A Gestão Urbanística como Instrumento de Promoção do Crescimento Sustentado e de Coesão Territorial e Social: O Caso da Moita.

Francisco Manuel Serdoura
Professor Auxiliar, do Departamento de Urbanismo da F.A.U.T.L.
fs@fa.utl.pt

Jorge Bonito Santos e Regina Dinis*

Introdução

A Gestão Urbanística é um instrumento de controlo da dinâmica do território que tem no exercício da administração de nível municipal uma das suas principais vertentes.

O exercício da Gestão Urbanística num município de pequenas dimensões onde a pressão urbana tende a crescer com a melhoria das acessibilidades, adquire grande importância, uma vez que os interesses privados tendem a concentrar-se sobre essas áreas, criando condições para que pressões fundiárias e imobiliárias se façam sentir.

Este facto ganha maior acuidade no espaço urbano ou urbanizável disponível (não construído), que existe em torno dos aglomerados urbanos consolidados, e que apenas promove a expansão do perímetro urbano existente. Os promotores imobiliários e os municípios orientam as suas energias e recursos financeiros na produção de solo urbano, preocupados com a atracção de novos habitantes, por vezes em detrimento do espaço urbano consolidado, que encerra em si os valores de identidade que caracterizam esses mesmos aglomerados.

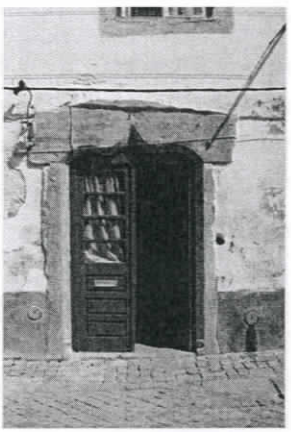

Fig. 1 Portal Manuelino - Moita

É neste contexto, que o espaço urbano consolidado e os núcleos antigos adquirem um significado cada vez maior no desenvolvimento endógeno dos aglomerados. Repensar a utilização destes espaços, fomentando a sua ocupação pelas novas gerações, permitirá, não só a sua (re)qualificação e consequente melhoria do espaço urbano público ao mesmo tempo que ajuda a conter a tendência da expansão dos perímetros urbanos.

* Jorge Bonito Santos (Arquitecto, Chefe de Divisão de Planeamento da Câmara Municipal da Moita) e Regina Dinis (Arquitecta, Técnica Superior da Divisão de Planeamento da Câmara Municipal da Moita).

A criação do Gabinete Técnico Local (GTL), cuja área de intervenção compreende os núcleos antigos de Alhos Vedros e Moita, numa altura em que as pressões imobiliárias se concentram nos concelhos da Margem Sul da Área Metropolitana de Lisboa (AML), representou para além da tomada de consciência dos valores patentes nesses aglomerados, uma tentativa de rentabilização do tecido urbano existente, reabilitando-o e reaproveitando-o para a fixação quer de actuais quer de novas populações, atraídas pelas novas acessibilidades e centralidades.

Fig. 2 Fábrica Silcork - Alhos Vedros

Reestruturar o território urbano consolidado, impôs-se, não só como um aproveitar das potencialidades existentes do tecido urbano, como também pelo dirigir dos interesses privados para novas áreas, evitando a expansão muitas vezes não desejável dentro dos perímetros urbanos existentes.

A Importância da Reabilitação dos Núcleos Urbanos Antigos

> *"(...) cada um dos bens do património cultural ou natural é único e o desaparecimento de um deles constitui uma perda definitiva e um empobrecimento irreversível desse património."* UNESCO

A requalificação dos núcleos urbanos antigos passa pela tomada de consciência das qualidades e valores que neles estão patentes, quer sejam construídos (edificado), sociais (redes sociais e de cooperação, laços de solidariedade e o "espírito de bairro", decorrentes do longo tempo de permanência no bairro), estéticos e/ou culturais.

São estas qualidades e valores que os tornam insubstituíveis, marco de gerações, símbolo de apropriação do espaço urbano, de vivências urbanas e de uma forma de cultura própria dos seus habitantes que define muitas vezes o carácter do local, determinando uma vivência apoiada, maioritariamente, na apropriação do espaço público. São estas qualidades que hoje em dia vão faltando à cidade, em especial aos núcleos mais recentes, onde a descaracterização e o desenraizamento são bem visíveis.

