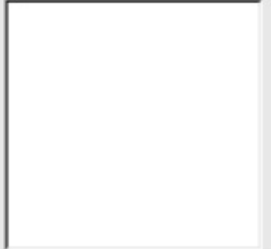

Planta/ Fotos Quarteirão – Tipo Chiado Norte







Quarteirão – Tipo do Chiado Norte – Alçado da Rua da Oliveira ao Carmo



EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Oliveira ao Carmo	30-34
Escadinhas de João de Deus	2
<b>1</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	4
N.º PISOS ACIMA SOLO	3
N.º PISOS ABAIXO SOLO	0
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	60,927
ÁREA IMPLANTACAO:	60,927
ÁREA DESCOBERTA:	0
FRENTE LOTE	6,3
PROFUND. LOTE	8,8


EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Condessa	43-47
Escadinhas de João de Deus	Janelas
<b>2</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	5
N.º PISOS ACIMA SOLO	5
N.º PISOS ABAIXO SOLO	0
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	106,5
ÁREA IMPLANTACAO:	106,5
ÁREA DESCOBERTA:	0
FRENTE LOTE	14,3
PROFUND. LOTE	7,9


FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Usos: comércio   Área Bruta Construção: 30 m2   Tipologia:
Fraccão <b>2</b>	Usos: comércio   Área Bruta Construção: 30 m2   Tipologia:
Fraccão <b>3</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 60 m2   Tipologia: t2
Fraccão <b>4</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 60 m2   Tipologia: t2



  

FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Usos: comércio   Área Bruta Construção: 106 m2   Tipologia:
Fraccão <b>2</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 106 m2   Tipologia: t3
Fraccão <b>3</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 106 m2   Tipologia: t3
Fraccão <b>4</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 106 m2   Tipologia: t3
Fraccão <b>5</b>	Usos: habitação   Área Bruta Construção: 106 m2   Tipologia: t3

EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Oliveira ao Carmo	36-40
<b>3</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	8
N.º PISOS ACIMA SOLO	4
N.º PISOS ABAIXO SOLO	0
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	102,61
ÁREA IMPLANTACAO:	102,61
ÁREA DESCOBERTA:	0
FRENTE LOTE	11,7
PROFUND. LOTE	9
<b>FRACÇÕES</b>	
Fraccão 1	Uso comércio Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia
Fraccão 2	Uso comércio Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia
Fraccão 3	Uso comércio Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia
Fraccão 4	Uso habitação Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia t1
Fraccão 5	Uso habitação Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia t1
Fraccão 6	Uso habitação Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia t1
Fraccão 7	Uso habitação Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia t1
Fraccão 8	Uso habitação Área Bruta Construção 50 m2 Tipologia t1



EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Condessa	49-53
<b>4</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	4
N.º PISOS ACIMA SOLO	4
N.º PISOS ABAIXO SOLO	0
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	57,227
ÁREA IMPLANTACAO:	57,227
ÁREA DESCOBERTA:	0
FRENTE LOTE	6,8
PROFUND. LOTE	8,2
<b>FRACÇÕES</b>	
Fraccão 1	Uso comércio Área Bruta Construção 57 m2 Tipologia
Fraccão 2	Uso habitação Área Bruta Construção 57 m2 Tipologia t1
Fraccão 3	Uso habitação Área Bruta Construção 57 m2 Tipologia t1
Fraccão 4	Uso habitação Área Bruta Construção 57 m2 Tipologia t1

EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Oliveira ao Carmo	42-46
Rua da Condessa	55-57
<b>5</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value=""/>
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="5"/>
Nº PISOS ABAIXO SOLO	<input type="text" value="0"/>
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="122,37"/>
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="122,37"/>
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="0"/>
FRENTE LOTE	<input type="text" value="7"/>
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="18,6"/>



FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="60"/> m2 Tipologia <input type="text" value=""/>
Fraccão <b>2</b>	Uso <input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="60"/> m2 Tipologia <input type="text" value=""/>
Fraccão <b>3</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="120"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>4</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="120"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>5</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="120"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>6</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="120"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>



  

EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Rua da Oliveira ao Carmo	48-52
<b>6</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="4"/>
Nº PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="3"/>
Nº PISOS ABAIXO SOLO	<input type="text" value="0"/>
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="79,76"/>
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="79,76"/>
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="0"/>
FRENTE LOTE	<input type="text" value="7"/>
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="11,3"/>

FRACÇÕES	
Fraccão <b>1</b>	Uso <input type="text" value="restauração"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="79,76"/> m2 Tipologia <input type="text" value=""/>
Fraccão <b>2</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="79,76"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>3</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="79,76"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>
Fraccão <b>4</b>	Uso <input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="64,7"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t2"/>

EDIFÍCIO			
Rua	n.ºpolícia		
Rua da Condessa	59-63	<b>7</b>	
Calçada do Duque	Janelas		
foto2:			
			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="8"/>		
N.º PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="5"/>		
N.º PISOS ABAIXO SOLO	<input type="text" value="0"/>		
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="95,43"/>		
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="95,43"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="0"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="14,2"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="6"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
Fraccão	<b>1</b>	Uso	<input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão	<b>2</b>	Uso	<input type="text" value="comércio"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão	<b>3</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>4</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>5</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>6</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>7</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>8</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="47,72"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
<b>EDIFÍCIO</b>			
Rua	n.ºpolícia		
Rua da Oliveira ao Carmo	54-58	<b>8</b>	
Calçada do Duque	43-43A		
foto2:			
			
TOTAL DE FRACÇÕES	<input type="text" value="5"/>		
N.º PISOS ACIMA SOLO	<input type="text" value="4"/>		
N.º PISOS ABAIXO SOLO	<input type="text" value="0"/>		
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>			
ÁREA DA PARCELA:	<input type="text" value="67,396"/>		
ÁREA IMPLANTACAO:	<input type="text" value="67,396"/>		
ÁREA DESCOBERTA:	<input type="text" value="0"/>		
FRENTE LOTE	<input type="text" value="7,2"/>		
PROFUND. LOTE	<input type="text" value="9,2"/>		
<b>FRACÇÕES</b>			
Fraccão	<b>1</b>	Uso	<input type="text" value="restauração"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="33,5"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão	<b>2</b>	Uso	<input type="text" value="restauração"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="33,5"/> m2 Tipologia <input type="text"/>
Fraccão	<b>3</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="67"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>4</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="67"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>
Fraccão	<b>5</b>	Uso	<input type="text" value="habitação"/> Área Bruta Construção <input type="text" value="67"/> m2 Tipologia <input type="text" value="t1"/>

EDIFÍCIO	
Rua	n.ºpolícia
Calçada do Duque	39-41
<b>9</b>	
foto2:	
	
TOTAL DE FRACÇÕES	5
N.º PISOS ACIMA SOLO	5
N.º PISOS ABAIXO SOLO	0
<b>VARIÁVEIS MORFOLÓGICAS</b>	
ÁREA DA PARCELA:	39,45
ÁREA IMPLANTACAO:	39,45
ÁREA DESCOBERTA:	0
FRENTE LOTE	5
PROFUND. LOTE	5
<b>FRACÇÕES</b>	
Fraccão	1
Uso	restauração
Área Bruta Construção	39,45 m2
Tipologia	
Fraccão	2
Uso	habitação
Área Bruta Construção	39,45 m2
Tipologia	t1
Fraccão	3
Uso	habitação
Área Bruta Construção	39,45 m2
Tipologia	t1
Fraccão	4
Uso	habitação
Área Bruta Construção	39,45 m2
Tipologia	t1
Fraccão	5
Uso	habitação
Área Bruta Construção	39,45 m2
Tipologia	t1

