

# Reabilitação Urbana

## Baixa Pombalina:

### bases para uma intervenção de salvaguarda

Câmara Municipal de Lisboa  
Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana





## *Ficha técnica*



### EDIÇÃO

Câmara Municipal de Lisboa – Pelouros  
do Licenciamento Urbanístico, Reabilitação Urbana,  
Planeamento Urbano, Planeamento Estratégico  
e Espaços Verdes

### PRESIDENTE

**Pedro Santana Lopes**

### VEREADORA

**Maria Eduarda Napoleão**

### TÍTULO

**Baixa Pombalina:  
bases para uma intervenção de salvaguarda**

### COORDENAÇÃO DA EDIÇÃO

**João Mascarenhas Mateus (ed.)**

### TEXTOS

**João Mascarenhas Mateus  
Vítor Cóias e Silva  
Rui Melo  
Jorge Mascarenhas  
Tiago Luís  
João Seixas  
Margarida Pereira  
José Afonso Teixeira  
Maria Fernanda Cruzeiro  
António Sérgio de Carvalho  
Maria Clara Vieira  
Carla Ferreira Brito  
Cristina Alves Pereira  
Isabel Amaro  
João Couceiro  
Vítor Lopes  
José Manuel Viegas  
Luís Malheiro da Silva  
Isabel Pereira  
Carlos Andrade  
Rita Mégre  
Hélia Silva  
Ana Gonçalves  
Rolando Borges Martins  
Rui Leitão**

### COORDENAÇÃO DA PRODUÇÃO

**Helena Caria**

### EQUIPA TÉCNICA

**Cristiana Afonso**

**Ana Gracindo  
Conceição Peixoto  
Leonor Martins  
Sandra Veiga**

### DESIGN GRÁFICO

**Silva! Designers**

### REVISÃO

**Helena Soares**

### IMPRESSÃO

**Euro-Scanner**

**Direcção Municipal de Gestão Urbanística  
Departamento de Monitorização e Difusão de  
Informação Urbana  
Divisão de Difusão de Informação Urbana  
Campo Grande, n.º 25 – 4.º C, 1749-099 Lisboa  
Tel. 21 798 89 96 / Fax 21 798 80 34**

**Tiragem: 1000 exemplares**

**ISBN: 972-8877-04-8**

**Depósito legal 229235/05**

**Lisboa, Junho 2005**

**Todos os direitos reservados, em todos os idiomas. Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer forma ou meio, de textos e imagens, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Lisboa. Qualquer transgressão será passível de penalização, prevista na legislação portuguesa em vigor.**

**Reabilitação Urbana**  
**Baixa Pombalina:**  
**bases para uma intervenção**  
**de salvaguarda**

A reabilitação urbana tem constituído uma das linhas prioritárias da nossa actuação desde o início do mandato autárquico em 2002. Atrair novos residentes e fixar as populações dos bairros históricos da Cidade serviu para criar dinâmicas sociais e económicas fortes e geradoras de desenvolvimento nas zonas de Lisboa cuja alma deve ser conservada.

Temos centenas de edifícios reabilitados, uma nova consciência da importância e da riqueza do nosso património e uma nova cultura de cidade. Os resultados são visíveis para quem se desloca ao longo das colinas de Lisboa: conjuntos de edifícios, libertos dos sinais de abandono e da degradação lenta a que tinham sido deixados. Acções que nos permitem apreciar e redescobrir os elementos que fazem de Lisboa uma cidade de História e com monumentos e construções menos eruditos combinados num equilíbrio único, irrepetível. A Baixa Pombalina faz parte integrante e central desta Lisboa histórica que se deve projectar no futuro e que deve ser reconhecida internacionalmente.

Desde os tempos remotos da fundação da cidade, a zona da Baixa foi ocupando uma centralidade crescente da capital de país. Nela estavam implantados, entre outros edifícios emblemáticos, o Arsenal, a Casa da Índia, a Alfândega, o Paço da Ribeira, a Patriarcal e o Palácio da Inquisição. Símbolos de uma Nação que se projectava no comércio com África, a Índia e o Brasil.

O terramoto de 1755 e a reconstrução pombalina recriaram esta centralidade do universo português num plano urbanístico único no Mundo. Com o tempo, a Baixa foi sendo enriquecida com elementos da “modernidade” e hoje constitui um exemplo excepcional da associação contínua de vários séculos, gerações, vontades e estilos.

Encontrámos a Baixa Pombalina mais ou menos mal tratada e deixada à sua sorte. Por isso, desde a primeira hora, trabalhámos no sentido de actuar rapidamente nas situações de urgência.

Criámos a Unidade de Projecto da Baixa-Chiado para operacionalizar as intervenções de reabilitação. Recuperámos os fundos destinados à zona sinistrada pelo incêndio de 1988, estabelecendo o Fundo Remanescente da Reconstrução do Chiado como instrumento de intervenção numa área mais alargada. Estabelecemos uma sociedade de reabilitação urbana específica para a zona da Baixa.

Iniciámos o processo para a libertação da Praça do Comércio de parte das repartições ministeriais para poder introduzir novas valências e equipamentos para uma reabilitação sustentável. A Praça do Comércio deve deixar de ser um simples local de atravessamento entre a comutação de transportes ou um lugar cego de representação do poder sem uma alma dialogante com o resto da Cidade.

Passámos depois ao sinal forte da mega-empreita-

da lançada para Rua da Madalena, marcando um momento de viragem e retoma da vitalidade da Baixa. Pusémos em marcha o processo da Candidatura deste conjunto à Lista do Património Mundial depois de termos discutido publicamente a sua excepcionalidade. Atraímos a atenção dos lisboetas e dos portugueses para a sua importância como lugar de memória.

Paralelamente, fomos trabalhando no sentido de conhecer melhor as qualidades, os defeitos, as limitações e os problemas com que a Baixa se debate, com o objectivo de estabelecer um diagnóstico capaz de fundamentar uma intervenção sustentada de salvaguarda.

A presente obra reflecte o esforço desenvolvido na abordagem multidisciplinar necessária para compreender a complexidade de um centro histórico tão importante para Lisboa e para Portugal.

Reunimos os melhores estudos que têm vindo a ser desenvolvidos sobre a Baixa Pombalina: levantamento do estado de conservação, monitorização dos indicadores para a sua protecção, análise socio-económica dos residentes e das actividades comerciais e estudos de regulamentação. Estudos que são acompanhados pelas reflexões de quem tem responsabilidades directas na gestão urbanística, no licenciamento e na reabilitação.

Um documento que nos enche de orgulho pelo enorme trabalho realizado pelos vários departamen-

tos da Câmara Municipal de Lisboa. Para todos os que contribuíram na elaboração dos textos, na coordenação do livro e para todos os que nele colaboraram, vai a minha palavra de apreço e de felicitação por uma obra que, estou certo, enriquece os estudos olisiponenses.

Na Baixa devem ser conservadas todas as actividades e ofícios que sempre fizeram dela a sua alma. Os seus valores patrimoniais, artísticos e de paisagem urbana histórica precisam de ser preservados. Uma acção de salvaguarda que necessita ainda de vários anos, na senda dos resultados que alcançámos.

A gestão de um sítio histórico como a Baixa Pombalina, que já conheceu tantos séculos de vontades, deve continuar no caminho da sua conservação, protecção e revitalização para poder ser transmitida às gerações futuras. Lisboa merece!

PEDRO SANTANA LOPES  
Presidente da Câmara Municipal de Lisboa

A presente obra, integrada na Colecção de Estudos Urbanos – Lisboa XXI, destina-se a divulgar uma vez mais os estudos que a Câmara Municipal de Lisboa tem desenvolvido em áreas específicas relacionadas com o Urbanismo. Constitui o primeiro volume da colecção que integra textos dedicados exclusivamente ao âmbito do Pelouro da Reabilitação Urbana, e como tal, apresenta-se com uma capa de cor diferente da dos estudos já publicados no âmbito dos pelouros da Gestão Urbanística e do Planeamento Urbanístico. É, no entanto, já a segunda obra publicada pela presente Edilidade no campo da reabilitação urbana e a terceira dedicada exclusivamente à conservação da Baixa Pombalina, centro histórico emblemático da cidade de Lisboa.

O primeiro livro no sector da Reabilitação, intitulado “Obras de Conservação e Restauro Arquitectónico” e publicada em 2003, serviu para colmatar a lacuna importante da falta de um texto modelo para as condições técnicas especiais deste tipo de obras e para colocar a Câmara Municipal de Lisboa como a primeira do País a munir-se de um texto tão inovador no sector da uniformização e da regulamentação das boas práticas de intervenção.

O texto que aqui é dado à estampa surge também com objectivos ambiciosos e abrangentes e destina-se a servir de instrumento técnico para melhor intervir na Baixa Pombalina, para a qual se tem trabalhado esforçadamente no sentido da sua protecção como sítio histórico monumental.

Pela primeira vez, a Câmara Municipal de Lisboa publica os estudos e trabalhos recentes que tem desenvolvido para avaliar de forma integrada os vários componentes que deverão justificar e basear as intervenções de salvaguarda de que a Baixa Pombalina necessita. Estas análises foram classificadas segundo os seguintes temas principais:

- o levantamento do estado de conservação;
- a avaliação económica;

- a problemática da regulamentação;
- o relato de experiências recentes por parte dos protagonistas com responsabilidades directas na gestão urbanística e na reabilitação urbana.

Muito do trabalho que aqui é apresentado dá a conhecer estudos e análises que podem parecer não ter tido consequências directas na operacionalidade das intervenções e, como tal, aparentemente pouco visíveis. Intervir de forma fundamentada, e não segundo os impulsos e as exigências do momento, tem constituído o critério que tem norteado a elaboração dos presentes estudos, que certamente passarão a constituir uma referência incontornável para a futura gestão da Baixa Pombalina – porque se tratam dos primeiros estudos e porque se trata dos primeiros elaborados de forma a integrar as múltiplas problemáticas que devem ser abordadas na complexidade apresentada pela Baixa como sítio histórico monumental excepcional.

Nunca se falou tanto da Baixa Pombalina. O interesse profundo levantado pela expectativa da sua candidatura à Lista do Património Mundial serviu como um potente instrumento para desencadear uma série de sinergias nunca antes dedicadas a uma área tão vasta e com um significado histórico e patrimonial tão importante para a nossa cidade.

As jornadas de Outubro de 2003 dedicadas ao debate público sobre a importância da Baixa Pombalina para o Património Mundial permitiram uma vez por todas afirmar a vontade de a Autarquia assumir a sua salvaguarda e impedir intervenções atentatórias da sua integridade e autenticidade.

A aprovação desta iniciativa, por unanimidade das forças políticas representadas na reunião da Câmara Municipal, e a constituição de um Conselho Científico para acompanhamento do dossier final de candidatura permitiram inserir este centro histórico num projecto nacional de reconhecimento além-fron-

teiras do património da cidade. Neste âmbito foi organizada a exposição “Baixa Pombalina: 250 anos em imagens”, no dealbar da evocação do Terramoto de 1755, que atraiu um número superior a 5000 visitantes e chamou a atenção do público em geral para a importância da memória histórica da Baixa, contribuindo certamente para identificar os lisboetas e os portugueses com este projecto de reconhecimento internacional do nosso património.

Esta procura da excelência na protecção e na conservação da Baixa Pombalina foi acompanhada pela criação da Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, do Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado e de vários Programas como o “Chiado com Cor”. A mega-empregada lançada para a Rua da Madalena permitiu, com carácter de urgência, conter a degradação numa zona da Baixa particularmente abandonada e reabilitar um total de 27 de edifícios. Fechar a totalidade de um eixo viário tão importante significou uma iniciativa inédita da Câmara Municipal pela amplitude dos meios utilizados e permitiu dar um sinal forte para o início de um novo marco na história da Baixa Pombalina.

A criação destas estruturas e a implementação de medidas claras de intervenção permitiram efectivar no terreno uma política mais precisa e afinada de gestão que foi necessário testar e para a qual é necessária uma avaliação contínua de eficácia por parte do Pelouro da Reabilitação Urbana.

Depois desta primeira fase de experiências é finalmente possível passar a uma segunda fase na implementação de um modelo de gestão para a Baixa Pombalina. Com o estabelecimento da Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) da Baixa Pombalina pretende-se agora que os cuidados na salvaguarda da integridade e da autenticidade no conjunto histórico sejam compatibilizados com as acções de dinamização do seu imobiliário e com a sua promoção como zona dinâmica onde será possível investir segundo regras de excelência e qualidade.

Neste ano de 2005, a evocação dos 250 anos do Terramoto de 1755, organizada pela Vereação da Cultura, traduzir-se-á em mais uma série de iniciativas que aprofundarão os estudos lisiponenses relativamente à Baixa Pombalina e atrairão a atenção do público em geral e dos estudiosos para os aspectos plurais envolvidos na sua génese urbanística e científica: circuitos temáticos distribuídos por toda a zona e uma grande exposição multidisciplinar num local especialmente libertado na Praça do Comércio para poder constituir o futuro centro interpretativo deste centro histórico. Iniciativas complementadas com a publicação de um conjunto de novas monografias e de reedições fac-similadas de obras fundamentais para a compreensão do fenómeno Baixa Pombalina.

Uma política coordenada, pois de integração, das componentes fundamentais: Urbanismo, Reabilitação Urbana e Cultura, na qual se insere no momento justo, a presente publicação.

Uma publicação que nos ajudará a todos a reflectir, decidir e intervir na Baixa Pombalina de forma a transmitir este sítio histórico e monumental, herança de Lisboa e de Portugal, na sua forma mais íntegra e autêntica às futuras gerações e a todo o Mundo.

MARIA EDUARDA NAPOLEÃO

Vereadora dos Pelouros da Reabilitação Urbana,

Licenciamento Urbanístico,

Planeamento Estratégico e Espaços Verdes



A presente recolha inédita de textos reflecte o trabalho multidisciplinar de várias equipas que nos últimos anos se têm dedicado ao estudo e à prática quotidiana da gestão e da reabilitação da Baixa Pombalina.

Os textos foram organizados de forma a tratar os momentos fundamentais de qualquer acção de Conservação Arquitectónica: o estudo, o levantamento do estado da situação actual, o diagnóstico, a decisão e a intervenção propriamente dita.

O primeiro capítulo aborda sucessivamente os instrumentos e os métodos que têm vindo a ser aplicados pela Câmara Municipal de Lisboa no levantamento de todos os indicadores necessários ao diagnóstico e à decisão de intervenção. São sucessivamente tratados os temas do livrete do edifício, que de forma experimental tem vindo a ser aplicado pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado; as técnicas de levantamento, inspecção e ensaio necessárias à reabilitação estrutural; a monitorização dos níveis freáticos e dos assentamentos no acompanhamento das condições geotécnicas e de segurança das fundações dos edifícios. Este primeiro capítulo é finalizado com dois artigos dedicados a sectores indispensáveis para um levantamento completo e ajustado às características próprias da Baixa Pombalina: a importância da integração da investigação dos arquivos do processo da reconstrução e a necessidade da inventariação da riqueza dos interiores dos edifícios, como instrumento de base para a sua salvaguarda.

Tratados os aspectos do levantamento arquitectónico, estrutural e patrimonial através da integração de métodos baseados em inquéritos, em testes e ensaios *in situ* e em laboratório, na investigação

arquivística e no registo fotográfico documental, segue-se um capítulo dedicado à análise scio-económica da Baixa Pombalina, enquanto sítio histórico monumental a proteger.

Num centro histórico vivo como a Baixa, o levantamento do estado da situação actual deve abordar a complexidade não só da conservação arquitectónica como também o estado de dinamismo e de “saúde” do seu tecido sócio-económico. Na realidade, é impossível dissociar qualquer intenção de conservação arquitectónica do estabelecimento de condições de sustentabilidade que permitam que essa conservação seja garantida ao longo do tempo. Essas condições passam não só por conservar as variadas actividades comerciais tradicionais que fazem da Baixa um “empório” único no Mundo como também por dinamizá-las. Uma dinâmica que deve permitir – pela qualidade, pela excelência e pela localização estratégica e interdependente dos vários estabelecimentos comerciais – manter um tecido comercial são, competitivo e mais independente das convulsões e estratégicas cíclicas de “merchandising”.

O primeiro texto a abordar este aspecto oferece um retrato da relação entre a demografia residencial e a economicamente activa e apresenta uma estratégia para a sua optimização. Tudo baseado no *census* de 2001 e nos dados actualizados recolhidos pela Câmara Municipal de Lisboa. O segundo texto reflecte as iniciativas levadas a cabo pelos últimos mandatos da Câmara Municipal de Lisboa para a revitalização do comércio tradicional e para os aspectos positivos e negativos da sua coexistência com os novos comércios.

O capítulo termina com o relato do trabalho de acompanhamento destinado a assegurar a exigência da máxima qualidade possível na conservação dos interiores de lojas tradicionais durante intervenções de reabilitação. Intervenções que sejam respeitadoras do valor patrimonial do mobiliário, dos revestimentos, dos elementos ornamentais e decorativos e que salvaguardem a memória das actividades comerciais precedentes e características de cada um dos quarteirões da Baixa Pombalina.

Segue-se um capítulo dedicado ao trabalho que a Câmara Municipal de Lisboa tem desenvolvido no campo da uniformização de critérios de intervenção de salvaguarda nesta zona histórica da cidade. São assim apresentados os estudos realizados para o estabelecimento de um regulamento, de um plano de cores, de normas de boa prática para a conservação dos revestimentos das fachadas, do controlo faseado do tráfego rodoviário e para as estratégias de melhoria das condições ambientais locais.

Apresentados os resultados dos estudos multidisciplinares de levantamento de diagnóstico e de metodologias de intervenção, são descritas de forma sintética as actuações dos departamentos da Câmara Municipal de Lisboa e dos organismos que directamente têm responsabilidades na Gestão Urbanística e na Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina.

A Gestão Urbanística é abordada a partir das perspectivas do licenciamento urbanístico e do ponto de vista da integração dos resultados das vistorias patrimoniais no processo de decisão. A visão da prática da Reabilitação Urbana é dada a partir dos relatos da Unidade de Projecto da Baixa-Chiado e do Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado,

que aqui apresentam um resumo da sua experiência e dos resultados obtidos até à data. No futuro, a dinamização do mercado imobiliário competirá à Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) da Baixa Pombalina, depois de os seus planos e documentos estratégicos serem aprovados. Por essa razão, é também apresentado um texto sintético sobre a estratégia desta empresa municipal.

A partir da leitura de todo este conjunto variado de relatórios e relatos será possível compreender como se pode dar por terminada uma primeira fase de consolidação de conhecimentos e de avaliação geral da situação da Baixa Pombalina. Uma primeira fase dedicada ao levantamento, ao diagnóstico e às primeiras intervenções de urgência. Destinada a obter uma visão abrangente que permitiu identificar a complexidade dos componentes e dos valores patrimoniais a conservar na Baixa Pombalina. Como o título da obra o indica, estudos indispensáveis que constituem as bases de uma intervenção de salvaguarda que deve ser necessariamente constante, contínua, quotidiana e objecto de melhoramentos progressivos.

JOÃO MASCARENHAS MATEUS  
Coordenador da edição



## O levantamento do estado da conservação e a monitorização de indicadores

O livrete do edifício: um instrumento para o diagnóstico e a conservação da Baixa Pombalina

*João Mascarenhas Mateus (GVEN – CML) 13*

Técnicas de levantamento, inspecção e ensaio de edifícios antigos com vista à sua reabilitação estrutural. Aplicação ao caso dos edifícios pombalinos

*Vítor Cóias e Silva (OZ) 19*

Um ano de monitorização dos níveis freáticos e dos assentamentos na Baixa Pombalina

*Rui Melo (DORS – CML) 33*

Importância da Décima da Cidade de Lisboa para o entendimento do longo processo de construção e evolução dos edifícios de rendimento da Baixa Pombalina

*Jorge Mascarenhas (Instituto Politécnico de Tomar) 47*

A importância da conservação dos interiores da Baixa Pombalina

*Tiago Luís (UPBC – CML) 53*

## A avaliação económica e as perspectivas de dinamização das actividades comerciais

A Baixa Pombalina: análise sócio-económica de um centro mercantil europeu no início do século XXI

*João Seixas (CET – ISCTE) 69*

Revitalização do comércio tradicional e coexistência com novas actividades comerciais na Baixa Pombalina

*Margarida Pereira, José Afonso Teixeira, Maria Fernanda Cruzeiro (UNL e DMAE – CML) 83*

As lojas tradicionais da Baixa. Desafios presentes e futuros

*António Sérgio de Carvalho (GVEN – CML) 93*

## Estudos para uma regulamentação de salvaguarda

Uma proposta de regulamento para a Baixa Pombalina

*Maria Clara Vieira, Carla Ferreira Brito, Cristina Alves Pereira, Isabel Amaro, João Couceiro (DMCRU – CML) 103*

O Plano de Cores para o território da Baixa e as argamassas para uma conservação das fachadas

*Vítor Lopes (UTL, FRRC – CML) 121*

Directivas para um Plano de Pormenor de controlo do tráfego rodoviário na Baixa Pombalina

*José Manuel Viegas (IST – UTL) 139*

A melhoria das condições ambientais

*Luís Malheiro da Silva (LMSA) 147*

## A experiência da gestão urbanística

O licenciamento na Baixa Pombalina

*Isabel Pereira, Carlos Andrade (DMGU1 – CML) 157*

A gestão urbanística e a salvaguarda do património. A Baixa Pombalina – tendências e práticas

*Hélia Silva, Rita Mégre (DMGU – DMDIU – CML) 165*

## A actuação da Reabilitação Urbana

A Unidade de Projecto da Baixa-Chiado e a defesa do seu património

*Ana Gonçalves (UPBC – CML) 179*

A SRU da Baixa Pombalina

*Rolando Borges Martins (SRU Baixa Pombalina) 195*

Reabilitação Urbana do Chiado

*Rui Leitão (FRRC – CML) 203*

**Anexo 211**

**Siglas 239**

**Agradecimentos 241**

# 1

**O levantamento do estado  
de conservação  
e a monitorização  
de indicadores**

## O livrete do edifício: um instrumento para o diagnóstico e a conservação da Baixa Pombalina

João Mascarenhas Mateus  
GVEN – CML

Produzir um instrumento que permitisse avaliar o estado de conservação da Baixa Pombalina de forma completa e sistemática constituiu o enunciado da solicitação que me foi feita, em 2002, pela Sra. Vereadora Maria Eduarda Napoleão.

Pretendia-se, antes de mais, obter os indicadores necessários para compreender os problemas com que a Baixa Pombalina se debate quotidianamente e estabelecer uma visão o mais geral e completa possível do seu estado de conservação.

### Modelos e experiências antecedentes

No momento em que deveriam ser iniciadas as primeiras campanhas de vistorias sistemáticas da zona, revelou-se pertinente conhecer experiências equivalentes mais próximas não só geográfica como tipologicamente. Daí ter sido efectuada uma análise prévia do caso espanhol e do caso italiano.

Foi assim possível constatar que em Espanha, e em particular em Madrid, é desde 1999 obrigatória a Inspeção Técnica dos Edifícios<sup>1</sup> (ITE), que certifica o seu estado de conservação relativamente a quatro aspectos:

1. estado geral da estrutura e das fundações;
2. estado geral das fachadas exteriores, do tardo e das paredes meeiras dos edifícios;
3. estado geral da conservação das coberturas e do sistema de drenagem;
4. estado geral das canalizações e da rede de saneamento do edifício.

Esta inspecção, obrigatória para edifícios com mais de 30 anos, baseia-se numa análise visual mas que prevê a realização de todos os testes e sondagens complementares que se considerem necessários para avaliar o estado de segurança construtiva de cada um dos elementos. O Município de Madrid tem o poder de definir quais os edifícios que devem ser sujeitos à ITE, procedendo, para o efeito, ao envio de uma carta registada ao proprietário em que é fixado o prazo para cumprir esta obrigação.

Paralelamente, o caso italiano, que teve a ocasião de acompanhar desde a publicação do primeiro diploma legal em 1999, teve a ver com a instituição do denominado *Fascicolo del Fabbriato*, ou Fascículo do Edifício. Uma iniciativa que, na época, esteve muito associada à necessidade urgente de responder legalmente a uma série de numerosos casos de colapso de edifícios, cujas obras de alteração não tinham sido licenciadas e que foram responsáveis por um elevado número de vítimas mortais.

O *Fascicolo del Fabbriato* nasceu assim em Roma como uma ficha, a preencher por diversos especialistas (engenheiros civis, geotécnicos, arquitectos), para os quais foram publicadas tabelas de honorários em função de cada especialidade e das características de cada fracção, da sua área, da sua antiguidade e da sua situação geográfica. Destinava-se a registar e manter actualizada uma base de dados em que todos os edifícios fossem inventariados relativamente à sua situação estrutural. Na última página do documento era possível certificar a integridade estrutural do edifício ou a necessidade da realização urgente de obras de consolidação ou reforço.

A adopção do modelo inicial deu origem noutras regiões italianas a outros instrumentos legais directamente ligados ao cadastro dos edifícios, uma espécie de “Conservatória do Registo da Incolumidade dos Edifícios”<sup>2</sup>, como a instituída na região da Campânia.

O preenchimento do *Fascicolo del Fabbriato* passou a ser obrigatório em função da data da construção de cada edifício, segundo a seguinte calendarização:

- até 31 de Março de 2005, para os edifícios construídos antes de 1939;
- até 31 de Março de 2006, para os edifícios construídos entre 1940 e 1971;
- até 31 de Março de 2008, para os edifícios construídos de 1972 em diante.

Para os edifícios em construção e para os construídos depois da data de aprovação deste diploma legal (4 de Novembro de 1999), passou a ser obrigatória a

<sup>1</sup> A “Inspección Técnica de Edificios, Ordenanza del Ayuntamiento de Madrid”, de 29.1.1999 faz parte da “Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado ruinosos de las edificaciones”.

<sup>2</sup> Istituzione del Registro Storico-Tecnico-Urbanistico dei fabbricati ai fini della tutela della Pubblica e Privata Incolumità – Legge Regione Campania 22 ottobre 2002.

apresentação do fascículo devidamente preenchido para a obtenção da licença de habitação ou de uso.

A partir da análise destas duas experiências, foi possível então equacionar o tipo de instrumento que seria mais apropriado para a Baixa Pombalina.

O método italiano dava sobretudo ênfase ao estado de conservação estrutural, à segurança do edificado, possivelmente induzido pela realidade dos casos de desastre recentes.

O exemplo espanhol apontava para a necessidade de constituir um observatório das condições prioritárias para a manutenção da integridade do edificado: a segurança estrutural, a envolvente ou envelope físico do edifício (as paredes portantes exteriores, interiores e as coberturas) e as infra-estruturas cuja menor conservação pode implicar o aumento considerável do factor “água”, responsável pelos principais fenómenos de deterioração.

Na Baixa Pombalina, toda esta informação era necessária para um diagnóstico da situação actual, mas revelava-se insuficiente para obter a já referida visão completa e de complexidade dos factores que é necessário avaliar na sua conservação como centro histórico.

Foi assim tomando forma a ideia de um “Bilhete de Identidade do edifício”, em que fosse registada a sua origem, evolução e características actuais, e que permitisse posteriores actualizações, acompanhando a vida de cada edifício. Um Bilhete de Identidade que, com o tempo, passasse a constituir uma base de dados útil para o inventário arquitectónico da Baixa Pombalina. Uma fonte de informação actualizável constantemente que em qualquer momento permitisse fornecer informações diversas, segundo “filtros” diferentes, consoante a “imagem instantânea”, relativa a um determinado aspecto, que fosse exigida para cada momento.

## A ideia de um “Bilhete de Identidade” para cada edifício

A reabilitação da Baixa Pombalina necessita de dispor em tempo real de indicadores operativos de naturezas muito diversas. Estes indicadores permanentemente actualizados permitirão definir as prioridades das intervenções a todos os níveis e momentos:

- na implementação das operações a prever nos documentos estratégicos elaborados pela Sociedade de Reabilitação Urbana Baixa Pombalina;

- na monitorização, após as intervenções estratégicas de reabilitação;
- na gestão corrente do sítio histórico monumental, que se prevê venha a ser classificado como Património Mundial.

Foi com o objectivo de responder a estas várias exigências que elaborei então, em 2002, um protótipo de um documento que foi denominado “Livrete do edifício”. Um livrete porque se compõe de vários fascículos, cada um deles dedicado a uma classe de informações indispensáveis à avaliação do estado de conservação do edifício. Inspirado sobretudo no *Fascicolo del Fabbricato* italiano, este documento é mais amplo e tenta abraçar a complexidade das várias perspectivas de avaliação do património arquitectónico.

O livrete é iniciado pelo preenchimento de um conjunto de dados de carácter geral relativos à localização, uso, idade, morfologia geral, condições de habitabilidade relativa a cada fracção, níveis de classificação e protecção patrimonial. Segue-se um conjunto de oito fascículos:

- Fascículo 1 – aprofunda a situação jurídica e institucional do edifício, através de uma análise processual. Em particular o registo cadastral, as licenças de habitação, as licenças existentes para o projecto inicial, para as variantes e para as alterações e a identificação de servidões;
- Fascículo 2 – analisa a situação económica do edifício, sobretudo no que respeita às fracções devolutas e ao tipo de propriedade das mesmas;
- Fascículo 3 – é dedicado à análise do estado de conservação arquitectónica, em particular às condições dos revestimentos das fachadas, à existência de elementos dissonantes, de elementos arquitectónicos acrescentados ou demolidos, à conservação das coberturas e dos sistemas de drenagem pluvial e também à ocupação abusiva de saguões e fachadas;
- Fascículo 4 – recolhe a informação relativa à segurança estrutural do edifício, no que se refere a projectos e a estudos estruturais e geotécnicos existentes, à orografia do terreno de implantação, à tipologia e ao estado de conservação das estruturas portantes, das estruturas horizontais, das coberturas, dos terraços e das escadas, permitindo também o registo das patologias e lesões estruturais mais importantes e a sua relação com alterações introduzidas ao longo do tempo;
- Fascículo 5 – avalia a segurança contra o risco de incêndio, em especial o número e a localização das escadas e das bocas de incêndio, o plano de eva-



cuação em caso de emergência e a identificação das fracções com problemas de segurança no que respeita à presença de equipamentos e materiais facilmente inflamáveis ou à inexistência de saídas e de sinalética de alarme e emergência, bem como a condição das chaminés e dos sistemas de combustão e aquecimento;

- Fascículo 6 – reflecte a funcionalidade a nível dos acessos, em particular a localização, a capacidade dos elevadores, a presença de barreiras arquitectónicas para deficientes, a existência de parques de estacionamento no interior do edifício ou o número de lugares disponíveis na via pública;
- Fascículo 7 – analisa a funcionalidade a nível dos equipamentos. Neste fascículo são registados os dados relativos à localização e ao estado de conservação das redes de abastecimento de água, de esgotos, das instalações eléctricas, de gás, das telecomunicações, dos elevadores. Nele são também registados dados que permitem a avaliação do nível de conforto térmico e acústico de cada fracção;
- Fascículo 8 – recolhe a informação relativa às condições higiénico-sanitárias dos edifícios, em particular a situação dos certificados de inspecção sanitária das fracções comerciais, das instalações sanitárias e da exaustão de fumos.

Parte da avaliação efectuada ao longo dos oito fascículos é feita por confronto com o exigido no Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU). No

que se refere à classificação de “mau”, “médio” e “bom” na avaliação do estado de conservação do edifício, está implícita a utilização dos diversos níveis de reabilitação (profunda, média ou ligeira). Estes níveis são baseados na percentagem de determinadas classes de obras (envelope exterior e interior das habitações) em relação ao volume total das obras de que o edifício necessita, à semelhança das que foram simuladas nos estudos do Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares e do Imobiliário (IMOPII)<sup>3</sup>.

O livrete termina com uma relação técnica sintética em que é possível resumir as principais classes de deficiências encontradas e, se necessário, o tipo de acções imediatas a tomar de forma a garantir a segurança dos ocupantes do edifício ou as condições sanitárias e de salubridade.

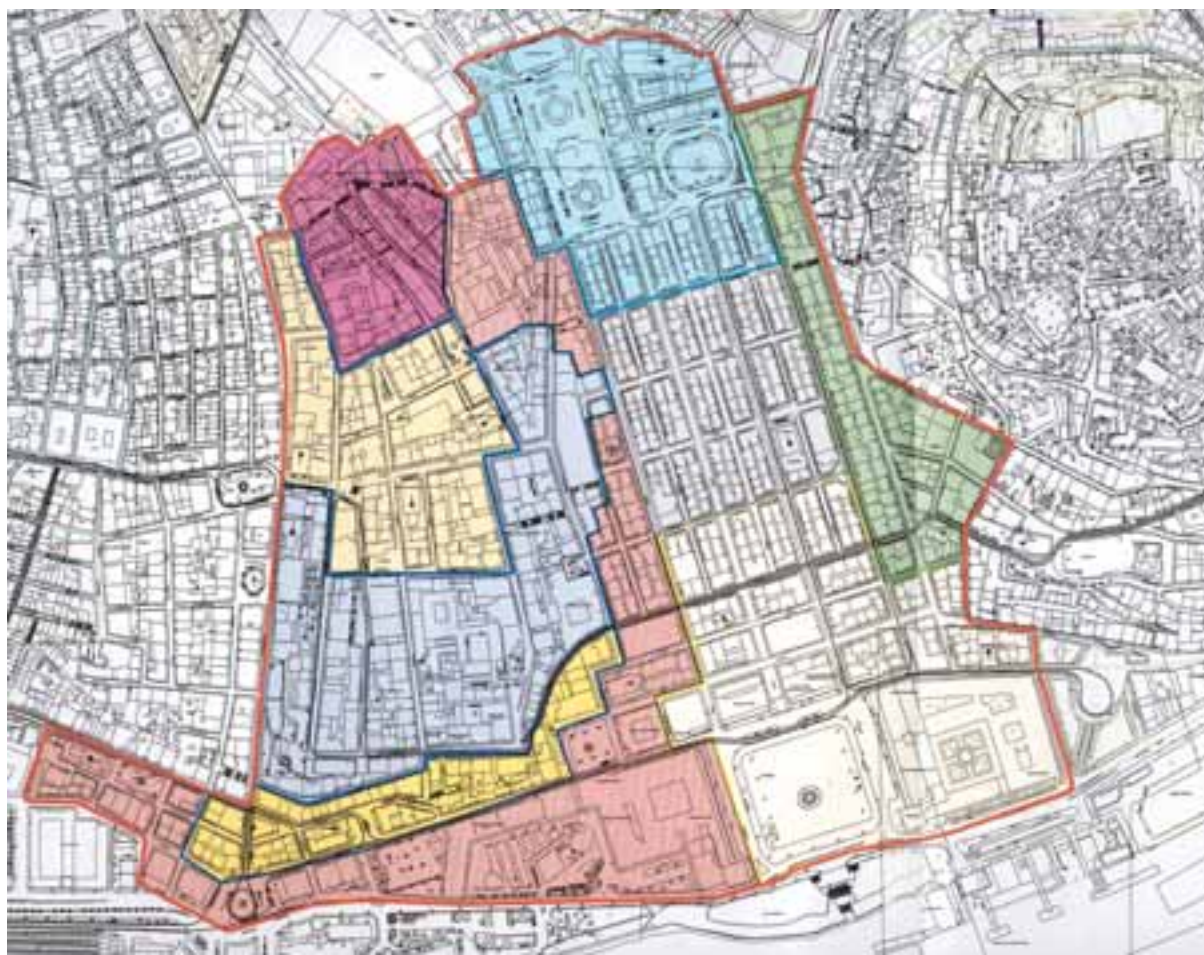
## Teste e implementação

Nasceu assim um instrumento capaz de assegurar a monitorização não só de uma fracção habitacional ou comercial, mas também de um edifício singular e de um quarteirão no seu todo.

Para a implementação do Livrete do Edifício na Baixa Pombalina, para a qual foi estimada uma “população total” de 897 edifícios, foram propostas duas fases.

Uma primeira fase, iniciada em 2002 com as vistorias efectuadas pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado (UPBC) (fig. 1 e 2).

<sup>3</sup> PONTES, J. Pereira (2003) Fórmulas de revisão de preços para trabalhos de reabilitação de edifícios de habitação. *Actas do 3º Encore sobre conservação e reabilitação de edifícios*, Lisboa, Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 26-30 Maio de 2003, pp. 1341-1346.



*Fig.1- Zonamento preliminar usado pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado durante a primeira fase de implementação do livrete do edifício.*



Desde o início da concepção do livrete que foi prevista a sua informatização, em duas versões: uma versão mais completa para estações desktop e outra, mais leve, de possível utilização em computadores palmares, a empregar pelas várias equipas das vistorias. Também, desde a primeira hora, houve a preocupação de permitir o intercâmbio de informação de e para os sistemas de bases de dados suportados por sistemas de informação geográfica (SIG), já usados pela Câmara Municipal de Lisboa.

A primeira versão do Livrete do Edifício, em que já foi considerada a denominação dos campos usados pelo SIG<sup>4</sup> implementado pela CML, é a que se apresenta em anexo a este texto, depois de trabalhada pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, em particular pelo topógrafo Luís de Sousa Martins e pela arquitecta Patrícia Lago.

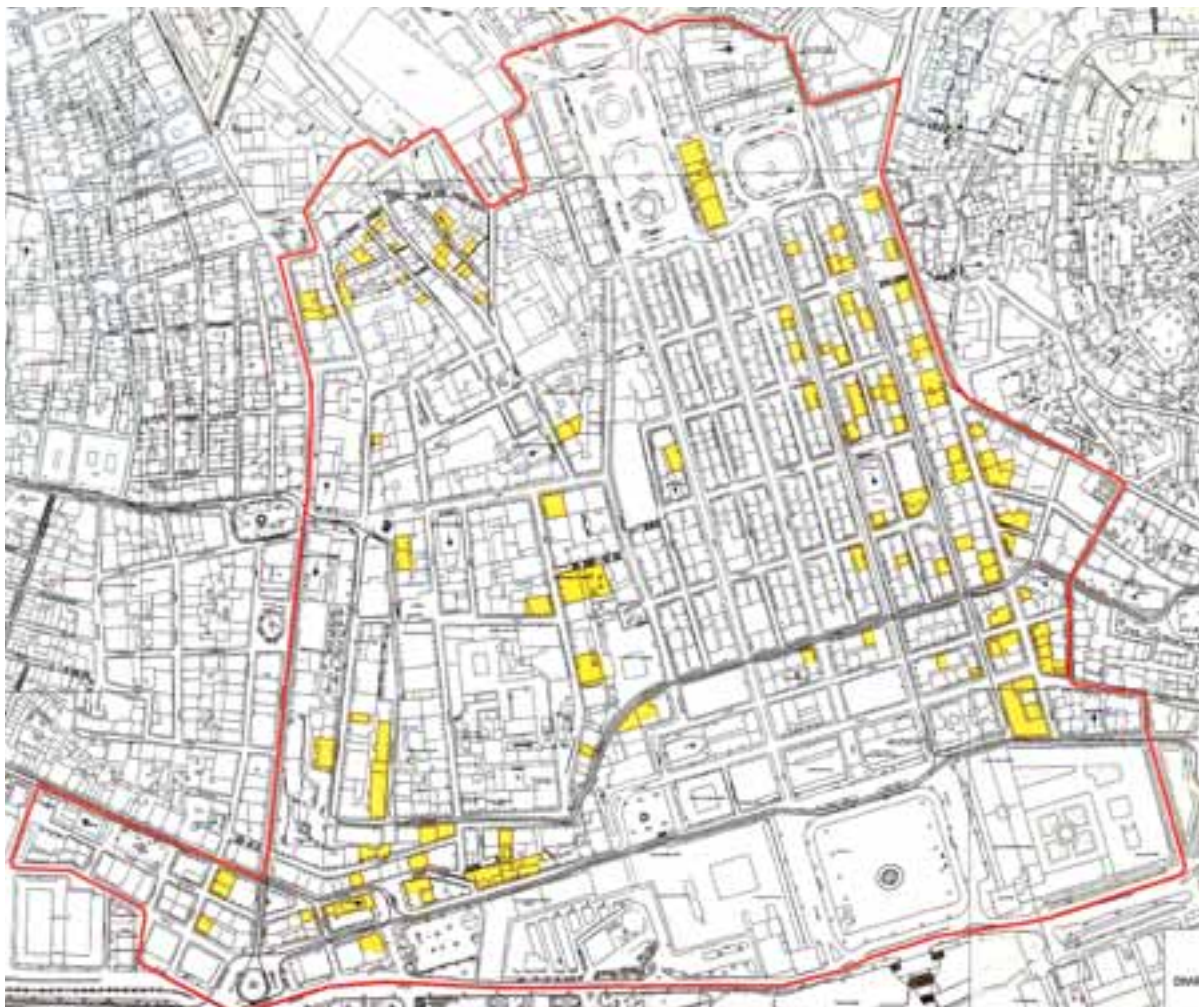
Tendo em conta estes critérios de pragmatismo e de utilidade, esta primeira fase foi dedicada a uma

aplicação experimental do livrete e serviu sobretudo para utilizar o protótipo como check-list ou matriz para a elaboração de fichas simplificadas. Estas fichas, destinadas a recolher essencialmente os dados fora do gabinete, durante as vistorias, limitaram-se a abordar os aspectos que se revelaram prioritários para as intervenções que têm vindo a ser realizadas na zona, entre as quais a mega-empreitada para a Rua da Madalena. As fichas permitiram recolher a informação relativa sobretudo ao fascículo 3 e ao fascículo 6.

Para o preenchimento dos restantes fascículos será agora necessária a contribuição de técnicos dos domínios da engenharia estrutural, geotécnica, electrotécnica e mecânica, assim como de técnicos dos Bombeiros e de técnicos especializados na inspecção sanitária de imóveis.

Presentemente, com os dados recolhidos noutras campanhas de vistorias realizadas pela Unidade de Projecto da Baixa Pombalina, será já possível preen-

<sup>4</sup> PINA Susana, SEABRA Ana Luísa (2000) *Manual de utilização do SIG da reabilitação urbana*, Câmara Municipal de Lisboa, Direcção Municipal de Reabilitação Urbana, Divisão de Planeamento Urbano da Reabilitação Urbana, Lisboa.



*Fig. 2 – Primeira fase das vistorias efectuadas pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, até Maio de 2004.*

cher parte dos fascículos 1, 2, 4, 7 e 8 e grande parte dos fascículos 3 e 6 do Livrete do Edifício. Uma nova inspeção sistemática levada a cabo pelo Serviço de Bombeiros permitirá o preenchimento do fascículo 5.

Para a segunda fase de desenvolvimento do livrete é necessário também simplificar as perguntas de forma a obter um leque limitado de respostas possíveis. A base de dados será assim composta essencialmente de campos fechados e de mais fácil gestão.

Com o processo de candidatura da Baixa Pombalina a Património da Humanidade, o livrete deverá ser completado com campos que integrem a recolha de indicadores capazes de avaliar a integridade e a autenticidade deste sítio histórico e monumental. Esta classe de indicadores deverá incluir, entre outros aspectos, a observação da conservação:

- da cornija do 3º piso;
- das escadas originais dos edifícios;
- da percentagem dos vãos em relação à superfície total das fachadas;
- da percentagem de áreas com interiores originais.

Mais recentemente, em Portugal, também foi elaborada, durante o ano de 2003-2004, pela Secretaria de Estado da Habitação, uma ficha de avaliação dos edifícios, para validar a proposta da nova Lei do Arrendamento.

Espera-se com o presente estudo contribuir para que a Baixa Pombalina, pioneira no urbanismo português, o seja agora nos métodos aplicados ao seu diagnóstico, à sua monitorização e à sua conservação.