Tomando-se consciência da importância dos núcleos urbanos antigos, das suas qualidades e valores podemos reaprender a cidade, uma cidade na qual muitas vezes se procura a "qualidade de vida" esquecendo que existem locais privilegiados nesse espaço onde ela ainda existe.

Fig. 3 Casa Julião Alvarez - Alhos Vedros

No entanto, na maior parte das vezes as qualidades e potencialidades destes bairros esbatem-se nas insalubres e desqualificadas condições físicas que as habitações e os espaços públicos oferecem. Os núcleos urbanos antigos possuem na sua maioria edifícios com problemas como sejam a exiguidade dos fogos, a falta de áreas funcionais e de infra-estruturas adequadas à vida moderna.

Requalificar deverá ser então mais do que uma simples operação de fachadas, criar condições efectivas para a melhoria do nível de vida da população residente, alvo preferencial da requalificação, pois é essa mesma população que confere ao bairro os valores e qualidades que lhe reconhecemos.

Assim, requalificar será antes de mais estimular o tecido social existente, trazendo de volta as gerações "filhas do bairro" que o deixaram por falta de condições (quer de residência, quer de trabalho e de ocupação), ao mesmo tempo que se atrai uma nova população para o bairro, com potencial para se poder integrar na vivência deste.

Fig. 4 Edifício Notável - Moita

Mas esta dinâmica não é isenta de dificuldades, que começam quando se verifica que a população residente dispõe, na sua grande maioria de fracos recursos económicos e se encontra envelhecida.

Requalificar um núcleo urbano antigo, mantendo, e até incrementando, as suas características endógenas e melhorando o padrão de vida da população residente, é um processo complexo e devidamente conduzido e acompanhado pode levar à melhoria da qualidade de vida nestes núcleos e na própria cidade.

Para tal é necessário definir estratégias que deverão reflectir as especificidades, problemas e recursos de cada bairro. É necessário ter presente os destinatários principais da intervenção - os residentes actuais e futuros, devendo estes ser envolvidos no processo, quer individualmente ou sob a forma de associações de bairro, pois esta participação leva a uma maior responsabilização e a um envolvimento activo no processo.

Constituição do Gabinete Técnico Local (GTL)

O Plano Director Municipal (P.D.M.), e os estudos que serviram de base à sua elaboração, identificaram nos Aglomerados Urbanos da Moita e de Alhos Vedros a existência de Núcleos Antigos que foram devidamente delimitados e para os quais foram estabelecidas no Regulamento do P.D.M., regras específicas de Gestão Urbanística em conformidade com a importância urbanística e patrimonial dessas áreas.

Cabendo ao Município a acção de condução do processo urbano, a sua intervenção não se esgota com a elaboração do P.D.M. mas, antes pelo contrário, deverá tê-lo como ponto de partida; esta acção pressupõe, naturalmente, a existência de um potencial de recursos, humanos e financeiros, de que o Município normalmente não dispõe.

A criação do G.T.L. pretendeu dar resposta à elaboração de estudos mais pormenorizados de modo a poder suportar as propostas de intervenção com vista à recuperação do tecido urbano dos Núcleos Antigos, sobretudo através da melhoria do espaço público, da requalificação do parque habitacional e da revalorização das funções terciárias, evitando a degradação dos património arquitectónico, procurando conservar a estrutura dos Aglomerados Urbanos, mantendo sempre que possível edifícios e fachadas representativas de cada uma das épocas que constituem o seu passado enquanto elementos arquitectónicos significativos e tendo sempre presente uma perspectiva não só urbanística mas também sociocultural.

A existência do G.T.L. possibilitou o desburocratizar dos procedimentos administrativos, através de um maior e mais directo contacto com a população residente, permitindo ainda uma maior eficácia e rapidez nas intervenções de reabilitação, facilitando assim a concretização dos princípios já estabelecidos no P.D.M. e a aproximação da autarquia à população local.