**ANEXO IX – QUARTEIRÃO – TIPO DO CHIADO NORTE**

## Análise Económica - Baixa Pombalina

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
<b>Custos</b>									
Edifício1	502073,2								
Edifício2	1287367,2								
Edifício3	1112105,0								
Edifício4	905192,2								
Edifício5	1464052,7								
Edifício6	502253,0								
Edifício7	483240,0								
Edifício8	847277,7								
Edifício9	625366,0								
Edifício10	1016234,9								
Projectos(a)		97845,0	97845,0						195690,0
Empreitada(b)		2764300,0	2764300,0						5528600,0
Comércio		497200,0	497200,0						994400,0
Fiscalização (c)		65230,0	65230,0						130460,0
Manutenção(d)				114549,6	3977,6	3977,6	3977,6	3977,6	130460,0
Comercialização (e)				419971,8				144640,0	564611,8
<b>Custos Totais</b>	<b>8745161,8</b>	<b>3424575,0</b>	<b>3424575,0</b>	<b>534521,4</b>	<b>3977,6</b>	<b>3977,6</b>	<b>3977,6</b>	<b>148617,6</b>	<b>16289383,6</b>
<b>Receitas</b>									
Venda Frações		43716,7	43716,7	1078346,4					1165779,9
Habitacionais(f)		408825,0	408825,0	10084350,8					10902000,8
		100723,4	100723,4	2484510,2					2685956,9
		234181,9	234181,9	5776486,2					6244849,9
Venda Comércio(g)								7232000,0	
Arrendamento (h)				759360,0	782140,8	804921,6	827702,4		3174124,8
<b>Receitas Totais</b>	<b>787447,0</b>	<b>787447,0</b>	<b>787447,0</b>	<b>20183053,5</b>	<b>782140,8</b>	<b>804921,6</b>	<b>827702,4</b>	<b>7232000,0</b>	<b>31404712,4</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>-8745161,8</b>	<b>-2637128,0</b>	<b>-2637128,0</b>	<b>19648532,2</b>	<b>778163,2</b>	<b>800944,0</b>	<b>823724,8</b>	<b>7083382,4</b>	<b>15115328,8</b>
<b>Saldo Líquido Actualizado(i)</b>	<b>-8745161,8</b>	<b>-2487856,6</b>	<b>-2347034,5</b>	<b>16497286,5</b>	<b>616378,1</b>	<b>598512,0</b>	<b>580693,5</b>	<b>4710853,9</b>	<b>9423671,0</b>
<b>PayBack</b>	<b>-8745161,8</b>	<b>-11233018,4</b>	<b>-13580052,9</b>	<b>2917233,6</b>	<b>3533611,7</b>	<b>4132123,7</b>	<b>4712817,2</b>	<b>9423671,0</b>	

(a) 3% custo empreitada repartidos pelos 2 anos obra

(b) Habitação - 700 €/m2 - Comércio - 550 €/m2 repartidos 2 anos obra

(c) 2% custo empreitada repartidos 2 anos obra

(d) 2% custo empreitada repartido pelos 5 anos

(e) 2 % custo de vendas

(f) T1 - 3109 €/m2 A área hab. será comercializada 3 anos, sendo que, 50% até final da empreitada (2 anos) recebendo 15% anuais e 50% até 1 ano após conclusão obra.