## Referências

**MATEUS João Mascarenhas** *Il libretto del fabbricato: uno strumento per la conservazione della Baixa Pombalina a Lisbona. Revista Arkos: scienza e restauro dell'architettura, Milano, Nardini Editori, Nuova serie, 2003, Anno 4, N° 2, p. 68-69.*

**A.A.V.V.** *Levantamento do conjunto edificado da UPBC, relatório n° 01/2004 (2004), Câmara Municipal de Lisboa, Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, Divisão de Estudos, Planeamento e Informação.*

## *Em anexo no final do livro:*

*Uma cópia do livrete na sua versão mais recente depois de o layout do protótipo ter sido tratado pelos técnicos da UPBC.*



# Técnicas de levantamento, inspeção e ensaio de edifícios antigos com vista à sua reabilitação estrutural. Aplicação ao caso dos edifícios pombalinos

Vitor Córias e Silva  
Oz, Lda.

## Introdução

Referem-se as principais técnicas não destrutivas, semi-destrutivas e destrutivas de levantamento, inspeção e ensaio tendo em vista intervenções de reabilitação estrutural e construtiva. Apresenta-se a metodologia e os procedimentos a adoptar com vista à recolha de informação que é necessário fazer antes de intervir, nesse âmbito, num edifício existente. Descreve-se, sumariamente, um conjunto de levantamentos, inspeções e ensaios levados a cabo em vários edifícios da Baixa Pombalina, visando os aspectos construtivos e estruturais, e a caracterização dos materiais e das suas anomalias.

## Metodologia e tecnologia

### Generalidades

Ao contrário da construção nova, em que, para além da recolha documental, a informação a obter localmente visa apenas a topografia e as características do terreno, as intervenções de reabilitação ou de simples manutenção fazem apelo ao conhecimento da geometria, das propriedades, do estado de conservação das construções, dos materiais que as constituem e das acções a que estão submetidas.

No caso mais geral, a avaliação do estado ou do comportamento de uma estrutura, através de uma

intervenção de inspeção ou monitorização, pode ser ditada por várias razões, entre as quais sobressaem:

- Inspeções regulamentares ou de rotina;
- Existência de sintomas, de deteriorações ou defeitos visíveis ou suspeitos;
- Ocorrência de danificações;
- Alteração da geometria, do uso da estrutura ou das acções que sobre ela actuam;
- Exigências de maior capacidade resistente.

O estudo do comportamento de uma estrutura existente e a avaliação da sua capacidade de desempenho passa pela construção de um modelo que a descreva (e à sua envolvente física), com o necessário rigor, no todo ou em parte, em termos dos conhecimentos teóricos actualmente disponíveis. A recolha de informação sobre uma construção ou estrutura e a sua envolvente é, portanto, ditada pela necessidade de construir e explorar esse modelo. Tal recolha pode iniciar-se pelo levantamento da própria definição geométrica da estrutura, não raro inexistente ou desprovida da necessária fiabilidade, e das características dos materiais que a constituem. Essa recolha tanto pode ser feita sobre uma estrutura sã e intacta, tendo em vista o estudo de eventuais alterações da sua própria constituição ou das acções a que está sujeita, como sobre uma estrutura afectada na sua capacidade de desempenho por modificações, acidentes ou outras formas de deterioração.

Existem muitas técnicas para obter a informação necessária para uma avaliação do estado de uma construção, desde a simples (mas fundamental) inspeção visual, até aos ensaios, em laboratórios especializados, sobre amostras de materiais ou partes da construção recolhidas em obra. Esta última opção tem sido a tradicionalmente adoptada<sup>1</sup>. Os ensaios laboratoriais permitem, usando métodos consagrados pela experiência, obter valores para a resistência à compressão, à flexão e ao corte, bem como das características elásticas dos materiais. Esta abordagem “destrutiva” não é, no entanto, viável, no caso de:

- a construção possuir um elevado valor histórico, não sendo aceitável a remoção de amostra de grandes dimensões;
- as características do material a estudar serem tais que não é fácil a remoção de amostras: caso, por exemplo, das argamassas;
- a grandeza em estudo não poder ser medida em amostras: por exemplo, a tensão.

<sup>1</sup> Pode considerar-se que constituem uma “inspeção tecnológica” por oposição a uma simples (mas imprescindível) “inspeção visual” (Luca Uzielli).

Nestes casos recorre-se a determinações indirectas que permitem estimar as propriedades em causa, baseando-se, sobretudo, na inspecção e ensaio do próprio objecto de estudo: a estrutura propriamente dita, as suas fundações e as acções a que está sujeita em função da sua utilização e do ambiente que a envolve.

A inspecção mais simples é a feita visualmente, a olho nu ou com o auxílio de dispositivos ópticos que potenciem a capacidade visual. Este tipo de inspecção aplica-se, sobretudo, à avaliação das características geométricas da estrutura e à identificação genérica dos materiais que a constituem e dos sintomas patológicos eventualmente presentes. No entanto, dada a intensificação do esforço de investigação a que se tem assistido nos últimos anos para ampliar o alcance e a eficácia das técnicas não-destrutivas ou semi-destrutivas de inspecção e ensaio das construções, é hoje possível recorrer a toda uma panóplia de técnicas e instrumentos, da mais variada natureza, que facilitam as observações ou multiplicam o seu alcance e rigor. Estas técnicas e instrumentos proporcionam aos responsáveis pela concepção das intervenções de conservação, reparação e recuperação de construções, os dados indispensáveis para:

- Avaliar a capacidade de desempenho da construção;
- No caso de existirem danos, deficiências ou anomalias, determinar as suas causas, possibilitando, assim, uma intervenção mais adequada;
- Avaliar correctamente a importância e a extensão das degradações existentes;
- Adoptar medidas correctivas menos intrusivas e melhor adaptadas;
- Definir e planear atempadamente as intervenções;
- Monitorizar o comportamento dessas intervenções.

A norma italiana de 1981<sup>2</sup> recomenda expressamente a realização de ensaios de caracterização das propriedades dos materiais em presença. A norma da ASCE<sup>3</sup> recomenda-o igualmente, definindo quais os tipos de ensaios e as quantidades a realizar, em função das áreas dos diferentes elementos e componentes. Esta norma especifica, igualmente, os ensaios a realizar sobre os elementos de ligação entre a alvenaria e os pavimentos chamados a desempenhar a função de diafragma, com vista a avaliar a sua capacidade de resistência ao arrancamento.

Para possuírem a necessária fiabilidade, as inspecções, ensaios ou outras actividades devem obedecer a um conjunto de requisitos, em particular no que concerne à qualificação dos operadores e à manutenção e

calibração dos instrumentos. A adequada garantia de conformidade com tais requisitos só é possível no seio de uma organização dotada de um sistema de gestão da qualidade suficientemente eficaz. Existem normas internacionais que definem quais os requisitos a que, neste sentido, devem obedecer as entidades e o respectivo pessoal<sup>4</sup>.

## Áreas de inspecção

Podem distinguir-se três grandes áreas de recolha de informação, tendo em vista o estudo e a caracterização:

- I) Da construção, seus elementos e materiais;
- II) Da envolvente e das acções sobre a construção;
- III) Do comportamento da construção face a essas acções.

O estudo e caracterização da construção envolve:

- O levantamento da sua geometria, dos materiais constituintes e das suas anomalias;
- A caracterização desses mesmos materiais constituintes, o que pressupõe a avaliação das suas propriedades e a detecção e caracterização das suas alterações e anomalias.

O estudo e caracterização da envolvente da construção visa o conhecimento da acções físicas e químicas que se exercem sobre a construção e que determinam a sua resposta, instantaneamente ou ao longo do tempo.

O estudo e caracterização do comportamento da construção tem por objecto conhecer a forma como ela interaje com a envolvente, em particular, do ponto de vista estrutural, quando submetida a forças e acelerações.

O Eurocódigo 8<sup>5</sup> descreve qual a informação que, em princípio, é necessário recolher para a avaliação estrutural de um edifício existente.

## Técnicas não destrutivas, semi-destrutivas e destrutivas

Embora as técnicas em estudo sejam agrupadas sob a designação geral de “ensaios não destrutivos”, na realidade muito poucas o são completamente. A maior parte pode, com mais propriedade, ser designada por “ensaios reduzidamente destrutivos”, pois provocam na construção alguns danos localizados, em geral facilmente reparáveis.



O Quadro 1 apresenta uma proposta de classificação dos danos que podem ser causados através de ensaios não totalmente não destrutivos, com exemplos<sup>1</sup>.

A noção do carácter destrutivo dos métodos de ensaio é notória no caso das construções antigas, só se podendo obter informação fidedigna sobre

as características mecânicas das alvenarias que as constituem através de ensaios semi-destrutivos ou destrutivos, levados a cabo quer *in situ*, quer sobre provetes retirados do edifício e ensaiados em laboratório<sup>6</sup>.

**Quadro 1 Classificação dos danos causados por ensaios não totalmente não destrutivos**

CLASSIFICAÇÃO DOS DANOS	DESCRIÇÃO	EXEMPLOS	MEDIDAS DE REPARAÇÃO	CONSTRUÇÕES EM QUE É ACEITÁVEL
Irrelevantes=1	Visíveis apenas se procurados, não visíveis às distâncias normais de observação.	Marcas de martelo, riscos, manchas de água.	Nenhumas. Escovagem.	Todas.
Ligeiros=2	Visíveis de perto, mas geralmente imperceptíveis.	Furos de pequeno diâmetro, danos de pequenos penetrómetros.	Reparação com argamassa da mesma cor.	Todas, excepto em edifícios classificados, em zonas próximas dos utentes.
Médios=3	Óbvios, mas sem relevância estrutural ou para a durabilidade, a curto prazo.	Remoção de material de juntas, remoção de pequenas unidades de alvenaria, carotes de pequeno diâmetro.	Substituição da unidade e reparação da junta com argamassa expansiva.	Todas, excepto em edifícios classificados, em zonas próximas dos utentes.
Significativos=4	Muito óbvios. Podem exigir medidas de segurança se não forem reparados (por exemplo, preenchimento, provisório, barreiras para o público).	Remoção de pequenas áreas de alvenaria. Carotes de grande diâmetro.	Reconstrução com materiais idênticos ou costura sobre a carotagem.	Aceitável temporariamente em edifícios recentes e estruturas classificadas não acessíveis.
Sérios=5	Muito óbvios. Exigem necessariamente medidas de segurança se não forem reparados (por ex., escoramentos, barreiras). Podem requerer estudo de redistribuição temporária das cargas.	Extensas áreas de alvenaria removidas ou realização de ensaios pesados.	Reconstrução com materiais idênticos.	Aceitável apenas se impedido o acesso do público.

## As inspecções e ensaios ao longo da intervenção

A caracterização de uma construção antiga para avaliar o seu actual estado e prever o seu comportamento é uma tarefa muito complexa que requer engenheiros experientes e conhecedores desta área, dotados de modernas ferramentas de análise e de um conhecimento adequado das características relevantes do protótipo.

Os métodos não destrutivos ou reduzidamente intrusivos podem ser utilizados não só na preparação de uma intervenção de reabilitação, mas também durante e após essa intervenção. Podem ser identificadas cinco fases, com objectivos bem definidos:

- I) Entre a detecção da necessidade de intervir e a decisão de intervir;
- II) Entre a decisão de intervir e a selecção da estratégia de intervenção;
- III) Da selecção da estratégia até à intervenção;
- IV) Durante a intervenção;
- V) Depois da intervenção.

Excluindo a fase III – que além da decisão quanto à estratégia a seguir, consiste na elaboração do projecto de execução da intervenção desenvolvido em gabinete e num conjunto de procedimentos administrativos que conduzem à selecção da empresa executante – todas as outras fases recorrem, em maior ou menor grau, aos métodos em análise (Quadro 2):

### Quadro 2 Fases da intervenção em que os métodos de inspecção e observação são aplicáveis

FASE	ACTIVIDADES	OBJECTIVOS
I) Da detecção da necessidade de intervir até à decisão de intervir.	<p><i>Recolha documental.</i></p> <p><i>Inquérito aos utentes.</i></p> <p><i>Análise da regulamentação aplicável:</i></p> <p>1. I&amp;E preliminares.</p> <p>2. Monitorização preliminar.</p>	<p><i>Caracterização preliminar da construção, incluindo as eventuais anomalias.</i></p> <p><i>Caracterização preliminar das propriedades dos materiais, incluindo as eventuais anomalias.</i></p> <p><i>Caracterização preliminar da envolvente.</i></p>
II) Da decisão de intervir até à selecção da estratégia de intervenção.	<p>3. Levantamento da geometria e das anomalias.</p> <p>4. I&amp;E complementares.</p> <p><i>Modelação do comportamento.</i></p>	<p><i>Caracterização da geometria da construção e das suas componentes, incluindo o mapeamento das anomalias.</i></p> <p><i>Caracterização das propriedades dos materiais, incluindo as anomalias.</i></p> <p><i>Caracterização da envolvente.</i></p> <p><i>Validação do modelo.</i></p>
III) De selecção da estratégia até à intervenção.	<p><i>Modelação das medidas correctivas</i></p> <p><i>Elaboração do projecto.</i></p>	
IV) Durante a intervenção.	<p>5. Ensaio das técnicas e materiais a adoptar.</p> <p>6. I&amp;E de controlo da qualidade.</p>	<p><i>Validação das técnicas e materiais a adoptar.</i></p>
V) Depois da intervenção.	<p>7. I&amp;E finais.</p> <p>8. Monitorização permanente.</p>	<p><i>Avaliação dos efeitos da intervenção.</i></p>

O Quadro 3 sintetiza os campos de aplicação dos principais métodos actualmente disponíveis para edifícios antigos. Não se consideraram, nesse quadro, os ensaios laboratoriais. Podem, no entanto, durante os trabalhos de campo, ser recolhidas

amostras dos elementos da construção e submetê-las a uma gama adicional de ensaios realizados em laboratório, ampliando a informação disponível sobre as propriedades dos materiais e elementos constituintes.

**Quadro 3 Principais inspecções e ensaios para intervenções estruturais em edifícios antigos, com referência às técnicas e aos dispositivos utilizados**

INSPECÇÕES E ENSAIOS, TÉCNICAS E DISPOSITIVOS	I&E COMPLEMENTARES								
	I&E PRELIMINAR	LEVANTAMENTO DA GEOMETRIA DAS ANOMALIAS	CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES DOS MATERIAIS	CARACTERIZAÇÃO DA ENVOLVENTE	VALIDAÇÃO DO MODELO	I&E DE TÉCNICAS E MATERIAIS	I&E DE CONTROLO DA QUALIDADE	I&E FINAIS	MONITORIZAÇÃO
Alongâmetro mecânico					X				X
Boroscopia e videoscopia	X	X					X	X	
Célula de carga					X				X
Corte semi-destrutivo			X						
Ensaio de carga					X		X	X	
Ensaio sónico e ultra-sónico		X					X	X	
Extensómetro de corda vibrante					X				X
Extensómetro eléctrico					X				X
Extracção de uma hélice	X		X						
Fissurómetro de corda vibrante					X				X
Fissurómetro “telltale”									X
Higrómetro	X	X		X				X	X
Identificação expedita de sais		X		X					
Impulso mecânico			X				X	X	
Inclinómetro					X				X
Inspecção visual por especialista	X								
Levantamento visual de anomalias	X	X	X					X	
Macaco plano			X		X			X	
Martelo de Schmidt pendular	X		X						
Medição expedita da porosidade			X						
Medição de vibrações					X			X	X
Medidor óptico de fissuras	X								
Pêndulo e telecoordinómetro					X				X
Penetração	X		X						
Penetrómetro e SPT			X						
Percussão		X							
Radar		X					X		
Resistografia			X						
Teodolito automático					X				X
Termografia		X							
Termopar e termómetro				X	X				X
Topografia e fotogrametria		X							
Vibração forçada					X			X	X



## Alguns estudos na Baixa Pombalina

### Introdução

A partir de 1993 foi levado a cabo, por iniciativa de proprietários, de promotores ou da própria autarquia, um conjunto de levantamentos, inspecções e ensaios de caracterização dos edifícios da Baixa e das anomalias por eles apresentadas, que, geralmente, foram precedidos e acompanhados da recolha documental sobre os edifícios. Os ensaios destrutivos seguidamente mencionados foram realizados em elementos construtivos e estruturais cuja demolição havia sido autorizada pela autarquia.

Os estudos em apreço podem ser úteis para ajudar a definir estratégias de intervenção construtiva e estrutural. O estabelecimento dessas estratégias pressupõe uma avaliação, com base em modelos de análise, da aptidão estrutural actual dos edifícios, tendo em conta o decaimento, natural ou provocado, das propriedades dos materiais estruturais originais e as alterações estruturais neles efectuadas ao longo do tempo.

Com a introdução de critérios de natureza construtiva e estrutural na estratégia de intervenção nos edifícios da Baixa Pombalina, torna-se possível assegurar a preservação da sua autenticidade enquanto património histórico e, ao mesmo tempo, melhorar as suas condições de segurança.

Concretizando, teve-se em vista recolher e sistematizar a informação destinada a servir de suporte à construção e à validação dos modelos a utilizar na avaliação da aptidão estrutural atrás referida, designadamente:

- a) Recolha documental sobre os edifícios;
- a) Levantamento geométrico da arquitectura dos edifícios, corrigindo discrepâncias resultantes, por exemplo, de alterações não documentadas ou incorrectamente documentadas e preenchendo eventuais lacunas;
- b) Levantamento geométrico da estrutura, ou confirmação dos elementos de definição geométrica existentes, no sentido, também, de corrigir discrepâncias e preencher lacunas de informação, no que se refere, por exemplo, às fundações;
- c) Realização de ensaios de caracterização do comportamento da estrutura e das propriedades dos elementos estruturais e dos materiais que os constituem, quer do ponto de vista do decaimento dessas propriedades e das anomalias por eles

apresentadas, quer do ponto de vista da modelação da estrutura;

d) Realização de ensaios complementares de validação da modelação estrutural adoptada.

A recolha de informação nos edifícios estudados foi feita ao longo de várias intervenções de levantamento e diagnóstico de situações concretas. Exceptuando os edifícios cujo interior se destinava a ser demolido, foi dada preferência, na medida do possível, a métodos não destrutivos de observação e ensaio.

Paralelamente, foram efectuados levantamentos fotográficos exaustivos, e, em edifícios demolidos, um levantamento sob a forma de desenhos esquemáticos cotados, acompanhado da recolha de amostras dos principais elementos. O conjunto de informação recolhida e os vários ensaios *in situ* realizados, juntamente com os ensaios laboratoriais sobre amostras, permitiram, por outro lado, ter uma ideia razoavelmente aproximada das propriedades relevantes para uma avaliação genérica do desempenho estrutural previsível dos edifícios.

### Recolha documental

Nos casos em que foi possível uma análise mais profunda, os trabalhos partiram da recolha do máximo de informação documental sobre os edifícios. Nesse sentido, recorreu-se, por um lado, à documentação bibliográfica e iconográfica existente sobre a construção pombalina e, por outro lado, à documentação disponível no arquivo municipal.

### Levantamento geométrico da arquitectura

Os elementos de projecto existentes foram transpostos para suporte digital vectorizado e comparados com a geometria real. Foram introduzidas as alterações e também assinaladas e caracterizadas outras discrepâncias encontradas. Para além das técnicas de levantamento tradicionais, recorreu-se, nesta fase, de forma supletiva, a uma ou mais das seguintes técnicas:

- Observação visual, directa ou por tecnoscopia, por processos semi-destrutivos;
- Detecção de metais;
- Termografia;
- Ultra-sons.

Foi feito um levantamento e uma sistematização da tipologia das paredes e dos pavimentos e recolhidos dados geométricos de pormenor quanto à sua constituição.

Foram recolhidos dados referentes às fundações, através de realização de furos ou de poços de sondagem que permitiram definir com suficiente rigor a geometria dos respectivos maciços.

Foi feito um levantamento e uma sistematização da tipologia das alterações encontradas, tendo em conta, particularmente, a presença de:

- Vãos não previstos no projecto original;
- Estruturas de aço;
- Estruturas de betão armado;
- Acréscimo de pisos.

Com base nesta recolha foram produzidos os seguintes elementos:

- Plantas de localização na Baixa;
- Plantas de localização no quarteirão;
- Plantas dos pisos e da cobertura;
- Alçados frontais, laterais e tardo;
- Alçados das paredes interiores.

Neste levantamento não foram considerados as deformações. Tomaram-se cotas de referência bem definidas, por forma a obter a geometria “ideal” do edifício.

Por amostragem, foram recolhidos dados geométricos de pormenor quanto à constituição dos diferentes tipos de parede (alvenaria, gaiola, tabique, tijolo, etc.) e dos pavimentos encontrados, produzindo-se os respectivos desenhos de pormenor.

Com base nestes elementos, foi produzido um modelo tridimensional de um edifício idealizado, em suporte informático<sup>7</sup>.

### Levantamento geométrico da estrutura

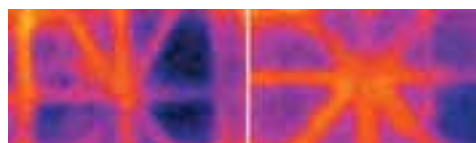
Utilizando o mesmo suporte digital do levantamento da arquitectura, foi feito o levantamento da estrutura de:

- Paredes;
- Pavimentos;
- Caixas de escada;
- Coberturas.

As estruturas das paredes, dado que se encontravam ocultas por rebocos, foram levantadas recorrendo a termovisão (fig. 1), tecnoscopia, ultra-sons, etc.. As estruturas dos restantes elementos foram levanta-

tadas utilizando os meios tradicionais, com apoio de fotografia isométrica.

Foram recolhidos dados referentes às fundações, através de realização de furos ou de poços de sondagem que permitiram, por amostragem, definir a geometria dos respectivos maciços.



*Fig. 1 – Observação termográfica de paredes pombalinas.*

*Vista da parede em observação.*

*Imagens termográficas da estrutura das paredes em frontal.*

### Levantamento das anomalias estruturais e construtivas

Seguiu-se o levantamento e a sistematização das principais anomalias apresentadas pelas estruturas, com relevância para o seu desempenho, em particular a sua resistência e durabilidade.

Utilizando suporte digital, foram produzidos:

- > Alçados de paredes, representando:
  - Deformações de pavimentos e tectos;
  - Deformações de paredes (assentamentos diferenciais, desaprumos, empenos, enfolamentos, desligamentos);
  - Fissuras, incluindo localização e abertura;
  - Zonas afectadas por humidade, ascendente ou infiltrada;
  - Zonas com a estrutura de madeira degradada por agentes biológicos.
  
- > Plantas dos pavimentos e tectos, representando:
  - Zonas afectadas por humidade;
  - Zonas com a estrutura de madeira degradada por agentes biológicos;
  - Altimetria das deformações.

A simples representação gráfica das anomalias observadas pode ser de grande utilidade, dada a possibilidade de serem detectados padrões que, em si, contêm, informação preciosa para a compreensão dos mecanismos de deterioração em presença. É o caso do padrão da fendilhação numa parede de fachada, que pode mostrar uma orientação dominante, por exemplo, paralela às compressões, ou o padrão de distribuição da humidade, cuja concentração pode ajudar a referenciar a respectiva origem.

As figuras 2 e 3 mostram um exemplo de levantamento das anomalias de um edifício pombalino. O padrão das anomalias pode constituir um elemento precioso de interpretação e diagnóstico.

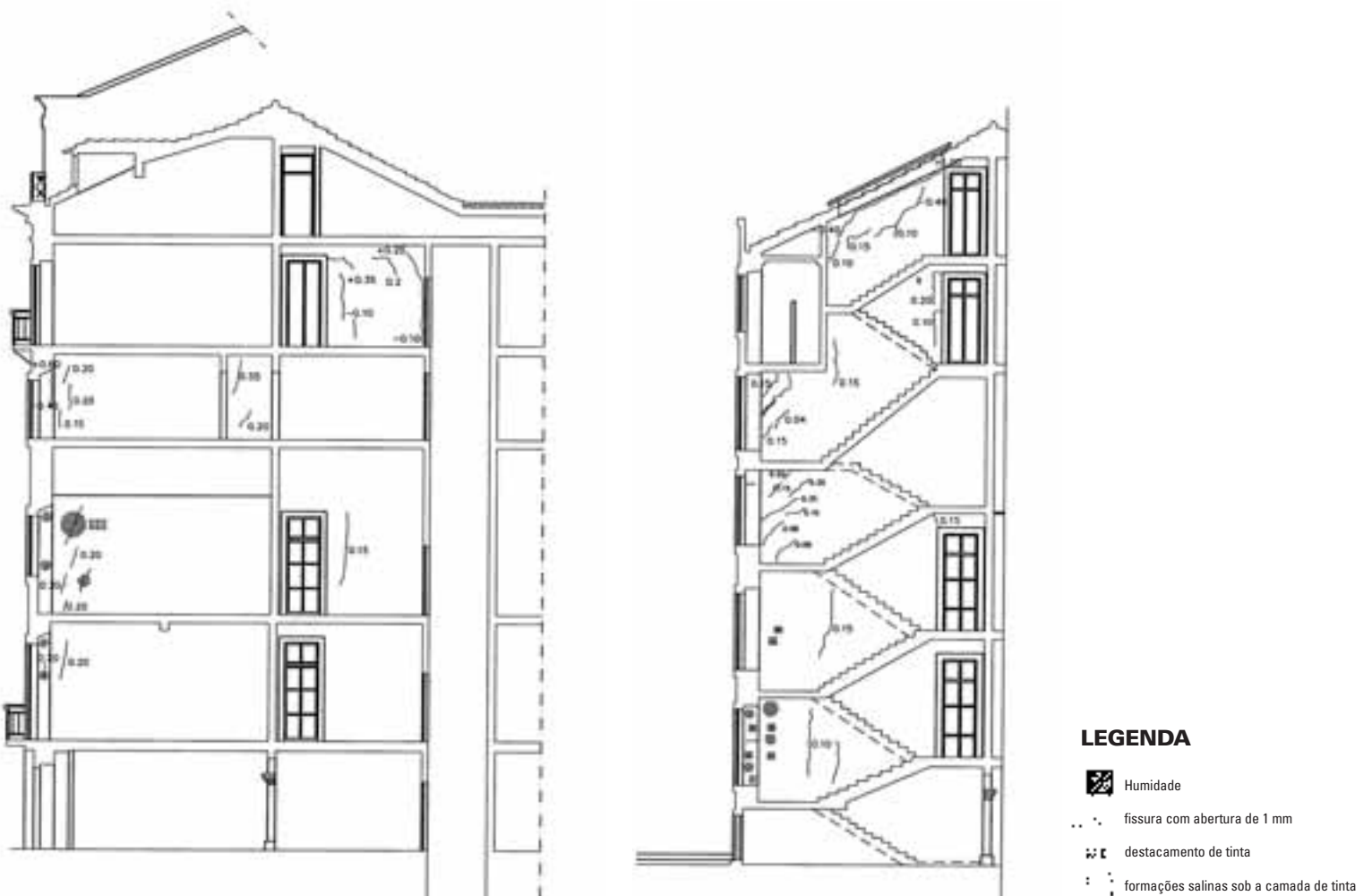


Fig. 2 – Levantamento das anomalias de um edifício pombalino.

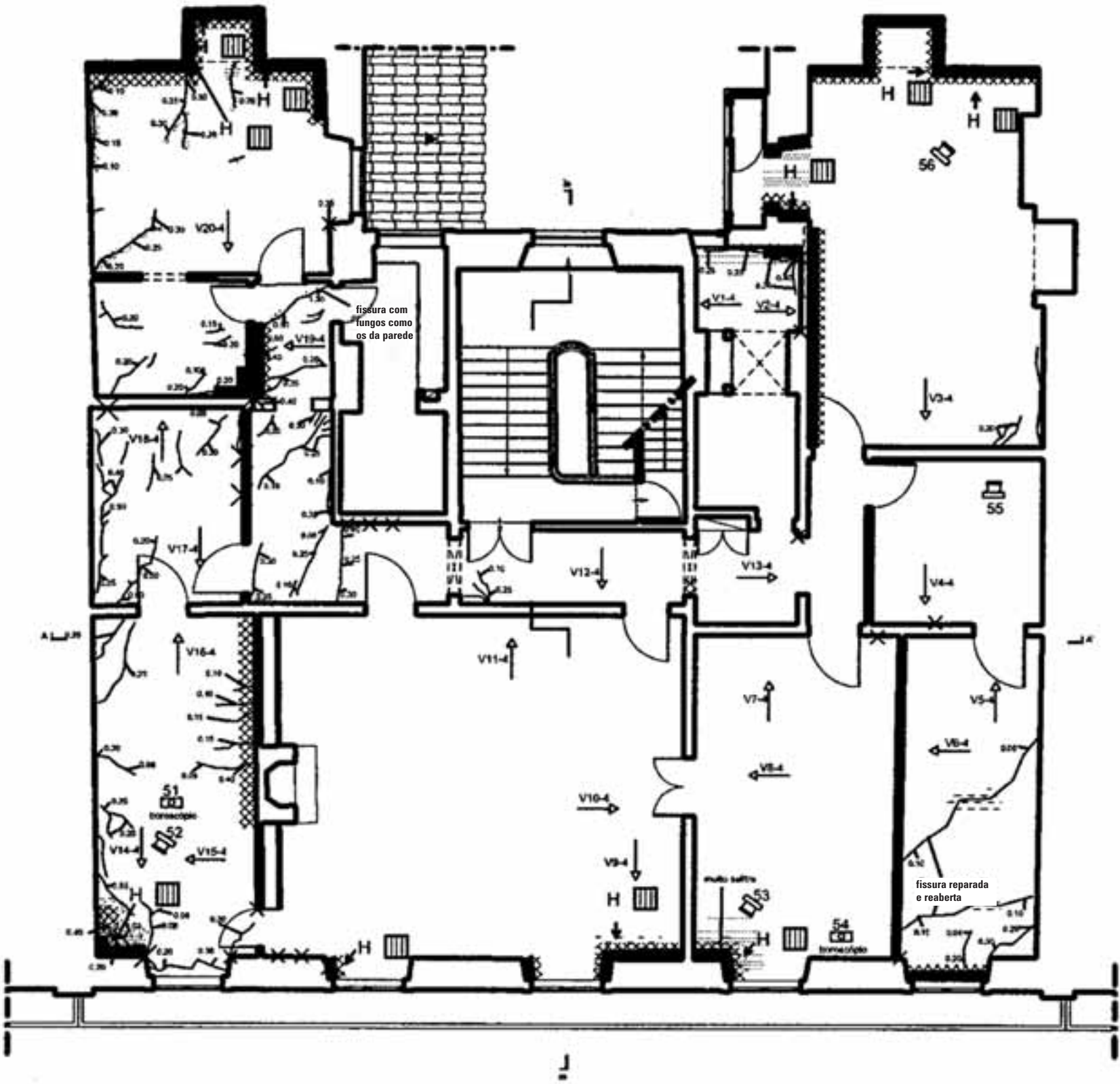


Fig. 3.a – Plantas do terceiro andar do mesmo edifício, mostrando as deformações dos pavimentos e as vistas para a análise das deformações das paredes.

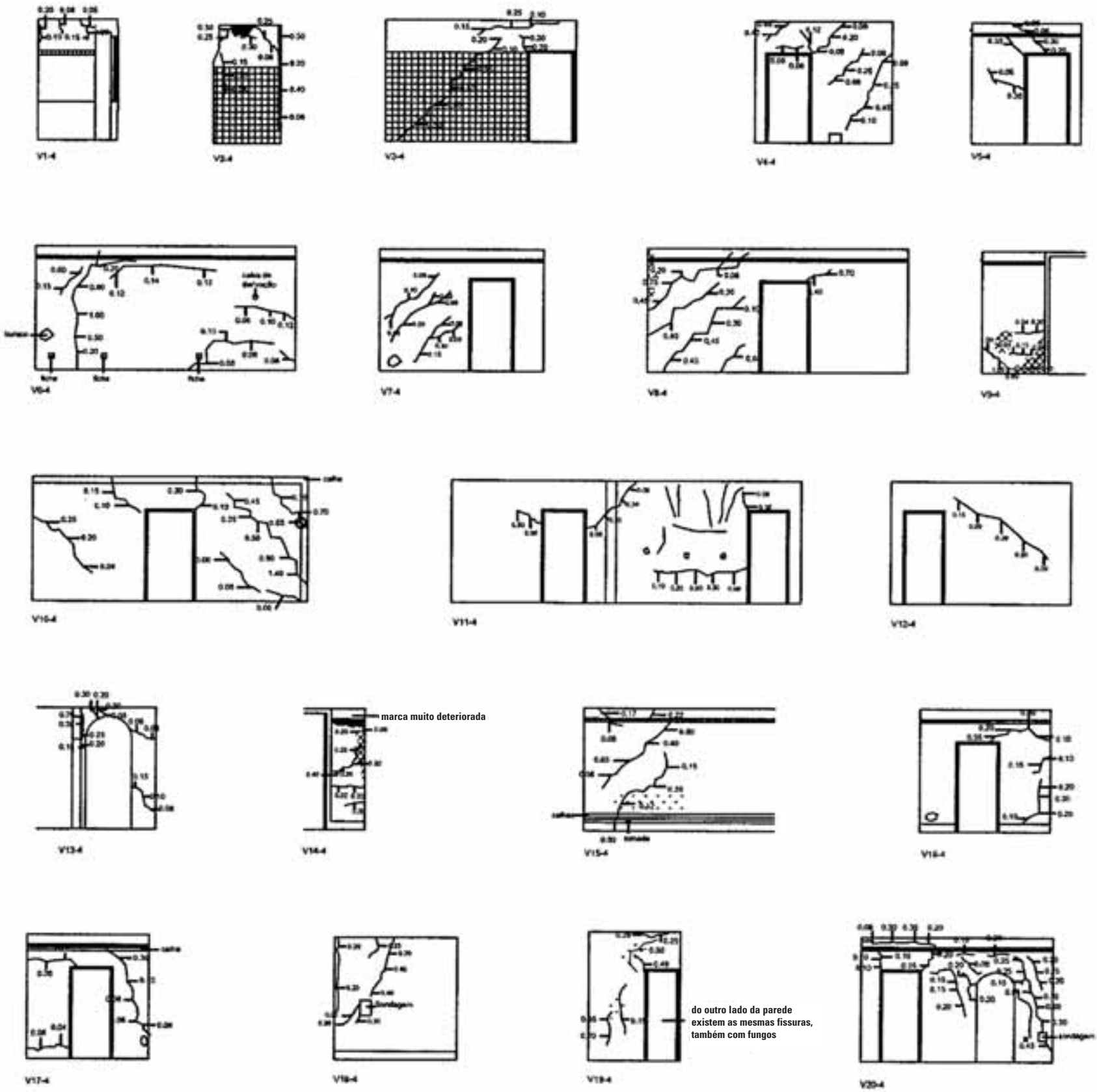


Fig. 3.b – Vistas do terceiro andar do mesmo edifício, mostrando as deformações das paredes.



A figura 4 mostra o levantamento das zonas com presença de humidade.



*Fig. 4 – Avaliação qualitativa do teor de humidade em paredes.*

As anomalias estruturais mais frequentes nos edifícios pombalinos foram, mais tarde, objecto de uma sistematização<sup>8</sup>.

### Caracterização estrutural

A caracterização estrutural incidiu sobre os materiais e os elementos estruturais dos edifícios. Para tal, recorreu-se, sobretudo, a ensaios não destrutivos ou reduzidamente invasivos realizados *in situ*. Nalguns edifícios onde tinham sido autorizadas demolições, foram, também, realizados ensaios destrutivos, localmente e em laboratório, a partir de amostras de grandes dimensões.

### Caracterização dos materiais

Os estudos com vista à caracterização das propriedades relevantes para o comportamento estrutural incidiram sobre os vários materiais estruturais em presença:

#### Madeira:

Identificação das espécies;

Resistografia;

Ensaio laboratoriais sobre amostras;

#### Alvenaria:

Ensaio *in situ* e sobre amostras de grandes dimensões;

Ensaio sobre argamassas de assentamento, enchimento e reboco.

#### Betão:

Ensaio esclerométricos e ensaios laboratoriais sobre carotes.

#### Ferro e aço:

Ensaio laboratoriais sobre amostras.

#### Solos de fundação:

Análise granulométrica;

Densidade aparente;

Teor em água natural;

Limites de consistência de Atterberg (LL,LP);

Corte em compressão triaxial do tipo não drenado com consolidação.

#### Ensaio não destrutivos

#### ou reduzidamente destrutivos

Recorreu-se, sempre que possível, a ensaios não destrutivos ou reduzidamente destrutivos. Do ponto de vista da caracterização das alvenarias em presença, assumiram particular importância os resultados obtidos com os ensaios de macacos planos (fig. 5).

Estes ensaios permitiram, também, aferir as tensões instaladas nas paredes de alguns edifícios.



*Fig. 5 – Edifício da Baixa Pombalina.*

*Ensaio de macaco plano duplo para avaliação das propriedades mecânicas da alvenaria.*

### Ensaio destrutivo *in situ*

Aproveitando a demolição de alguns edifícios, autorizada pela CML, foram realizados alguns ensaios destrutivos sobre elementos de alvenaria e sobre elementos de madeira. Alguns desses ensaios foram realizados *in situ* (fig. 6), outros foram realizados sobre amostras de grandes dimensões retiradas quer de paredes principais de alvenaria, quer de paredes em frontal pombalino. Descrevem-se, em seguida, sumariamente esses ensaios e apresentam-se os resultados.



Fig. 6 – Ensaio de corte destrutivo.

### Ensaio laboratorial sobre amostras de paredes de alvenaria

Estes ensaios foram realizados sobre provetes prismáticos com cerca de 1,5 m de altura e 0,75 m de lado. Permitiram estabelecer curvas tensão/deformação para este material, a partir das quais foi possível definir valores para o módulo de elasticidade e a tensão de rotura à compressão.

### Caracterização do comportamento dos elementos estruturais

Para além dos ensaios *in situ* com macacos planos, e destrutivos, de corte, realizados nas paredes mestras, foram realizados ensaios sobre as paredes de frontal. Tratou-se de ensaios de tracção *in situ* e de ensaios em laboratório sobre painéis de dimensão suficiente.

Adicionalmente, sobre os elementos de betão armado resultantes das várias modificações encontradas, foram realizados ensaios ultra-sónicos; procedeu-se à detecção não destrutiva de armaduras com medição do seu recobrimento e a ensaios laboratoriais sobre carotes.

#### 2.8.1 Ensaio destrutivo sobre elementos de frontal pombalina



Fig. 7 – Ensaio destrutivo de arrancamento, realizados *in situ*. (a) Sistema de carga; (b) Célula de carga.

A figura 7 mostra a realização de um conjunto de ensaios de arrancamento de peças de madeira de reforço das paredes, tendo em vista a avaliação da resistência das respectivas ligações.



Fig. 8 – Ensaio de carga de uma estaca curta de madeira. Sistemas de carga e de leitura.

#### Ensaios destrutivos sobre estacas curtas

Fora realizados ensaios expeditos de carga e de arrancamento sobre três estacas curtas de madeira.

A figura 8 mostra o dispositivo utilizado nos ensaios de carga.



Fig. 9 – Painel de frontal pombalino pronto para ensaio e sistema de carga utilizado.

#### Ensaios laboratoriais sobre painéis de parede em frontal pombalino

Os provetes foram ensaiados através da aplicação de uma força horizontal cíclica actuando ao longo da aresta superior do painel (fig. 9).

Estes ensaios permitiram detectar uma deformabilidade apreciável dos painéis. Constatou-se que essa deformabilidade dos painéis aumentou de ciclo para ciclo, em resultado da cedência dos pregos de fixação das peças de madeira nos nós<sup>9</sup>.

#### Referências bibliográficas

- <sup>1</sup> **VEKEY B.** – In-situ evaluation of the physical and chemical state of masonry structures. *Proceedings of the international RILEM workshop “On-site control and evaluation of masonry structures”*. Mântua, Nov. 2001.
- <sup>2</sup> *Decreto Ministeriale 2/7/1981 – Normativa per la riparazioni ed il rafforzamento degli edifici danneggiati dal sisma nelle regioni Basilicata, Campania e Puglia.*
- <sup>3</sup> *ASCE/SEF 31-03 – Seismic Evaluation of existing buildings.* American Society of Civil Engineers, 2003.
- <sup>4</sup> *ISO 9712: Non-destructive testing – Qualification and certification of personnel* E 1359-99. Standard Guide for Evaluation Capabilities of Nondestructive Testing Agencies.
- <sup>5</sup> *ENV 1998 Part 1-4 Regras Gerais – Reforço e reparação de edifícios.*
- <sup>6</sup> **TOMAZEVIC M.** – Structural assessment, monitoring and evaluation of existing masonry buildings in seismic regions. *Proceedings of the international RILEM Workshop “On-site control and evaluation of masonry structures”*. Mântua, Nov. 2001.
- <sup>7</sup> *Baixa Pombalina: Modelo descritivo tridimensional da estrutura de um quarteirão.* Edição em DVD. Gecorpa, 2004.
- <sup>8</sup> **SILVA V.C.** – Patologia estrutural dos edifícios pombalinos. “*Monumentos*”, n.º 21, Lisboa, DGEMN, Setembro de 2004.
- <sup>9</sup> **SANTOS S.P.** – *Ensaio de paredes pombalinas.* Nota técnica n.º 15/97-NCE, Lisboa, LNEC, Julho de 1997.





# Um ano de monitorização dos níveis freáticos e dos assentamentos na Baixa Pombalina

Rui Melo

*Chefe de Divisão de Ordenamento de Rede de Subsolo - CML*

## Introdução

A área de Lisboa hoje conhecida como Baixa Pombalina foi alvo de ocupação por diversas civilizações ao longo do tempo, tendo tomado a sua forma actual após o terramoto de 1755. Da ocupação continuada desta área da cidade resultaram algumas alterações na sua morfologia, bem como nos materiais que hoje encontramos à superfície.

Estas modificações, em particular as ocorridas durante os séculos XIX e XX, levaram a uma mudança no sistema de circulação das águas superficiais e subterrâneas, resultado da impermeabilização dos terrenos, devido à pavimentação e asfaltagem das artérias da cidade, da canalização de linhas de água, da construção de caves e parques subterrâneos, da rede do Metropolitano, etc.

Este conjunto de acções poderá ter originado algumas alterações ambientais, nomeadamente ao nível da circulação e dos caudais das águas subterrâneas.

Como não existia em Lisboa um conhecimento do comportamento da circulação da água subterrânea, e em particular nesta área nobre da cidade, decidiu a Câmara Municipal de Lisboa dar início, durante o ano de 2003, à implementação de um sistema de monitorização dos níveis freáticos, composto por um conjunto de piezómetros, instalados ao longo dos diversos arruamentos da Baixa Pombalina, numa faixa que poderemos considerar ser delimitada, a norte pela Praça dos Restauradores – Praça da Figueira – Praça do Martim Moniz, a sul pelo rio Tejo, a este pela Rua dos Fanqueiros e a oeste pela Rua do Carmo/ Rua Nova do Almada.

O sistema instalado destina-se à observação, ao longo de um período alargado, das variações do nível freático e da existência ou não de interações com as marés sentidas no estuário do Tejo, bem como à definição da área de influência das marés.

Este tipo de observação permitirá posteriormente desenvolver um modelo matemático de circulação das águas subterrâneas nos terrenos da Baixa de Lisboa quer ao nível dos materiais aluvionares (essencialmente lodos, areias e misturas de ambos os tipos litológicos), quer dos materiais *in situ* de idade miocénica (essencialmente argilas, areias e misturas entre elas).