O G.T.L. no concelho da Moita abrangeu enquanto área de trabalho os núcleos antigos da Moita e de Alhos Vedros, procurou atingir os objectivos de melhoria dos padrões de habitabilidade - levando e apoiando os proprietários a assumirem as suas obrigações: assegurando a manutenção dos arrendamentos existentes e prevenindo eventuais derrocadas; protegendo o património local e as referências e valores socioculturais e a defender e a qualificar actividades económicas tradicionais.

O Município pretendeu que este G.T.L. tivesse como atribuições as seguintes:

> Elaboração de projectos de revalorização, reabilitação e de recuperação de espaços públicos e edifícios;

> Promoção e acompanhamento das respectivas obras;

> Elaboração de propostas ao município sobre o realojamento temporário ou definitivo de residentes em fogos e edifícios a recuperar;

> Informação e apoio aos proprietários e moradores para dinamização da sua participação na realização de obras nos edifícios e na obtenção de ajudas financeiras;

> Elaboração de pareceres sobre a utilização de edifícios e espaços recuperados;

> Elaboração de pareceres sobre o licenciamento de obras na área da sua intervenção;

> Elaboração e apresentação de um programa de acção anual com o respectivo orçamento e de um relatório de actividades.

Perante o conjunto de atribuições citado, o G.T.L. é constituído por uma equipa pluridisciplinar que engloba áreas como o urbanismo, a arquitectura, a engenharia civil, a administrativa, o *design*, a gestão empresarial, o paisagismo, a sociologia e a assistência social.

Caracterização das Áreas Abrangidas

Os núcleos antigos dos aglomerados urbanos de Alhos Vedros [Fig. 5] e da Moita [Fig. 6] abrangem áreas respectivamente de 7,2 ha e 14,9 ha e estiveram na base da formação urbana de ambos os aglomerados. A relação directa com o rio, fruto das funções litorais que se mantiveram até ao séc. XIX e que deram suporte económico à fixação humana, é uma característica muito importante e que ao nível da estrutura urbana se reflecte nos dois núcleos.

Fig. 5 Planta do Aglomerado de Alhos Vedros.

No núcleo antigo da Moita traduz-se em inúmeros enfiamentos transversais em direcção ao esteiro, formalizados por travessas ou atravessamentos ortogonais ao sentido do crescimento axial, fechando-se o organismo urbano no sentido oposto ao do esteiro. No núcleo antigo de Alhos Vedros, a estrutura urbana é paralela ao esteiro, apoiando-se em caminhos rurais como directrizes de crescimento.

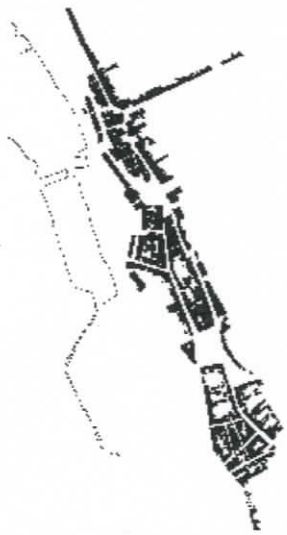

Fig. 6 Planta do Aglomerado da Moita.

Nestes núcleos o espaço urbano público, espaço de circulação e de convívio público, tem uma presença significativa que se traduz em duas praças, dez largos, seis cantos e recantos diversos, além de várias ruas pedonais. A importância destes espaços é enorme uma vez que surgem como potenciais dinamizadores da dinâmica de todo o processo de recuperação e intervenção por parte do G.T.L., pois trabalhando sobre coisas comuns, valorizando-se a envolvente do edificado estimulam-se os proprietários a intervirem sobre os seus edifícios.

Conclusão

Apresentou-se um caso concreto em que a gestão urbanística recorreu a um mecanismo específico, a criação de um G.T.L., como forma de promoção do crescimento sustentado e de coesão territorial.

Esta dinâmica embora apresente um mecanismo relativamente simples e divulgado, reflecte a tomada de consciência não só que os núcleos urbanos antigos encerram, assim como a importância que estes podem assumir num contexto de mudança e transformação como aquele que se vive nos concelhos da margem sul com as novas acessibilidades criadas, evitando expansões urbanas neste contexto.

Bibliografia

C. M. Moita, Divisão de Gestão Urbanística; *"Candidatura à Formação de um Gabinete Técnico Local"*; Moita, Março 1998.