T2 - 2984€/m2

T3 - 2363 €/m2

T4 - 2238 €/m3

(g) 4000 €/m2

(h) 35 €/m2 - taxa actualização anual 3%

(i) Taxa actualização 6%

TIR 24,37%

VAL

## Análise Económica - Chiado Norte

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
<b>Custos</b>									
Edifício1	113817,3								
Edifício2	331186,1								
Edifício3	251067,6								
Edifício4	143108,5								
Edifício5	374927,6								
Edifício6	169785,7								
Edifício7	239618,9								
Edifício8	168215,3								
Edifício9	125458,5								
Projectos(a)		30803,3	30803,3						61606,5
Empreitada(b)		827400,0	827400,0						1654800,0
Fiscalização(c)		199375,0	199375,0						398750,0
Manutenção(d)		20535,5	20535,5						41071,0
Comercialização(e)				34691,0	1595,0	1595,0	1595,0	1595,0	41071,0
<b>Custos Totais</b>	<b>1917185,5</b>	<b>1078113,8</b>	<b>1078113,8</b>	<b>154922,8</b>	<b>1595,0</b>	<b>1595,0</b>	<b>1595,0</b>	<b>55845,0</b>	<b>4288965,8</b>
<b>Receitas</b>									
Venda Frações Habitacionais(f)		109420,3	109420,3	2699034,9					2917875,6
		81196,9	81196,9	2002856,1					2165249,8
		34817,4	34817,4	858829,9					928464,7
Venda Comércio(g)								2712500,0	
Arrendamento(h)				232500,0	239475,0	246450,0	253425,0		971850,0
<b>Recetas Totais</b>		<b>225434,6</b>	<b>225434,6</b>	<b>5793220,8</b>	<b>239475,0</b>	<b>246450,0</b>	<b>253425,0</b>	<b>2712500,0</b>	<b>9695940,1</b>
<b>Cash Flow</b>	-1917185,5	-852679,1	-852679,1	5638298,0	237880,0	244855,0	251830,0	2656655,0	5406974,3
<b>Saldo Líquido Actualizado</b>	-1917185,5	-804414,3	-758881,4	4734023,7	188423,2	182969,9	177530,2	1766827,3	<b>3569293,3</b>
<b>PayBack</b>	-1917185,5	-2721599,7	-3480481,1	<b>1253542,6</b>	1441965,8	1624935,7	1802466,0	3569293,3	

(a) 3% custo empreitada repartidos pelos 2 anos obra

(b) Habitação - 700 €/m<sup>2</sup> - Comércio - 550 €/m<sup>2</sup> repartidos 2 anos obra

(c) 2% custo empreitada repartidos 2 anos obra

(d) 2% custo empreitada repartido pelos 5 anos

(e) 2 % custo de vendas

(f) T1 - 2737 €/m<sup>2</sup> A área hab. será comercializada 3 anos, sendo que, 50% até final da empreitada (2 anos) recebendo 15% sinais e 50% até 1 ano após conclusão obra.T2 - 2628€/m<sup>2</sup>T3 - 2190 €/m<sup>2</sup>(g) 3500 €/m<sup>2</sup>(h) 35 €/m<sup>2</sup> - taxa actualização anual 3%

(i) Taxa actualização 6%

TIR 31,50%

VAL

## Análise Financeira - Baixa Pombalina

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
<b>Custos</b>									
Edifício1	502073,2								
Edifício2	1287367,2								
Edifício3	1112105,0								
Edifício4	905192,2								
Edifício5	1464052,7								
Edifício6	502253,0								
Edifício7	483240,0								
Edifício8	847277,7								
Edifício9	625366,0								
Edifício10	1016234,9								
Projectos(a)	97845,0	97845,0							195690,0
Empreitada(b)	2764300,0	2764300,0							5528600,0
Comércio	497200,0	497200,0							994400,0
Fiscalização(c)	65230,0	65230,0							130460,0
Manutenção(d)			114549,6	3977,6	3977,6	3977,6	3977,6	3977,6	130460,0
Comercialização (e)			419971,8					144640,0	564611,8
<b>Custos Totais</b>	<b>8745161,8</b>	<b>3424575,0</b>	<b>3424575,0</b>	<b>534521,4</b>	<b>3977,6</b>	<b>3977,6</b>	<b>3977,6</b>	<b>148617,6</b>	<b>16289383,6</b>
<b>Receitas</b>									
t1	43716,7	43716,7	1078346,4						1165779,9
t2	408825,0	408825,0	10084350,8						10902000,8
t3	100723,4	100723,4	2484510,2						2685956,9
t4	234181,9	234181,9	5776486,2						6244849,9
Venda Comércio(g)								7232000,0	0,0
Arrendamento (h)	0,0	0,0	759360,0		782140,8	804921,6	827702,4	0,0	3174124,8
<b>Receitas Totais</b>	<b>787447,0</b>	<b>787447,0</b>	<b>20183053,5</b>	<b>782140,8</b>	<b>804921,6</b>	<b>804921,6</b>	<b>827702,4</b>	<b>7232000,0</b>	<b>31404712,4</b>
Cash Flow	-8745161,8	-2637128,0	-2637128,0	19648532,2	778163,2	800944,0	823724,8	7083382,4	15115328,8
Amortização Dívida			-6397967,8						
Sal. Liq. Encar. Financeiros	-8745161,8	-2637128,0	13250564,4	778163,2	800944,0	800944,0	823724,8	7083382,4	
Sal. Liq. EF Actualizado(j)	-8745161,8	-2487856,6	-2347034,5	11125429,4	616378,1	598512,0	580693,5	4710853,9	<b>4051813,9</b>
PayBack	-8745161,8	-11233018,4	-13560052,9	-2454623,6	-1838245,4	-1239733,5	-659040,0	<b>4051813,9</b>	