Complementarmente ao sistema de observação dos níveis freáticos, e porque existe uma relação directa entre a diminuição das tensões neutras no solo (ou seja, a diminuição da água no solo) e a ocorrência de assentamentos ao longo do tempo, a Câmara Municipal de Lisboa instalou um outro dispositivo para monitorização de possíveis assentamentos não só ao nível do solo (marcas de superfície), mas também num conjunto de edificações escolhidas em função da sua importância e tipo de fundação (réguas de nivelamento).

## Geologia local

A Baixa Pombalina caracteriza-se por uma zona aplanada central, “encaixada” entre as colinas do Castelo de S. Jorge e do Carmo, correspondendo a uma faixa situada entre as ruas dos Fanqueiros e as do Crucifixo/Ouro (aproximadamente 200 m de largura) e entre o rio Tejo e a Praça D. Pedro IV (Rossio).

As linhas de água actualmente aterradas ou canalizadas estavam inicialmente entalhadas em terrenos miocénicos. Na zona do Rossio confluíam os caudais que circulavam nas agora Avenidas da Liberdade e Almirante Reis.

Na totalidade da área estudada é possível encontrar um conjunto de depósitos de aterro de idades variadas, que foram sendo aqui instalados com a ocupação desta área da cidade, nas diferentes épocas históricas. A espessura é variável, muito embora não ultrapasse geralmente cerca de 3 m.

Subjacente aos aterros encontra-se uma cobertura de materiais de origem aluvionar de espessura variável, que atinge um máximo de cerca de 50 m no esteiro da Baixa e menos de 10 m na zona do Rossio, onde

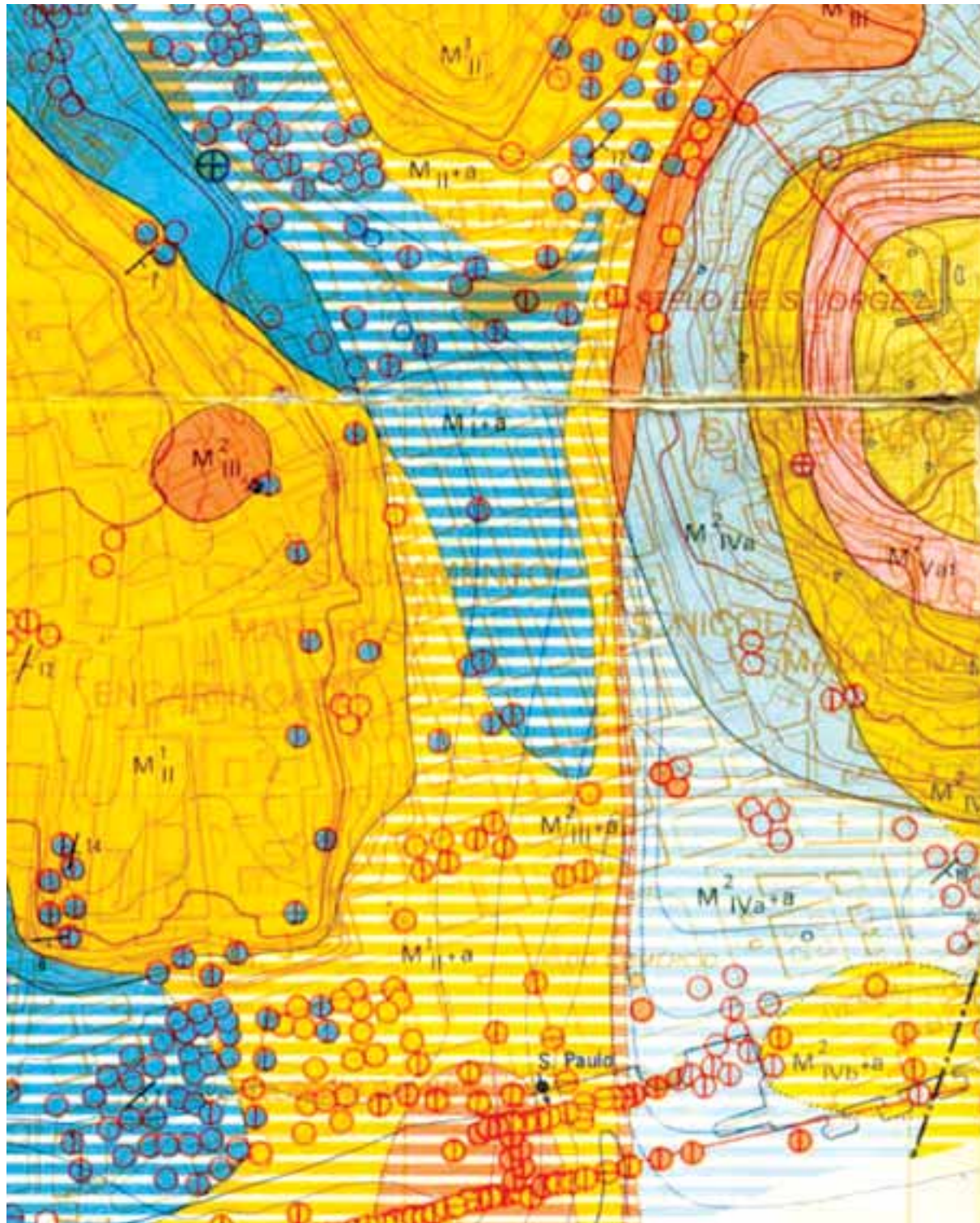


Fig. 1- Extracto da Folha 4 da Carta Geológica do Concelho de Lisboa, Escala 1/10.000, Serviços Geológicos de Portugal.

<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">a3</td> <td>"Calcários da Musgueira" com <i>Chlamys srbriuscula</i></td> <td rowspan="3" style="vertical-align: middle;">} Burdigaliano</td> <td rowspan="10" style="vertical-align: middle;">} Holocénico</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>2</sup><sub>Va2</sub></td> <td>Areias com <i>Placuna miocenica</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">a1</td> <td>"Calcários do Casal Vistoso" com <i>Chlamys scabrella</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>2</sup><sub>IVb</sub></td> <td>"Areias da Quinta do Bacalhau" com <i>Gryphaea gryphoides</i></td> <td rowspan="4" style="vertical-align: middle;">} Aquitaniano</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>2</sup><sub>IVa</sub></td> <td>"Argilas do Forno do Tijolo" com <i>Pereira gervaisi</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>2</sup><sub>III</sub></td> <td>"Calcários de Entre-Campos" ("Banco Real")</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>1</sup><sub>II</sub></td> <td>"Areolas da Estefânia" com <i>Chlamys pseudo-pandorae</i></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">M<sup>1</sup><sub>I</sub></td> <td>"Argilas e Calcários dos Prazeres" com <i>Venus ribeiroi</i></td> <td></td> </tr> </table>	a3	"Calcários da Musgueira" com <i>Chlamys srbriuscula</i>	} Burdigaliano	} Holocénico	M <sup>2</sup> <sub>Va2</sub>	Areias com <i>Placuna miocenica</i>	a1	"Calcários do Casal Vistoso" com <i>Chlamys scabrella</i>	M <sup>2</sup> <sub>IVb</sub>	"Areias da Quinta do Bacalhau" com <i>Gryphaea gryphoides</i>	} Aquitaniano	M <sup>2</sup> <sub>IVa</sub>	"Argilas do Forno do Tijolo" com <i>Pereira gervaisi</i>	M <sup>2</sup> <sub>III</sub>	"Calcários de Entre-Campos" ("Banco Real")	M <sup>1</sup> <sub>II</sub>	"Areolas da Estefânia" com <i>Chlamys pseudo-pandorae</i>	M <sup>1</sup> <sub>I</sub>	"Argilas e Calcários dos Prazeres" com <i>Venus ribeiroi</i>		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td>Aterros</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">a</td> <td>Aluviões</td> </tr> </table>	A	Aterros	a	Aluviões
a3	"Calcários da Musgueira" com <i>Chlamys srbriuscula</i>	} Burdigaliano			} Holocénico																				
M <sup>2</sup> <sub>Va2</sub>	Areias com <i>Placuna miocenica</i>																								
a1	"Calcários do Casal Vistoso" com <i>Chlamys scabrella</i>																								
M <sup>2</sup> <sub>IVb</sub>	"Areias da Quinta do Bacalhau" com <i>Gryphaea gryphoides</i>	} Aquitaniano																							
M <sup>2</sup> <sub>IVa</sub>	"Argilas do Forno do Tijolo" com <i>Pereira gervaisi</i>																								
M <sup>2</sup> <sub>III</sub>	"Calcários de Entre-Campos" ("Banco Real")																								
M <sup>1</sup> <sub>II</sub>	"Areolas da Estefânia" com <i>Chlamys pseudo-pandorae</i>																								
M <sup>1</sup> <sub>I</sub>	"Argilas e Calcários dos Prazeres" com <i>Venus ribeiroi</i>																								
A	Aterros																								
a	Aluviões																								

se encontra a confluência da ribeira do Rossio e da ribeira de Arroios. Estes materiais são de natureza diversa, sendo possível encontrar lodos, areias, argilas e misturas destes três tipos litológicos.

O substrato miocénico onde se encontravam encaixadas as linhas de água, que ocorre sob os materiais aluvionares, possui uma natureza igualmente diversa. É composto de diferentes formações, como as “Areias da Quinta do Bacalhau”, as “Argilas do Forno do Tijolo”, os “Calcários de Entrecampos”, as “Areólas da Estefânia” e as “Argilas e Calcários dos Prazeres”.

Poderemos, por isso, definir para esta área da cidade, três constituintes fundamentais da geologia local:

1. Aterros (materiais recentes);
2. Complexo aluvionar (Holocénico);
3. Substrato miocénico.

De forma muito simplificada, estruturalmente a região poderá ser considerada como um monoclinal, com inclinação de 6° a 10° para SE, dominado fundamentalmente pelas formações tabulares do Miocénico, que assentam sobre terrenos variados com idades desde o Paleogénico, o Neocretácico até ao Cretácico.

Na figura que se segue podem observar-se as suas distribuições espaciais nos perfis geológicos interpretativos, incluindo-se igualmente a localização dos piezómetros instalados.

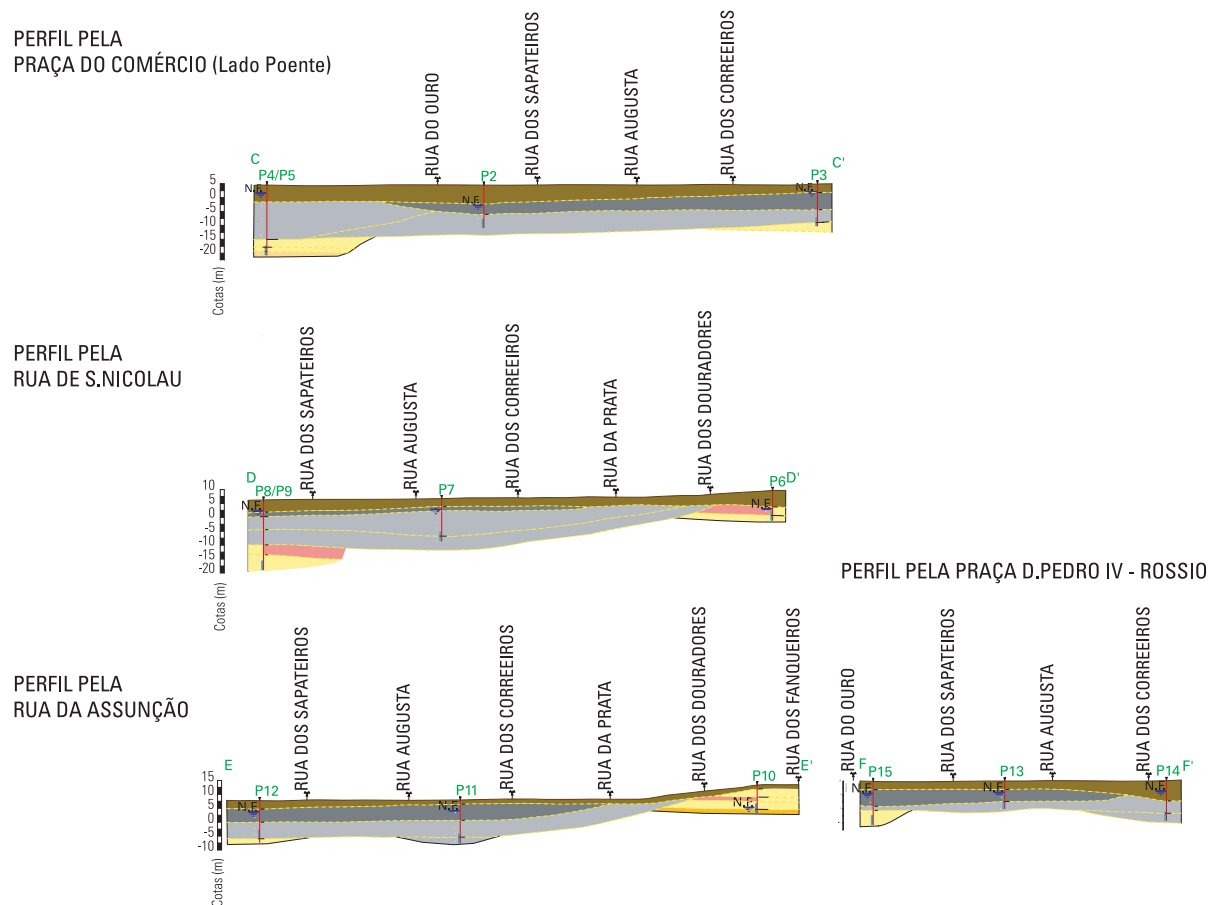


Fig. 2 – Perfis esquemáticos ilustrando a distribuição de unidades hidrogeológicas presentes na zona da Baixa.

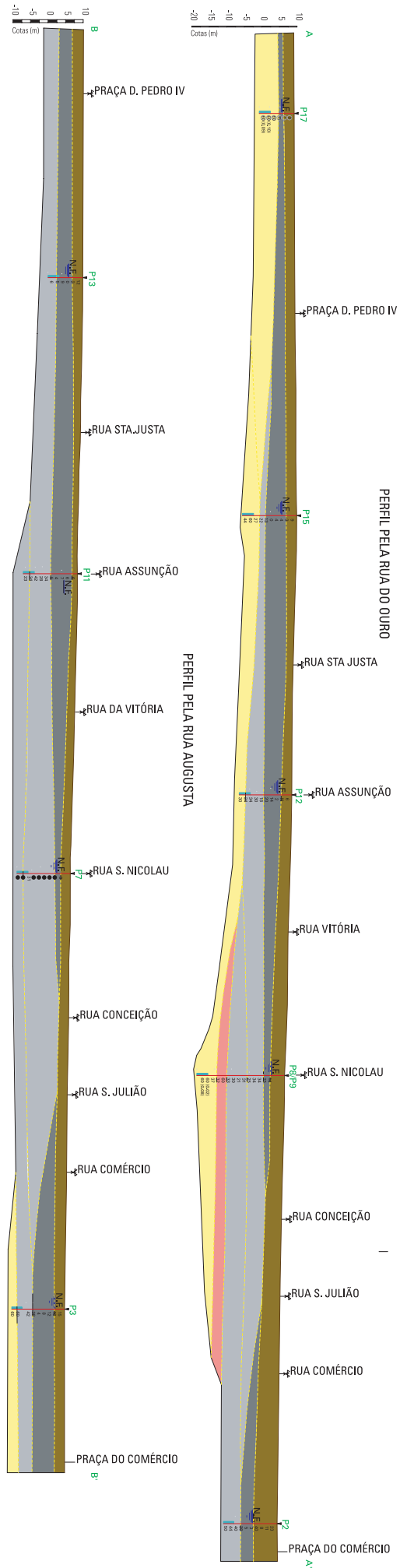
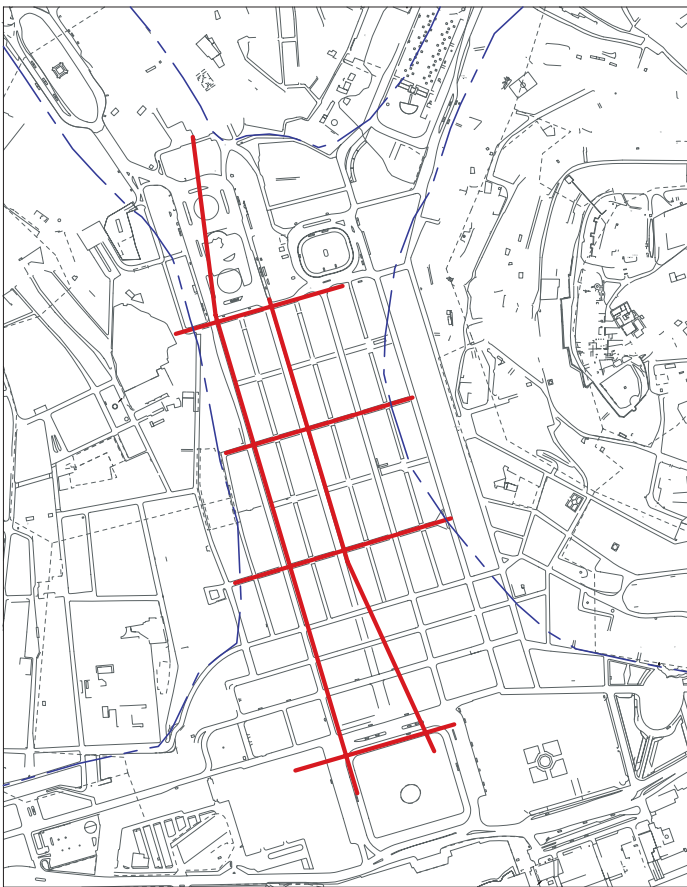


Fig. 2.a – Perfis esquemáticos ilustrando a distribuição de unidades hidrogeológicas presentes na Zona da Baixa.



PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DOS PERFIS  
(SEM ESCALA)



- ATERRO ARGILO-ARENOSO COM FRAGMENTOS DE CERÂMICA
  - LODO ACASTANHADO
  - LODO ARENOSO CINZENTO ESCURO
  - AREIA FINA LODOSA ACINZENTADA
  - AREIA FINA ACASTANHADA
  - ARGILA ARENOSA AMARELADA
  - ARGILA ACINZENTADA
  - CALCARENITO AMARELADO
  - AREIA MÉDIA ALARANJADA
- } RECENTE
- } ALUVIÃO } HOLOCÉNICO
- } MIOCÉNICO
- LIMITE LITOLÓGICO PROVÁVEL

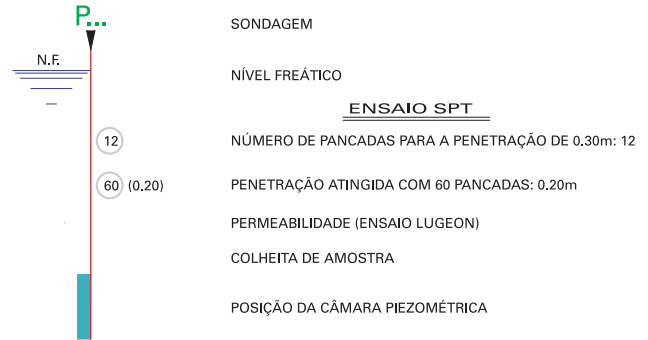


Fig. 2.b – Perfis esquemáticos ilustrando a distribuição de unidades hidrogeológicas presentes na zona da Baixa.

## Sistemas instalados e trabalhos realizados

### 3.1 Piezómetros

Para a observação dos níveis freáticos foram instalados 16 piezómetros de tubo aberto, com câmaras piezométricas (zona de afluência de água ao piezómetro) localizadas quer nas aluviões (materiais lodosos, arenosos, argilosos ou misturas deste tipos litológicos), quer nos terrenos miocénicos (essencialmente argilosos ou areno-argilosos, por vezes com passagens calcárias). Para a sua instalação foram executados furos de sondagem, acompanhados de recolha

contínua de amostra, e efectuados também ensaios *in situ* de permeabilidade e SPT. Sobre as amostras colhidas de solo e água foram realizados ensaios granulométricos dos diferentes tipos litológicos encontrados e determinações físicas e químicas da água.

No final de Dezembro de 2003 e no início de Janeiro de 2004, procedeu-se à leitura dos níveis freáticos, com uma campanha de zeragem. A partir de Março de 2004 passaram a ser realizadas campanhas de leituras mensais. Antecedendo estas campanhas foram obtidas topograficamente as cotas altimétricas das bocas dos piezómetros, para que os valores da posição do nível freático fossem cotados em cada um deles permitindo a sua posterior comparação.

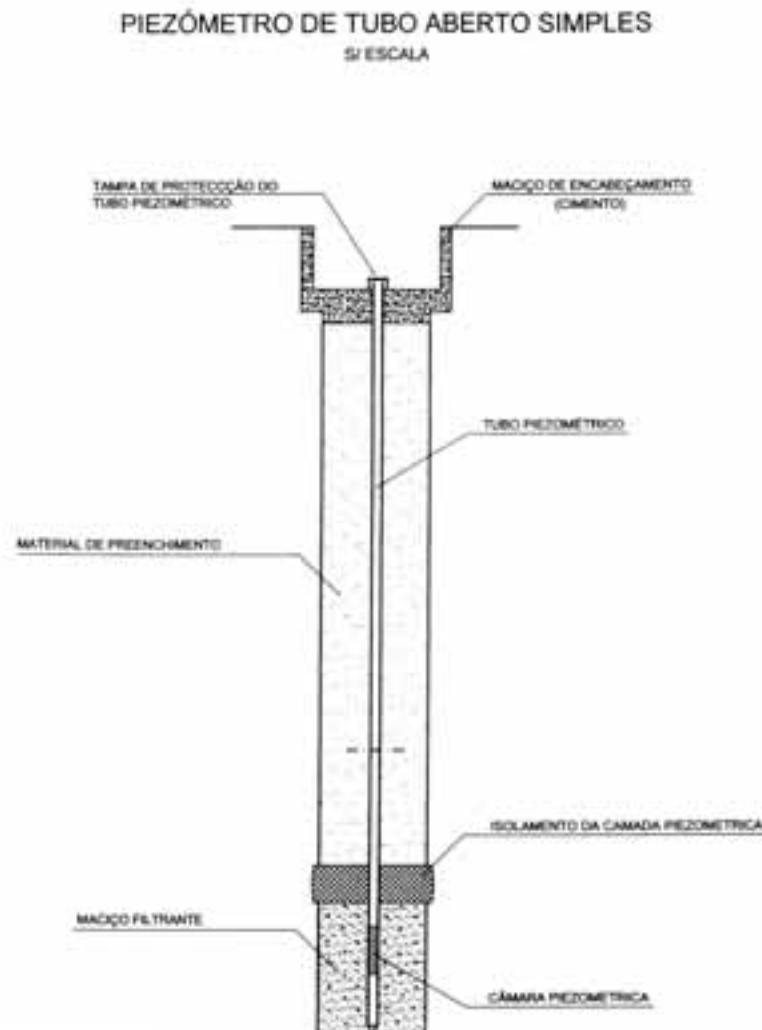


Fig. 3 – Esquema de instalação de piezómetro de tubo aberto.

## Marcas de superfície

O sistema de observação de assentamentos, instalado em simultâneo com o sistema de observação dos níveis freáticos, é composto por 54 marcas de superfície e por 15 réguas de nivelamento em edifícios. É complementado por um conjunto de 3 marcas de referência (benchmark), com 15 m de comprimento, para apoio topográfico.

As marcas de superfície são aquelas que proporcionam a detecção de eventuais deslocamentos ao nível do solo, se forem observadas variações das cotas altimétricas ao longo dos diversos períodos de observação.

As marcas superficiais instaladas, são genericamente constituídas por um varão em aço com 25 mm

de diâmetro e 0,5 m de altura, provido de uma base em chapa rígida, quadrangular de 0,3 x 0,3 m.

Todo este conjunto foi assente no solo, no fundo de um pequeno poço aberto manualmente, com cerca de 0,6 m de profundidade e com 0,5 m de lado. No topo do varão foi instalada uma cabeça esférica em latão, de modo a que a mira topográfica se possa apoiar num só ponto. Ao nível da calçada foi colocada uma tampa de protecção.

Estas marcas encontram-se essencialmente distribuídas na área aluvionar, existindo no entanto algumas marcas de superfície instaladas nas áreas marginais, ou seja já em terrenos do Miocénico.



## MARCA DE NIVELAMENTO SUPERFICIE

1/ ESCALA

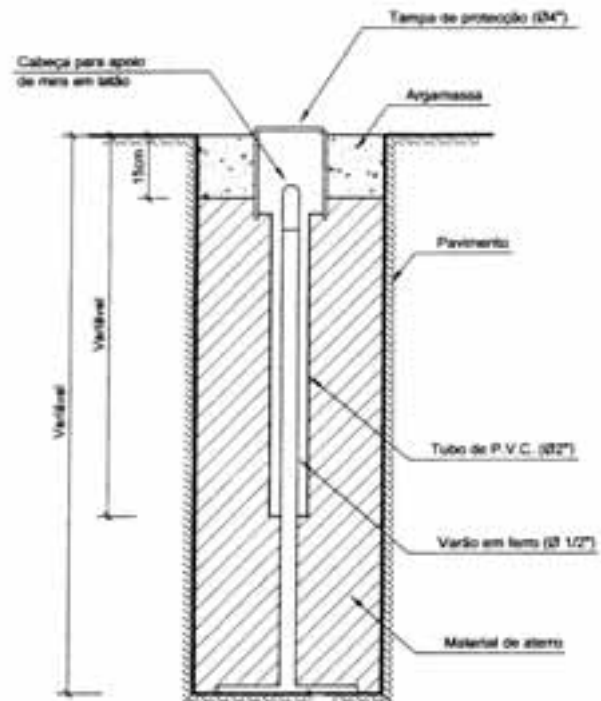


Fig. 4 – Esquema de instalação das marcas de superfície.



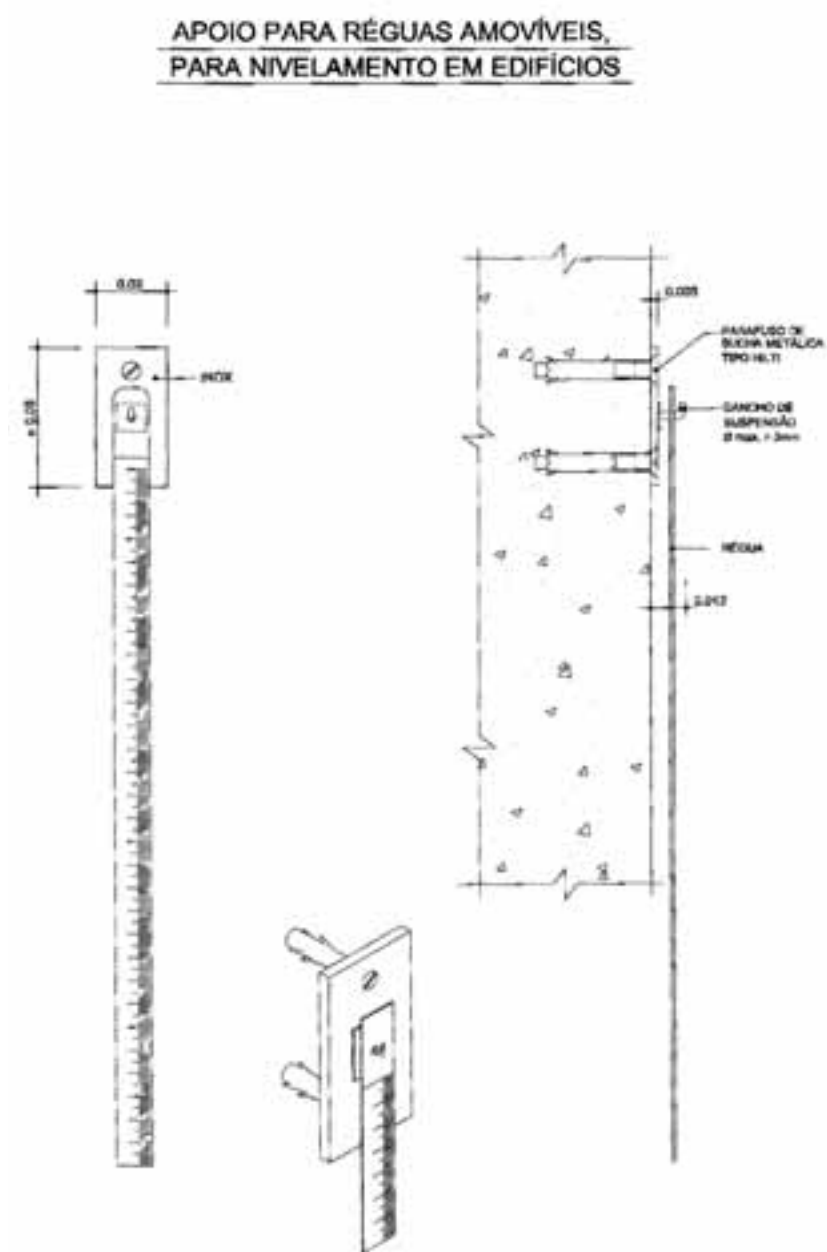
## Réguas de nivelamento

As réguas de nivelamento destinam-se à detecção de eventuais deslocamentos verticais em edifícios. Estes podem apresentar fundação directa, serem fundados em estacas de madeira, e outros, mais modernos, assentarem sobre estacas de betão.

Foram instaladas 15 marcas deste tipo permitindo fazer uma amostragem do comportamento da generalidade dos edifícios, por comparação com aqueles que forem instrumentados.

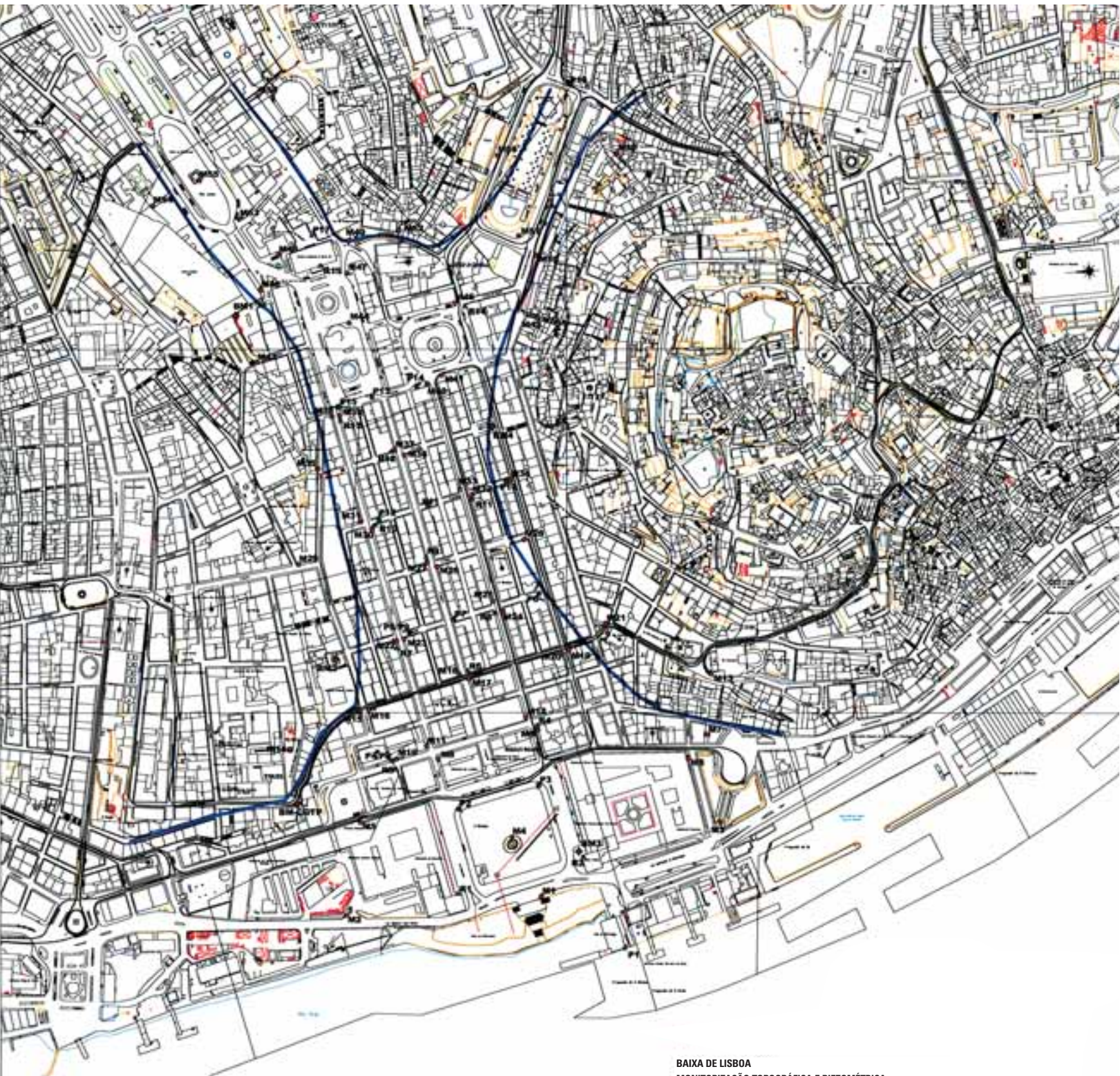
A selecção dos edifícios que integram esta amostragem foi efectuada após observação no local, em função da idade do edifício, da sua localização, do estado de conservação, e, obviamente, do tipo de fundação.

A materialização destas marcas foi efectuada através de uma pequena chapa em aço inox, fixado às fachadas, por aparafusamento. Esta chapa é munida de um pequeno gancho de suspensão, para aí aplicar uma régua graduada amovível, também em inox. Depois de cada campanha de leitura, a régua é removida, permanecendo simplesmente o esquadro instalado.



*Fig. 5 – Esquema de instalação de régua de nivelamento num edifício.*





BAIXA DE LISBOA  
 MONITORIZAÇÃO TOPOGRÁFICA E PIEZOMÉTRICA  
 LOCALIZAÇÃO DA INSTRUMENTAÇÃO  
 (SEM ESCALA)

**LEGENDA**

- ◆ MARCA PROFUNDA ("BENCHMARK")
- MARCAS DE SUPERFÍCIE
- PIEZÓMETRO
- RÉGUAS DE NIVELAMENTO
- LIMITES APROXIMADOS DA BAIXA ALUVIONAR

05.01.2004 – rectificação da localização de algumas marcas

*Fig. 6 – Planta de localização da instrumentação, no território da Baixa Pombalina.*



## Conclusões obtidas

### Níveis freáticos

Analisando os níveis piezométricos após um ano de observações mensais, e adoptando-se como referência as medições efectuadas a 30 de Março de 2004, verifica-se que em 10 piezómetros continuam a registar-se decréscimos do nível piezométrico (ver quadro abaixo).

PIEZÓMETRO	NÍVEL PÍEZ. 6 JAN. 05 (M)	NÍVEL PÍEZ. 12 FEV. 05 (M)	VARIAÇÃO JAN. - FEV. 05 (M)	VARIAÇÃO MAR. 04 - FEV. 05 (M)	FORMAÇÃO GEOLÓGICA
P2	1,89	1,94	0,05	0,19	Aluviões
P3	1,95	2,06	0,11	0,35	Aluviões
P4	1,7	1,71	0,01	-0,13	Aluviões
P5	1,84	1,94	0,1	-0,03	Miocénico
P6	4,28	4,28	0	-0,16	Miocénico
P7	2,48	2,41	-0,07	-0,21	Aluviões
P8	2,25	2,25	0	-0,12	Aluviões
P9	2,25	2,23	-0,02	-0,54	Miocénico
P10	4,07	4,01	-0,06	-0,53	Miocénico
P11	4,21	3,98	-0,23	-0,49	Aluviões
P12	4,07	3,95	-0,12	-0,32	Aluviões
P13	5,57	5,39	-0,18	-0,53	Aluviões
P14	5,48	5,44	-0,04	-0,74	Aluviões
P15	5,57	5,47	-0,1	-0,48	Miocénico
P16	9,16	9,09	-0,07	-0,31	Miocénico
P17	7,26	7,37	0,11	-0,07	Miocénico

As condições de pluviosidade anormalmente baixas que se observaram durante todo este período de leituras são provavelmente responsáveis pelo decréscimo de piezometria em toda a zona a norte da Rua de S. Nicolau.

Desta forma, a diminuição de recarga directa e dos caudais provenientes de zonas a montante da área em estudo reflectem a reduzida pluviosidade, sendo responsáveis pelo decréscimo dos níveis de água subterrânea. Dada a sazonalidade da recarga é de esperar que os níveis recuperem rapidamente assim que se verificar um aumento da precipitação.

A figura 7 representa a variação de piezometria em relação a 30 de Março de 2004 nos níveis aluvionares, sendo notório que o nível piezométrico se

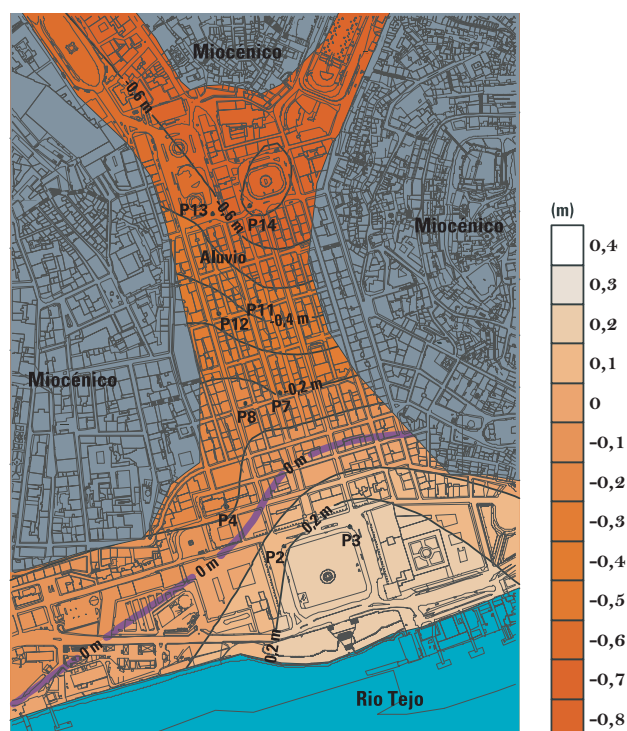


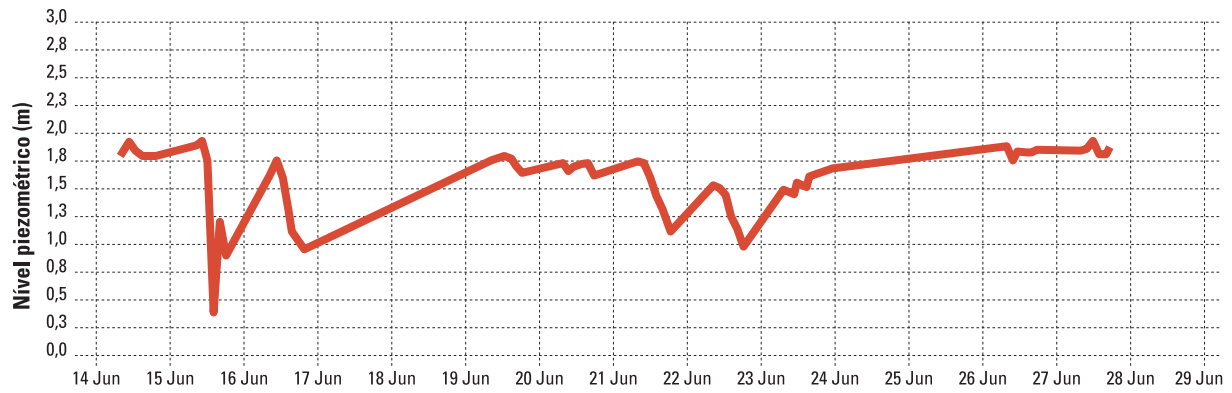
Fig. 7 – Variação do nível freático nas aluviões entre Março de 2004 e Fevereiro de 2005.

situa actualmente a níveis inferiores aos registados na data inicial, na maior parte da área abrangida pela monitorização.

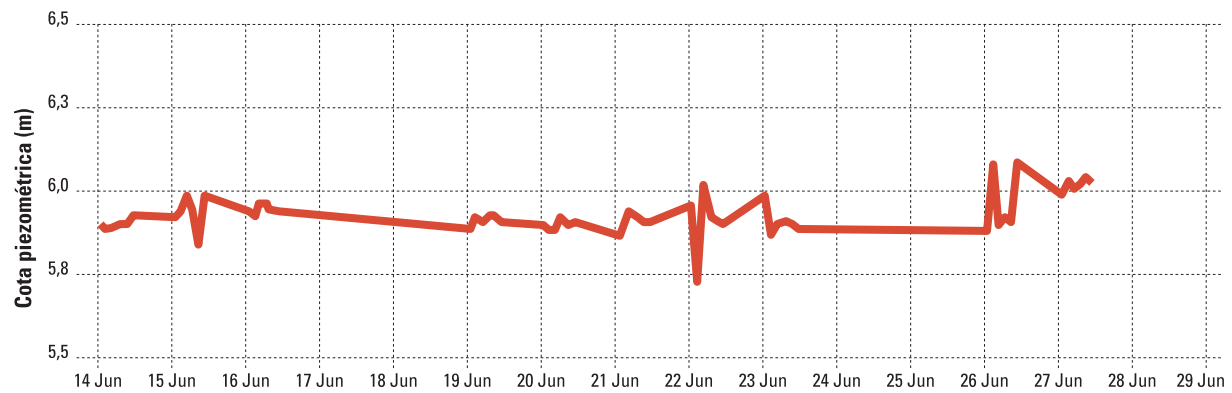
Exceptua-se a zona mais próxima do rio Tejo (Praça do Comércio), em que o nível piezométrico é

igual ou superior ao de Março de 2004, traduzindo a influência da fronteira de potencial constante que é o Tejo. Aqui o decréscimo acumulado da piezometria aumenta com o afastamento do rio Tejo.

### *P2 – Praça do Comércio Variação do nível freático*



### *P13 – Praça D. Pedro IV Variação do nível freático*



Importa ainda salientar que na zona do piezómetro P14, situado na Praça da Figueira, se registaram decréscimos da ordem dos 74 cm na piezometria, o que traduz já um valor considerável. Dada a natureza atípica do ano hidrológico, com precipitação muito reduzida, não é possível verificar se o decréscimo registado é apenas resultado da escassez de precipitação ou se existirá uma diminuição irreversível de afluxos subterrâneos provenientes da zona da antiga ribeira de Arroios.

A figura 8, referente à variação de piezometria no substrato miocénico, apresenta em todos os piezómetros um nível de água inferior ao registado em Março de 2004. Na zona dos piezómetros P9, P10 e P15 os níveis são inferiores aos de Março de 2004 em 54 cm, 53 cm e 48 cm, respectivamente.

É possível verificar que nos piezómetros implantados em mais próximo do rio Tejo (P2, P3, P5, P6, P7 e P8) parece evidente a variação nos níveis piezométricos imposta pelo ciclo das marés.

Nos restantes piezómetros a informação recolhida ainda não é conclusiva, embora seja possível constatar a existência de variação da piezometria ao longo do dia.

Existe uma relação hidráulica entre aluviões e substrato miocénico, ou seja, as trocas de água entre o sistema aluvionar e o miocénico parecem sofrer alguma influência do regime de marés, pois o substrato miocénico parece ser mais sensível ao efeito de marés, criando-se situações de imposição de um gradiente hidráulico vertical indutor de fluxo do miocénico para as aluviões, isto é, recarga de água do miocénico para as aluviões.

Os dados do quimismo das águas recolhidas mostram que as águas têm uma mineralização que não ultrapassa, geralmente, 1800 mg/l. Geralmente o quimismo é do tipo bicarbonato cálcico, como seria de esperar em formações deste tipo.

As influências antrópicas são importantes mas o facto de haver numerosas amostras sem nitrato e nitrito pode indiciar recarga preferencial por perdas da rede de distribuição de água potável.

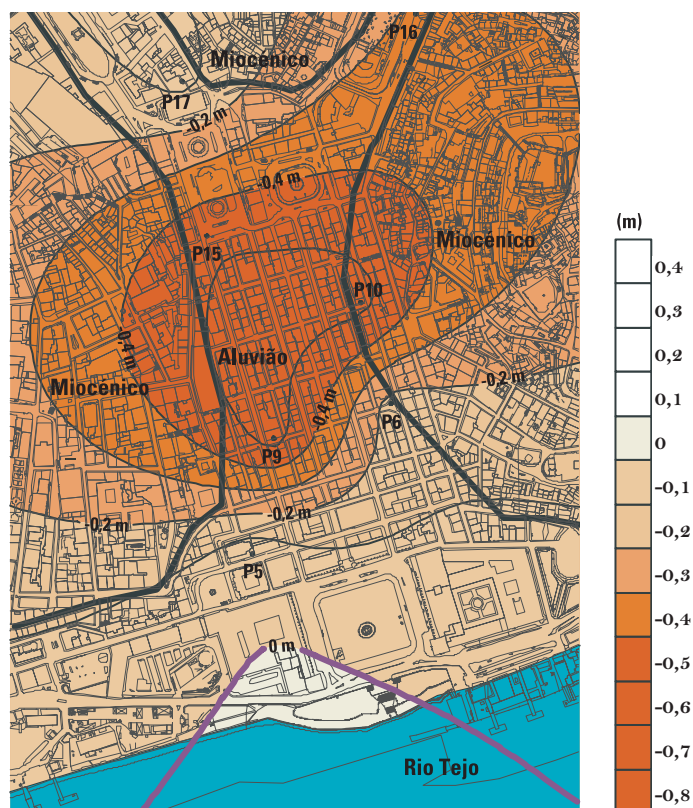


Fig. 8 – Variação do nível freático no substrato miocénico entre Março e Fevereiro de 2005.

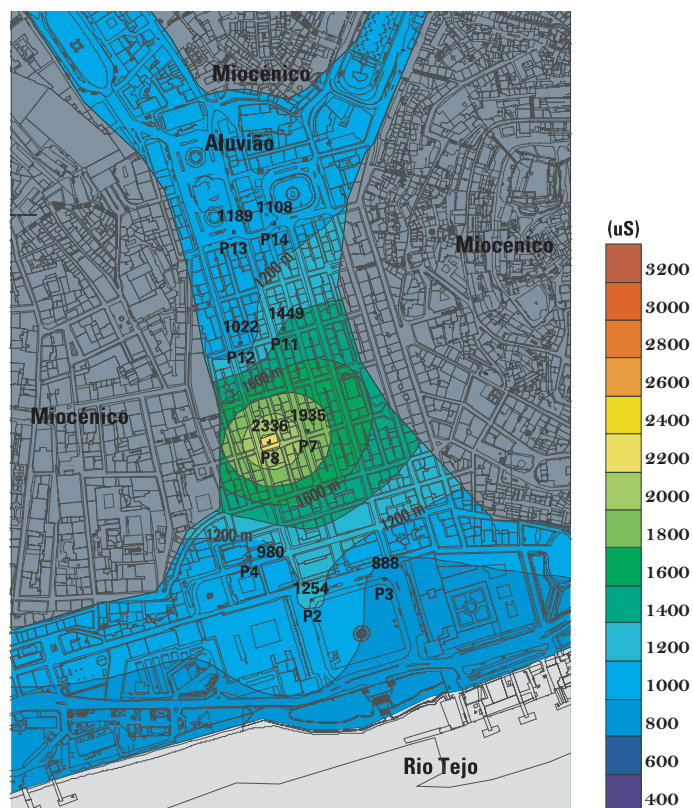


Fig. 9 – Variação da condutividade eléctrica em Fevereiro de 2005.



Na planta da figura 9 apresenta-se a distribuição da condutividade medida no conjunto dos piezômetros instalados.

A influência das marés em termos de salinidade e piezometria (com oscilações centimétricas) parece fazer sentir-se sem dúvida até à Rua da Vitória, podendo no entanto existir ainda a possibilidade de esta se fazer sentir até ao Rossio.

### Assentamentos

Da análise dos resultados obtidos durante este primeiro ano de observações verifica-se que ocorreram de uma forma geral, na maioria dos locais instrumentados, oscilações entre leituras quer no que se refere às marcas de superfície, quer no que diz respeito às régua de nivelamento em edifícios.

Em relação às observações realizadas nas marcas de superfície (ver figura 10), verificou-se que, neste primeiro ano, a distribuição dos locais onde foram registados ligeiros assentamentos regulares ao longo

do período de observação ocorreu nas áreas mais a norte e mais a sul da zona monitorizada, ou seja, respectivamente nas marcas instaladas na Praça dos Restauradores e nas marcas da Praça do Comércio.

A zona observada onde se consideram como confirmados assentamentos mantém sensivelmente uma área equivalente à observada desde Setembro de 2004 (área Sul – limitada pelas ruas da Vitória, Ouro, Prata, rio Tejo; área Norte – Praça dos Restauradores), encontrando-se os valores ligeiramente atenuados em relação a períodos anteriores na zona sul e mais significativos no topo norte da área estudada.

As marcas instaladas sobre materiais do Miocénico registaram um comportamento semelhante ao registado nas marcas instaladas na zona aluvionar, como tem sido observado desde o início das leituras, encontrando-se acumulados deslocamentos que variam entre -2,4mm e +1,7mm.

No controlo dos edifícios verificou-se que, neste período de observação, ocorreram deslocamentos positivos na quase generalidade dos edifícios instrumentados, encontrando-se, de Janeiro 2004 a Janeiro 2005, os valores acumulados entre -1,7mm e +1,6mm, com os valores ao nível do solo e dos edifícios na mesma ordem de grandeza.

Apesar de este ser apenas o primeiro ano de observações topográficas, da análise que tem vindo a ser feita aos resultados obtidos nas leituras das marcas de superfície e régua de nivelamento em edifícios tem sido possível verificar que os valores de deformação entre leituras e de deformação acumulada possuem taxas de evolução muito reduzidas, mantendo-se a generalidade da zona observada estabilizada.

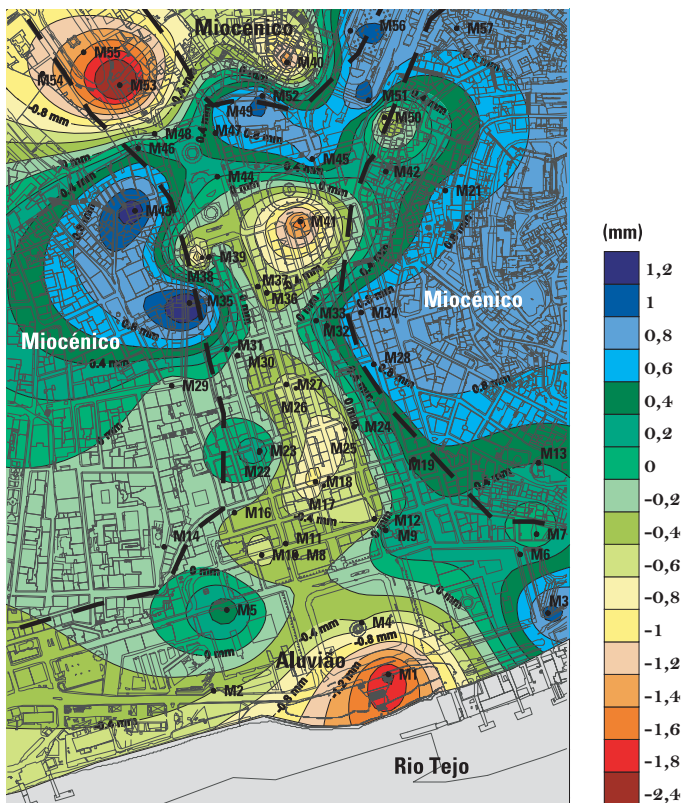


Fig. 10 – Mapa de isolinhas de deformação acumulada em Janeiro de 2005.



# Importância da Décima da Cidade de Lisboa para o entendimento do longo processo de construção e evolução dos edifícios de rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa

Jorge Mascarenhas  
Instituto Politécnico de Tomar

## Introdução

Os trabalhos de reconstrução iniciados em 1759 na parte baixa da cidade de Lisboa arrastaram-se por um longo período de tempo, muito para além do regime de Pombal.

Nesta parte da cidade, por detrás das fachadas contínuas e repetitivas dos quarteirões, encerra-se a evolução das tipologias do edifício de rendimento. Encontram-se desde modelos idênticos aos existentes em partes medievais da cidade, com um fogo por piso, até modelos semelhantes aos que existem em zonas mais tardias, do século XIX, com dois fogos por piso.

Através do fundo da Décima da Cidade de Lisboa<sup>1</sup> é possível estimar a data de construção dos edifícios, conhecer quais os edifícios mais genuínos, entender como decorreu o processo de reconstrução e a sua relação com aspectos sócio-económicos, tratando-se por isso de um instrumento importante para a estruturação de um processo de salvaguarda desta zona da cidade.

## Importância da Décima

A partir do exterior, os edifícios de rendimento da parte baixa da cidade apresentam pequenas variações que os distinguem pela hierarquia das ruas a que pertencem. No entanto uma análise mais cuidada do

interior dos edifícios, no estudo efectuado entre 1987 e 1997, *A Study of the Design and Construction of Buildings in the Pombaline Quarter of Lisbon*<sup>2</sup>, permite observar que certos tipos de escadas (12 tipos), e respectiva localização, aparecem de forma indiferenciada tanto em ruas principais como em ruas secundárias, não só nos lotes de maior como também nos de menor dimensão. Os tipos de escadas 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. Também algumas características construtivas e acabamentos surgem claramente associados a determinados tipos de escadas.

De uma forma sintética, poderei dizer que, nos primeiros edifícios, alguns tipos de escadas de acesso às habitações se desenvolvem à volta de uma parede (mais fácil de se construir) e localizam-se junto às fachadas da rua para serem iluminadas pelas janelas. Nestes edifícios, os fogos apresentam uma circulação interna caracterizada pelo atravessamento central das divisões e uma forma de construção das escadas muito elementar, tal como acontece nos edifícios em zonas mais antigas da cidade. Nos modelos mais tardios, a escada aparece localizada no centro do edifício possuindo uma clarabóia de iluminação (de complexa e onerosa construção dada a raridade do vidro) e desenvolve-se com uma bomba (mais difícil de construir por ter lances e patamares em consola). Nestes casos, a distribuição interna dos fogos é feita por um corredor bem definido<sup>1</sup>.

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.

Também certas características estruturais estão associadas a determinados tipos de escadas, pois sofreram uma evolução com o tempo. Foi o que aconteceu com a gaiola, que nos primeiros edifícios apresentava uma estrutura com cruces de Santo André, mais cuidada. Numa fase intermédia, à medida que se iam esquecendo os efeitos nefastos do terramoto, a estrutura tornou-se simplificada, surgindo apenas nas paredes que têm a orientação dos sismos (Norte-Sul). Numa fase mais tardia foi substituída nas paredes interiores por paredes de painel de costaneiras.

<sup>1</sup> No estudo indicado em (2) estabeleci uma possível evolução para o edifício de rendimento, tendo em conta diversos factores. Este trabalho foi recentemente publicado de forma detalhada no livro *Sistemas de Construção, Vol. V – O Edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa* (3).

Após ter estabelecido uma possível evolução para o edifício de rendimento<sup>2</sup> passei à confirmação documental. Devido à escassez de documentos sobre a construção dos edifícios de rendimento, tal só foi possível através do fundo da Décima. Só então consegui entender que a simplicidade ou elaboração dos acabamentos variava em função de diversos factores sócio-económicos que foi possível identificar com base na dotação. Neste aspecto, o fundo da Décima pode revelar também qual foi o verdadeiro peso da presença das ordens religiosas e dos nobres em relação à burguesia ascendente protegida por Pombal. Uma análise só possível pela apreciação da localização desta burguesia na nova malha urbana ao longo

das ruas principais e secundárias, da dimensão das suas propriedades e da resposta imediata à reconstrução, com aquisições posteriores sucessivas.

## O fundo da Décima da Cidade de Lisboa e o seu Termo

O registo de pagamentos do fundo da Décima está organizado em vários volumes anuais por freguesias que englobam partes de ruas. A título de exemplo descrevem-se os nomes dos proprietários em períodos aproximados de dez anos para uma parte da Rua Augusta.

Rua Augusta > Paróquia de São Julião > Lado direito a partir da Praça do Comércio	
<b>1762/63</b>	<b>1769</b>
1.91	1.91 Ambrósio Araújo de Sá
2.193	2.193 Dr. João Tavares Almeida
3.191 Ordem Gregoriana de São Francisco	3.191 Ordem Terceira de São Francisco
4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento	4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião
5.30	5.30 Manuel Guimarães
6.187	6.187 D. Brás Baltazar da Silveira
7.184 Irmandade da Doutrina	7.184 Irmandade da Doutrina
8.29 Francisco Gl. Marques	8.29 João Rodrigues Caldez
9.180 Luís Sequeira (?)	9.180 José Ferreira Dias
10.178 Propriedade da Igreja Patriarcal	10.178 Santa Igreja da Patriarcal
11.174 Francisca Teresa, viúva de Eugénio dos Santos	11.174 João Gonçalves Rebello
12.171 António Groyamo Rapozo	12.171 Padre António Rapozo
<b>1780</b>	<b>1790</b>
1.91 Ambrósio Araújo de Sá	1.91 D. Joaquim de Menezes
2.193 Herdeiros do Dr. João Tavares Almeida	2.193 Herdeiros do Dr. João Tavares Almeida
3.191 Ordem da Luz Branca	3.191 Ordem Terceira de São Francisco
4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião	4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião
5.30 Manuel Guimarães	5.30 Manuel António da Silva Bravo
6.187 D. Brás Baltazar da Silveira	6.187 D. Brás Baltazar da Silveira
7.184 Misericórdia	7.184 Hospital Real de Todos os Santos
8.29 João Rodrigues Caldez	8.29 João Rodrigues Caldez
9.180 José Ferreira Dias	9.180 António Nunes Galvão
10.178 Santa Igreja da Patriarcal	10.178 Santa Igreja da Patriarcal
11.174 João Gonçalves Rebello	11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello
12.171 Padre António Rapozo	12.171 Herdeiros do Padre António Rapozo
<b>1799</b>	<b>1810</b>
1.91 Doutor Xavier Araújo	1.91 Francisco Correia Borges
2.193 Herdeiros do Dr. João Tavares Almeida	2.193 António José da Fonte
3.191 Ordem Terceira de São Francisco	3.191 Ordem Terceira de São Francisco
4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião	4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião
5.30 Manuel António da Silva Bravo	5.30 Manuel António da Silva Bravo
6.187 D. Brás Baltazar da Silveira	6.187 D. Nuno José Baltazar Piedade da Silveira
7.184 Hospital Real de São José	7.184 Hospital Real de São José

8.29 João Rodrigues Caldez	8.29 João Rodrigues Caldez
9.180 António Gonçalves	9.180 António Gonçalves
10.178 Santa Igreja da Patriarcal	10.178 Francisco Pereira Lima
11.174 João Gonçalves Rebello	11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello
12.171 José Gonçalves Marques	12.171 Manuel José Marques
<b>1820</b>	<b>1830</b>
1.91 Francisco Correia Borges	1.91 Francisco Correia Borges
2.193 António José da Fonte	2.193 António José da Fonte
3.191 Ordem Terceira de São Francisco	3.191 Ordem Terceira de São Francisco
4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião	4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião
5.30 Francisco Saraiva	5.30 Francisco Saraiva
6.187 D. Nuno José Baltazar Piedade da Silveira	6.187 D. Nuno José Baltazar Piedade da Silveira
7.184 Hospital Real de São José	7.184 Hospital Real de São José
8.29 João Rodrigues Caldez	8.29 João Rodrigues Caldez
9.180 António Gonçalves	9.180 António Gonçalves
10.178 Francisco Pereira Lima	10.178 Francisco Pereira Lima
11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello	11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello
12.171 Manuel José Marques	12.171 Manuel José Marques
<b>1820</b>	<b>1830</b>
1.91 Francisco Correia Borges	1.91 Francisco Correia Borges
2.193 António José da Fonte	2.193 António José da Fonte
3.191 Ordem Terceira de São Francisco	3.191 Ordem Terceira de São Francisco
4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião	4.101 Irmandade do Santíssimo Sacramento de São Julião
5.30 Francisco Saraiva	5.30 Francisco Saraiva
6.187 D. Nuno José Baltazar Piedade da Silveira	6.187 D. Nuno José Baltazar Piedade da Silveira
7.184 Hospital Real de S. José	7.184 Hospital Real de S. José
8.29 João Rodrigues Caldez	8.29 João Rodrigues Caldez
9.180 António Gonçalves	9.180 António Gonçalves
10.178 Francisco Pereira Lima	10.178 Francisco Pereira Lima
11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello	11.174 Herdeiros de João Gonçalves Rebello
12.171 Manuel José Marques	12.171 Manuel José Marques

## Alguns aspectos limitativos do fundo

A datação dos prédios não é, no entanto, uma tarefa simples. Quando da tentativa de datação dos prédios, em 1991, encontrei diversas dificuldades, de que são exemplo as seguintes:

*i* – o registo do pagamento era efectuado por freguesias sem a localização exacta do edifício;

*ii* – a maioria das ruas pertencia a duas, senão mesmo, a três freguesias (como é o caso da Rua da Conceição);

*iii* – o conjunto de prédios abarcado por uma freguesia era pouco preciso em relação aos prédios localizados

nos cunhais ou junto à intersecção de limites de freguesia. Veja-se por exemplo como eram descritos os limites da paróquia de São Julião: “Rua Augusta, lado direito a partir da Praça do Comércio; Rua do Ouro, lados esquerdo e direito a partir da Praça do Comércio; Rua de São Julião, lados esquerdo e direito a partir da Boa Hora; Rua da Conceição, lados esquerdo e direito a partir da Boa Hora; Rua Nova do Almada, lados esquerdo e direito; Arruamento da Ribeira das Naus; Rua Nova d’El Rei e Travessa de Santa Justa”;

*iv* – curiosamente, alguns limites de freguesia passavam subitamente para o outro lado da rua,



para abarcar apenas um só prédio a meio de um quarteirão;

*v* – os prédios localizados nos cunhais perto dos limites de freguesia apareciam registados em mais de uma freguesia;

*vi* – os prédios localizados nos cunhais, embora pudessem ter uma maior extensão para uma rua principal ou secundária, tinham acesso pela travessa; no entanto, por vezes, apareciam registados pela rua por onde não tinham qualquer acesso;

*vii* – os limites das freguesias foram objecto de sucessivas alterações (como a remodelação paroquial de 1770);

*viii* – os registos não estão efectuados de forma uniforme e contínua; em alguns anos não existem registos e não são raras as omissões de contribuintes;

*ix* – por vezes, o registo refere-se ao pagamento de contribuição de locatários de partes do edifício e não dos proprietários;

*x* – o registo do pagamento era efectuado aquando da ocupação do edifício e não no início ou final dos trabalhos de construção do mesmo. Além disso, a construção de um prédio constituía um processo moroso. Alguns prédios tiveram os seus trabalhos de reconstrução retardados durante as três Invasões Francesas;

*xi* – existem indícios de alguns prédios terem sido parcialmente ocupados ainda em construção, talvez por falta de meios para financiar as obras, aparecendo a indicação “a propriedade se está edificando”;

*xii* – algumas ruas, ainda que com os mesmos limites de freguesia, apresentam por vezes um número total de proprietários diferente, o que se pode dever à partilha da escada por dois proprietários nas tipologias esquerdo/direito ou ainda à permuta de propriedade, ou ainda ao facto de alguns lotes terem sido apenas construídos parcialmente, erguendo-se posteriormente um prédio na parte restante (existem paredes mestras semelhantes a separação de propriedades junto às caixas de escadas de esquerdos/direitos);

*xiii* – quando um proprietário falecia, o registo aparecia frequentemente em nome da viúva e mais tarde dos herdeiros, sendo nestas situações fácil de identificar. No entanto, por não existir uma numeração uniforme e contínua dos prédios (a referência era feita por proprietários), o processo de registo podia complicar-se quando vários prédios eram vendidos no mesmo ano ou quando não havia herdeiros;

*xiv* – em alguns casos é difícil distinguir se o registo se refere a um proprietário ou a um inquilino com direitos estabelecidos. Na Torre do Tombo é possível encon-

trar contratos de construção entre proprietários e construtores que conferem aos construtores alguns direitos parciais de propriedade, ou de aluguer limitado no tempo, para fazer face aos encargos de reconstrução;

*xv* – antes dos actuais números de polícia (estabelecidos em 1804) já existira outra numeração;

*xvi* – com o tempo houve alterações das designações iniciais das ruas (estas mais fáceis de identificar);

*xvii* – por fim, há registos efectuados com uma caligrafia de difícil leitura, aspecto que Pombal procurou melhorar com as reformas que implementou.

As dificuldades descritas podem ser ultrapassadas com uma rigorosa comparação dos registos de cada ano e considerando devidamente a evolução das tipologias no terreno.

## Conclusão

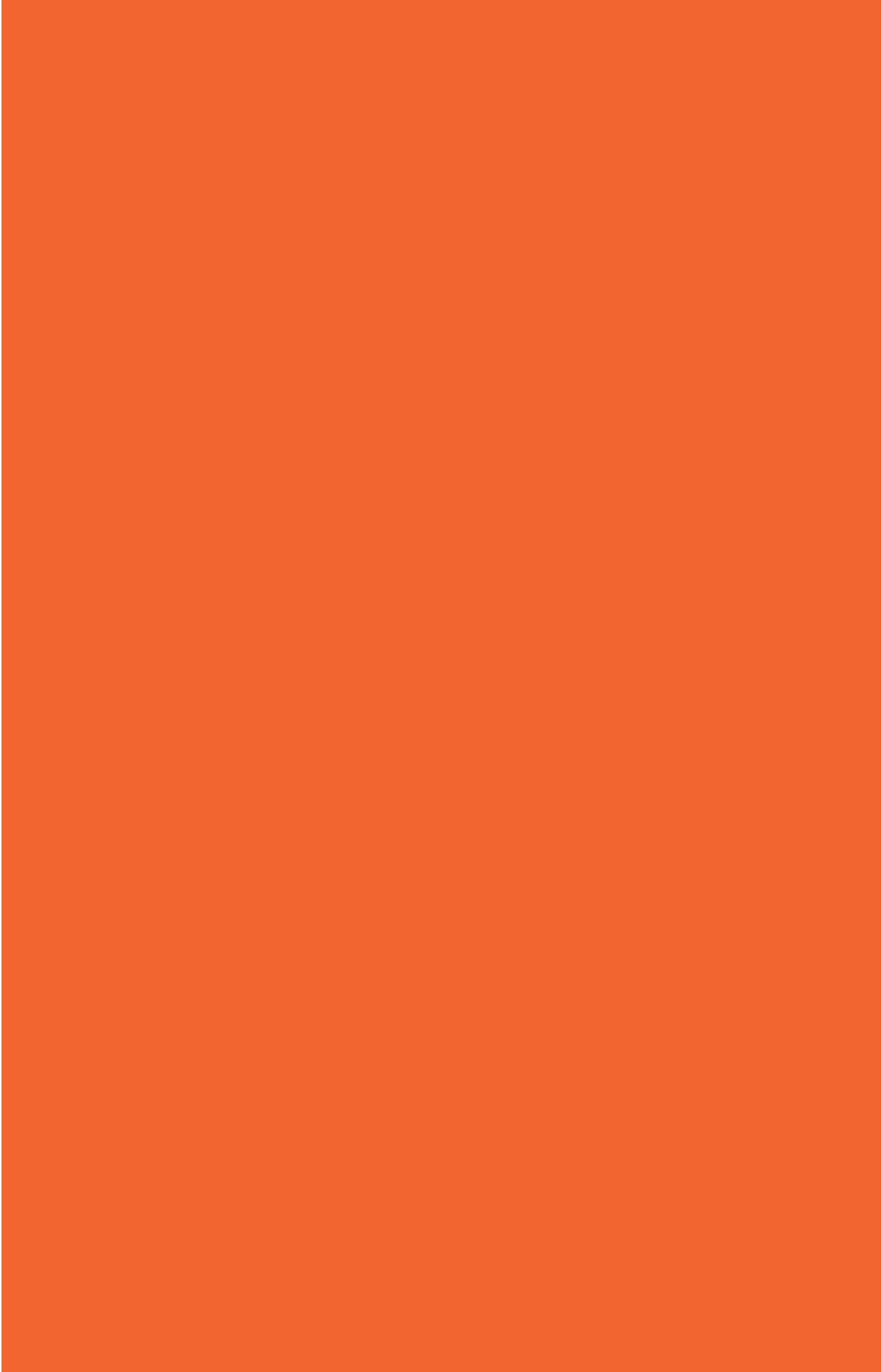
A reconstrução física da parte baixa da cidade de Lisboa, associada ao estudo dos registos da Décima, pode ajudar a compreender como evoluiu a tipologia do edifício de rendimento (esquerdo/direito), muito comum em Portugal. Paralelamente permite explicar a variação do poder económico e do gosto dos proprietários ao longo das mudanças sociais ocorridas entre 1762 e 1850.

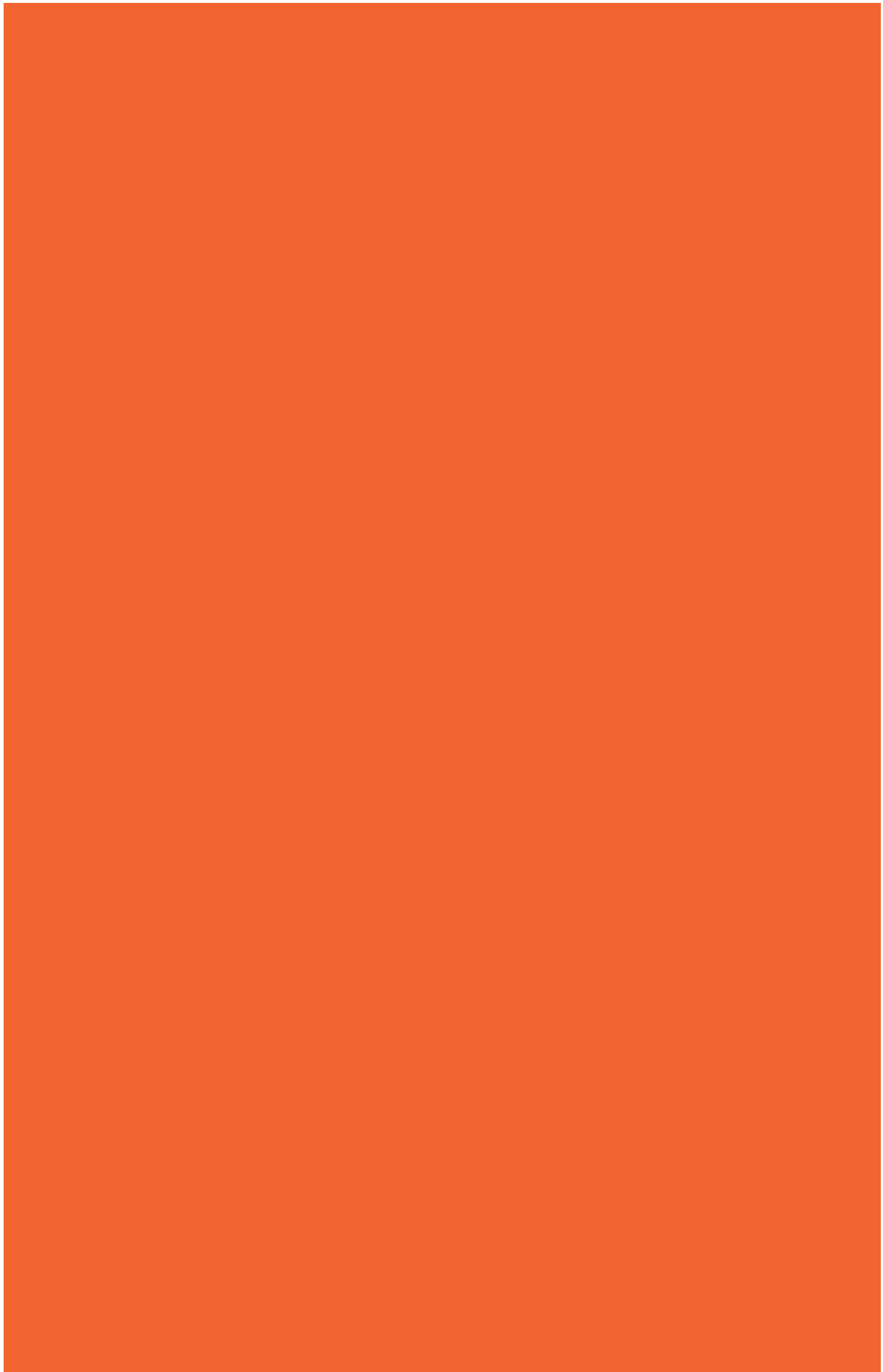
O estudo da Décima, associado e comparado com o processo de construção de outros núcleos pombalinos, como Vila Real de Santo António ou o Porto das Almadás, pode ajudar a perceber o impacto e o alcance das reformas económicas iluministas em Portugal, caracterizadas, tal como em outros países da Europa, pela construção de núcleos urbanos onde predominavam os edifícios de rendimento.

<sup>1</sup> *A Décima da Cidade de Lisboa e o Seu Termo existente no Arquivo Histórico do Tribunal de Contas.*

<sup>2</sup> **MASCARENHAS Jorge** *A Study of the design and Construction of Buildings in the Pombaline Quarter of Lisbon*, Trabalho de Tese de Doutoramento elaborado entre 1987 e 1996 e defendido na Universidade de Glamorgan para o Degree of Doctor Of Philosophy, (PhD).

<sup>2</sup> **MASCARENHAS Jorge** (2004) *Sistemas de Construção, vol. V – O Edifício de Rendimento da Baixa Pombalina de Lisboa, Processo evolutivo dos edifícios; inovações técnicas; sistema construtivo ed.* Livros Horizonte, Lisboa.





# A importância da conservação dos interiores da Baixa Pombalina

Tiago Costa Luís  
U.P. Baixa-Chiado - CML

A cidade é um organismo vivo, que cresce e se transforma consoante as necessidades dos seus habitantes. O centro de Lisboa, nomeadamente a área da Baixa e do Chiado, reflecte esta realidade desde a fundação da urbe pelos romanos.

Este texto centra-se nessa mesma área, do cataclismo de 1755 ao início do século XXI, dando a conhecer alguns dos espaços integrados no espírito da época em que foram concebidos, mostrando 250 anos de interiores na Baixa e Chiado que importa conservar e proteger na sua integridade.

## Período Pombalino

Antes do cataclismo de 1755, Lisboa era uma cidade insalubre, confusa, fruto de várias camadas urbanísticas orgânicas de raiz medieval. As suas ruas estreitas com edifícios amontoados estrangulavam a capital, que se apresentava desactualizada face às restantes congéneres europeias. O terramoto apresentou-se como uma oportunidade única para a renovação da cidade.

Na reconstrução, novas técnicas de construção foram empregues, respondendo aos medos e às necessidades que surgiam. A técnica da “gaiola pombalina”, método anti-sísmico inovador, tentava afastar o receio de uma nova catástrofe, enquanto que a produção em série procurava minimizar os custos e acelerar o processo de construção. As novas vias, mais largas e regulares, permitiam à cidade “respirar”.

Os interiores da segunda metade de setecentos reflectem o gosto da época, onde os principais elementos decorativos são os lambris de azulejos (geralmente de padrão, mas também figurativos, em casos particulares), as guarnições dos vãos (recortadas ao nível da

verga), as pinturas murais e os tectos de madeira (com pranchas sobrepostas cercadas por moldura). São apresentados aqui alguns exemplos destes interiores, pertencentes a edifícios de variadas naturezas e funções.



### *Edifício na Rua de São Paulo, 55*

Este espaço doméstico, “descoberto” no decorrer de uma vistoria da Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, e agora propriedade da Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina, apresenta-se como um dos melhores exemplos de um interior pombalino, com todas as suas características originais: compartimentação (salas, alcovas, corredor, cozinha), madeiramentos (portas, janelas de guilhotina, portadas, tectos, pavimentos), cantarias (dos vãos exteriores e da chaminé de cozinha) e azulejos (lambris de vários modelos e dimensões, consoante a importância da sala).





*Palácio do Conde de Penafiel – Rua de São Mamede, 21*

Sede do Ministério das Obras Públicas, Transportes e Habitação, o palácio situado na encosta do Castelo de São Jorge deve o seu nome ao último Correio-Mor, Manuel José da Mata de Sousa Coutinho, primeiro Conde de Penafiel.

O actual edifício resulta da reconstrução do palácio, em 1776, após o terramoto. Nele estavam insta-

lados os Correios-Mores do reino assim como os respectivos serviços, extintos em 1797. Posteriormente, o palácio foi alvo de profundas obras de redecoração (c. 1865), incluindo a alteração do seu acesso principal e o arranjo do largo fronteiro.

Em 1891, com a morte do Conde-Marquês de Penafiel, o edifício foi parcialmente alugado, até ser adquirido pelo Estado, em 1919, para aí ser instalado o Conselho Superior de Obras Públicas.





*Sala de Despacho da Irmandade da Igreja de Nossa Senhora da Oliveira – Rua de São Julião, 140*

Integrada num típico prédio de rendimento pom-balino, a Igreja de Nossa Senhora da Oliveira, apenas denunciada pelo seu simples pórtico, revela-se como um espaço de destaque pela qualidade dos seus elementos decorativos.

Inicialmente dedicada a funções administrativas da Irmandade dos Confeiteiros, a Sala de Despacho (localizada sobre a nave da igreja) integra os característicos elementos decorativos setecentistas. No entanto, neste espaço assumem uma qualidade e variedade decorativa superior. Os lambris de azulejos retratam cenas de caça e pesca a azul e branco, o trabalho de talha recorta os vãos e emoldura a sala, enquanto o tecto apresenta as pranchas de madeira decoradas com elementos vegetais em torno de símbolos marianos.

## Neoclassicismo e Romantismo

A viragem do século traz consigo uma nova forma de ver a arquitectura, assim como os elementos decorativos a ela aplicados. Apesar da linguagem *rocaille* não ter atingido o seu auge em Lisboa devido à crise instaurada pelo terramoto, o neoclassicismo surgiu como uma tendência ocidental que empregava os modelos formais do classicismo europeu – nomeadamente a antiguidade greco-romana – em oposição aos elementos decorativos excessivos impostos pelo barroco. Em Lisboa, tratou-se também duma época conturbada, com a passagem das invasões napoleóni-

cas e das guerras liberais. A instabilidade que se vivia reflectiu-se na economia e, conseqüentemente, numa arquitectura empobrecida.

Ao nível das artes decorativas, a azulejaria empregue nos interiores passou a representar padrões mais delicados e os painéis figurativos a ilustrar paisagens dentro de cartelas, rodeadas por fitas, festões, aves e *chinoiseries*, num estilo associado ao reinado de Dona Maria I.

Os tectos acompanharam a mudança, utilizando o estuque em detrimento da madeira. Este novo suporte permitiu não só a utilização do estuque como elemento decorativo relevado, como também uma maior liberdade no emprego da pintura decorativa. Os melhores exemplos desta arte podem ser encontrados nos salões nobres onde, entre outras composições, é possível encontrar cartelas, troféus, *puttis*, flores e, muitas vezes, cenas alegóricas. Nestes espaços as paredes eram frequentemente decoradas, embora de forma mais simples, com molduras geométricas ou florais.

O Romantismo continuou a utilizar os estuques e a pintura decorativa como técnicas ornamentais de eleição, adaptando a estética ao gosto revivalista e historicista que se fazia sentir. Lisboa vivia um movimento de expansão promovido por Fontes Pereira de Melo, então Ministro das Obras Públicas.



*Teatro Nacional de São Carlos – Largo de São Carlos*

Emblema neoclássico de Lisboa, com projecto de José da Costa e Silva, foi inaugurado em 1793 em





honra de Dona Carlota Joaquina, princesa do Brasil, após apenas seis meses de construção.

A sóbria fachada do teatro da ópera busca a sua inspiração no “alla Scala” de Milão (1778), num classicismo de influência italiana. Os interiores foram concebidos por conceituados artistas da época, como Cirilo Volkmar Machado (tecto do vestíbulo e pano da boca de cena), Appiani (tribuna) e Manuel da Costa (tecto do salão).

Para além de se destinar à corte, foi o primeiro teatro público, possibilitando também o acesso da burguesia.

*Palácio Convento da Trindade – Rua Nova da Trindade, 16*

Trata-se de um dos interiores mais significativos de meados de Oitocentos, num edifício erguido, em parte, sobre o antigo Convento da Trindade, extin-







Cinatti projectou (c. 1860) para Iglésias Viana, capitalista de origem galega.

O local de implantação do edifício corresponde sensivelmente à área da primitiva igreja dos Mártires, fundada em 1147 por D. Afonso Henriques, após a conquista de Lisboa. A igreja foi arrasada pelo terramoto. Anexo a ela, o Convento de São Francisco (fundado em 1217) afirmava-se como uma das mais imponentes construções da cidade. Com a extinção das ordens religiosas em 1834 e a destruição da sua igreja em 1839, o convento sofreu várias adaptações, incluindo o loteamento de parte da área que ocupava.



to em 1834. Após a parcial demolição do edifício religioso, alguns dos lotes então estabelecidos foram adquiridos por Joaquim Peres, que os vendeu posteriormente a Manuel Moreira Garcia, cidadão galego. Este último ergueu aqui vários edifícios, entre os quais o número 16, destinado à sua residência. No piso nobre, a pintura decorativa de inspiração pompeiana assume novamente a sua verdadeira riqueza, totalmente restaurada pelo actual proprietário.

*Palácio Iglésias – Largo da Academia Nacional de Belas-Artes, 2*

A actual Direcção-Geral de Veterinária encontra-se instalada no antigo palácio que o cenógrafo





*Tabacaria Mónaco – Praça D. Pedro IV, 6*

Fundada em 1875 por João César Vieira da Cruz, a Tabacaria Mónaco era um dos locais de eleição das personalidades da época. O interior que se preserva actualmente data de 1894, ano em que a tabacaria foi ampliada, passando de um cubículo inicial para o espaço profundo actual, da autoria do arquitecto Rosendo Carvalheira. Por esta ocasião foram também instalados os vários painéis de azulejos que ladeiam a porta de entrada e revestem parte do interior, da autoria do famoso pintor e caricaturista Rafael Bordalo Pinheiro. Destaque para os painéis figurativos com cegonhas e rãs retratando hábitos humanos (a fumar cigarros e cachimbo, a cheirar rapé, a ler *O Século* e o *Diário de Notícias*) e para os azulejos de relevo com padrão de rãs e nenúfares no interior dos nichos. A decoração realista afirma-se nos cabos telefónicos onde poísam andorinhas e repete-se na pintura decorativa da abóbada de berço, da autoria de António Ramalho. Frederico Augusto Ribeiro concebeu o mobiliário e Pedro dos Reis, a escultura.



*Antiga Alfaiataria Rosado & Pires, Lda – Rua Augusta, 154 -156*

Espaço revivalista, a antiga alfaiataria (actualmente uma nova loja “Intimissimi” que respeita o legado do espaço onde se encontra instalada) foi fundada nos anos 1930. A fachada, exemplar da arquitectura do ferro, deixa transparecer o interior. Aqui destacam-se os diversos balcões e expositores, com especial incidência para o elaborado letreiro “Preço Fixo” pintado sobre vidro.







No piso da sobreloja, quatro cabinas de provas caracterizam-se pelos seus diferentes estilos decorativos: Império, Luís XV, Arte Nova e *Arts & Crafts*.

## Modernismo

Surgindo como oposição aos elaborados motivos decorativos oitocentistas e de início do século XX, o movimento moderno prende-se ao conceito de progresso e inovação.

Entre os anos 1920 e 1970, Lisboa desenvolve-se para norte, a partir da Avenida da Liberdade (aprovada em 1904), das Avenidas Novas e bairros adjacentes e do Bairro de Alvalade (projecto de 1946), entre outros eixos de expansão que permitiram a aplicação prática dos modelos modernistas na malha urbana.

Os anos 1920 e 1930 foram marcados pelo estilo *Art Déco*, de origem francesa, caracterizado pelas suas formas geométricas. A generalização da energia eléctrica permitia inovadoras aplicações decorativas. Em 1932, a Grande Exposição Industrial Portuguesa oficializou o gosto modernista numa decoração despojada e racionalista.

Em 1933, com o Estado Novo, a arte passa a assumir um papel fundamental na propaganda do Estado, confirmando-se na Exposição do Mundo Português em 1940, que aplicou aos modelos modernistas uma simbólica de carácter historicista. Os anos 1940 foram também marcados por um gosto popular e tradicionalista, assim como pela reutilização de materiais esquecidos, como o azulejo e o ferro forjado, entre outros.

Só no final da década de 50 se começou a pôr de parte a decoração historicista e tradicionalista estilizada, para finalmente se impor um estilo verdadeiramente moderno, despojado de ornato.

Os anos 1960 e 1970 foram marcados pelo design industrial, mais funcional, que procurava otimizar as peças em detrimento da decoração.





*Café Nicola – Praça D. Pedro IV, 24-26*

O actual interior do famoso Café Nicola, fundado em 1929 no local do antigo botequim frequentado pelo poeta Bocage, data de 1935. Com projecto do arquitecto Raul Tojal, constitui um dos espaços *Art Déco* mais marcantes desta área da cidade. Do antigo Nicola de 1929 apenas resta a entrada principal, riscada por Norte Júnior.

Integrando elementos decorativos característicos de uma *Art Déco* tardia, mais geométrica (painéis de vidro e espelho, lustres e apliques em aço, balcões em cantaria), assim como as telas assinadas por Fernando Santos (1935), o café mantém a estátua de Bocage, da autoria de Marcelino Norte d'Almeida (1929), bem como o mobiliário de 1935.



### *Ministério das Finanças – Praça do Comércio*

Ocupando parte do conjunto monumental da Praça do Comércio, o edifício do Ministério das Finanças foi alvo, na década de 1940, de intervenções bastante significativas que o dotaram de um átrio e de uma escadaria triunfal, ligadas a uma política de promoção do poder do Estado. Este projecto de linhas classicizantes deve-se ao arquitecto Porfírio Pardal Monteiro. Aqui é também possível observar o tríptico de João Rebocho (alegorias ao Trabalho, à Família e à Fé), duas esculturas de Álvaro de Brée e baixos relevos de Leopoldo de Almeida.