VAL

TIR 15,9%

## Financiamento

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
Dívida		-2637128,0	-5485226,2	-5924044,3					-14046398,4
Juros(8%)		-210970,2	-438818,1	-473923,5					-1123711,9
Amortizações				-6397967,8					-6397967,8
Capital Próprio									

## Análise Financeira - Chiado Norte

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
<b>Custos</b>									
Edifício1	113817,3								
Edifício2	331186,1								
Edifício3	251067,6								
Edifício4	143108,5								
Edifício5	374927,6								
Edifício6	169785,7								
Edifício7	239618,9								
Edifício8	168215,3								
Edifício9	125458,5								
Projectos(a)		30803,3	30803,3						61606,5
Empreitada(b)		827400,0	827400,0						1654800,0
0 Comércio		199375,0	199375,0						398750,0
Fiscalização(c)		20535,5	20535,5						41071,0
Manutenção(d)				34691,0	1595,0	1595,0	1595,0	1595,0	41071,0
Comercialização (e)				120231,8	0,0	0,0	0,0	54250,0	174481,8
<b>Custos Totais</b>	<b>1917185,5</b>	<b>1078113,8</b>	<b>1078113,8</b>	<b>154922,8</b>	<b>1595,0</b>	<b>1595,0</b>	<b>1595,0</b>	<b>55845,0</b>	<b>4288965,8</b>
<b>Receitas</b>									
Venda Frações		109420,3	109420,3	2699034,9					2917875,6
Habitacionais(f)		81196,9	81196,9	2002856,1					2165249,8
		34817,4	34817,4	858829,9					928464,7
Venda Comércio(g)								2712500,0	
Arrendamento (h)				232500,0	239475,0	246450,0	253425,0		971850,0
<b>Receitas Totais</b>		<b>225434,6</b>	<b>225434,6</b>	<b>5793220,8</b>	<b>239475,0</b>	<b>246450,0</b>	<b>253425,0</b>	<b>2712500,0</b>	<b>9695940,1</b>
<b>Cash Flow</b>	<b>-1917185,5</b>	<b>-852679,1</b>	<b>-852679,1</b>	<b>5638298,0</b>	<b>237880,0</b>	<b>244855,0</b>	<b>251830,0</b>	<b>2656665,0</b>	<b>5406974,3</b>
<b>Amortização Dívida</b>				<b>-2068695,1</b>					
<b>Sal. Liqu.Encar.Financeiros</b>	<b>-1917185,5</b>	<b>-852679,1</b>	<b>-852679,1</b>	<b>3569603,0</b>	<b>237880,0</b>	<b>244855,0</b>	<b>251830,0</b>	<b>2656665,0</b>	
<b>Sal. Liqu.EF Actualizado(j)</b>	<b>-1917185,5</b>	<b>-804414,3</b>	<b>-756881,4</b>	<b>2997107,5</b>	<b>188423,2</b>	<b>182969,9</b>	<b>177530,2</b>	<b>1766827,3</b>	
<b>PayBack</b>	<b>-1917185,5</b>	<b>-2721599,7</b>	<b>-3480481,1</b>	<b>-483373,6</b>	<b>-294950,4</b>	<b>-111980,5</b>	<b>65549,7</b>	<b>1832377,0</b>	

VAL

TIR 18,8%

## Financiamento

	Ano 0	Ano1	Ano2	Ano3	Ano4	Ano5	Ano6	Ano7	Total
Dívida		-852679,1	-1773572,6	-1915458,4					-4541710,1
Juros(8%)		-68214,3	-141885,8	-153236,7					-363336,8
Amortizações									
Capital Próprio									
			1917185,5						