Outro espaço de destaque é o antigo Tribunal de Contas, obra do mesmo arquitecto, hoje Salão Nobre

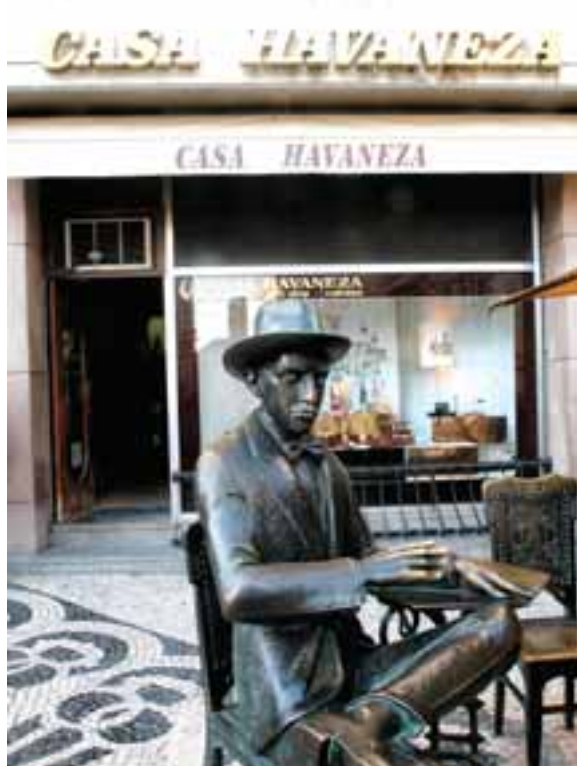


do Ministério. O projecto, concluído em 1960, ocupa todo o piso nobre do torreão oriental e inclui decoração alusiva à sua antiga função, como os vitrais de Guilherme Camarinha e as telas de Almada Negreiros, Martins Barata e João Rebocho.

### *Banco Totta & Açores – Rua Áurea, 75*

Projectada por Ventura Terra, a sede do Banco Totta & Açores foi inaugurada em 1907. O edifício, anteriormente composto por três módulos de fachada, foi ampliado com mais dois em 1950, mantendo no entanto a mesma linguagem, apesar da assimetria da entrada. Em 1954, o interior foi alvo de uma profunda intervenção, da qual resultam os baixos relevos de Soares Branco, no átrio. Estes constituem alegorias ao Comércio e Indústria, à Pesca e à Agricultura, assim como outras oito composições em torno do relógio-calendário.





*Casa Havaneza – Largo do Chiado, 25*

Marco histórico da vida social do Chiado e uma das melhores tabacarias lisboetas, a Casa Havaneza, fundada em 1865 por Ernesto Empis (da firma Henry Burnay & Cia.), sofreu várias intervenções ao longo dos anos. A casa, que inicialmente utilizava apenas uma porta, passou a ocupar os números 24 a 29 do Largo do Chiado e os números 2 a 8 da Rua Nova da Trindade.

Em 1960 viu a sua área reduzida com a instalação de uma agência bancária em parte do espaço, sendo novamente remodelada com projecto de António Azevedo Gomes e Francis Jules Léon. Nessa ocasião foram colocados dois painéis decorativos de Bartolomeu Cid dos Santos e uma grade ornamental de Jorge Vieira. O actual projecto data de 1970-71 sendo da autoria dos arquitectos Alexandre Carvalho e Nuno Corte-Real.

## Lisboa Contemporânea

A década de 1980 foi marcada pelo movimento pós-moderno, que se afirmou através de uma linguagem eclética e pluralista, rompendo com a unidade programática do modernismo. Este termo, aplicado essencialmente à arquitectura e ao design, englobou também o conceito do historicismo, rejeitado pelo movimento moderno.

A Lisboa actual ensaia novos conceitos e propostas, ligando-se a materiais e tecnologias inovadores numa arquitectura *high tech*, procurando também formas de expressão em soluções tão radicais como o desconstrutivismo.

Vários são os factores que se devem ter em consideração, principalmente no que respeita ao património integrado e envolvente, desde a preservação e recuperação à integração no espaço. Várias são também as opções formais defendidas, desde a intervenção historicista (em que o novo imita o antigo) à opção contemporânea (em que o novo se assume como reflexo da época da sua construção). A cidade do século XXI deve ser aquela em que o novo coexista harmoniosamente com o antigo e em que este se adapte naturalmente às necessidades dos seus ocupantes, sem detrimento da autenticidade do património integrado.

### *Sapataria e Chapelaria Lord – Rua Augusta, 201*

Abrindo as suas portas em 1941 como chapelaria de homem, a Lord foi alargando a sua área de actividade, confeccionando os seus próprios chapéus. Hoje são expostas várias ferramentas que comprovam a existência da oficina de chapelaria encerrada há alguns anos.

Com os seus alçados originais, integrados na linguagem dos anos 1940, o interior foi várias vezes remodelado. O actual projecto data de 2003, utilizando uma linguagem neomodernista.







### *Armazéns do Chiado – Rua do Carmo, 2*

Um dos símbolos mais marcantes do Chiado de todos os tempos, o edifício dos Armazéns do Chiado teve a sua fundação cerca de 1279 como Convento do Santo Espírito da Pedreira. Com a extinção das ordens religiosas passou a Palácio Barcelinhos, altura em que sofreu avultadas obras de adaptação. Foi sendo sucessivamente arrendado, recebendo vários hotéis e espaços comerciais, até à instalação dos Grandes Armazéns do Chiado em 1894.

Na madrugada de 25 de Agosto de 1988, nos vizinhos Armazéns Grandella, teve início o incêndio que veio alterar para sempre o coração do Chiado, destruindo dezoito edifícios. Com ele desapareceram totalmente os interiores dos grandes armazéns.

Passados onze anos, o novo espaço abre as suas portas, respeitando a métrica e a volumetria da antiga fachada, reconstruindo por completo o interior do vasto edifício, mantendo a memória dos dois pátios interiores, num projecto do arquitecto Eduardo Souto de Moura com esculturas em néon de José de Guimarães.





*Teatro Municipal São Luiz – Rua António  
Maria Cardoso, 38-56*

O antigo Teatro Rainha Dona Amélia foi construído em 1894 com projecto de Luiz Ernesto Reynaud e decorações de Manini e Rossi. Com a queda da Monarquia, perdeu o nome da antiga rainha, adoptando o de República. Em 1914 sofreu um violento incêndio, tendo apenas sobrevivido o Jardim de Inverno, decorado com pinturas de Manini. Reedificado entre 1915-1916, com projecto do arquitecto Tertuliano Marques e pinturas decorativas do espanhol Marin, sofreu alterações, que adulteraram o Jardim de Inverno. Junto a este foi criado um novo foyer em estilo pompeiano. Em 1917 mudou novamente de nome, desta vez em homenagem ao seu director, São Luiz Braga. Em 1971, foi comprado pela Câmara Municipal de Lisboa. O velho teatro recebeu novas obras de conservação e redecoração, abrindo novamente as suas portas em 2002.





*Terraços de Bragança – Rua do Alecrim / Rua António Maria Cardoso*

Marco da arquitectura no Chiado do século XXI, o empreendimento denominado Terraços de Bragança tem a assinatura do arquitecto Álvaro Siza Vieira.

O grupo de cinco edifícios encontra-se separado por um logradouro para o qual dão as fachadas mais dinâmicas do conjunto, sendo as que acompanham o desenvolvimento da rua marca-

das pela sobriedade e integração na métrica pombalina vizinha. O logradouro mantém o declive topográfico assim como os vestígios de um dos elementos urbanísticos mais significativos do século XIV: a Cerca Fernandina. Ainda também visível é a base da torre do Conde de Vimioso. De forma a melhor preservar estes vestígios, os dois edifícios com a frente para a rua António Maria Cardoso assentam em pilares, integrando a cerca no conjunto.

*Fotografias: Humberto Mouco – Divisão de Comunicação e Imagem; Artur Oliveira – TNSC (Tribuna e Salão Nobre do Teatro Nacional de São Carlos)*

*Agradecimentos:*

*O autor agradece a colaboração das várias instituições e empresas que permitiram o acesso aos espaços aqui retratados, assim como a cedência de informações várias que vieram enriquecer o presente estudo.*

## Bibliografia

- AAVV** (1994) *Guia de Arquitectura Lisboa 94*, Lisboa.
- AAVV** (1987) *Guia Urbanístico e Arquitectónico de Lisboa*, Lisboa, AAP.
- ALÇADA Margarida** (2004), Ficha de Inventário, *Monumentos n.º 21*, Lisboa.
- ALMEIDA D. Fernando de** (1975) *Monumentos e Edifícios Notáveis do Distrito de Lisboa*, vol. II, Lisboa.
- ARAÚJO Norberto de**, (s.d.) *Peregrinações em Lisboa*, livro VI, XII e XIII, Lisboa,
- CALADO Maria, FERREIRA Vítor Matias** (1991) *Lisboa Freguesia dos Mártires*, Lisboa.
- COSTA Mário** (1987) *O Chiado Pitoresco e Elegante*, Lisboa, (reedição).
- DGEMN** (2004) *Banco Totta & Açores*, Lisboa.
- DGEMN** (2001) *Casa Havaneza*, Lisboa.
- DGEMN** (2004) *Edifício na Praça D. Pedro IV, n.ºs 21 a 27 / Tabacaria Mónaco / Livraria Diário de Notícias / Café Nicola*.
- DGEMN** (1996) *Palácio Penafiel / Palácio do Correio-Mor*, Lisboa.
- DGEMN** (2003) *Teatro Nacional de São Carlos*, Lisboa.
- DGEMN** (2002) *Teatro São Luís*, Lisboa.
- FRANÇA José-Augusto** (1999) *28 – Crónica de um Percurso*, Lisboa, (2ª ed.).
- FRANÇA José-Augusto** (1990) *A Arte em Portugal no Século XIX*, vol. 1 e 2, Lisboa, (3ª ed.);
- FRANÇA José-Augusto** (1983) *Lisboa Pombalina e o Iluminismo*, Lisboa.
- FRANÇA José-Augusto**, (1997) *Lisboa: urbanismo e arquitectura*, Lisboa, (3ª ed.).
- MIRANDA Sara** (coord. de) (2002), *Grupo Totta – Os Edifícios A Coleção Os Artistas*, s.l.
- MOITA Irisalva** (coord. de) (1994), *O livro de Lisboa*, Lisboa.
- PEREIRA Paulo** (dir. de) (1997), *História da Arte Portuguesa*, vol. III, s.l.
- SANTANA Francisco, SUCENA Eduardo** (dir. de) (1994) *Dicionário da História de Lisboa*, Lisboa.
- SEQUEIRA Gustavo Matos** (1941) *O Carmo e a Trindade*, vol. I, II e III, Lisboa.
- SILVA A. Vieira da** (1987) *A Cerca Fernandina de Lisboa*, vol. I e II, Lisboa (2ª ed.).

# 2

**A avaliação económica  
e as perspectivas  
de dinamização  
das actividades comerciais**



# A Baixa Pombalina

## Análise sócio-económica de um centro mercantil europeu no início do século XXI

*João Seixas*

*Centro de Estudos Territoriais – ISCTE*

### O lugar da Baixa

Alcandorada, por séculos de afirmação histórica, a um lugar cimeiro de representação política, social e de identidade, a Baixa de Lisboa representa-se hoje, em múltiplos sentidos, numa posição central dos sentires e das energias – da cidade, mas também, na verdade, de todo um país.

Múltiplas razões estão na base dessa força polarizadora: em primeiro lugar, pela consolidação estrutural de um activo e pujante centro urbano político, social e mercantil – o que revela, efectivamente, a condição essencialmente mediterrânica da cidade de Lisboa; em segundo lugar, pela grande projecção imaginária da resposta política e urbanística ao terramoto, resposta que se assume (não obstante a relativa escala portuguesa na inscrição histórica mundial) como um marco na afirmação iluminista europeia do século XVIII, não só pelo arrojado do projecto urbanístico, mas também pela sua forte interligação com uma vontade política e com os círculos esclarecidos da época (França, 1962); em terceiro lugar, enfim, pela própria (e fortíssima) significância do sentido de centro (como bem nos mostra Salgueiro, 2004), e a interligação desse sentido (uma interligação centrípeta) com as dinâmicas espaciais, temporais e afectivas de um território e de um povo.

A base histórica da cidade política, que convive com a afirmação da cidade mercantil (para a Europa, muito especialmente a partir do período de expansão da civilização europeia, desde o final da Idade Média e o início dos impérios coloniais e da Renascença – o que, para a Baixa, coincide com a instalação, na Ribeira, do Paço Real de D. Manuel I), dará lugar,

por sua vez, e três séculos mais tarde, a uma conjugação desta cidade mercantil e política, com a cidade industrial, burguesa – e liberal. Sem dúvida, a lisboeta Baixa Pombalina, assim como o seu vizinho Chiado, alicerçaram-se como excelente personificação deste processo histórico, em grande medida europeu. Tal como a maioria das suas congéneres europeias, é no final do século XIX e na primeira metade do século XX que a Baixa revela as suas mais fortes dinâmicas, assumindo plenamente o seu lugar de centro identitário, económico e cultural – afirmação que se materializa sob múltiplas formas, desde a presença dos níveis mais elevados da administração pública e do empreendedorismo privado, até às mais íntimas deambulações dos heterónimos pessoais.

No entanto, e por alturas da década de 1950, baseada não só no frágil processo português de industrialização e de desenvolvimento económico, mas também num comércio ultramarino já com sinais de regressão, a Baixa, dependente da sua própria sociedade, começará a sentir os primeiros tremores de decadência. Em 1970, Lefébvre referiria que o mundo se encontrava num forte processo de “revolução urbana”, identificável numa mudança histórica, estrutural, afectando não só a configuração das cidades, como os seus próprios padrões e dinâmicas de evolução e de interdependências – internas e externas. A “globalização do urbano”, conjugada com uma manifesta falta de planeamento e estratégia (não só em termos da cidade de Lisboa, mas sobretudo, à sua escala metropolitana), levará a pelo menos cinco décadas de desestruturação territorial num “policentrismo orgânico”, não planeado, e conducente ao que hoje em dia tem sido comumente referido como “a metrópole difusa”.

Com tais mudanças, e como é óbvio, a própria imagem e identidade da cidade surge alterada – incluindo os seus mais nobres lugares centrais. Esforçando-se com algum vigor, a Baixa deixou de ser, no entanto, o Central Business District (CBD) da cidade, não para dar lugar a uma outra marcada zona (que, a suceder, seria logicamente o lugar central da afirmação burguesa dos séculos XIX e XX – as Avenidas Novas e o Saldanha), mas para assistir, sem reacção, a uma desconcentração múltipla das forças urbanas – muito nomeadamente nas últimas duas décadas do século XX. O incêndio do Chiado, de 1988, torna-se numa parábola real de tal declínio histórico.

No entanto, e de uma forma aparentemente paradoxal perante a voragem dos tempos, neste início do



novo século, a Baixa e o Chiado, pelas suas características inerentes (incluindo, apesar do declínio, uma estrutura com forte impacto económico e identidade cultural), parecem deter excelentes condições para uma reafirmação como centro urbano pleno de vigor. Na verdade, e para além das suas características próprias arquitecturais e urbanísticas – e de centro de nível superior – de elevada qualidade, parecem consolidar-se outras motivações de cunho mais sociais, tais como o próprio processo cultural e político de revalorização dos centros históricos, para além do entendimento progressivo (embora lento) da profunda relevância dos valores da compactidade, da proximidade – e da identidade.

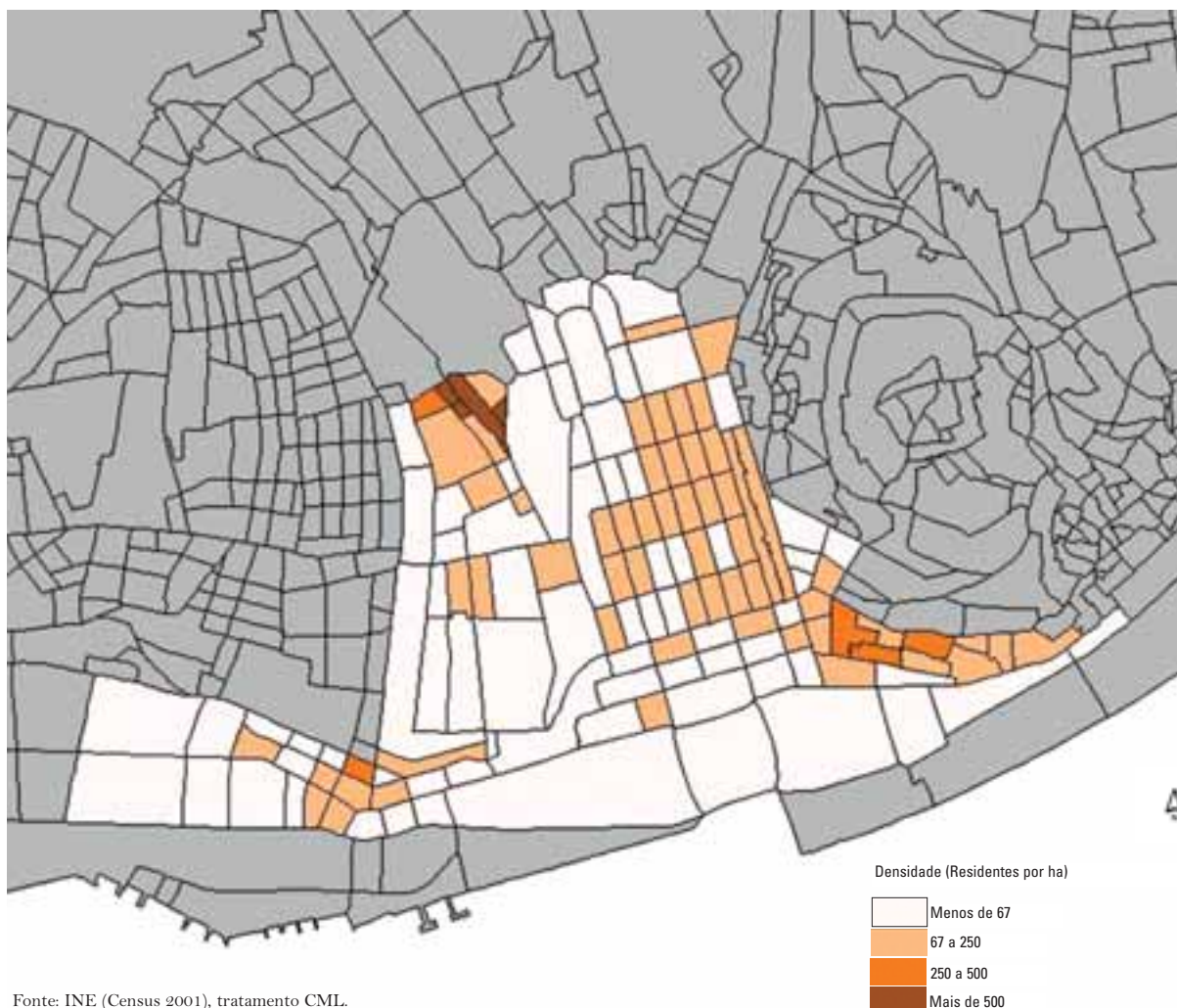
Este pequeno texto, ao efectuar uma breve análise de alguns indicadores de base sócio-demográfica e económica da Baixa/Chiado à data de 2001, apresenta o seu estado da arte num momento que poderá ter correspondido, grosso modo, à cristalização do seu

período de maior crise – assumindo-se com esta ideia, ao mesmo tempo – e sobretudo – uma postura de evidente confiança na sua reafirmação próxima.

## Retrato sócio-demográfico

No território urbano da Baixa/Chiado residiam, à data de Março de 2001<sup>1</sup>, 3269 indivíduos – ou seja, aproximadamente 0,6% da população total da cidade de Lisboa. Para uma área de cerca de 64 hectares, situava-se assim numa densidade residencial de 51 indivíduos por hectare – um nível abaixo da média da cidade de Lisboa (que, para a mesma época, se situava em 67 indivíduos por hectare). Estes simples dados mostram, em primeiro lugar, a vocação histórica da Baixa essencialmente associada a espaços de afirmação pública, económica e mercantil – e não tanto residencial.

### *Distribuição dos residentes*



<sup>1</sup> De acordo com o Censur 2001, o recenseamento geral da população efectuado pelo INE.

Mesmo assim, podem ler-se três zonas onde a residencialidade se manifestava com maior vigor: numa primeira ordem de importância, a zona norte do Carmo, na colina junto à Calçada do Duque – registando esta área elevados níveis de densidade, dadas as suas distintas características urbanísticas; em segundo lugar, e com um padrão de ocupação mais disperso, a zona nascente da Baixa, entre a Rua dos Correiros e a Rua dos Fanqueiros – espaços habitacionais estes que, conforme têm referido diversos levantamentos, se situam nos andares mais elevados e nas mansardas dos edifícios pombalinos; em terceiro lugar, as áreas envolventes do Cais do Sodré.

Não obstante a sua vocação primordial para funções não residenciais, as fortes tendências de variação negativa da população residente na cidade, como um todo (durante a década de 90) também afectaram a Baixa Pombalina e o Chiado. No global, a perda de população ao longo da última década do século atinge quase um

quarto do universo total da área, à data de 1991 (perda populacional de 23,5%), o que, entre outros efeitos, fez aumentar significativamente a percentagem de idosos residentes (quase um terço da população terá 65 ou mais anos). Em termos dos modelos explicativos da variação populacional na cidade, desenvolvidos nos recentes estudos editados pela Câmara Municipal de Lisboa (CML, 2004), verifica-se que a parte mais significativa da explicação da perda de população prende-se com a variação do número de indivíduos por família – que, no território da Baixa, terá sido das mais elevadas da cidade, passando de uma média de 2,5 pessoas por família, para aproximadamente 2,1. Na verdade, a ocupação demográfica da zona interliga-se muito com situações de vivência idosa, muitas vezes em solidão por condição de viuvez. Ao mesmo tempo, ainda não se assistia (em 2001, repetimos) a fenómenos minimamente consolidados de revitalização residencial – fossem estes por efeito de processos de reabilitação, ou não.

## *Variação de residentes*



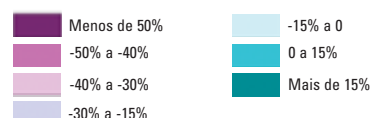
População residente na área (em 2001): 3269 Indivíduos

População residente na área (em 1991): 4272 Indivíduos

Taxa de variação da população residente (entre 1991 e 2001): -23,5%

Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML

Taxa de variação da população residente (entre 1991 e 2001)



Com efeito, e pela análise da carta de variação de residentes, não se descobre um padrão de cariz marcadamente territorial, em relação à perda de residentes – embora se começasse a verificar, de uma forma ténue, alguma nova ocupação na zona do Chiado. A perda de residentes esteve, assim, e para além da perda de dinâmicas demográficas familiares, muito ligada aos processos de degradação do edificado e às lógicas das expectativas imobiliárias, num mercado pautado por significativas perversões em relação às cadeias de mais-valias a ele ligadas. Numa convivência estranhamente próxima entre os espaços devolutos e os espaços arrendados por antigos contratos, à

data do recenseamento, se 66% dos alojamentos de residência permanente da Baixa/Chiado eram arrendados (um valor consideravelmente mais alto do que a média de Lisboa, de 48%), praticamente um terço destes apresentava uma renda mensal inferior a 60 euros por mês.

A constatação desta realidade é alicerçada numa simples análise das zonas com ganhos populacionais – ligadas a alguns processos de reabilitação do edificado, com respectiva correspondência em nova ocupação familiar. Não obstante estas zonas de ganho, no início da nova década não se tinha ainda (de todo) atingido uma dinâmica de efectiva revitalização residencial.

## *Novos lisboetas*

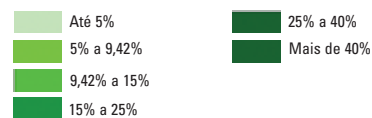


População residente na área (em 2001): 3269 Indivíduos

Novos residentes (indivíduos que em 31.12.1995 não residiam no concelho de Lisboa): 408 indivíduos

Impacto dos novos residentes: 12,5%

Impacto dos novos residentes





A dispersão dos efeitos demográficos e residenciais também se confirma em relação ao padrão de distribuição dos novos residentes na Baixa – correspondendo estes aos indivíduos que vieram residir para a cidade (provenientes de fora do concelho) no período de 1996 a 2001<sup>2</sup>.

Já a análise do estatuto social e dos graus de formação dos residentes apresenta mais interessantes considerações. Na compreensão dos contínuos processos de desvitalização e de despovoamento que

sucederam ao longo das últimas décadas, não surpreende que a Baixa/Chiado apresentasse, em 2001, um estatuto social dominante baixo e com níveis de formação consideravelmente inferiores às médias da cidade (Lisboa detinha aproximadamente 20% dos seus residentes com formação superior, enquanto a Baixa se situava próximo dos 14%). De realçar, também, a notória diferença entre as duas grandes subáreas do Chiado e da Baixa – como se pode verificar na carta referente aos residentes com ensino superior.

<sup>2</sup> E, como tal, representando apenas uma parte da atractividade do território em questão – a atractividade exógena ao Concelho de Lisboa. Não estão disponíveis dados para a verificação da atractividade total, i.e. os indivíduos que vieram residir para a Baixa/Chiado, provenientes de qualquer outro território, fora ou dentro de Lisboa. Não obstante, estes dados 'parciais' não deixam de ser um interessante indicador (ou proxy) da atractividade residencial.

## *Residentes com ensino superior*

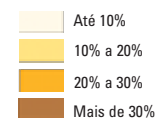


População residente na área (em 2001): 3269 indivíduos

Residentes com formação académica superior: 413 indivíduos

Proporção de residentes com curso superior: 12.6%

Proporção de residentes com ensino superior



Fonte: INE (Censos 2001), tratamento CML

As problemáticas associadas ao encarecimento das dinâmicas da Baixa são, enfim, bastante visíveis na carta de distribuição dos alojamentos vagos. Como seria de esperar, a distribuição dos alojamentos vagos acompanha, essencialmente, as zonas de maior ocupação edificada para residencialidade – ou seja, as zonas do Carmo, de Nascente/Sul da Baixa e do Cais do Sodré. Como tal, não se podem retirar profundas considerações em relação a eventuais diferenças de natureza territorial, na distribuição desta variável. A grande questão prende-se, sim,

com o elevado valor, como um todo, de alojamentos vagos – que atinge, para a zona, em termos médios, quase 40% dos alojamentos. Na verdade, a leitura desta carta deve ser interligada com a de uma outra, referente à condição de ocupação dos espaços funcionalmente adstritos às actividades administrativas, económicas e mesmo culturais – que, certamente, e dados os fenómenos de desconcentração também nestes domínios (como iremos verificar no ponto seguinte) registam, também, índices de desocupação elevados.

## *Alojamentos vagos*

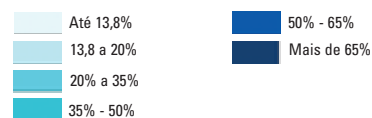


Total de alojamentos (em 2001): 2588

Total de alojamentos familiares vagos (em 2001): 966

Proporção de alojamentos vagos: 37,2%

Proporção de alojamentos vagos (face ao total de alojamentos)



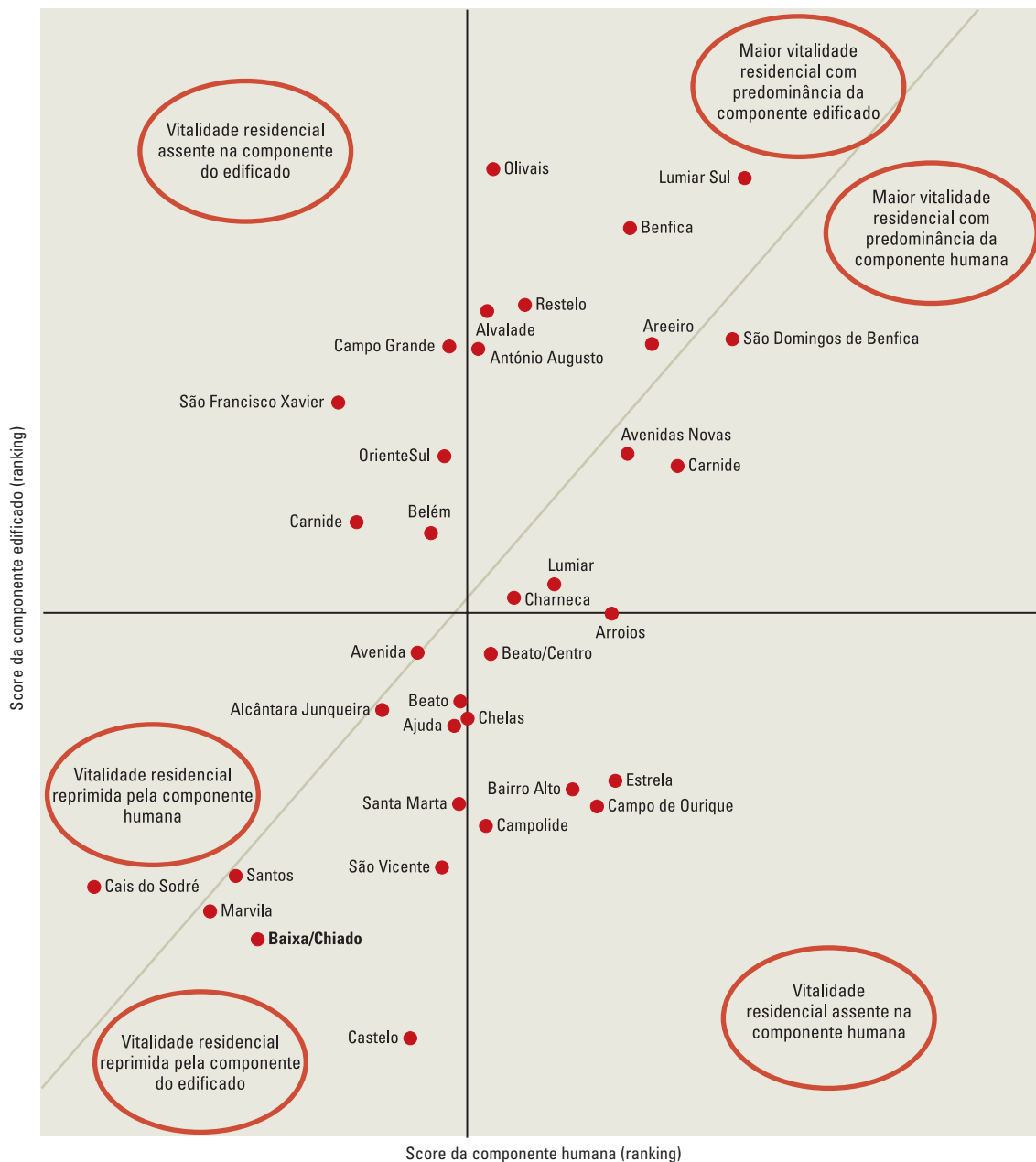
Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML



Marcadamente, a Baixa e o Chiado, pelo menos até à data de 2001, não se situavam, de todo, como um território urbano com as mínimas dinâmicas residenciais – não obstante pequenas bolsas com algum dinamismo, como por exemplo no Chiado central, por processos de reabilitação decorrentes do incêndio, ou no norte do Carmo, por níveis de densidade muito elevados – apesar da perda populacional. Com

efeito, e analisando o índice de vitalidade residencial (de acordo com CML, 2004a), um índice composto que congrega algumas características residenciais das distintas áreas de Lisboa<sup>3</sup>, a Baixa/Chiado surge, claramente, num nível de baixa qualificação – tanto em termos dos indicadores demográficos, como em termos dos indicadores referentes às características do edificado.

### Índice de vitalidade residencial



<sup>3</sup> O Índice de Vitalidade Residencial subdivide-se em dois grupos: a componente demográfica (ou humana), que inclui indicadores como os níveis de densidade populacional, os níveis de rejuvenescimento, a qualificação escolar e a atractibilidade de novos residentes; e a componente do edificado, que inclui os níveis de ocupação do parque habitacional, os níveis de infra-estruturação dos alojamentos, o estado de conservação dos edifícios residenciais e os níveis de renda – efectivamente passíveis de responsabilizar financeiramente os proprietários para os trabalhos de conservação e manutenção.

Seria, evidentemente, bastante incorrecto analisar a Baixa como qualquer outro bairro da cidade – profundamente distinto, pelas suas características tão marcadas de centro. Na verdade, será bem mais prioritária a análise em termos das mais distintas características que marcam um grande centro urbano – ou seja, as dinâmicas económicas, comerciais, culturais e da administração política e pública. No entanto, na reflexão – e correspondente acção – sobre as formas de revitalização urbana necessárias, surgem cada vez mais desenvolvidos e consolidados alguns novos paradigmas – nomeadamente o paradigma da multifuncionalidade. Neste sentido, a projecção da Baixa/Chiado como também uma área urbana de residencialidade (o que implica determinadas opções, bem distintas de uma visão mais monofuncionalista) surge-nos como essencial para a sua efectiva afirmação.

## Retrato económico

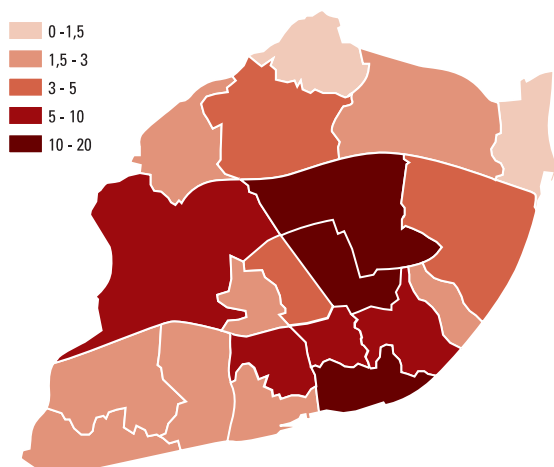
Para a Baixa, dadas as suas características estruturais, e não obstante os objectivos de uma relativa multifuncionalidade, será ao nível das dinâmicas económicas e administrativas que se deve ter um olhar mais atento. Na verdade, e de acordo com um dos recentes estudos editados pela Câmara Municipal (CML, 2004b), as características de desconcentração da Baixa têm-se também feito sentir tanto ao nível das empre-

sas como do emprego. De referir que, por falta de dados fiáveis, não se pôde, neste citado estudo, efectuar a análise em sede dos empregos da Administração Pública o que, para o caso da Baixa, retira uma importante (mesmo vital) dimensão de diagnóstico. Ao mesmo tempo, este estudo, na sua subdivisão das áreas da cidade para diagnóstico prospectivo, considerou uma “mezzo-scala” (as chamadas “zonas de aglomeração”), o que, para o caso da Baixa, a incluiu num território mais alargado, que vai, a Oriente, da colina do Castelo até São Bento, a Ocidente.

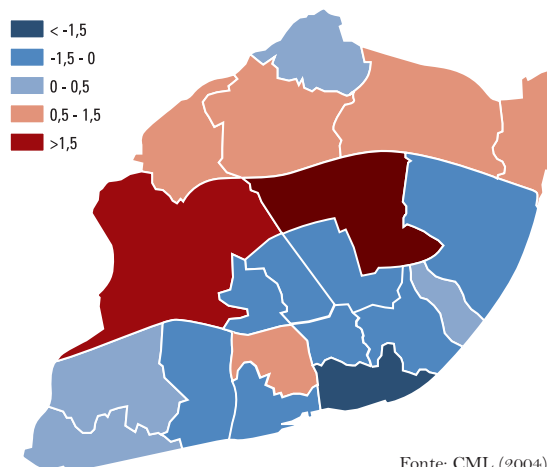
Não obstante isso (e tomando estas ressalvas em consideração), pela análise das duas próximas cartas, podem retirar-se importantes ilações:

- que esta zona histórica alargada (onde a Baixa e o Chiado estão incluídos) continuava a ser (no ano de 2001) uma das principais áreas polarizadoras das dinâmicas económicas da cidade (juntamente com as zonas das Avenidas Novas e do Areeiro/Alvalade, apresentando cada um destes territórios mais de 10% dos estabelecimentos de toda a cidade);
- mas que, porém, se apresentava como a zona com maior perda de postos de emprego durante a década de 1990 (aproximadamente 25% de perda, face a 1991). Na verdade, como ainda recentemente referiu Salgueiro (2004), “o centro empresarial e financeiro já não está nesta área e, mesmo em termos comerciais, ela deixou de ser o centro de Lisboa”.

### *Distribuição dos estabelecimentos por zona em 2000 (%)*



### *Variação do peso de cada zona no total do emprego 1991-2001*

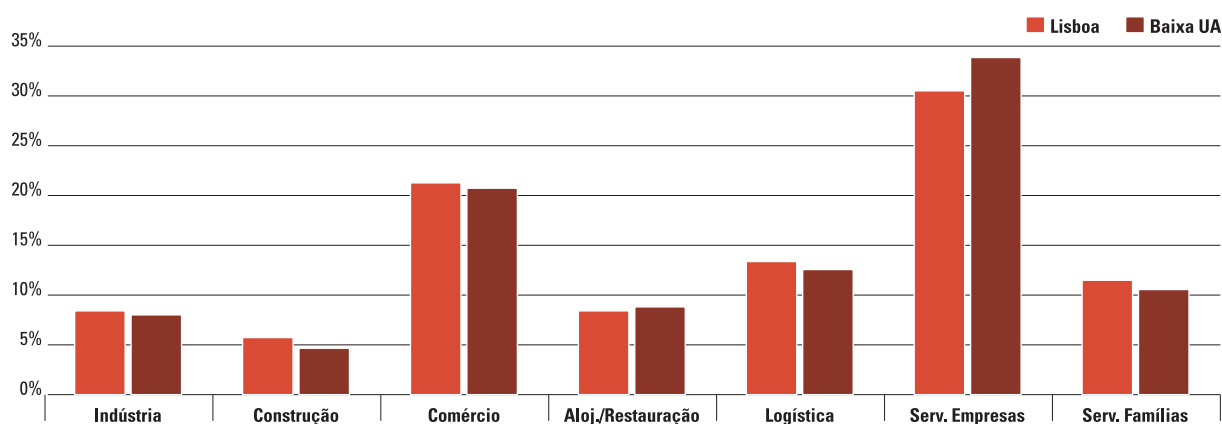


Fonte: CML (2004)

Esta realidade surge confirmada, inclusivamente, pela análise dos níveis de especialização do emprego – como se pode verificar, os próprios níveis percentuais de ocupação do emprego no comércio registam um peso abaixo do peso médio da cidade como um todo. Ao longo da década de 90, e para além do acompanhamento, na evolução da cidade, na forte redução de dinâmicas nos sectores da indústria, da logística e

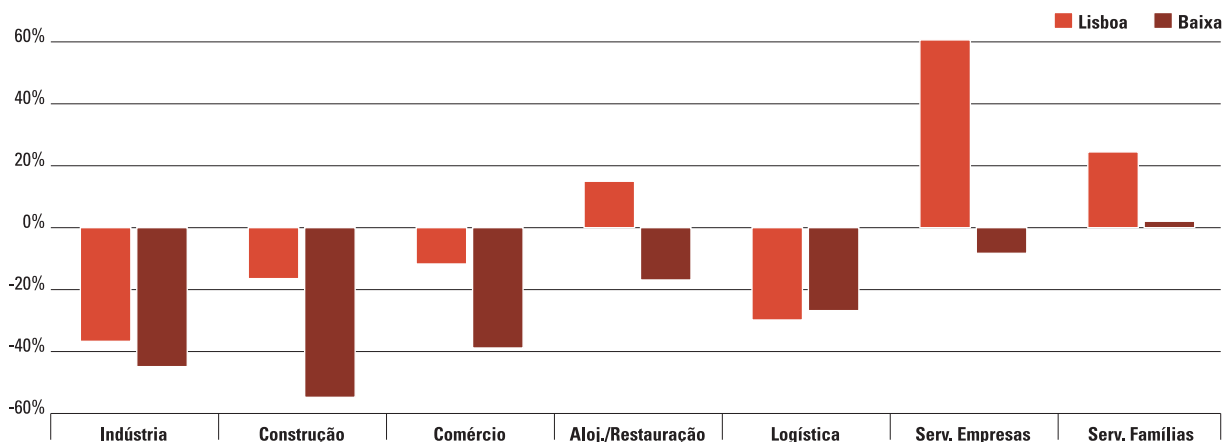
da construção (tornando-se a cidade bastante mais terciária e quaternária), surpreende de facto a grande quebra ao nível do emprego no comércio – uma quebra de aproximadamente 40%. Em termos globais, a Baixa perde postos de emprego em todos os diferentes sectores – incluindo no sector dos serviços às empresas.

### *Especialização do emprego (2001)*



Fonte: CML (2004) – proveniente dos dados dos Quadros de Pessoal (MTSS).

### *Variação da especialização do emprego (década de 1990)*



Fonte: CML (2004) – proveniente dos dados dos Quadros de Pessoal (MTSS).



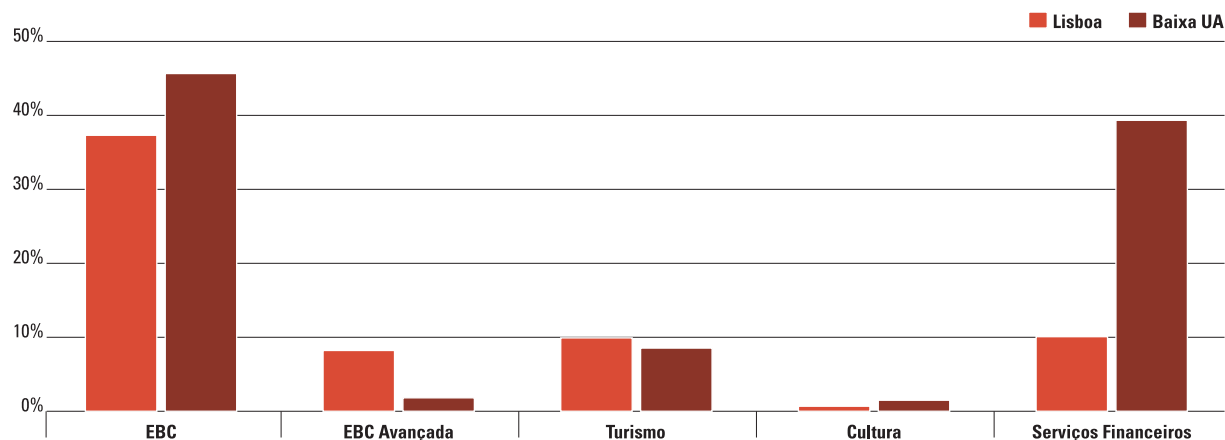
Apesar desta evolução – que espelha, mais uma vez, o forte carácter descentralizador das dinâmicas de ocupação espacial dos anos 1990, a Baixa continuava a deter (em 2001) um importante pendor nas áreas dos serviços financeiros, dos seguros e das comunicações, estatuto que a colocava a um bom nível no respeitante aos postos de emprego ligados à economia baseada no conhecimento (EBC)<sup>4</sup>. No entanto, e apesar desta ligação aos sectores mais terciários, não seria na Baixa que se encontravam sedeados muitos empregos com as mais elevadas qualificações – como se pode verificar na percentagem de

emprego ligado à economia de base de conhecimento avançado<sup>5</sup>. Na verdade, e listando todas as 20 diferentes zonas da cidade de Lisboa analisadas no citado estudo, a Baixa apresentava o penúltimo lugar ao nível do emprego na EBC avançada – indicador que demonstra liminarmente a perigosa obsolescência dos sectores económicos do ex-CBD. Claramente, é por esta vertente, da qualificação do emprego e das dinâmicas económicas, que passa uma das dimensões de reflexão e de actuação mais profunda, perante os objectivos de reestruturação das dinâmicas de alto valor e de qualificação elevada desejados.

### *Algumas características do emprego (2001)*

<sup>4</sup> O conceito de 'Economia Baseada no Conhecimento' (EBC) foi desenvolvido a partir dos finais da década de 1980, e inspirou a chamada 'Estratégia de Lisboa', em termos dos objectivos da União Europeia no desenvolvimento das suas estratégias de médio e longo prazo. Neste sentido, o emprego da EBC refere-se ao emprego nas indústrias de maior intensidade tecnológica e nos serviços intensivos em informação e no conhecimento (CML, 2004b).

<sup>5</sup> A EBC avançada refere-se, nomeadamente, às indústrias de alta tecnologia e aos serviços avançados prestados às empresas – como nas áreas da investigação e desenvolvimento, dos serviços informáticos e conexos, da engenharia (projectos e qualidade), da gestão (consultoria) e do marketing (CML, 2004b).

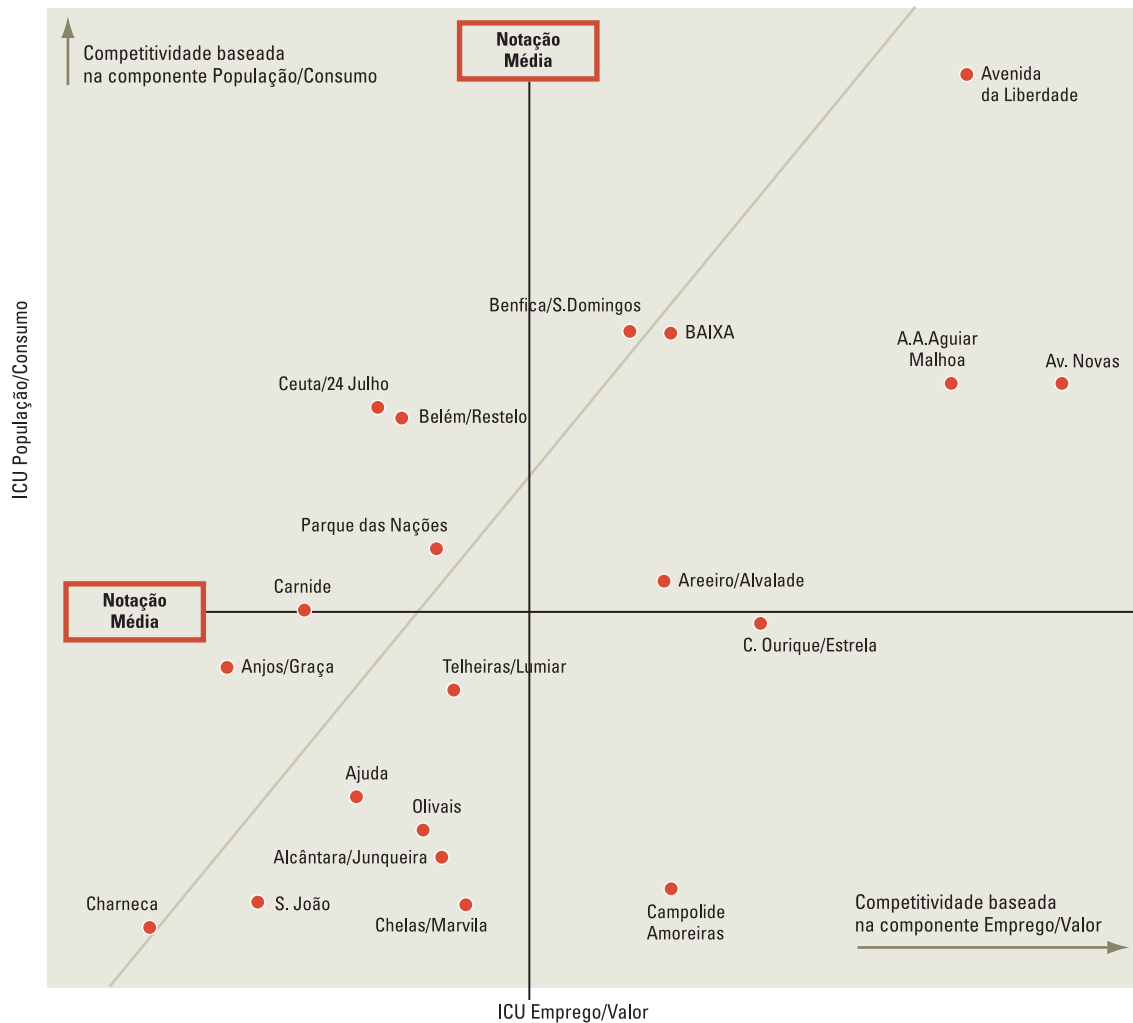


Fonte: CML (2004) – proveniente dos dados dos Quadros de Pessoal (MTSS).

No estudo foi também desenvolvido um indicador composto de competitividade urbana, que se subdividiu em duas vertentes de base: a vertente de população/consumo e a vertente de emprego/valor – cada uma delas constituída por diversos indicadores de performance sócio-económica. O comportamento das diferentes zonas de aglomeração da cidade pode ser observado no gráfico espectral junto.

Em primeiro lugar, observa-se que a Baixa (na configuração mais larga que aqui lhe foi dada, repetimos) demonstra um interessante equilíbrio nas duas componentes da competitividade urbana consideradas (característica que, em termos gerais, e num sentido da tão procurada multifuncionalidade, pode ser

considerada positiva). Em segundo lugar, surge aqui bem patente a “provável” posição da Baixa<sup>6</sup> perante as diferentes zonas da cidade. Se, como vimos, em termos de alguns sectores, a Baixa mantém um vigor e um dinamismo próximo do topo, noutros indicadores (como os ligados às cadeias de valor de maior futuro) a situação apresenta-se bem mais frágil. Assim, se no emprego e na criação de valor, a Baixa se situava num quinto nível; ao nível da população, mas muito especialmente devido aos níveis de consumo, colocava-se num nível só ultrapassado pela zona da Avenida da Liberdade – onde, efectivamente, se têm instalado a maioria dos estabelecimentos comerciais de classe superior.



Fonte: CML (2004) – Proveniente dos censos 2001 (INE) e dos dados dos Quadros de Pessoal (MTSS)

<sup>6</sup> Provável porque, como acima referido, não se puderam incluir, nomeadamente, os dados estatísticos referentes à administração pública – que, pela sua relevância na Baixa, poderiam ter, eventualmente, um nível acima da média da cidade, mas que por outro lado, poderiam levar a valores mais baixos dos índices globais, devido a prováveis níveis de formação e de EBC, abaixo da média lisboeta.

## Algumas considerações finais

A afirmação da Baixa Pombalina e do Chiado como um grande centro dinâmico e identitário da cidade de Lisboa deve tomar como base as suas especificidades próprias, como centro urbano de primeira relevância, e deve ser integrada numa estratégia global baseada num policentrismo planeado e activo – quer em termos da cidade, quer em termos da metrópole.

Tal afirmação deverá ser projectada, no nosso entender, por três grandes vectores de valorização:

- em primeiro lugar, por um activo trabalho na atracção de dinâmicas económicas e criativas de alta qualificação – matéria sob a qual, provavelmente, se instala o maior paradoxo da Baixa: com excelentes condições para um activo centro de saber e de futuro mas com um ranking (em 2001) de penúltimo lugar em termos do emprego baseado nas economias avançadas e do conhecimento. Refira-se, a este propósito, que a reabilitação e a promoção dos espaços urbanos, em termos das desejadas actividades qualificadas, devem incluir, como é evidente, instituições de qualidade da administração pública e política do Estado, reforçando assim o carácter mais nobre e identitário do lugar;
- em segundo lugar, por um trabalho na promoção da multifuncionalidade a escalas mais pequenas – o que implica uma mais próxima coexistência das actividades económicas com as actividades culturais e com os novos espaços de residencialidade. Na verdade, se os maiores riscos surgem representados pelo contínuo esvaziamento das dinâmicas económicas e administrativas, é também na área da residencialidade que se deve promover a qualificação e efectiva ocupação.
- finalmente, por uma efectiva acção no sentido da reabilitação do edificado, o que inclui também a requalificação das dimensões envolvidas da valorização da qualidade de vida (os espaços públicos e o estacionamento, nomeadamente). Qualidade de vida, leia-se, para os distintos grupos sociais “apropriadores” da Baixa: os empregados, os empresários, os residentes, os consumidores, os turistas. Será vital a capacidade de resolução processual eficaz das questões do foro fundiário – matéria sobre a qual a recém-criada Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) deverá actuar activamente;

Uma efectiva (e permanente) dinâmica de reabilitação e conservação urbana para a Baixa-Chiado, pressupõe um grande e directo empenho pelos seus valores de centralidade sócio-económica e identitária. Tal motivação, podendo ser apelidada de cultural, sê-lo-á verdadeiramente num sentido weberiano (mais ligado aos dinamismos sociais), e só crescerá mediante uma efectiva ocupação funcional dos múltiplos espaços existentes – incluindo a apropriação dos espaços públicos. Uma ocupação funcional que gere as mais-valias próprias de um grande centro – e que, suportando com desafogo os seus encargos, gere postos de trabalho de exigência, qualificando assim, por sua vez, as próprias dinâmicas comerciais das áreas envolventes.

Tais mais-valias, sendo tanto económicas como sociais, culturais e identitárias, referem-se quer às dinâmicas privadas, quer às estruturas públicas e de governo, tanto para os distintos proprietários como para os múltiplos “consumidores”, tanto para um nível colectivo como individual. Daí a extrema relevância de se pensarem os processos de reabilitação num contexto mais alargado de revitalização urbana, incluindo a económica, e, no caso dos espaços dedicados às actividades, com base numa estratégia de integração da ocupação espacial por dinâmicas que façam parte das cadeias de valor acrescentado mais contemporâneas, nestes novos cenários de globalização económica, de sociedade de conhecimento e de valorização da qualidade de vida e do ambiente urbano. Isto é, valorizar a ocupação por sectores da chamada economia baseada no conhecimento – de onde provêm seguras e estruturais mais-valias, e onde, curiosamente, se tocam valores tradicionais e históricos da Baixa, em termos dos órgãos de Governo e da Administração Pública, nas instituições bancárias e financeiras, nas empresas comerciais e mercantis, nas dinâmicas de conhecimento, de formação e de cultura.

É neste sentido, mais estrutural, que afirmamos que a reabilitação urbana deste início do século deve ser entendida como uma parte, apenas, de um processo bem mais amplo, onde as maiores tónicas se irão situar, certamente, nas negociações e nos esforços conjuntos dos distintos actores envolventes nos mais diferentes projectos (como já sugeria Guerra em 1999). Alicerçando, de novo, aquela que sempre foi a mais nobre característica das grandes cidades de cariz mercantil e mediterrânico: a promoção da troca de saberes e de ideias e o dinamismo da negociação e da concertação entre os mais diferentes intervenientes – para, no fundo, o bem de todos.

## Referências bibliográficas

**CML** (2004a) *Diagnóstico Sócio-urbanístico da Cidade de Lisboa*, Câmara Municipal de Lisboa.

**CML** (2004b) *Desenvolvimento Económico e Competitividade Urbana de Lisboa*, Câmara Municipal de Lisboa.

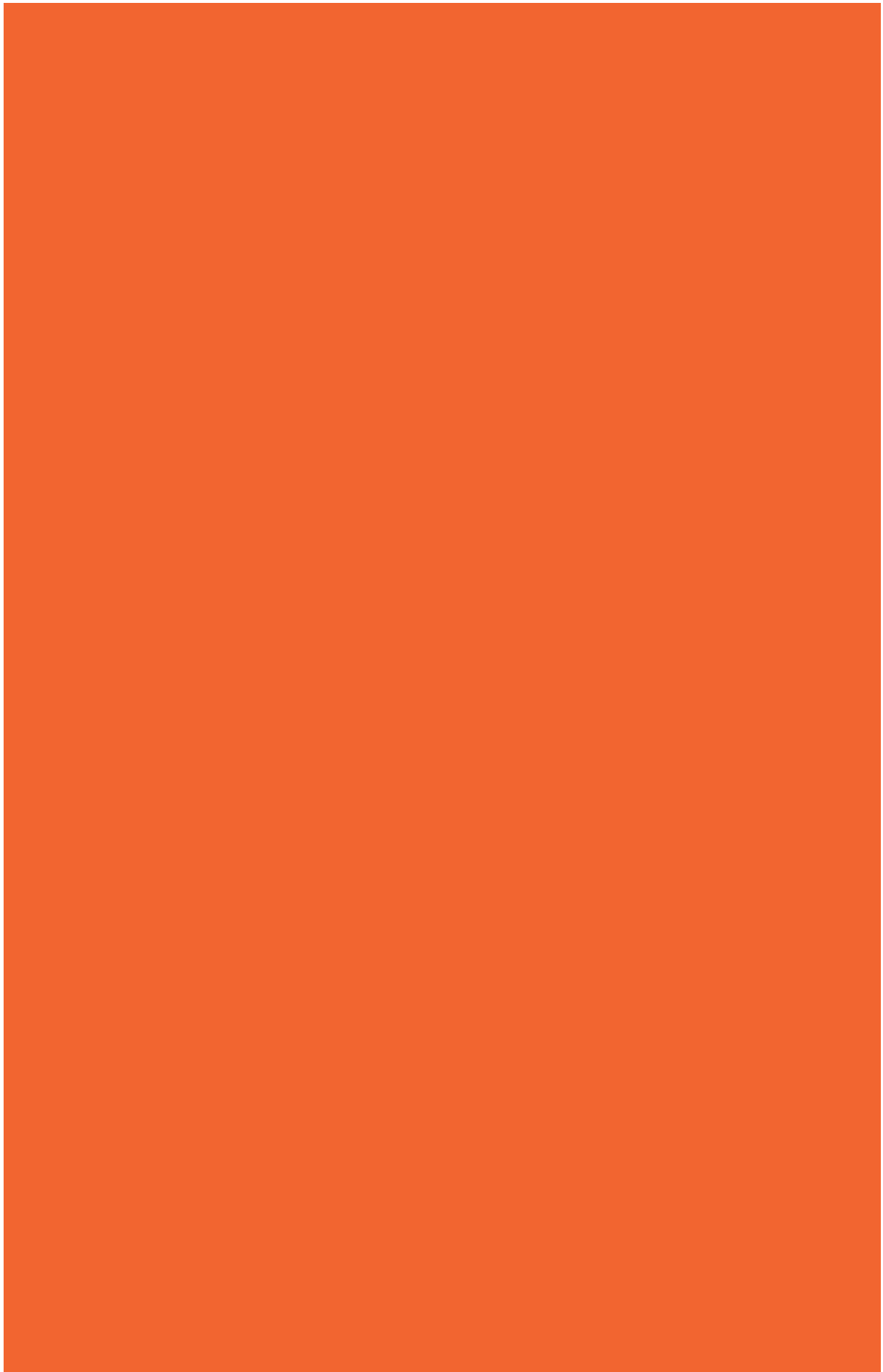
**FRANÇA J.** (1962) *Lisboa Pombalina e o Iluminismo*, Bertrand, Lisboa (edição de 1987).

**GUERRA I.** (1999) *A Baixa Pombalina – Diagnóstico, Prospectiva e Estratégia de Actores*, Celta Editora, Oeiras.

**LEFÉBVRE H.** (1970) *La Révolution Urbaine*, Editions Gallimard, Paris.

**SALGUEIRO T.** (2004) Da Baixa aos Centros Comerciais: in *Monumentos – Revista Semestral de Edifícios e Monumentos*, N.º. 21 – Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais, Lisboa.





## Revitalização do comércio tradicional e coexistência com novas actividades comerciais na Baixa Pombalina

*Margarida Pereira, eGeo*

*Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional,  
Universidade Nova de Lisboa, Consultora da DMAE*

*José Afonso Teixeira, eGeo*

*Centro de Estudos de Geografia e Planeamento Regional,  
Universidade Nova de Lisboa, Consultor da DMAE*

*Maria Fernanda Cruzeiro,  
Consultora da DMAE*

### A Baixa como centro tradicional de comércio

#### Retrospectiva – hegemonia, declínio e recuperação

A intervenção urbanística ligada à reconstrução da Baixa, na sequência do terramoto de 1755, criou o suporte do principal centro de comércio de Lisboa<sup>1</sup>, então estruturado segundo as orientações do Decreto Real de 5 de Novembro de 1760 (Marrou, 1989).

Na transição para o século XX, o aparecimento dos Grandes Armazéns, conceito importado das maiores capitais europeias, representou um importante salto qualitativo pois proporcionou num amplo espaço uma oferta diversificada. A integração deste formato inovador, a singularidade de algumas lojas emblemáticas e a multiplicação de unidades especializadas conferiram à Baixa um carácter de modernidade.

A partir de meados do século XX, o intenso processo de suburbanização não foi acompanhado pelo desenvolvimento das estruturas comerciais, tendo o comércio da Baixa, marcado por uma forte diferenciação espacial e heterogeneidade qualitativa e funcional (Gaspar, 1972), consolidado a sua hegemonia.

A modernização prosseguiu nos anos 1960 (alguns dos primeiros supermercados surgiram na Baixa) e, na década seguinte, com os centros comerciais (de dimensões modestas e privilegiando a proximidade das estações de metropolitano). No entanto, estes, sem capacidade para competir com a Baixa, não estimularam alterações físicas e funcionais nos seus estabelecimentos, começando a ser perceptíveis sinais de clivagem entre a oferta proporcionada e as expectativas da procura.

A tímida mudança do aparelho comercial, interrompida em 1974, foi retomada com consistência na segunda metade dos anos 1980, diversificando-se a oferta e acentuando-se a concorrência entre espaços de comércio. Primeiro surgiram os hipermercados com galerias de comércio especializado, sem repercussão na Baixa; depois ocorreu um período de maior dinamismo, indutor de transformações estruturais da rede comercial da cidade e da área metropolitana:

- em Lisboa emergiram e/ou consolidaram-se centros secundários alternativos para a oferta mais qualificada: o Amoreiras Shopping Center e o eixo Avenida de Roma-Guerra Junqueiro foram os primeiros a destacar-se, mas perderam relevância na sequência da reconfiguração do tecido comercial nos anos 1990, com a multiplicação de centralidades de hierarquia diversa;
- na periferia, durante a década de 1990, ocorreu a proliferação dos centros regionais ou sub-regionais e dos *outlet*, comprometendo em definitivo a supremacia da Baixa no contexto metropolitano.

A desqualificação de parte do comércio tradicional, a fraca capacidade de adaptação dos empresários às novas condições de concorrência, a deslocalização de serviços e o quase desaparecimento da habitação contribuíram para enfraquecer a atratividade de pessoas e de actividades. Mas outros factores endógenos foram determinantes no agravamento da situação: degradação do edificado, congestionamento do tráfego, escassez e custo do estacionamento, disfunções induzidas pelo mercado de arrendamento comercial e até a morosidade da reconstrução do Chiado na sequência do incêndio (1988). Ao invés, a coroa exterior da cidade e os concelhos da periferia esbateram o seu subequipamento comercial com o desenvolvimento e/ou consolidação de centros de comércio e o aparecimento

<sup>1</sup> Embora o centro tradicional de comércio de Lisboa, seja constituído pela Baixa/Chiado, o objectivo específico do presente artigo justifica que a análise se circunscreva à área plana da retícula da Baixa Pombalina.

de conjuntos comerciais integrados. Esta mudança nas estruturas comerciais, benéfica para o território metropolitano, retirou progressivamente clientela ao centro tradicional de comércio. O comércio da Baixa atravessou, então, um período de declínio, com efeitos negativos na própria animação do centro da cidade. Esta circunstância alertou os vários actores – autarquia, associações comerciais e empresários – para a necessidade premente de desencadear estratégias de recuperação. É neste quadro de competitividade crescente que a Baixa começa a procurar caminhos de requalificação e de diferenciação para se reposicionar na rede de centros da cidade e da área metropolitana.

### Organização sectorial e espacial do comércio e da restauração

A relevância comercial da Baixa é traduzida pelos cerca de 860 estabelecimentos retalhistas, uma superfície de exposição e venda próxima dos 67 000 m<sup>2</sup> e 4610 pessoas ao serviço. Da estrutura sectorial

(Quadro 1) destaca-se:

- reduzida expressão da oferta alimentar (3,0%), inerente ao carácter residual da função residencial;
- domínio do sector não alimentar (96,8%), com os artigos de vestuário em primeiro plano, seja em número de unidades (29,9%), superfície de exposição e venda (39,2%) ou pessoal ao serviço (33,0%); o conjunto dos artigos de uso pessoal, com cerca de 45% nas três variáveis consideradas, evidencia a forte especialização;
- importância da cultura e lazer, com 17,5% das unidades;
- presença ainda relevante (entre 8 e 9%) da saúde/higiene, do equipamento para o lar e da ourivesaria/relojoaria.

Os indicadores de dimensão apontam para superfícies médias reduzidas em quase todos os ramos (entre 28 e 65 m<sup>2</sup> por estabelecimento). As excepções encontram-se no não alimentar generalista (398,5 m<sup>2</sup>), no equipamento para o lar (133 m<sup>2</sup>) e artigos de vestuário (105). O pessoal ao serviço por estabeleci-

**Quadro 1 Comércio a retalho da Baixa (2004)**

	Nº		Superfície de exposição e venda			Pessoal		
	Nº	%	m <sup>2</sup>	%	Superfície média (m <sup>2</sup> )	Nº	%	Nº médio pessoas/estabelecimento
<b>COMÉRCIO ALIMENTAR</b>								
Especializado	10	1,2	466	0,7	46,6	40	0,9	4,0
Não especializado	16	1,9	1668	2,5	104,3	156	3,4	9,8
<i>Subtotal alimentar</i>	<b>26</b>	<b>3,0</b>	<b>2134</b>	<b>3,2</b>	<b>82,1</b>	<b>196</b>	<b>4,3</b>	<b>7,5</b>
<b>COMÉRCIO NÃO ALIMENTAR</b>								
Artigos de vestuário	248	28,8	26216	39,2	105,7	1534	33,3	6,2
Sapatarias/malas/artigos de pele	83	9,6	3791	5,7	45,7	431	9,3	5,2
Outros artigos de uso pessoal	46	5,3	1305	1,9	28,4	168	3,6	3,7
Equipamento para o lar	66	7,7	8789	13,1	133,2	433	9,4	6,6
Saúde e higiene	76	8,8	4259	6,4	56,0	418	9,1	5,5
Cultura e lazer	151	17,5	9926	14,8	65,7	751	16,3	5,0
Ourivesaria/relojoaria	68	7,9	1922	2,9	28,3	247	5,4	3,6
Outros diversos	85	9,9	3805	5,7	44,8	299	6,5	3,5
Não especializado	12	1,4	4782	7,1	398,5	133	2,9	11,1
<i>Subtotal não alimentar</i>	<b>835</b>	<b>97,0</b>	<b>64795</b>	<b>96,8</b>	<b>77,6</b>	<b>4414</b>	<b>95,7</b>	<b>5,3</b>
<b>TOTAL</b>	<b>861</b>	<b>100</b>	<b>66929</b>	<b>100</b>	<b>77,7</b>	<b>4610</b>	<b>100</b>	<b>5,4</b>

mento confirma o predomínio da pequena dimensão.

A restauração tem também forte expressão na Baixa, traduzida pelas 200 unidades, 12 000 m<sup>2</sup> de área destinada a clientes e 1800 pessoas ao serviço (Quadro 2). No entanto, a sua importância real ultrapassa o quadro numérico quer pela capacidade de atracção que a caracteriza, quer pelas sinergias decorrentes da coexistência e interacção com as outras funções.

Considerando as duas principais categorias – restaurantes e cafés/pastelarias – verifica-se a preponderância dos primeiros, com cerca de 2/3 dos estabelecimentos, da superfície ocupada e do pessoal. Em termos de dimensão, o número médio de pessoas ao serviço por estabelecimentos (9), é superior ao do comércio a retalho.

A leitura do *mix* comercial permite individualizar subsectores que têm na Baixa as principais concentrações ou nichos de especialização (alguns únicos na

cidade), em certos casos reflectindo ainda a afectação definida pelo Plano do Marquês de Pombal (Marrou, 1989). Assim, a partir do número de estabelecimentos por ramo de actividade destacam-se (Quadro 3):

- artigos de uso pessoal – pronto-a-vestir (248), sapataria (48), bijutaria (24), artigos de viagem/marroquinaria (22);
- cultura/lazer – tabacaria (49), papelaria (18), livraria (17), alfarrabista (12);
- ourivesarias/relojoarias – ourivesaria (63);
- saúde e higiene – perfumaria (23), óptica (17), farmácia (13);
- restauração – restaurante (132), café/ pastelaria (68)

A concentração é a característica mais marcante da Baixa enquanto centro de comércio. No entanto, uma observação mais detalhada identifica uma organização espacial mais complexa. Assim, considerando o

**Quadro 2 Restaurantes e similares na Baixa (2004)**

	Estabelecimentos		Área reservada a clientes		Dimensão média	Pessoal		
	Nº	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	Nº	%	Nº médio
Restaurantes/snaks	132	66,0	8278	68,4	62,7	1091	61,3	8
Cafés/pastelarias	68	34,0	3832	31,6	56,4	688	38,7	10
<b>TOTAL</b>	<b>200</b>	<b>100,0</b>	<b>12.110</b>	<b>100,0</b>	<b>60,6</b>	<b>1779</b>	<b>100,0</b>	<b>9</b>

Fonte: CML/DMAE, Recenseamento dos Estabelecimentos Similares dos Hoteleiros, Dez. 2004.



número de estabelecimentos de comércio e restauração por ruas, distinguem-se diferentes níveis que integram por ordem decrescente os seguintes eixos (Quadro 3):

- nível I (mais de 80 unidades) – ruas dos Fanqueiros (107), Prata (102), Augusta (86) e Carmo (84);
- nível II (40 a 80 unidades) – ruas da Madalena (66), do Ouro (65), de Santa Justa (45), dos Correeiros (44) e praças D. Pedro IV (53) e da Figueira (49);
- nível III (20 a 40 unidades) – ruas Nova do Almada (32), da Conceição (31), 1º de Dezembro (28), dos Douradores (25), dos Sapateiros (25), de São Nicolau (25), da Vitória (21), do Arsenal (20);

- nível IV (10 a 19 unidades) – ruas do Crucifixo (18), da Assunção (17), do Arco do Marquês de Alegrete (17), Calçada do Carmo (14) e Rua João das Regras (11).

Da análise por ramos de actividade, ainda na vertente espacial, a tendência quase generalizada para a dispersão coexiste com concentrações que potenciam a visibilidade da Baixa e a sua especificidade no contexto da cidade. Entre estas, destacam-se:

- artigos de vestuário – ruas dos Fanqueiros (52), Augusta (40), da Prata (30) e do Carmo (26);
- sapatarias e artigos de pele – ruas Augusta (15), do Carmo (13) e de Santa Justa (11);
- retrosarias – Rua da Conceição (11);

**Quadro 3 Hierarquização dos eixos comerciais segundo o número e a natureza das unidades funcionais (2004)**

	NÍVEL 1				NÍVEL 2				NÍVEL 3				NÍVEL 4													
	R. FANQUEIROS	R. PRATA	R. AUGUSTA	R. CARMO	R. MADALENA	R. OURO	P. D. PEDRO IV	P. FIGUEIRA	R. STA. JUSTA	R. CORREEIROS	R. NOVA ALMADA	R. CONCEIÇÃO	R. 1º DEZEMBRO	R. DOURADORES	R. SAPATEIROS	R. S. NICOLAU	R. VITÓRIA	R. ARSENAL	R. CRUXIFIXO	ARCO MARQ. ALEGRETE	R. ASSUNÇÃO	CC. CARMO	R. JOÃO REGRAS	OUTRAS RUAS	TOTAL	
<b>SECTOR ALIMENTAR</b>																										
Especializado	1	-	1	-	3	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	10
Não especializado	-	1	1	-	1	-	-	2	-	2	-	-	1	-	1	-	-	4	1	-	-	-	-	-	2	16
<i>Subtotal</i>	1	1	2	-	4	-	1	2	1	2	-	-	1	-	1	-	-	5	1	-	-	-	-	-	4	26
<b>SECTOR NÃO ALIMENTAR</b>																										
Pronto-a-vestir	52	30	40	26	3	15	14	16	9	1	10	2	1	1	-	5	6	1	2	-	4	1	1	8	248	
Cultura e lazer	4	8	8	9	8	13	14	8	6	6	11	2	4	4	2	7	6	2	4	1	3	4	3	14	151	
Saúde e higiene	4	11	4	8	14	5	3	3	6	-	1	1	4	-	-	2	2	2	-	1	1	1	1	2	76	
Sapatos/malas/peles	5	8	15	13	-	3	-	4	11	1	-	2	7	-	-	-	-	1	-	2	2	1	2	6	83	
Equipamento do lar	15	6	1	5	4	2	1	3	1	2	3	-	-	2	1	3	3	1	-	2	2	-	1	8	66	
Ourivesaria/relojoaria	2	14	4	2	1	20	2	3	1	1	-	-	-	1	3	2	-	-	-	4	-	-	1	7	68	
Outros artigos pessoais	4	6	2	4	1	1	3	2	2	-	-	12	3	-	1	-	-	-	-	1	2	-	-	2	46	
Outros diversos	5	5	5	4	16	2	7	3	2	3	2	1	2	3	2	4	1	2	1	1	1	2	2	9	85	
Não especializado	7	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	2	1	-	-	-	12	
<i>Subtotal</i>	98	88	79	71	48	61	44	42	38	14	27	20	21	11	9	23	18	10	7	14	16	9	11	56	835	
Reparações	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	2	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	8	
<i>Subtotal</i>	2	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	2	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	8	
Restaurantes	2	6	3	11	8	-	3	3	3	26	2	5	4	10	12	1	3	3	4	3	1	4	-	15	132	
Cafés/pastelarias	4	7	2	2	5	4	5	2	2	1	3	5	2	2	3	1	-	2	5	-	-	1	-	10	68	
<i>Subtotal</i>	6	13	5	13	13	4	8	5	5	27	5	10	6	12	15	2	3	5	9	3	1	5	-	25	200	
<b>TOTAL</b>	<b>107</b>	<b>102</b>	<b>86</b>	<b>84</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>53</b>	<b>49</b>	<b>45</b>	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>21</b>	<b>20</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>85</b>	<b>1069</b>	

Fonte: CML/DMAE, Recenseamento dos Estabelecimentos de Comércio a Retalho, Dez. 2004.

Fonte: CML/DMAE, Recenseamento dos Estabelecimentos Similares dos Hoteleiros, Dez. 2004.

- ourivesaria/relojoaria – ruas do Ouro (20) e da Prata (14);
- equipamento para o lar – ruas dos Fanqueiros (15) e da Prata (6);
- cultura e lazer – Praça D. Pedro IV (14), Rua Nova do Almada (11), Rua do Carmo (9);
- saúde e higiene – Rua da Madalena (14) e Rua da Prata (11);
- restaurantes – Rua dos Correiros (26).

## O sentido das mudanças (1995-2004)

A recente dinâmica comercial da Baixa pode ser avaliada a partir da evolução do número de estabelecimentos, das mudanças ocorridas nas designações comerciais (correspondendo ou não a alterações funcionais) e da instalação de novos formatos e insígnias (Quadro 4).

Entre 1995 e 2004 ocorreu uma estabilização do

**Quadro 4** Mudanças funcionais no Comércio da Baixa Pombalina, por ruas (1995-2004)

	Nº unidades		1995-2004		Insígnias de cadeias surgidas após 1995	
	1995	2004	Mudança/ desaparecimento da designação comercial	Mudança de função/ nova função	Nº	Insígnias
Rua dos Fanqueiros	111	99	61	16	-	
Rua da Prata	104	89	56	17	5	Casa; Pier Import; Super Decor; Saint Trop; Cottonwoll
Rua do Carmo	39	71	28	43	43	Multiópticas; Aerosoles; Loja do Gato Preto; Charles; Women'Secret; Parfois; Massimo Dutti; Intimissimi; Misako; Lanidor; Boutique dos Relógios; Ana Sousa; Augustus; Avenue of the Stars; The Body Shop; Casa Batalha; Immaginarium; Sun Planet; Rockport; Q.E. Saúde; Foreva; Cortefiel; Biju Chiado; Chamaquito; Sportzone; Moldura na Hora; Optimus, Fnac, Calzedonia, Mil Folhas, Vodafone, Adolfo Dominguez, Blue Classic, Arraw, Perfumes & Ci <sup>a</sup> , Springfield, Stradivarius, H&M, Tommy Lacoste, Chevignon, Rifka, Paco Martinez, Promod
Rua Augusta	92	81	41	15	13	Charles; H&M; Bershka; Stradivarius, Acetato; Calzedonia; Tezenis; Parli; La Perla; Solaris, The Phone House; Seaside; Mango
Rua da Madalena	55	53	20	4	-	
Rua Áurea	75	61	26	4	3	Giovanni Galli; Ardézia; Aigle
Praça D. Pedro IV	41	45	19	12	1	Parfois
Praça Figueira	43	44	13	6	-	
Rua dos Correiros	25	16	14	4	-	
Rua de Santa Justa	41	39	26	13	-	
Rua Nova do Almada	16	27	8	13	9	Warehouse; Fotocolor; Pepejeans; Gas; Looking for Love; Diesel; Yorn; Roof; Coimbra Editora
Rua 1º Dezembro	28	22	13	2	1	Pingo Doce
Rua dos Douradores	17	11	10	7	-	
Rua dos Sapateiros	20	10	15	5	-	
Rua de São Nicolau	22	23	10	5	3	Lacoste; Geoshop; Romaia
Rua da Conceição	24	20	7	2	1	Parfois
Rua da Vitória	18	18	11	6	-	
Rua do Arsenal	14	15	7	2	1	Farmarosa
Rua do Crucifixo	10	8	5	3	-	
Rua do Arco do Marquês de Alegrete	4	14	1	11	-	
Rua da Assunção	21	16	10	3	1	Lune Blue
Calçada do Carmo	15	9	12	4		
Rua João das Regras	15	11	6	1	-	
Outras	115	58	79	8	4	Godiva; Dinlar; Geoshop; Instanta
	965	860	498	206	85	

Fonte: CML/DMAE, Recenseamento dos Estabelecimentos de Comércio a Retalho, Dez. 2004.

número de estabelecimentos<sup>2</sup> que, mais do que imobilismo, pode traduzir o início de um processo de selecção, caracterizado pelo desaparecimento de unidades obsoletas e desajustadas das novas exigências do mercado. Ao mesmo tempo, o dinamismo da actividade é revelado pelo elevado número de alterações na designação comercial (cuja explicação exige um moroso trabalho de campo) e sobretudo pelo facto de, em mais de 200 casos, ter ocorrido mudança de função comercial ou introdução de unidades funcionais (85 ligadas a cadeias), concentradas nas ruas do Carmo, Augusta, Nova do Almada e da Prata.

A abertura do Centro Comercial Armazéns do Chiado, com a integração de uma âncora cultural emblemática e diversas insígnias, foi determinante para fortalecer esta dinâmica. A entrada de marcas de elevada notoriedade, operando com pequenos ou médios formatos (*megastores*), deu também um contributo importante para dinamizar a Baixa (modernidade dos estabelecimentos, efeito mimético nas unidades instaladas, captação de novos consumidores).

## A revitalização do centro tradicional de comércio

Nos anos 1990 os sinais de reacção às transformações funcionais da cidade começam a ser visíveis na Baixa, através de investimentos públicos e privados. A abertura da estação do metropolitano Baixa-Chiado reforça as condições de acessibilidade ao centro. Das intervenções da autarquia relevam-se a pedonalização de alguns eixos (a Rua Augusta e a Rua do Carmo foram as pioneiras), a requalificação urbanística das praças do Rossio, da Figueira, do Comércio, do Município e Martim Moniz, a retirada do estacionamento do Terreiro do Paço e medidas pontuais para a sua animação, a beneficiação do espaço público e do mobiliário urbano, o ordenamento do estacionamento à superfície e a construção de parques subterrâneos, a abertura de residências para estudantes, etc. A par, a autarquia elege a Baixa como a primeira área comercial a integrar o site da CML/DMAE – Lisboacomercial<sup>3</sup> e promove dois estudos sobre a gestão integrada dos centros de comércio. Estes estudos apoiaram a concepção e criação, em estreita ligação com as associações sectoriais e outras entidades, de uma estrutura vocacionada para a gestão integrada da Baixa-Chiado, designada

“Agência para a Promoção da Baixa/Chiado”, cuja actividade se encontra em reformulação.

Os investimentos públicos estimularam a iniciativa dos empresários, assistindo-se progressivamente a mudanças de propriedade, de ramo de actividade, à reconversão de lojas (incluindo fachadas e sinalética), à beneficiação e harmonização das fachadas e à instalação de insígnias, muitas vezes envolvendo novos investidores.

A actuação da autarquia tem sido enquadrada por estratégias definidas quer no Projecto Especial de Urbanismo Comercial para a Baixa (1999), quer em documentos de carácter indicativo – Modelo de Organização Comercial (1995) e Carta Estratégica de Comércio (2003) – da responsabilidade da Direcção Municipal das Actividades Económicas (DMAE), sintetizando-se de seguida as principais linhas de orientação que daí decorrem.

## O Projecto Especial de Urbanismo Comercial

No âmbito do Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM)<sup>4</sup>, a Câmara Municipal de Lisboa/DMAC e a União dos Comerciantes de Lisboa apresentaram à Direcção-Geral do Comércio a candidatura a um Projecto Especial de Urbanismo Comercial, designado por “Baixa Pombalina de Lisboa”<sup>5</sup>. A estratégia de intervenção baseou-se na dinamização integrada da actividade comercial (estímulo ao investimento nos estabelecimentos), na beneficiação do espaço público para melhorar as suas condições de utilização/fruição e no apoio a acções de promoção e animação urbana. Apesar da diminuta área intervencionada, o projecto deu visibilidade aos problemas do comércio e as propostas implementadas geraram sinergias com repercussões para lá daqueles eixos.

## Do Modelo de Organização Comercial à Carta Estratégica de Comércio

O Modelo de Organização Comercial para a Cidade de Lisboa (Cruzeiro et al. 1997) aponta entre os seus objectivos “reposicionar a Baixa como centro de nível metropolitano”.

A estrutura e a configuração espacial do comércio aí proposta assenta em polaridades, apoios locais e

<sup>2</sup> A perda de uma centena de estabelecimentos não é relevante, pois em grande parte é consequência da desactivação da pouca qualificada galeria comercial da Estação do Rossio.

<sup>3</sup> que disponibiliza, sem custos para os empresários, informação sobre os estabelecimentos de comércio e restauração aí localizados, constituindo um instrumento importante e inovador para a promoção destas actividades.

<sup>4</sup> Decreto-lei n.º 184/94 de 21 de Julho.

<sup>5</sup> defendia-se a integração de toda a Baixa no Projecto, mas a área de intervenção ficou circunscrita a quatro eixos (ruas Augusta, de Sta. Justa, dos Correeiros e dos Sapateiros), por razões exteriores à autarquia.

áreas especiais, as primeiras organizadas em três níveis hierárquicos. O mais elevado integra apenas o centro tradicional de comércio (Baixa/Chiado), com prolongamento natural pela Avenida da Liberdade. A reafirmação do estatuto de centro metropolitano deverá ocorrer através da requalificação da oferta, do favorecimento da concentração e diversidade de funções, da capacidade de captação de insígnias únicas e da valorização do património histórico-cultural.

No âmbito da revisão do Plano Director Municipal, a Carta Estratégica do Comércio de Lisboa actualiza e aprofunda o anterior Modelo. Trata-se de um documento com carácter indicativo, que tem subjacente uma visão integrada e prospectiva da actividade comercial, em articulação com a evolução sócio-demográfica e urbanística da cidade e da área metropolitana. Assume como principais objectivos:

- travar a perda de protagonismo do comércio de Lisboa no contexto da área metropolitana;
- reposicionar o centro tradicional de comércio – Baixa-Chiado-Avenida da Liberdade – como centro de nível metropolitano.

A estratégia defendida – afectação controlada e espacialmente diferenciada do uso comercial – pretende garantir a requalificação dos centros de comércio, disciplinar a instalação de unidades e salvaguardar o equipamento de áreas deficitárias.

Para a Baixa-Chiado, que perde a situação hegemónica enquanto centralidade de nível 1 (agora partilhada com um grande centro comercial em Benfica), são propostas várias medidas de consolidação e de qualificação, de que se destaca:

- densificação, qualificação da oferta e integração de novos conceitos e insígnias;
- favorecimento da instalação de âncoras comerciais;
- promoção de uma âncora cultural e/ou lúdico-recreativa com carácter “único”;
- valorização das lojas de “tradição”;
- recuperação do rés-do-chão dos edifícios no Terreiro do Paço para actividade comercial, cultural e de restauração;
- reconversão funcional dos espaços ocupados por armazéns e indústrias;
- fomento da preservação, qualificação e desenvolvimento de especializações;
- reforço e qualificação da restauração organizada ao longo da Rua dos Correeiros, Praça da Figueira, Rossio, Rua das Portas de Santo An-

tão, Rua do Jardim do Regedor, conferindo-lhe a identidade de “placa de restauração da Baixa”;

- operacionalização da unidade de gestão criada na sequência do PEUC da Baixa.

### A importância do comércio na classificação da Baixa como Património Mundial

A reconstrução pombalina da Baixa apontou diretrizes de ocupação comercial cujos efeitos chegaram até ao presente, fazendo do comércio parte integrante da sua componente patrimonial. Esta é ainda reforçada pela presença de estabelecimentos simbólicos (do ponto de vista cultural, funcional e arquitectónico). Todavia, persistem dissonâncias decorrentes da instalação de actividades comerciais sem respeito pelo carácter histórico e pela estética do lugar (alteração de fachadas, introdução de elementos acessórios inadequados), com prejuízo para a imagem do conjunto.

A necessária consciencialização colectiva da importância simbólica do lugar (pelos empresários, clientes, gestores urbanos) permitirá que a Baixa tire partido da singularidade conferida pelo valor patrimonial, ancorando aí a diferenciação face aos seus principais concorrentes. A sua (re)integração na vivência quotidiana dos cidadãos, passa não só pela recuperação do edificado mas sobretudo pela afirmação do “centro de comércio” como elemento de diferenciação e animação urbana.

A recuperação do espírito de modernidade intrínseco ao projecto pombalino só é exequível nos tempos actuais repondo a harmonização entre a forma e a função (que alguns estabelecimentos emblemáticos souberam preservar), mas também não impedindo a instalação de conceitos, formatos e estabelecimentos inovadores que nas suas práticas incorporem e valorizem a memória do lugar.

### Bibliografia

**BARATA SALGUEIRO Teresa (coord.) (2004)**  
*Declínio e Revalorização do Centro de Lisboa, Relatório do Projecto de Investigação da FCT, Lisboa, Policopiado.*



**CML/UACDL** (1998) PEUC *Baixa Pombalina de Lisboa – Estudo Global – Relatório Final*, Policopiado

**CRUZEIRO M<sup>a</sup> Fernanda; PEREIRA Margarida; TEIXEIRA José Afonso** (1997) *O comércio na Baixa Pombalina de Lisboa*, Lisboa, CML/DMAC.

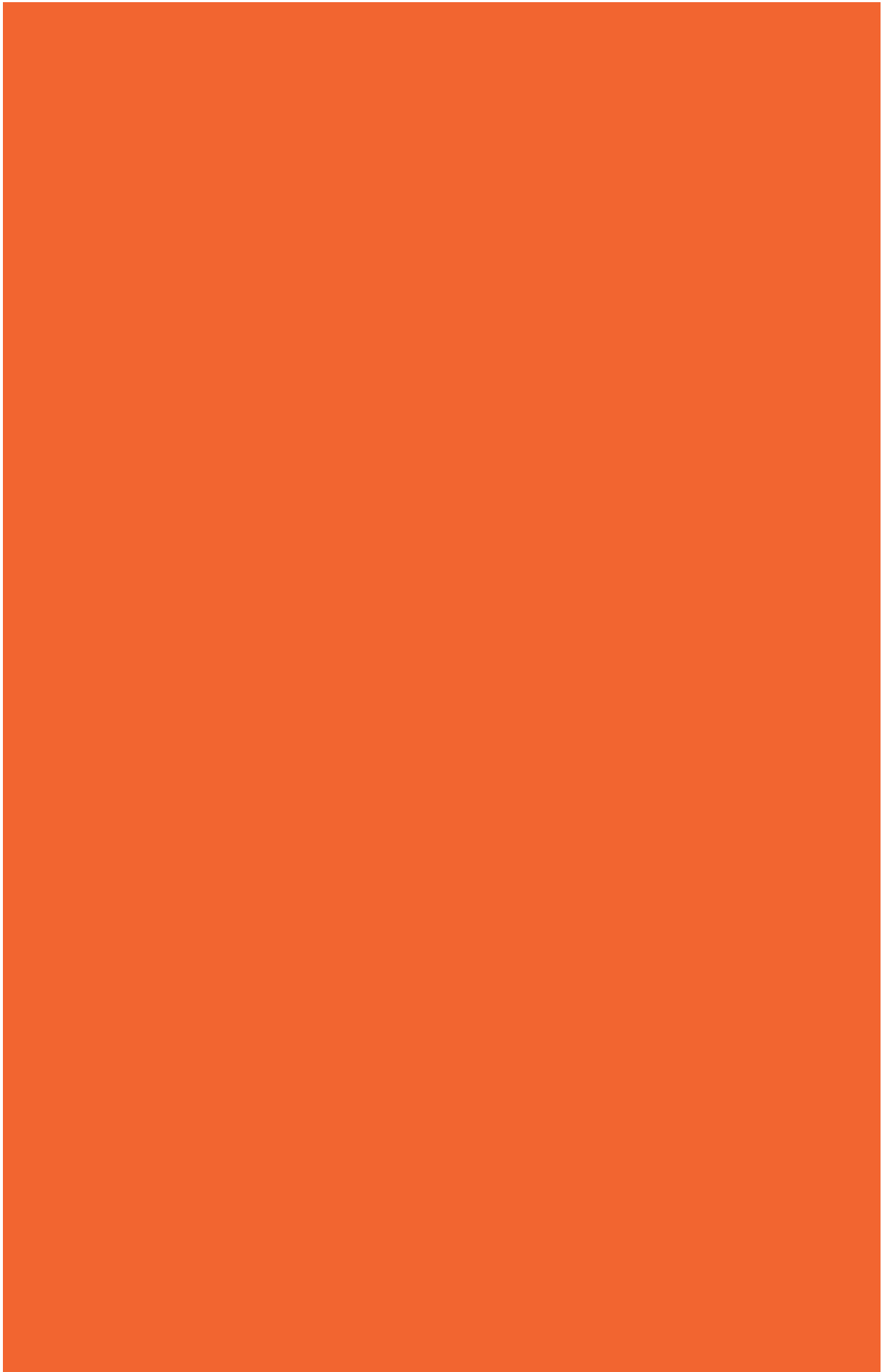
**CRUZEIRO M<sup>a</sup> Fernanda; TEIXEIRA José Afonso, PEREIRA Margarida; SANTOS Brígida** (1997): Modelo de Organização comercial para Lisboa. Um Projecto em discussão *Lisboa – Que Fronteiras para o Urbanismo Comercial?*, Lisboa, CML/DMAC, pp. 14-52.

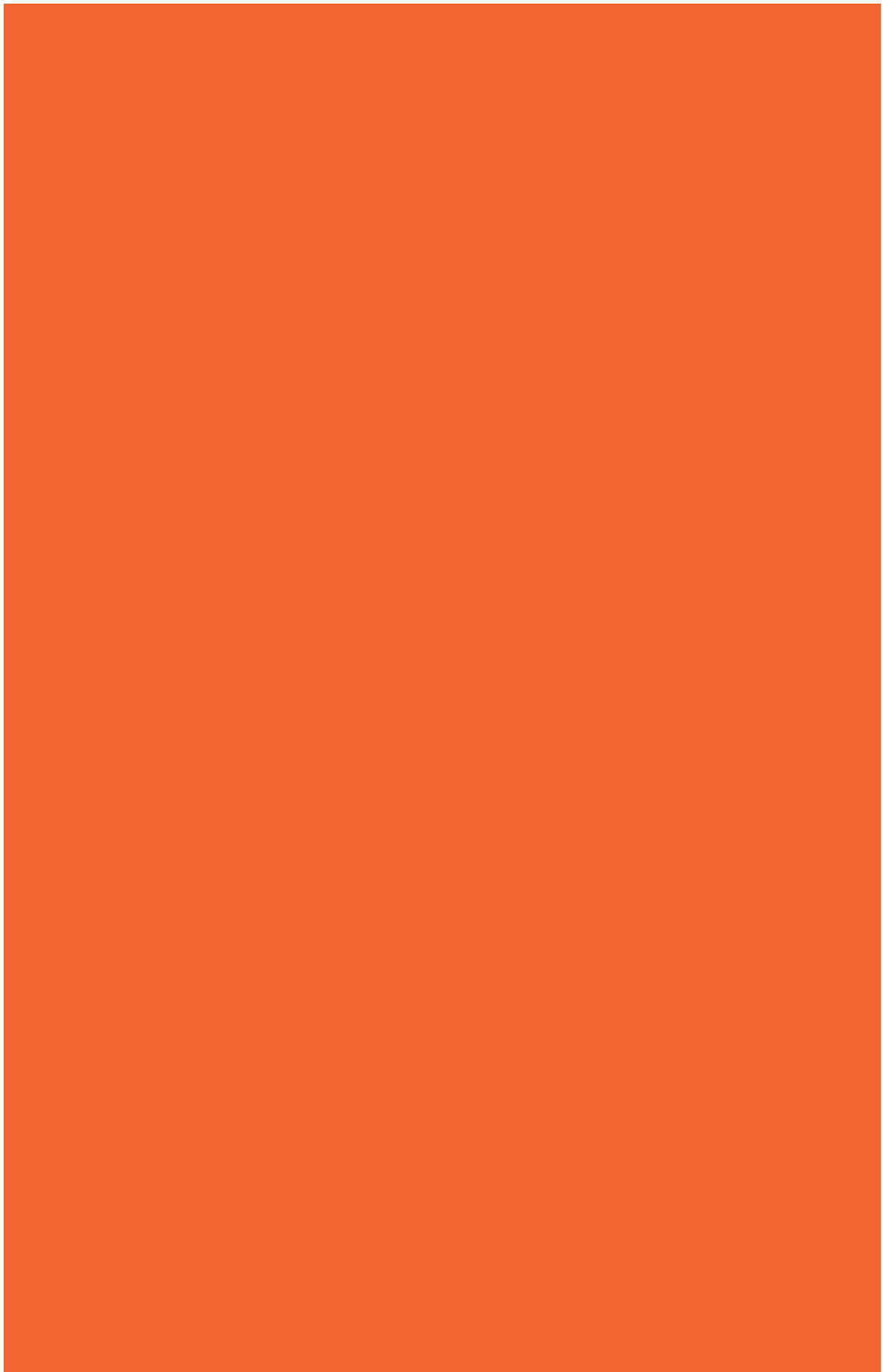
**DMAE** (2003) *Carta Estratégica do Comércio de Lisboa*, Policopiado.

**GASPAR Jorge** (1972) *Aspectos da dinâmica funcional do centro de Lisboa*, Lisboa, CEG.

**MARROU Louis** (1989) Especialização e comércio de especialidade na Baixa Pombalina: sua evolução histórica *Comércio de Especialidade. Actas das Jornadas Lisboa na Rota do Comércio*, Lisboa, CML, pp. 9-24.

**PEREIRA Margarida** (1989): Comércio em Lisboa: os ventos da mudança *Sociedade e Território*, n<sup>o</sup>s 10/11, pp. 31-42.





## As lojas tradicionais da Baixa. Desafios presentes e futuros

António Sérgio Rosa de Carvalho  
GVEN- CML

A importância da Baixa Pombalina na perspectiva da história do urbanismo ocidental e das ideias arquitectónicas não precisa de ser reafirmada, mas sim confirmada. Confirmada através de um estatuto oficial de classificação patrimonial de cariz mundial, afim de poder usufruir do conjunto de direitos e deveres que essa classificação trará. A necessária formulação de uma visão para o futuro, concretizada em medidas presentes numa estratégia integrada e global, obrigará a um crescente estado de auto-responsabilização. Os sucessos visíveis na área da reabilitação urbana e o conseqüente repovoamento da área levarão a um efeito de bola de neve estimulante e renovador.

Com efeito, a evolução ao longo do século XIX da unidade coerente e planeada da reconstrução pós-terramoto da Baixa a partir dos arquétipos definidos por Mardel e Eugénio dos Santos trouxe-nos uma variedade de volumetrias aos modelos impostos, uma variedade nos revestimentos e, mais tardia e pontualmente, a inserção de outras linguagens arquitectónicas. Essa evolução é ilustrada ao compararmos os arquétipos iniciais que constituem o Largo de São Paulo e o Rossio com as dimensões residenciais “senhoriais” dos prédios de rendimento no “período” Farrobo, na Rua da Madalena, destinados à tal burguesia mercantilista e iluminada que teria que ser inventada na visão modernizante da sociedade pombalina. Uma evolução de “erudições” de uma burguesia em processo de afirmação cultural e social deixou-nos testemunhos nas zonas do Alecrim, da Emenda, à volta do Pátio do Pimenta, mais acima do Camões, na fronteira com a Bica, na Victor Cordon, etc., etc.

O Marquês e a sua Casa do Risco tinham concebido uma cidade moderna, funcional (a inserção das paróquias na malha urbana) sem nunca ser exclusi-

vamente funcionalista. Cartesiana no risco, mas mantendo um potencial simbólico na composição dos seus espaços, na pontuação das suas praças fiéis à memória do passado e na criação das suas perspectivas e pontos focais.

Embora a notável standardização dos elementos derivados dos métodos da engenharia militar levasse, por vezes, a uma acusação de monotonia repetitiva, as surpresas no ritmo do edificado eram garantidas pela inserção pontual, por exemplo, das igrejas paroquiais na malha urbana e pela qualidade verdadeiramente internacional da Praça do Comércio e da sua relação com o rio. Desde o início, o Marquês quis conceber uma metrópole verdadeiramente internacional, que constituísse verdadeiramente uma *city*... com a qualidade das suas residências, os métodos higiénicos dos seus hábitos quotidianos, o conforto da largura dos seus passeios, o avanço técnico da sua rede de esgotos e da famosa estrutura anti-sísmica da gaiola. Isto serviria de cenário para as dinâmicas interactivas de uma Bolsa, transformando a antiga simbologia do local onde se encontrava o Paço Real com um novo projecto ilustrador da modernização de Portugal – a própria nova denominação, Praça de Comércio, é aliás exemplo disso. Esta dinâmica interactiva iria estender-se às artes e ofícios, estrategicamente colocados nas ruas com os nomes correspondentes... dos Correiros, dos Douradores, dos Sapateiros, da Prata, do Ouro...

Este projecto de *city* confirmou-se e realizou-se ao longo do século XIX e foi largamente enriquecido no que respeita aos estabelecimentos comerciais pela variedade ecléctica da cultura *bon chic, bon genre* do *boulevard* parisiense nos finais do século XIX e inícios do XX. É precisamente neste período que são desenvolvidos e criados muitos dos estabelecimentos de qualidade a que iremos chamar de Lojas de Tradição e Excelência, denominação esta já tocada por uma consciência histórica e patrimonial que só a distância permite. Ela refere-se a estabelecimentos que sobreviveram, alguns na íntegra, quase miraculosamente... uns por passagem do testemunho entre gerações da mesma família, outros por perseverança e consciência dos novos proprietários. Mas são estabelecimentos que nos deixam, por comparação ao grande número dos já desaparecidos, uma consciência da ameaça que, nas circunstâncias actuais, paira sobre eles. Urge portanto reflectir, conhecer e agir.





Fig. 1 e 2 – Interior da Ourivesaria Aliança, Rua Garrett, 50 e 52.



Fig. 3 e 4 – Interior da Pompadour, Rua Garrett, 30.

## Duas zonas... duas reflexões. Rossio e Chiado

Começemos pelo Rossio. Isto porque o Rossio, além de ser um dos núcleos de vivência quotidiana da Baixa, o seu verdadeiro *forum* (o outro sendo o Chiado), constitui também o espaço de transição axial entre a Avenida da Liberdade e a Rua Augusta.

A Avenida da Liberdade, apesar da destruição sistemática do edificado a que foi sujeita nas últimas décadas, deixando-nos um aglomerado de híbridos que convivem com os últimos testemunhos arquitectónicos da cultura *boulevard*, mantém o seu carácter precisamente pela qualidade do traço de Ressano Garcia, do arvoredado que a confirma e que insere a sua variedade de fachadas e qualidades num todo. Poderemos afirmar que, o seu preenchimento especulativo por Rosa Araújo e pela sua época, apesar da escala e da visão urbanística concebida e tratada por Ressano Garcia, nos deixou, desde o início, uma qualidade sofrível (muito longe da visão unificada de Haussmann) e de uma variedade facilmente penetrável pelos especuladores posteriores. Mas, apesar disto tudo, a Avenida da Liberdade tem conhecido, no que respeita ao comércio, uma evolução positiva. Pondo de parte os erros evitáveis – como a destrui-

ção dos interiores da Farmácia Liberal *in situ* (agora trasladados para o Museu da Farmácia e transformados em memória estática) ou o desaparecimento dos interiores da última mercearia da Avenida, que tinha sobrevivido com qualidade renovada até há pouco tempo, transformada em loja de artigos turísticos com critério – a Avenida de Liberdade tem assistido à abertura de estabelecimentos de qualidade internacional, que confirmam a sua vocação natural. Depois da passagem por esse espaço intermediário a que se chama Restauradores, e onde já resta muito pouco a não ser memórias residuais, como o Édén ou o Palladium, chegamos ao Rossio.

Claro que o primeiro tema que nos vem à mente é o dos cafés do Rossio, mas, se formos por essa linha de reflexão, passando por nomes como o Martinho do Rossio, do Café do Gelo, da Brasileira do Rossio, o Chave de Ouro, etc., a história será novamente de destruição. Teremos de nos consolar com a excelente reconstituição do Nicola, que continua a ser o ícone de qualidade do Rossio, visitado por nacionais e estrangeiros e contribuindo, como poucos, para o turismo cultural. É neste momento que convém comentar um profundo mistério. Por que é que num momento em que a Europa recria de raiz ou preserva apaixonadamente o conceito do *grand café* cosmo-



Fig. 5 – Interior da ourivesaria Aliança, Rua Garrett, 50 a 52.

Fig. 6 – Antiga alfaiataria Rosado & Pires, Rua Augusta, 154 a 156.

Fig. 7 – Fachada da Luvária Ulisses, Rua do Carmo, 87 – A.



Fig. 8 – Interior da Luvária Ulisses, Rua do Carmo, 87 – A.

polita, nós por cá continuamos empenhados em destruir o autêntico que nos resta? Por que é que o espaço do Café Portugal (modernista-Estado Novo), que ainda lá se encontra, foi transformado num armazém de sapatos “baratuchos”? Por que é que a antiga *maison de couture* Ramiro Leão, que seria, com todo o seu interior *Deuxième Empire*, possivelmente contrastando-o com mobiliário contemporâneo, o *grand café* ideal, confirmando a Bénard e obrigando finalmente a Brasileira a qualificar o seu serviço, foi totalmente destruída? Voltando ao Rossio, é nele que se encontra um dos grandes interiores de Lisboa dos finais do século XIX, inícios do século XX. Grande na sua qualidade e integridade da unidade patrimonial e artística, pois na realidade trata-se de um pequeno espaço, para não dizer um corredor. Refiro-me à Tabacaria Mónaco, completamente preservada mas a necessitar de obras de conservação urgentes, nomeadamente no seu notável tecto. Merece reconhecimento imediato... Duas outras histórias bastante positivas são a recuperação com critério das duas dependências da Chapelaria Azevedo Rua e a boa recupera-

ção da Confeitaria Nacional, agora alargada ao primeiro andar, na Praça da Figueira. Terminamos as observações sobre o Rossio com outro bom exemplo de recuperação, o caso da Joalharia Ferreira Marques, notável estabelecimento de época.

Todos estes três casos positivos se devem à visão dos proprietários. Quando ela não existe, é possível assistir-se à destruição, num ápice, de todo um interior, como no caso da Casa Chinesa (Rua do Ouro), onde apenas resta a fachada para nos lembrar das glórias das rotas do comércio do chá e do café, ou no caso da Antiga Casa Viana, na Rua da Prata, que funcionava no mesmo ramo. De relembrar a existência ainda da Casa Pereira da Conceição, na Rua Augusta, último sobrevivente do ramo num país que ensinou a Inglaterra a beber chá na pessoa de Catarina de Bragança nas suas aventuras matrimoniais... Falando de Londres, por que é que uma visita ao Fortnum & Mason ou ao *food department* do Harrod’s constitui um *must* e é vista como um acontecimento cultural?

Passemos agora ao Chiado. A grande tomada de consciência em relação ao Chiado surgiu através de





Fig. 9 – Fachada da Ourivesaria Aliança, Rua Garrett, 50 a 52.

uma ruptura e de um desastre. Enquanto o século XIX criou as aspirações literárias e políticas do Chiado, o século XX confirmou-as através das suas tertúlias literárias, artísticas e académicas. O prestígio, agora muito abalado, de locais como a Brasileira e a Bénard emana ainda destas memórias. Foi no contexto destas memórias e com um brilho já esbatido que o incêndio apanhou o Chiado. O desafio do momento residia na escolha do modelo a desenvolver para a reconstrução da área. Optou-se, com bom senso, por Siza, único na altura pelo peso dos seus prémios internacionais, com autoridade e visão para impor um modelo de reconstrução e reposição integral da área destruída, não se afirmando pela ruptura. Seguiram-se os desafios das decisões, dos ritmos de reconstrução ou dos atrasos nesses ritmos.

Curiosamente, depois destas vicissitudes e do longo compasso de espera, o Chiado acabou por renascer socialmente através da força magnética de um sóbrio centro comercial, instalado no edifício reconstruído por Siza a partir dos antigos Armazéns do Chiado, e do fenómeno Fnac. Nas ruas do Carmo, Nova do Almada e Garret encontram-se notáveis estabelecimentos comerciais que importa referir, depois do desaparecimento da Pastelaria Ferrari, da Casa Batalha, da Casa José Alexandre, etc., com o incêndio.

Contornando a questão da destruição de todos os interiores na loja de Ana Salazar, convém sublinhar a existência da deliciosa Luvaria Ulisses, da Joalharia do Carmo, da fachada e *lettering déco*-modernista da livraria Aillaud & Lello e, antes de passarmos à Rua Nova do Almada, da reconstrução da fachada do Au Bonheur des Dames por Álvaro Siza.

Na Rua Nova do Almada encontramos dois casos de relevo. O primeiro é o da boa recuperação do estabelecimento de Teresa Alecrim. O segundo, de um dos mais notáveis interiores *fin de siècle* (século XIX) de Lisboa: a Livraria Férin, muito conservada e com alto critério na escolha de livros. Até quando?

Passemos agora a um caso ilustrativo de uma situação preocupante... A joalharia Aliança, na Rua Garrett, constitui um dos verdadeiros templos das lojas tradicionais da Baixa. A riqueza da fachada em ferro é só ultrapassada pela riqueza dos interiores ecléticos em simbioses revivalistas entre neo-Luís XV e neo-Luís XVI, em combinações com outros elementos *Beaux-Arts* que denunciam a sua época. Em termos culturais e revivalistas corresponde na sua pequena escala e temática comercial ao fenómeno eclético “afrancesado” do Palácio Foz. Ora este estabelecimento abre irregularmente e não apresenta grande dinâmica, deixando-nos apreensivos em relação ao seu futuro em geral e à sua preservação patrimonial em particular.



Fig. 10 – Interior da Luvria Ulisses, Rua do Carmo, 87 – A.



Fig. 11 – Entrada da Antiga Alfaiataria Rosado & Pires, Rua Augusta, 154 a 156.

## O problema da preservação patrimonial e da manutenção ou alteração da função

Muitos dos estabelecimentos que temos vindo a descrever devem a sua coerência e a sua preservação ao facto de o estabelecimento ter transitado de geração em geração dentro da mesma família. Também, em muitos casos de aluguer, as quantias ainda não foram actualizadas em relação aos valores do mercado, o que viabiliza de forma frágil um ténue equilíbrio entre fracas receitas, crise generalizada e encargos em pessoal e impostos, temendo-se, nalguns casos, o pior, com a actualização das rendas.

Tudo isto fez instalar um clima de apreensão e profunda preocupação em relação ao futuro. Com estas perspectivas sombrias, é caso para perguntarmos: qual o futuro do comércio tradicional da Baixa, neste momento decisivo de transição entre avultados investimentos e desenvolvimento de estratégias nas áreas da reabilitação urbana e repovoamento, numa Baixa ainda desertificada no plano residencial e em parte paralisada durante a noite, mas funcionando normalmente como *city* durante o dia? Qual a importância da presença de um comércio tradicional de qualidade, capaz de confirmar a sua imagem de capital europeia, com passado histórico, na perspectiva de um turismo de qualidade e cultural? Não terá o planeamento comercial de definir estratégias comuns e

sintonizadas com a gestão urbana e a reabilitação urbana? Quantas “lojas dos trezentos”, com produtos medíocres, de origem asiática ou não, poderão ainda surgir antes que o equilíbrio dessa imagem seja definitivamente afectado? O que procura o turista cultural numa cidade, numa capital europeia com história?

A resposta é: autenticidade. Aquilo que é único e genuíno, oscilando entre tradições vernáculas/artesanais e civilizacionais cosmopolitas.

Portanto, a situação ideal é a de uma loja tradicional onde o *décor* e a arquitectura estejam ainda em unidade coerente com o ofício exercido. Um exemplo: a Casa Vitorino de Sousa (fundada em 1921), que constitui um verdadeiro exemplo do exercício de uma grande arte e ofício de Portugal, ou seja a de correeiro e fabricante de selas, produtos portanto ligados a um outro produto (tal como o vinho) em franco progresso de prestígio internacional e contribuindo para contactos exteriores ao mais alto nível: o cavalo Lusitano e a arte portuguesa da equitação, cuja Alta Escola “Graciosa” constitui um digno exemplo. Além disso, esta loja foi alvo de uma recuperação coerente dos interiores e encontra-se na Rua dos Correeiros, mantendo-se fiel à tradição do local estipulado pelo Marquês.

Mas o grande desafio surge precisamente quando esta unidade entre *décor* e actividade é rompida pelas circunstâncias, e a loja é adquirida para outra activi-





*Figs 12 e 13 – Dois pormenores dos gabinetes de prova da Antiga Alfaiataria Rosado & Pires, Rua Augusta, 154 a 156.*



*Figs 14 – Interior da Antiga Alfaiataria Rosado & Pires, Rua Augusta, 154 a 156.*

dade. Aí a preservação do património impõe-se com uma estratégia sensível de adaptação da actividade às exigências determinadas pela riqueza e unidade presentes no local.

### Três exemplos

**I** – O estabelecimento Ramiro Leão, depois de ter sido desactivado como pequeno armazém de alta qualidade, especializado em artigos femininos (poucos se lembram da perfumaria), características para as quais a denominação internacional mais adequada será a de *maison de couture*, passou por um período onde o seu espaço (então ainda) de alta qualidade decorativa foi utilizado pelos armazéns do Conde Barão, num contraste doloroso. Depois de um período de decadência, o espaço ficou intacto nas suas características de base, mas suspenso, à espera de uma solução ou de uma nova utilização. A solução parecia ter surgido, pelo menos para o anterior executivo da CML, através da proposta da firma

Benetton de instalar uma loja desta marca, desenvolvendo simultaneamente um espaço cultural. Do espaço cultural nunca mais se soube nada... Ficou-nos o resultado da alienação total de um dos mais interessantes interiores de época criado para uma função, através de um projecto redutor cheio de “ál-bis” culturais que, pretendendo deixar “citações”, deixou apenas resíduos-referência completamente descontextualizados, criando no espectador consciente uma estupefacção magoada, para não lhe chamar uma profunda indignação.

**II** – Na mesma zona, um pouco mais longe, entre o Chiado e as duas igrejas, encontrava-se a antiga Casa Leitão, joalheiro e ourives, fornecedor da Casa Real. O estabelecimento transitou para a Casa Custódio Cardoso Pereira, especializada em instrumentos musicais, mantendo intacto, na íntegra, o seu notável interior. Mesmo ao lado encontrava-se um pavilhão de vendas da firma Vista Alegre. Quando a Casa Custódio Cardoso Pereira fechou as portas, a

Vista Alegre tomou o espaço e desenvolveu um projecto global. Considero o resultado obtido um dos mais interessantes e conseguidos espaços comerciais de Lisboa. A fachada original, além de mantida, foi “confirmada”, com a inserção de novos elementos completamente contextualizados, placas de mármore com *lettering*, nunca se afirmando pela ruptura. A fachada foi assim, de forma coerente e em *unité de style*, prolongada até ao antigo pavilhão de vendas. No espaço do antigo Custódio Cardoso Pereira procedeu-se ao restauro dos tectos, de todos os móveis, aproveitando-se também alguns elementos da iluminação original, sendo eles tratados apenas como elementos decorativos pois as técnicas contemporâneas oferecem soluções muito interessantes, capazes de valorizar ainda mais a base patrimonial. No espaço central que serve de transição para o novo espaço do antigo pavilhão de vendas, manteve-se o magnífico antigo ladrilho – mosaico neopompeiano –, além de elementos da arquitectura de interiores e tecto. No novo espaço do antigo pavilhão de vendas desenvolveu-se uma arquitectura de interiores que embora nitidamente contemporânea nunca se afirma pelo contraste em ruptura, mas que, pelo contrário, garante um equilíbrio simbiótico entre as duas linguagens, afirmando o carácter de um espaço único. Merecedor, sem dúvida, da atribuição de um prémio!

III – O terceiro caso passa-se precisamente nesta zona, ou seja ao lado da Brasileira e em frente do Ramiro Leão. Trata-se do antigo estabelecimento Irmãos David. Este espaço era ocupado por uma loja de venda de tecidos antes de ter cessado a sua actividade. O interior encontrava-se intacto, tanto na perspectiva da sua arquitectura de interiores, como do mobiliário e da fachada. Encontrava-se e encontra-se, devido à intervenção imediata através do decreto de um embargo que impediu a sua destruição, logo no início do actual mandato deste executivo da CML. Entretanto, este acto foi confirmado por sentença do tribunal.

Antes de passarmos a algumas considerações finais convém reflectirmos sobre as circunstâncias ilustradas por estes três casos.

No primeiro caso (Ramiro Leão) existiu diálogo construtivo entre a CML e a entidade promotora, mas a CML abdicou de exercer, através dos seus instrumentos legais (classificação da Baixa como Imóvel de Interesse Público, Inventário Municipal, protecção garantida pelo PDM), a garantia da preservação

dos interiores e sucumbiu à visão do promotor, neste caso má e errada. Os resultados estão à vista. Situação irreversível e perda irreparável.

No segundo caso (Vista Alegre) a visão do promotor era boa e garantida por um bom projecto de arquitectura de interiores. Como tudo se passou na mesma época e período, parece-nos que o mérito deve ser atribuído ao promotor e ao seu projecto de arquitectura.

No terceiro caso (Irmãos David) o promotor foi “estimulado” pelo acto legal do decreto de embargo emitido pela CML. Esta “pedagogia” foi confirmada pelo tribunal.

Mas será possível um verdadeiro diálogo, construtivo desde o início, que vá ao encontro da necessidade imperativa de preservar e conservar interiores históricos (os poucos que restam) quando, ou precisamente quando, há mudança de ramo e de função?

## Um exemplo no presente. Rumo a um futuro conservacionista para o comércio tradicional?

Passo a relatar um caso que decorre no preciso momento em que escrevo...

A alfaiataria Rosado Pires, na Rua Augusta, manteve até hoje, miraculosamente, os seus interiores, mobiliário e fachada intactos... Os seus deliciosos gabinetes de prova no primeiro andar, dois em estilos revivalistas, império e neo-rococó, e os outros dois, seguindo as características da época, algo à volta de um estilo *Liberty/Arts & Crafts*, ainda lá estão, com tectos coerentes e tudo. Até o escondido espaço do escritório mantém o seu ambiente original, incluindo o seu cofre neogótico. Ora sendo eu morador da Baixa, logo que me apercebi da possível mudança de ramo, desenvolvi contactos com a Unidade de Projecto Baixa-Chiado, que procedeu ao levantamento exaustivo dos interiores, documentando em imagem todos os pormenores. Entretanto, e noutra projecto que está a ser desenvolvido com o Núcleo de Estudos do Património da CML, já existia também um dossier completo dos interiores deste estabelecimento, quando ele ainda se encontrava em funcionamento. Existia portanto informação detalhada, capaz de fazer estabelecer um diálogo exigente de conservação (Inventário Municipal, PDM) mas construtivo com a entidade promotora. Houve desde o início, da

parte da CML, contactos com o IPPAR e reuniões em conjunto com a entidade promotora. Depois de alguma hesitação apreensiva por parte dos novos proprietários, que representam uma empresa de renome internacional com actividade multinacional, e de algum esforço retórico, passou-se rapidamente a outra fase de aceitação e entendimento onde a ideia da conservação passou a ser vista precisamente como uma mais-valia prestigiante para a própria imagem comercial, integrando a função e o produto neste contexto. Todos os móveis originais vão ser mantidos e as pequenas alterações exigidas vão ser completamente reversíveis. Além disso, o projecto de arquitectura de interiores prevê também, além do restauro e grande cuidado com os materiais, um estudo cromático detalhado, o restauro dos papéis de parede e o restauro da fachada. Este exemplo ilustra que uma mudança de função não implica uma des-

truição de uma importante e insubstituível riqueza de interiores, mas que também é necessário desenvolver um diálogo pedagógico e, com perseverança, encontrar soluções em diálogo, onde ambas as partes, sem abdicar do rigor, saem satisfeitas e convictas.

A chave reside no desenvolvimento, e o ambiente e o contexto da candidatura a Património Mundial da Baixa Pombalina proporcionam essa oportunidade, de uma estratégia totalmente integrada entre a reabilitação urbana, a gestão urbana e o planeamento comercial, conseguidos por um mediador com formação académica histórica e qualidades retóricas e de diplomacia, aliadas a uma convicção de que é possível fazer renascer a Baixa e restaurar a sua função original. Uma *city* completa e equilibrada entre actividades de trabalho e lazer, sustentada por uma forte função residencial e por uma presença humana 24 horas por dia.





# 3

**Estudos para  
uma regulamentação  
de salvaguarda**

# Uma proposta de regulamento para a Baixa Pombalina

Carla Ferreira Brito, Maria Clara Vieira,  
Cristina Alves Pereira, Isabel Amaro,  
João Couceiro (DMCRU – CML)

## Contexto

Reconhecendo a urgência da elaboração de regras para a intervenção no edificado e no espaço público, foi considerada a elaboração de um Regulamento das Medidas Preventivas para a Área Histórica da Baixa Pombalina de Lisboa que pretende “constituir um instrumento operativo transitório de apoio à gestão urbanística, balizado pelo disposto em sede de Regulamento do PDM e enquadrado pela preocupação com a implementação a curto prazo da regeneração dos tecidos urbano, social e edificado em presença, acautelando a sua salvaguarda e valorização enquanto património cultural insubstituível e de interesse internacional”.<sup>1</sup>

Tendo sido elaborado um primeiro esboço, depressa se concluiu que era imprescindível anteceder-lo de “um inquérito preliminar e expedito ao edificado que permitisse caracterizá-lo minimamente, incidindo sobretudo na obtenção *in loco* de informação respeitante à sua imagem exterior, caixa de escada e caves. Concomitantemente, fotografaram-se as fachadas, os átrios e as caixas de escadas dos edifícios observados, bem como os pormenores arquitectónicos considerados relevantes, e tentou-se identificar as actividades presentes e contabilizar a ocupação dos fogos. (...) Todos os dados recolhidos foram introduzidos numa base de dados em Access, geo-referenciada, utilizando o código SIG adoptado pelo INE e pela CML.”<sup>2</sup>

A área de estudo foi a equivalente à definida no PDM em vigor como Área Histórica da Baixa, tendo-se excluído os prédios já abrangidos pelo Plano de Pormenor do Chiado, e constitui apenas uma parte da área proposta para classificação pelo Comité Mundial do Património. Apresenta um uni-

verso de 530 edifícios, no qual se desprezaram 28 por corresponderem a edifícios singulares ou por não estarem acessíveis.

Como acima se afirmou, o levantamento incidiu no fundamental sobre a fachada:

- a morfologia dos vãos, que contribui para a afirmação da hierarquia tipológica do prédio;
- o desenho das cantarias dos diferentes vãos, o número de módulos verticais, o número de pisos acima da cornija, as características da cobertura;
- a tipologia dos guarnecimentos dos vãos, os materiais de revestimento, os elementos apostos à fachada.

No interior dos edifícios foi observada a tipologia do átrio, da caixa de escada e da azulejaria.

Nas lojas, e sem carácter sistemático, foi observada a existência ou não de arcarias e abóbadas.

Analisados os elementos recolhidos, agruparam-se por modelos e organizaram-se por tipologias arquitectónicas, após o que foi possível elaborar os quadros com as características dominantes de cada rua e as plantas com o cruzamento da informação, nas quais estão identificadas as características tipológicas das diferentes partes do edifício: fachada, cobertura e escada.

## O Plano Pombalino

O conjunto urbano da Baixa Pombalina, pela sua localização, história e características urbanísticas, arquitectónicas e construtivas, assume indiscutível importância na cidade de Lisboa e no País<sup>3</sup> e “legitimidade”<sup>4</sup> para poder vir a integrar o rol do Património da Humanidade.

Construído a partir da segunda metade do século XVIII sobre as ruínas da cidade medieval, que ocupava a zona do vale de confluência de duas ribeiras, foi objecto de um planeamento urbanístico inovador desenvolvido por Manuel da Maia, no seguimento do Plano de Reconstrução elaborado por Eugénio dos Santos.

Para evitar as frequentes inundações a que até então a área estava sujeita, bem como para melhorar a articulação com as colinas marginais, reduzindo as pendentes, o nível do solo foi alteado em cerca de três metros<sup>5</sup>, com recurso ao entulho proveniente da demolição das próprias ruínas. Este facto explica a inexistência à superfície de construções anteriores ao

<sup>1</sup> *Projecto de Regulamento Municipal das Medidas Preventivas para a Área Histórica da Baixa Pombalina de Lisboa*, p.2; CML/Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana; policopiado; 2004.

<sup>2</sup> BAIXA POMBALINA DE LISBOA – RELATÓRIO PRELIMINAR sobre o ponto de situação dos trabalhos em curso, p.11; CML/Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana; policopiado; 2004.

<sup>3</sup> O conjunto da Baixa, com delimitação sensivelmente idêntica à do território que se analisa no presente texto, encontra-se oficialmente classificado como Imóvel de Interesse Público e a Praça do Comércio mereceu a classificação de Monumento Nacional

<sup>4</sup> CUNHA LEAL Joana (2004). Legitimação artística e patrimonial da Baixa Pombalina. Um percurso pela crítica e pela história da arte portuguesas, Monumentos, 21; Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais; Setembro de 2004.

<sup>5</sup> MOITINHO DE ALMEIDA Isabel; Caracterização Geológica da Baixa; ibidem, p. 155.



*Fig 1 – Capitel da coluna pertencente à arcada do Hospital de Todos os Santos*

terramoto de 1755, ressaltando situações pontuais, como a do capitel que presumivelmente pertencia à arcaria do Hospital de Todos os Santos, que permanece visível na loja do prédio com os números 84 a 89 da Praça D. Pedro IV.

O traçado urbano das novas ruas e praças foi definido com base numa malha ortogonal hierarquizada cujas três artérias principais são perpendiculares ao rio, ligando a Praça do Comércio, praça símbolo do poder, ao Rossio, praça tradicional da socialização urbana. As ruas secundárias, que fazem a articulação entre as colinas e as ruas de terceiro nível, correm paralelas entre as principais como arruamentos de serviço – onde se situaram as cocheiras dos prédios.

O sistema construtivo foi concebido com o objectivo de resistir a futuros sismos. Baseou-se na compactação dos solos através da cravação de estacaria de madeira onde era assente um criptopórtico em alvenaria de pedra e abóbadas de lambaz de tijolo, formando um embasamento sobre o qual se construía uma estrutura de gaiola em madeira preenchida com alvenaria.

A arquitectura assenta no princípio da unidade, impondo modelos que em vez de darem relevo a cada edifício o tratam como parte de um todo.

O processo construtivo adoptado foi eficaz. Pretendia-se proceder rapidamente à reconstrução desta área da cidade, mas tinha-se também como objectivo conseguir níveis de conforto e de higiene anteriormente inexistentes, pondo em prática as teorias higienistas de Boerhave, difundidas por Ribeiro Sanches. Mais do que isso: pretendia-se democratizar esses níveis de conforto, estendendo a todas as casas o que até então só existia nas mais ricas e modernas. Para conseguir cumprir estes pressupostos, recorreu-se à produção seriada dos elementos de construção, particularmente relevante nos elementos de cantaria e na azulejaria.

## A evolução da ocupação da Baixa

A Baixa reunia diversas vertentes funcionais. Por Alvará de 1760, a cada corporação fica destinada determinada rua:

- “Rua Nova de El Rei (Rua do Comércio) – mercadores de louça da Índia, chá e capelistas.
- Rua Augusta – mercadores de lã e de seda.
- Rua Áurea – ourives do ouro, relojoeiros e volanteiros.
- Rua Bela da Rainha (Rua da Prata) – ourives da prata.
- Rua Nova da Princesa (Rua dos Fanqueiros) – mercadores de fancaria e livreiros.
- Rua dos Douradores – douradores, bate-folhas, latoeiros, tendas e tabernas.
- Rua dos Correeiros – correeiros, seleiros e torneiros.
- Rua dos Sapateiros – sapateiros.
- Rua de S. Julião – algibes.
- Rua da Conceição – mercadores de retrós.
- Rua de S. Nicolau – lojas de quinquilharia.
- Rua da Assumpção – serigueiros de chapéus e da agulha.
- Rua de Santa Justa – mercadores de lã e de sedas.”<sup>6</sup>

Tal como previsto, os pisos térreos dos prédios situados nas ruas principais destinaram-se ao comércio. No entanto, a rigidez na distribuição das actividades levou à inexistência de estabelecimentos comerciais específicos para venda de produtos alimentares e à consequente proliferação de vendedores ambulantes, bem como à instalação de mercados de levante nas praças: eram eles que forneciam os bens alimentares essenciais à sobrevivência da população.

<sup>6</sup> MADUREIRA Nuno Luís (1992) *Cidade, espaço e quotidiano: Lisboa 1740-1830*, p. 31; ed. Livros Horizonte.

Assim, na Praça da Figueira fixou-se o mercado da fruta e hortaliça, na Ribeira Velha, o mercado do peixe, e no Largo de Santa Justa, a venda do leite.

Mas os pisos superiores não foram sempre ocupados com habitação. “A integração das profissões não se limita à distribuição regular dos ofícios em lojas. Ela prolonga-se em altura e insinua-se nos andares dos edifícios. O chamado prédio pombalino de rendimento não chegará nunca a ter a utilização para que fora previsto por Manuel da Maia, a de albergue por excelência das gentes endinheiradas: comércio nas lojas, habitação distinta nos andares. A realidade é bem diferente. Os novos edifícios vão tornar-se pólos integradores de actividades económicas, cooptando toda uma força de trabalho complementar ao sistema de arruamentos. Nas lojas, nos andares e até nas águas furtadas agregam-se núcleos de actividades solidárias.”<sup>7</sup>

A Baixa de finais do século XVIII era em simultâneo um centro comercial e um centro de indústria artesanal. Produzia-se nos andares e vendia-se na loja.

Esta situação não impediu a coexistência de habitação. O primeiro andar era o piso destinado aos mais abastados, enquanto as águas furtadas se destinavam

aos menos abonados. Esta distribuição permitia assegurar a convivência de uma burguesia de mercadores de nível médio com artífices pobres ou com vendedores por conta de outrem. Contudo, as elites não habitavam na Baixa, preferindo-lhe a zona que se estende entre Santos e Pedrouços.

Quanto aos equipamentos, o Plano de Eugénio dos Santos previu a reinstalação de algumas igrejas e conventos existentes antes de 1775 em terrenos próximos da localização primitiva, mas afeiçoados à malha e à volumetria do conjunto edificado.

Associados às instituições religiosas surgiram alguns equipamentos de carácter assistencial, como foi o caso da instalação de um hospício para idosos junto à Igreja de Nossa Senhora da Vitória.

Só em 1836 foi tomada a decisão de construir o Teatro Nacional no lado norte do Rossio, no terreno onde ainda permaneciam as ruínas do Palácio da Inquisição. E, por volta de 1840, foi instalado o Teatro de D. Fernando no local para onde estava inicialmente prevista a reedificação da Igreja de Santa Justa<sup>8</sup>.

Em 1907 instalou-se na Rua dos Sapateiros, junto ao Arco do Bandeira, o Animatógrafo do Rossio.

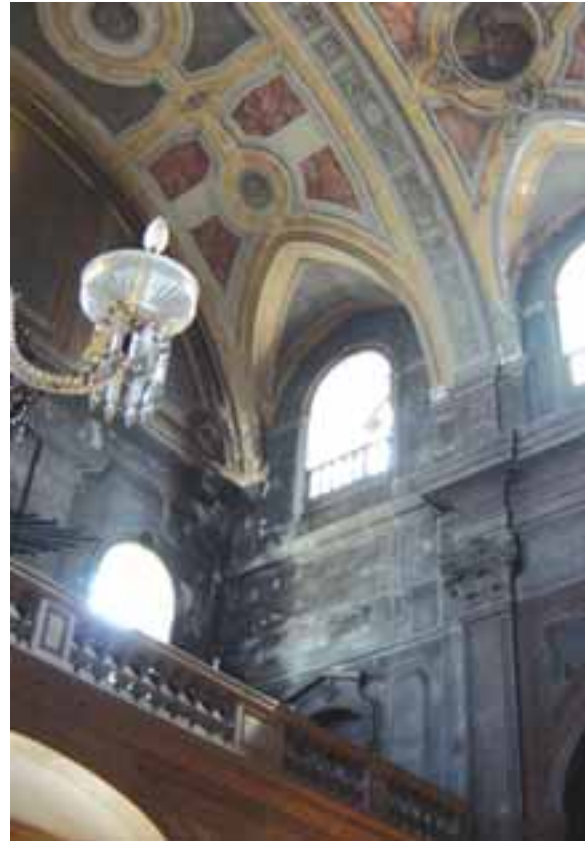


Fig. 2 e 3 – Igreja Nossa Senhora da Oliveira.

<sup>7</sup> Ibidem, p. 39.

<sup>8</sup> Onde actualmente se encontra o edifício da Pollux, obra de renovação construída sobre o projecto de Keil do Amaral.





*Fig. 4 e 5 – Igreja de São Nicolau.*



*Fig. 6 – Rua dos Sapateiros, 226 – Grémio Lisbonense.*

<sup>9</sup> Araújo, Norberto (1993) *Peregrinações em Lisboa*, XII volume, p. 57; Ed. Assírio & Alvim.

De referir, também, as agremiações que desempenhavam funções culturais e de recreio, de que é exemplo o Grémio Lisbonense, fundado em 1842.

Várias unidades hoteleiras foram sendo inauguradas na Baixa. Na Rua da Madalena, do lado sul, há notícia da existência de várias pensões ocupando um ou dois andares. De finais de oitocentos datam o Hotel Francfort, com instalações na Rua Augusta e no Rossio, o Hotel das Nações, na Rua da Madalena, e o Hotel Portugal, na Praça do Município; e, já no século XX, em 1909, o Hotel Internacional, na Rua Augusta, e, em 1913, o Hotel Metrópole, no Rossio.

A instalação ou a ampliação de sedes de bancos aumentou em meados do século XIX e nas primeiras décadas do século XX, resultando na construção de grandes edifícios de arquitectura ecléctica e, mais tarde, *Art Déco*, que “quebram a monotonia pombalina”<sup>9</sup>. Localizam-se sobretudo a sul, nas imediações da Praça do Comércio e da Praça do Município, junto aos ministérios, aos tribunais e aos Paços do Concelho da Cidade.

Para lhe dar acesso, foi montada toda uma rede de transportes urbanos, essencialmente constituída por carros eléctricos sobre carris e, posteriormente, por



*Fig. 7 – Rua da Betesga, 3 – Hotel Internacional.*

autocarros. Na zona envolvente foram construídos terminais de transportes suburbanos e regionais: nas estações ferroviárias de Santa Apolónia, do Cais do Sodré e do Rossio e na estação fluvial de Sul e Sueste.

Por todas estas razões, a zona da Baixa passou a constituir o coração da Cidade.

Contudo, sobretudo a partir dos anos 1980, factores vários – como o Regime do Arrendamento Urbano, a concorrência dos grandes centros comerciais e de áreas terciárias espalhadas pela cidade e seus arredores, a melhoria do sistema de acessibilidade e a incapacidade de adequar correctamente os edifícios e o próprio espaço público aos novos padrões em uso – conduziram à drástica redução da população, de actividades e ao abandono e degradação do parque edificado. A actividade comercial foi perdendo as suas características tradicionais, assistindo-se actualmente à instalação de *franchisings*, em muitos casos com a ocupação integral de edifícios e à instalação de comércio de quinquilharia proveniente de países asiáticos que, de forma diversa, contribuem também para a desqualificação da zona. Esta tendência pressupõe a destruição do interior dos edifícios, o conseqüente desaparecimento dos valores patrimo-

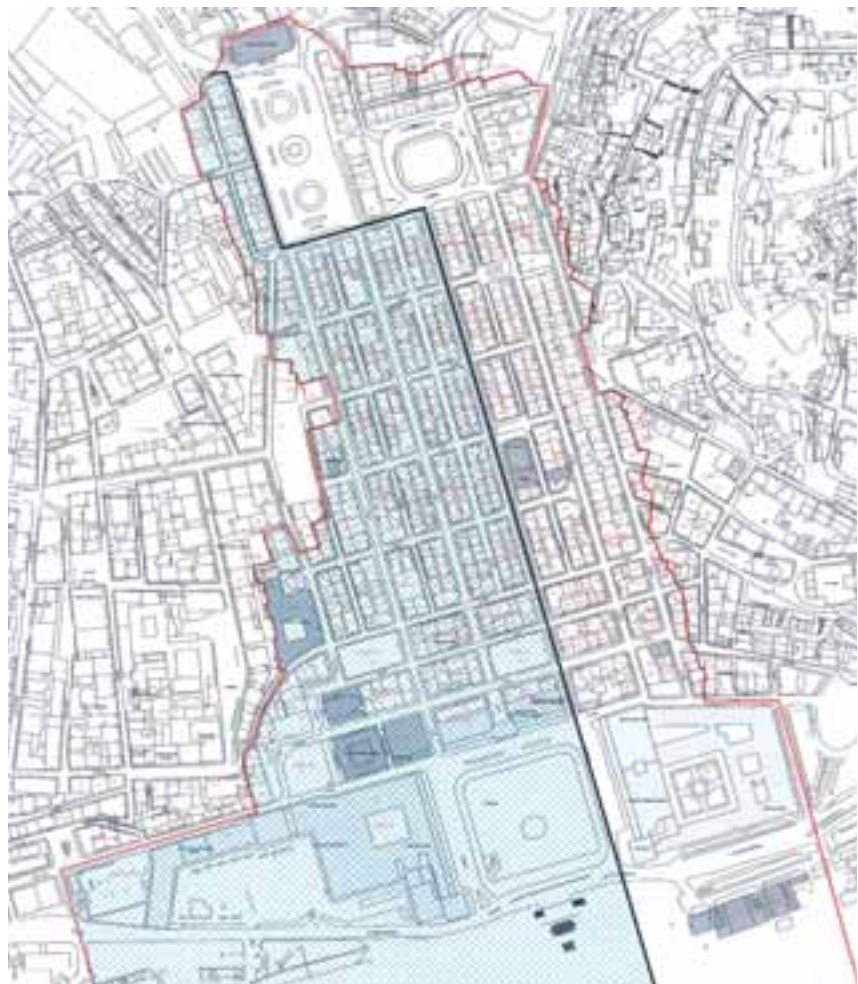
niais, e contraria a diversidade e a originalidade do comércio tradicional, uniformizando-o.

Com a apreciação do inquérito preliminar, constatou-se a tendência de determinados ramos de actividade se concentrarem em eixos, sendo clara a distinção entre as ruas longitudinais e as transversais, as principais e as secundárias e entre a vertente norte e sul da Baixa.

Este facto é evidente ao nível das lojas de pronto-a-vestir, das sapatarias e das lojas de marroquinaria que se concentram, preferencialmente, nos eixos principais, designadamente na Rua Augusta, na Rua da Prata e na Rua dos Fanqueiros.

Em conformidade com o sistema de arruamentos de 1760, é ainda possível encontrar as ourivesarias e as relojoarias maioritariamente instaladas nas ruas do Ouro e Prata e as lojas de artigos pessoais essencialmente concentradas na Rua Augusta, Rua dos Fanqueiros e na Rua da Conceição, que permanece especializada em retrosaria. O sector dos serviços tem a sua localização preferencial na ala sul da Rua do Ouro, Rua Augusta e Rua do Comércio.

O Quadro I traduz o peso de cada ramo de actividade existente ao nível do piso térreo, bem como o seu peso específico para uma parte da área em análise (ver Planta 1).



*Planta 1 – Delimitação da área onde se procedeu ao inquérito sobre o tipo de actividades desenvolvidas ao nível do piso térreo.*



**Quadro 1** Actividades desenvolvidas ao nível do piso térreo na área delimitada na planta 1

	ACTIVIDADES	VALORES	
		Nº	%
Sector alimentar	Sector alimentar	9	1,6
Sector não alimentar	Pronto-a-vestir	112	19,4
	Cultura, desporto e lazer	62	10,7
	Saúde e higiene	13	2,2
	Sapatarias, malas e peles	47	8,1
	Equipamentos do lar	20	3,5
	Ourivesaria e relojoarias	47	8,1
	Outros artigos pessoais	49	8,5
	Restaurantes e similares	Restaurantes e similares	100
Armazéns	Armazéns	1	0,2
Serviços	Bancos e seguros	37	6,4
	Administração pública	3	0,5
	Serviços pessoais	20	3,5
	Transportes e comunicações	13	2,2
Espaços encerrados		45	7,8
<b>TOTAL</b>		<b>578</b>	<b>100</b>

Verifica-se, assim, a predominância do sector não alimentar<sup>10</sup> em detrimento do sector alimentar, não tendo este última quase expressão no contexto da área analisada.

No sector não alimentar evidenciam-se as lojas de pronto-a-vestir, de artigos de lazer, desporto e cultura, seguidas da venda de artigos pessoais, ourivesarias/relojoarias, bem como sapatarias e lojas de marroquinaria. Com menor expressão, encontram-se lojas de equipamentos para o lar. Por último, e em menor número, estabelecimentos com venda de artigos de saúde e higiene.

Com uma apreciação mais pormenorizada, verifica-se que permanecem no comércio tradicional da Baixa áreas de especialização muito marcadas, como retrosarias, ourivesarias, tecidos e lãs, reflectindo a afectação original que lhes foi destinada pelo sistema de arruamentos da Baixa constante no alvará referido.

Encontram-se também outras áreas especializadas, designadamente algumas barbearias, sapateiros, drogarias, carpintarias, espingardarias, gravadores/carimbos, penhores e ferragens.

Paralelamente, ao nível dos pisos superiores, conservam-se algumas actividades de outrora que,



*Fig. 8 – Rua Aurea, 261 – Ourivesaria Araújo, Lda.*

<sup>10</sup> Optou-se pela utilização de designações análogas às adoptadas pela CML/DMAC in *Levantamento Funcional da Baixa*; Dezembro de 1995.



*Fig. 9 – Prç. D. Pedro IV, 21 – Tabacaria Mónico.*



*Fig. 10 – Rua dos Sapateiros, 68 – Sapateiro.*

*Fig. 11 – Rua da Prata, 171 – Quiosque Tivoli.*



curiosamente, ainda persistem, como oficinas de calçado, oficinas de malas, ateliers de joalharia, ferramentas para relojoeiros, costureiras/alfaiates, revendedores de botões e linhas e casas de penhores. Encontram-se frequentemente armazéns de apoio às lojas do piso térreo ocupando fogos que inicialmente teriam características habitacionais.

O número de edifícios com uso ou parte de uso afecto a unidades hoteleiras, residenciais, pensões e casas de hóspedes (ver Planta 2), é significativo, não

obstante a fraca qualidade da oferta que muitas delas registam. Estas unidades estão sobretudo situadas na parte Norte da Baixa, na proximidade do Rossio e da Praça da Figueira.

## Evolução populacional

Das várias freguesias que integram a Baixa, só a de São Nicolau se encontra abrangida na sua totali-



*Planta 2 –  
Localização de hotéis,  
residenciais, pensões  
e casas de hóspedes.*

**Quadro 2** População residente em Lisboa e na freguesia de São Nicolau no período de 1864 a 2001

	ANOS													
	1864	1878	1890	1900	1911	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	2001
Lisboa	190311	240740	300964	351210	431738	484664	591939	694389	783226	802230	760150	807937	663394	556797
S. Nicolau	9903	8771	9153	8831	10428	6298	8305	5690	4244	3961	2165	2535	1448	1175

Fonte: Recenseamentos Gerais da População, INE.

dade pela área em estudo. Daí, a apresentação dos dados relativos à evolução da sua população.

Esta tendência evolutiva pode generalizar-se às restantes freguesias em presença: Madalena, Mártires, Sacramento, Santa Justa e São Cristóvão e São Lourenço.

Em 1864 a população da Freguesia de São Nicolau era de 9903 habitantes<sup>11</sup>, atingindo o seu valor mais expressivo em 1911, com 10 428 habitantes. É a partir dos anos 1930 que o número de população residente desta freguesia começa a decair.

Pelo contrário, constata-se que os ritmos de crescimento da população de toda a cidade de Lisboa variam ao longo dos anos num sentido ascendente. Só em 1970 é que se manifestou a primeira redução no número de residentes na cidade, que se consolidou a partir da década de 80, até aos nossos dias. Sublinhe-se que actualmente a cidade apresenta um número de residentes próximo do existente em 1930.

Curiosamente, observam-se tendências distintas entre a cidade e a Baixa. Enquanto a cidade manteve a sua tendência de crescimento até 1960, a Baixa iniciou o seu processo regressivo em 1911, que se consolidou a partir de 1930, conforme referido. Factores como a própria expansão da cidade, o aparecimento de construção que passou a oferecer melhores condições de habitabilidade, paralelamente com o acentuado processo de terciarização da Baixa, indicam que o movimento de expulsão da população residente na Baixa não deve ser analisado como um fenómeno recente, mas como um fenómeno que se inicia nos anos 1920-1930.

Para além do fenómeno de redução demográfica, assiste-se actualmente ao fenómeno de redução das próprias actividades, com um crescente número de unidades comerciais encerradas/devolutas em simultâneo com o aparecimento do comércio de quinquilharia proveniente de países asiáticos, conforme se explicará no capítulo seguinte.

## O edificado

A percepção que hoje se tem da ocupação dos edifícios da Baixa é a de um piso térreo com comércio, um primeiro andar com o armazém ou a oficina da loja, o segundo andar eventualmente ocupado por serviços, dois pisos desocupados e, nos últimos andares, habitação.

Este abandono transparece na degradação visível de alguns imóveis: caixilharias apodrecidas, madeiramentos das coberturas deformados, prumadas de esgoto em rotura, redes eléctricas envelhecidas, fachadas escalavradas.

A esta situação acresce a alteração das coberturas, com alteamento de telhados e, por vezes, a ampliação do número de pisos e a introdução de materiais estranhos aos utilizados na construção inicial, que também contribuem para a desqualificação do conjunto.

No interior dos edifícios, a degradação provocada pela falta das obras periódicas de conservação e beneficiação obrigatórias por lei conjuga-se com a que é resultante das obras desajustadas, com demolição de estruturas portantes, introdução de materiais inadequados e destruição de elementos com valor patrimonial, em particular pinturas murais, estuques, cantarias e azulejos.

Apurou-se, por exemplo que em 140 edifícios, as escadas de origem foram demolidas e substituídas por estruturas em betão armado. Em 81 edifícios foram introduzidos elevadores, na maior parte das vezes sem os cuidados necessários à preservação das estruturas pombalinas. Em pelo menos 42 prédios verificou-se a existência e a utilização de caves.

O aumento do número de pisos foi também lesivo. Sendo muito provável que a regra de construção de rés-do-chão, três pisos corridos e águas furtadas não tenha sido sempre cumprida desde o início, certo é que a partir da segunda metade do século XX se assistiu à construção de verdadeiros “edifícios sobre edifícios”, acrescentando por vezes, três novos pisos aos cinco iniciais.

Com esta atitude, obteve-se em alguns casos uma arquitectura híbrida, falha de arte e de proporção, que pretendeu através do mimetismo de alguns pormenores pombalinos, de resto mal compreendidos e mal reproduzidos, disfarçar a intervenção de mera especulação.

No entanto, e contrariamente ao que tem sido referido na zona estudada, há ainda 161 edifícios com cinco pisos, representando 30,4% do total. Os edifícios de 6 pisos são os mais frequentes. Curioso é constatar que muitos foram possivelmente assim construídos de raiz, já que os pisos de varanda corrida aparecem sistematicamente associados a outros elementos de tipologia neoclássica, situando-se a sua construção entre 1780 e a primeira metade do século XIX.

<sup>11</sup> Recenseamento Geral da População; INE.



*Fig. 12 – Rua da Madalena, 166-180*



*Fig. 13 – Rua da Madalena, 89-93.  
Exemplo de edifício com dois pisos de varanda corrida e trapeirão.*

Também é frequente constatar a alteração das características da cobertura, que, com o objectivo de ampliar a área útil do sótão, foi alteada e desfigurada.

Ao nível do piso térreo, as alterações das fachadas são também importantes. De facto, na decoração dos estabelecimentos comerciais há uma tendência para o acompanhamento dos modismos, que não atende às características da pré-existência nem à integração no contexto.

### Como planear a reabilitação da Baixa?

As razões da degradação, da desqualificação e da desertificação a que temos vindo a assistir na Baixa Pombalina são múltiplas. Tentar-se-á, de seguida, sintetizar as que se afiguram mais evidentes:

- relocação do comércio e dos serviços, designadamente de inúmeros serviços públicos, resultante da forte concorrência promovida pelas novas áreas terciárias e pelos centros comerciais espalhados pela cidade e pela sua área metropolitana;
- redimensionamento da rede de acessibilidades,



com a criação de novos interfaces, que fizeram com que o atravessamento pedonal da Baixa se tenha transformado num acto voluntário;

- desactualização das condições de conforto e de segurança oferecidas pelo parque edificado, designadamente em termos de instalações sanitárias, redes e instalações de abastecimento e de acesso mecânico aos pisos;
- atitude expectante, a que a especulação imobiliária não será alheia, por parte dos proprietários dos imóveis, que não investem na conservação e beneficiação dos seus bens, preferindo mantê-los devolutos e ao abandono, à espera de melhores condições de arrendamento;
- ocupações indevidas e indesejáveis dos fogos originariamente destinados a habitação, por exemplo, com armazéns;
- inexistência do instrumento de planeamento de nível inferior previsto no Artigo 39º do Regulamento do Plano Director Municipal<sup>12</sup>, aliado a dificuldades na aplicação do Artigo 40º do mesmo Regulamento;<sup>13</sup>
- elevados graus de poluição sonora e atmosférica em certas zonas bem localizadas.

A estas, acresce o desconhecimento que ainda se tem da realidade da Baixa, designadamente:

- das características do desempenho da gaiola pombalina, da jangada e da estacaria.

Não obstante alguns destes problemas, a Baixa reúne um conjunto enorme de potencialidades que urge explorar, designadamente:

- interesse paisagístico, patrimonial e cultural, nomeadamente em termos da referência que constitui para a memória colectiva nacional, por exemplo, em termos de centro político/administrativo, de comércio e de cultura;
- concentração de serviços, nomeadamente de serviços públicos e de comércio, equipamentos e bens culturais;
- localização central privilegiada relativamente à cidade e à sua área metropolitana;
- óptima acessibilidade à cidade e à sua área metropolitana;
- alguma oferta de estacionamento para visitantes em parques de estacionamento público;
- proximidade do rio;
- existência de milhares de metros quadrados de superfície de pavimento devolutos.

Reabilitar a Baixa, atendendo ao disposto em sede de Regulamento do Plano Director Municipal<sup>14</sup>, pressupõe, portanto, a prévia aquisição de conhecimento em várias vertentes:

- reavaliação da “vocação” da zona em complementaridade com as zonas vizinhas, designadamente com o Chiado, a colina do Castelo e a Avenida da Liberdade, numa lógica de sustentabilidade económica;
- elaboração da Carta Geológica e Geotécnica à escala 1:2000;
- avaliação do risco sísmico e do desempenho estrutural do edificado através de uma micro-zonagem, atendendo à definição das regras para intervenção nos edifícios, com vista a possibilitar a sua adequação às actuais exigências de conforto e de segurança, mas protegendo as estruturas pombalinas e os valores patrimoniais existentes;
- avaliação das carências de equipamentos de nível local, de nível concelhio e de nível nacional e internacional, com eventual reforço da valência cultural;
- elaboração de estudos de acessibilidade à cidade e à Área Metropolitana de Lisboa, considerando o desvio a montante do trânsito automóvel que não tem como destino a Baixa;
- elaboração de estudos de circulação interna a dois níveis:
  - pedonal, no interior da zona, com vista a permitir atravessamentos e ligações fáceis às colinas envolventes, bem como, simultaneamente, à fruição do espaço público;
  - de transportes colectivos locais que permitam aos frequentadores deslocar-se facilmente dentro da zona da Baixa, entre os pontos de parqueamento automóvel ou o terminal de transportes colectivos;
- avaliação das necessidades de estacionamento para moradores, utentes e visitantes, e vinculação dos espaços adequados a disponibilizar para este fim.

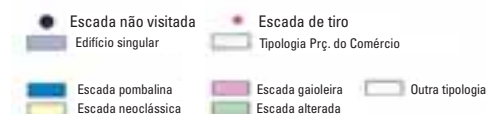
Estes e outros estudos devem enquadrar a elaboração de um Plano para a Baixa, que terá como objectivos a reabilitação, a requalificação e a revitalização desta Área Histórica. Este Plano deveria entrar em vigor dentro de um prazo de dois anos.

<sup>12</sup> “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 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.”

<sup>13</sup> “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.”

<sup>14</sup> Cfr. Notas 6 e 7.





Planta 3  
Tipologias de caixa de escadas.

**15** Para efeitos de uniformidade na terminologia usada no inquérito foram consideradas as seguintes características das diferentes tipologias de caixas de escada :

Escada pombalina – a caixa de escada articula-se com o átrio através de dois arcos de cantaria lavrada. A escada é de dois lanços, sem bomba, com guarda de alvenaria capeada a madeira, na parte superior. É iluminada por vãos praticados nas fachadas. Não há clarabóia. Escada neoclássica – a caixa de escada é iluminada por clarabóia e tem bomba com planta quadrangular. As escadas têm guarda ainda de alvenaria ou em ferro forjado.

Escada gaioleira – a caixa de escada é precedida por um átrio amplo, dela separado através de um único arco em cantaria ou madeira pintada. Existe uma bomba de escada com planta elíptica. A guarda, com desenho característico, é quase sempre de ferro fundido pintado.



Fig. 14 – Exemplos de escada de tiro (Rua da Conceição 51-61 / Rua da Praia 52-66); escada pombalina (Praça da Figueira, 12-12D); escada neoclássica (Rua da Madalena, 102-108 / Rua das Pedras Negras, 34-38); e escada gaioleira (Rua da Madalena, 146A-156).

## Objectivos e metodologia para a elaboração de um Projecto de Regulamento

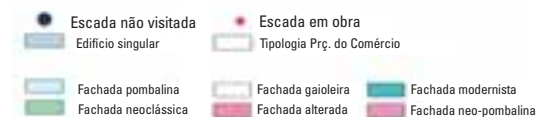
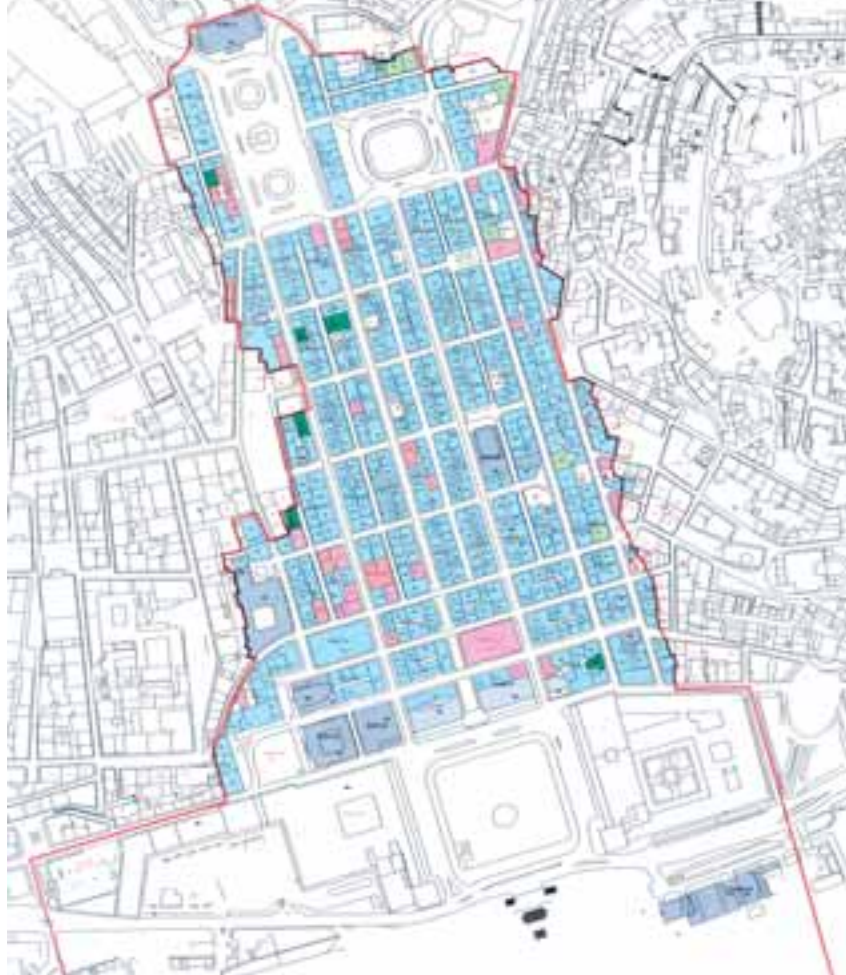
O objectivo deste Projecto de Regulamento consistiu em propor normas destinadas a balizarem e enformarem as intervenções no espaço público e no tecido edificado, criando regras que permitam introduzir as imprescindíveis condições de conforto e de segurança, mas que salvaguardem e conservem os valores patrimoniais ou obriguem à sua reposição.

A partir do universo analisado com o inquérito, concluiu-se que 83,7% das fachadas são pombalinas (este valor não contabiliza os edifícios da Praça do Comércio). Para o mesmo universo encontraram-se 27,3% de escadas pombalinas, 18,8% de neoclássicas,

14,9% de gaioleiras, e 27,1% de escadas alteradas, sendo as restantes não visitadas ou de outras tipologias<sup>15</sup> (ver Planta 3).

Só 26,9% dos 141 edifícios com fachada e escada pombalinas, na zona estudada, têm cobertura de acordo com os modelos constantes do Cartulário Pombalino ou não têm aproveitamento do desvão do telhado. Os outros 103 edifícios que têm fachada e escada pombalinas, apresentam características exteriores muito diversas ao nível dos últimos pisos e da cobertura, verificando-se em todos eles, o aproveitamento do piso acima da cornija, com a introdução de pelo menos um piso de varanda corrida.

Os restantes edifícios foram classificados quanto à tipologia da fachada como neoclássicos, gaioleiros, ecléticos, *art-déco*/modernistas e neopombalinos (Ver Planta 4).



*Planta 4  
Tipologias de fachadas.*



*Fig. 15 – Rua da Conceição, 51-61/Rua da Prata, 52-66  
Exemplo de edifício com fachada pombalina, cobertura  
e escada pombalinas.*

Nos 93 edifícios que têm fachada pombalina e escada neoclássica foi grande a diversidade encontrada nas características exteriores dos pisos acima da cornija. A situação dominante é a de dois pisos acima da cornija, sendo mais frequente um ser de varanda corrida e o outro com trapeirão no telhado (24,7%).

No entanto, não é de desprezar o número daqueles cuja cobertura ainda está de acordo com os alçados do Cartulário Pombalino (12,9%).

Dos 77 edifícios com fachada pombalina e escada gaioleira é curioso referir que 50 têm na sua fachada ou cobertura elementos ou materiais característicos da tipologia gaioleira. São as fachadas revestidas a azulejo, são as varandas do piso corrido apoiadas em cachorros de pedra e não na cornija, são as platibandas e os balaústres a encimarem o edifício e ainda a existência de mansardas e de trapeiras gaioleiras.

Esta análise foi feita para todos os edifícios de fachada pombalina, cruzando-se a informação respeitante às escadas e aos pisos acima da cornija.

Constatou-se que as primeiras alterações de fundo realizadas no edificado do Plano de Reconstrução da Baixa Pombalina datam do final do século XIX e das primeiras décadas do século XX: correspondem às grandes alterações de usos – banca, seguros, grandes armazéns e hotéis. A adaptação funcional do interior dos edifícios pombalinos para





*Fig. 16 – Rua dos Fanqueiros, 243-249/Rua de Santa Justa, 48. Exemplo de edifício com fachada pombalina, cobertura e caixa de escada neoclássicas.*



*Fig. 17 – Rua da Assunção 34-40/Rua da Prata, 209-219. Exemplo de edifício de fachada pombalina, cobertura e escada gaioleira.*



*Fig. 18 – Exemplo de edifício com fachada ecléctica.*



*Fig. 19 – Rua Augusta, 233-241/Rua dos Sapateiros, 174-178. Exemplo de edifício com fachada modernista.*



*Fig. 20 – Rua Augusta, 24-32  
Exemplo de edifício com fachada neopombalina.*



*Fig. 21 – Exemplos de azulejos de revestimento de fachada. Rua dos Douradores, 171-173; Rua da Assunção, 34-40/ Rua da Prata, 209-219; Rua da Conceição, 26-36/ Rua dos Fanqueiros, 73-85.*



*Fig. 22- Exemplos de azulejos de revestimento de átrio e de caixa de escada: tipologia pombalina – Rua dos Fanqueiros, 202-210; tipologia neoclássica – Rua da Assunção, 71-77/ Rua dos Sapateiros, 130-144; tipologia gaioleira – Rua Augusta, 228-236.*

grandes e racionais escritórios e serviços e a necessidade de inovar e de dotar os alçados de singularidade levaram ao aparecimento de novas tipologias arquitectónicas. A estrutura destes novos edifícios recorreu à utilização dos novos materiais de construção, primeiro o aço e depois o betão, que permitiram

a criação de amplos espaços interiores, bem como a abertura de grandes vãos. A este período correspondem os edifícios classificados como tipologias Ecléctica (15), *Art Déco* e Modernista (5).

Já no final dos anos 1940, retomou-se a linguagem pombalina, muitas vezes tão mal entendida, dando





*Fig. 23 - Exemplos de registo de azulejos e de elementos decorativos: Rua Nova do Almada n.º 45-57/Largo da Boa-Hora n.º 5-11; Rua do Comércio n.º 32-38; Rua dos Fanqueiros n.º 142-150; Rua da Madalena n.º 63-71/Rua de São Julião n.º 24-36.*

azo a alterações que descaracterizaram ou pontualmente agrediram o conjunto (como por exemplo, vários edifícios públicos junto à Rua do Comércio). Todas estas intervenções, algumas muito recentes, foram classificadas como neopombalinas (22).

Foram igualmente dignos de registo os azulejos quer de revestimento de fachada, quer os localizados no átrio e caixa de escada, os arcos em pedra do átrio e as guardas das escadas.

Foi cartografada a localização dos modelos das molduras dos vãos do piso térreo de todos os edifícios, bem como dos edifícios em que se observa pelo menos a alteração da moldura de um dos vãos relativamente aos desenhos do Cartulário. Estes dados também foram contabilizados em quadros, o que permite obter uma percepção das modas das ocorrências por arruamento (ver Plantas 5 e 6).

O arrastamento no tempo do processo de reconstrução da Baixa, levou à coexistência de tipologias pombalinas e não pombalinas quer em construções feitas de raiz quer nas diferentes partes de um mesmo edifício.

É ainda de realçar que este reconhecimento do edificado permitiu alargar e dar coerência à proposta de integração de novos itens no Inventário Municipal do Património, actualmente em processo de revisão.

## Estrutura, conteúdos e modos de aplicação do Projecto de Regulamento

Baseando-se nos resultados do inquérito, o Projecto de Regulamento foi organizado em cinco capítulos:

O Capítulo I, que contém as disposições preliminares que estabelecem o enquadramento legal, o tipo de obras permitido, a delimitação da área e o método

de aplicação. Inclui um artigo relativo a definições. Também se pretendeu assegurar a protecção dos valores patrimoniais existentes constituindo um processo de inventariação e de registo patrimonial de inventário abertos, onde figurem todos os bens patrimoniais conhecidos e onde se possam registar os que posteriormente vierem a ser conhecidos<sup>16</sup>.

O Capítulo II, que trata do regime processual, designadamente da instrução, apreciação, despacho de processos e da fiscalização das obras, tendo em vista um maior controlo das obras a efectuar e simultaneamente uma maior transparência no processo de decisão.

O Capítulo III, onde se expõem os princípios de intervenção no espaço público e no edificado comuns a todas as situações, independentemente das tipologias arquitectónicas e construtivas em presença. Propõem-se prescrições sobre o modo de reabilitação de materiais antigos, tendo como objectivo manter o que pode ser mantido e substituir por materiais idênticos o que não pode ser recuperado. Aborda-se ainda a compatibilidade dos usos com as características físicas dos edifícios e dos espaços públicos.

No Capítulo IV enunciam-se as prescrições gerais sobre as intervenções em elementos estruturais em coberturas, em vãos exteriores, nos acabamentos e revestimentos exteriores e nas infra-estruturas e redes. Tem como objectivo preservar os materiais primitivos e assegurar que os novos materiais e os novos elementos estruturais sejam compatíveis com os pré-existentes.

No Capítulo V são enunciadas prescrições especiais para cada tipologia arquitectónica e construtiva: tipologia pombalina, tipologia neoclássica, tipologia gaioleira, tipologia ecléctica, tipologia *Art Déco* e modernista. Como se verificou a existência de elementos de diversas tipologias num mesmo edifício,

<sup>16</sup> Em anexo, apresenta-se o Inventário Municipal do Património da Baixa, constituído pela listagem, descrição, registo fotográfico e cartográfico dos valores que, no presente estado de conhecimento do tecido da Baixa, foram considerados merecedores de o integrarem e de que, ao longo de todo o articulado do Projecto de Regulamento, há normativo relativo às intervenções nestes bens.



*Planta 5 – Caracterização da cantaria dos vãos do piso térreo.*

são especificamente regulamentados os modos de intervenção nas partes que caracterizam o todo: coberturas, vãos exteriores, revestimentos e acabamentos exteriores, revestimentos e acabamentos interiores, caixas de escada e caves. Assim, em plantas anexas ao regulamento e dele fazendo parte integrante, cartografam-se as tipologias dos edifícios, indicando para cada prédio, ou parte dele, o tipo de intervenção que nele pode ser executada. É abordada a situação dos edifícios que sofreram obras desadequadas e que provocaram a sua adulteração, nos quais se incluem os da tipologia designada por neopombalina. Nestes casos, enunciam-se as situações em que se poderá exigir a correcção ou a substituição das partes dos edifícios que conduziram à sua descaracterização.



*Planta 6 – Caracterização da cantaria dos vãos do piso térreo (cont.). Alteração total ou parcial da cantaria dos vãos do piso térreo.*

É ainda anexado um modelo para o Auto de Vistoria de Valores Patrimoniais que permite identificar, classificar e descrever os prédios e os conjuntos edificados, bem como inventariar o que deve ser mantido e conservado, assim como as dissonâncias que devem ser eliminadas.

Com este projecto de regulamento, foram simulados alguns dos princípios de possível aplicação no edificado e no espaço público na área da Baixa, clarificando algumas regras da gestão e incentivando as acções dos investidores imobiliários no sentido da reabilitação dos edifícios e, consequentemente, da revitalização desta zona histórica da cidade.



## Um plano de cores para o território da Baixa e as argamassas para a conservação de fachadas.

Vítor Lopes

EA – UTL (consultor do FRRC)

### Uma introdução ao sistema construtivo

Os princípios construtivos adoptados na Baixa Pombalina obedeceram a normas resultantes sobretudo da experiência.

A verificação dos efeitos dos acidentes de Novembro de 1755 nas construções, e anteriormente, durante os sismos de 1356 e de 1531, contribuiu certamente para a determinação dos princípios fundamentais, ou Sistema, pelos quais se teriam de reger os construtores ao edificarem os novos edifícios durante o período Pombalino.

Outro factor fundamental para a definição do Sistema terá sido a experiência acumulada pelos técnicos militares em construções de paíóis e de fortificações assentes em terrenos situados nas margens de rios.

A prática de séculos de construção naval em Portugal proporcionou um saber indispensável à arte de carpintaria deliciosamente evidenciado nos elementos de madeira que compõem o Sistema.

Não existem elementos escritos ou desenhados, à semelhança do verificado para o interior dos fogos, que de maneira rigorosa descrevam os diferentes elementos e processos utilizados para a construção dos edifícios pombalinos.

Para além das descrições muito gerais efectuadas no decurso das dissertações de Manuel da Maia, no texto do Plano de 1758<sup>1</sup>, ou nas “Memórias”<sup>2</sup> de Amador Patrício de Lisboa<sup>3</sup> não são conhecidas normas, publicadas na época, que pudessem iniciar os agentes de construção ao Sistema.

A única fonte menos generalista encontrada é a publicação de Valério Martins de Oliveira – “Advertências aos Modernos que aprendem o Officio de Pedreiro”<sup>4</sup>. No entanto, este documento apresenta-se não como um manual de construção, mas mais como um conjunto de conceitos para o traçado de elementos espaciais e de normas a seguir para a orçamentação de obras executadas exclusivamente pela arte do Pedreiro, o que deixa toda a parte de carpintaria de fora.

As descrições da época sobre construções pombalinas que se encontraram restringem-se a relatos escritos baseados em obras de demolição, nomeadamente as dos edifícios que são presentemente ocupados pelo Banco Nacional Ultramarino<sup>5</sup>, ou pela antiga sede do Crédito Predial Português<sup>6</sup> (1922), ambos na Rua Augusta.

Houve necessidade de proceder a um trabalho de levantamento, que decorreu entre 1987 e 1995. Foram escolhidos com este objectivo de estudo vários edifícios de habitação colectiva agrupada em Lisboa que se identificassem com o Sistema Construtivo Pombalino.

Os edifícios seleccionados numa primeira abordagem foram aqueles que, em virtude do seu estado de conservação, permitissem a detecção do maior número possível de efeitos de patologias construtivas. Alguns edifícios encontravam-se devolutos ou em situação irregular, pelo que o acesso ao seu interior nem sempre foi facilitado. Através das informações registadas durante a observação directa e do levantamento geométrico e fotográfico de um total de 93 edifícios de habitação colectiva agrupada, construídos primitivamente com o Sistema Pombalino, (15 dos quais durante intervenções de demolição interior), procurou-se obter dados que permitissem:

- desenhos de conjunto e de pormenorização construtiva de reconstituição do Sistema original;
- elaborar um quadro de elementos construtivos principais existentes, não apenas dos primitivos, mas também dos elementos e sistemas executados posteriormente, permitindo estabelecer uma cronologia das intervenções.

O número final total de levantamentos foi de 152, executados ao longo de 8 anos, tornando possível a observação evolutiva de algumas alterações.

Todavia, e para o trabalho em apreço, apenas se apresentam as conclusões relativas a paredes.

<sup>1</sup> Anexo 2 pp. IVA2.3-IVA2.43., LOPES DOS SANTOS, Vítor – *Sistema Construtivo Pombalino* F.A. UTL, 1995.

<sup>2</sup> LISBOA Amador Patrício de, *Memórias das principais providencias que se derão no terramoto que padeceo a corte de Lisboa no ano de 1755 ordenadas e offerecidas à Magestade fidelissima de El Rei D. José I, Nosso Senhor*, s. 1., s. n., 1758.

<sup>3</sup> Surge o nome de Amador Patrício de Lisboa como pseudónimo de Cândido Lusitano, que por sua vez seria o nome de baptismo iniciático do Padre Francisco José Freire.

<sup>4</sup> Regia Officina Sylviana e da Academia Real, 1757 – Lisboa.

<sup>5</sup> PEREIRA de SOUSA Francisco Luis, *O terramoto do 1º de Novembro de 1755 em Portugal e um estudo Demográfico*, Lisboa, Serviços Geológicos, Tipografia do Comercio, 1919, p. 783 v III.

<sup>6</sup> VIEIRA DA SILVA, *Dispersos* n.p., p. 315.



## As paredes resistentes (de frontal)

As paredes de frontal são elementos verticais resistentes, em taipa de saibro argiloso, cal e inertes (pedra e tijolo), cofrados com taipais de madeira dos dois lados, incluindo junto ao paramento interior, no caso de paredes exteriores, e a meio, no caso de paredes interiores, uma estrutura de madeira autoportante e solidária com os restantes elementos estruturais do mesmo tipo. Distribuem as cargas que colectam da restante estrutura de madeira do edifício a frechais, que melhor as uniformizam, transmitindo-as a elementos mais rígidos em pedra que, por sua vez, as encaminham até às fundações.

O madeiramento de frontal é travado horizontalmente pela própria alvenaria, evitando a sua flambagem.

As madeiras identificadas foram as de *Quercus pedunculata* (carvalho pedunculado), *Castanea sativa* (castanheiro), *Quercus suber* (sobreiro) e *Quercus ilex* (azinho), em prumos de secção 13x15 cm e travessas com 10x13 (medidas aproximadas).

Todavia também foram detectadas madeiras não introduzidas nessa época na mata portuguesa, como é o caso da *Larix decidua* (Láride da Europa), ou do *Pinus sylvestris* nórdico (pinheiro bravo do Norte da Europa).

A massa da taipa de cal utilizada era preparada previamente em obra em caldeiras. Sobrepondo camadas alternadas (20 a 30 cm de espessura) de saibro (areia argilosa amarela-avermelhada) e de cal em pedra adicionada de pequenas barras de sebo, passava-se à rega por cima de cada camada de saibro com a água necessária à extinção da cal por fusão. Obtinha-se, passados 3-4 dias, uma massa que, após curada, possuía propriedades hidrófugas consideráveis.

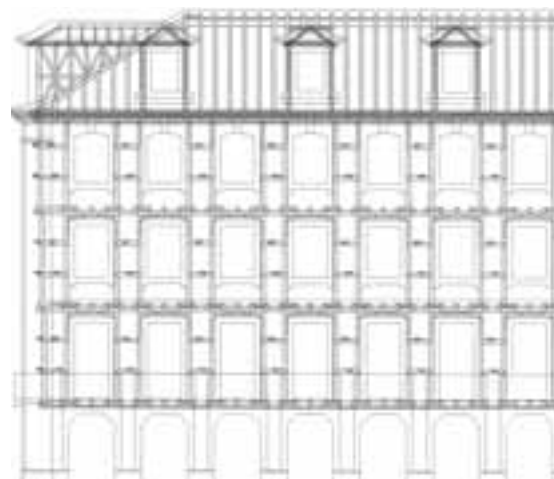
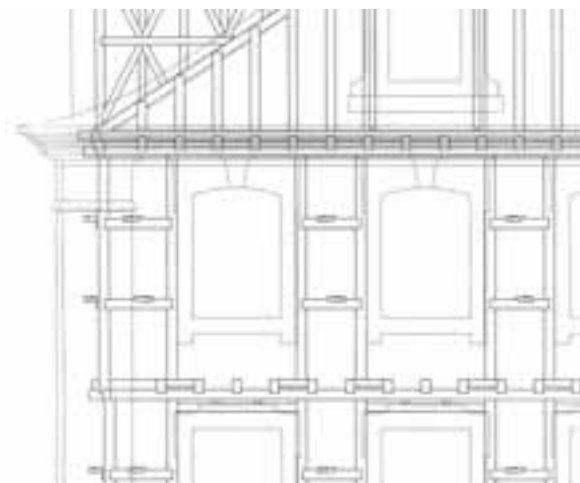


Fig. 1 – Ampliação da vista da estrutura de madeira do frontal exterior.

Fig. 2 – Vista da estrutura de madeira de frontal exterior.

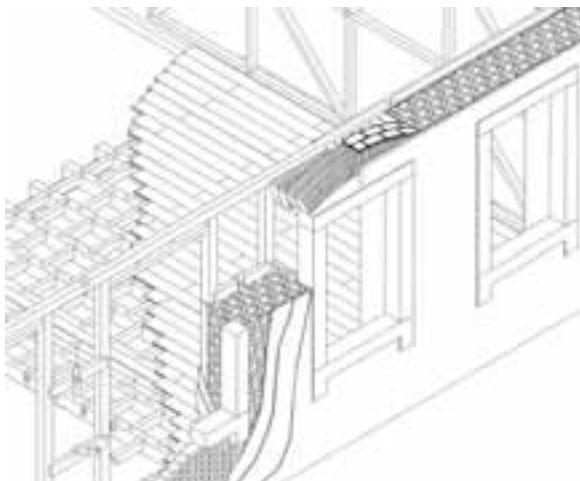
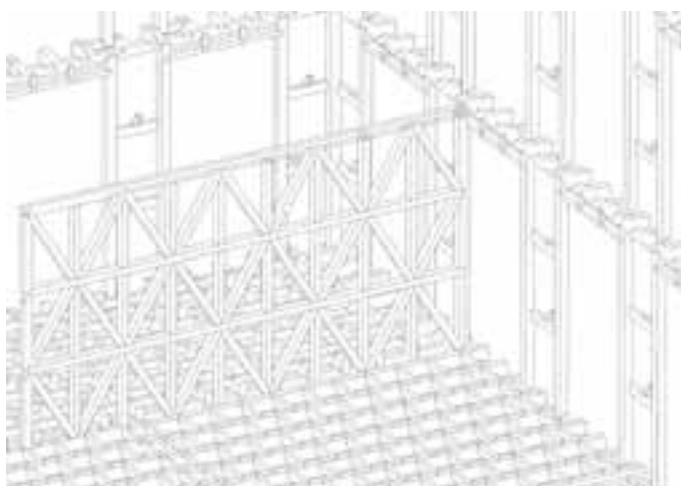


Fig. 3 – Corte perspectivado de parede exterior.

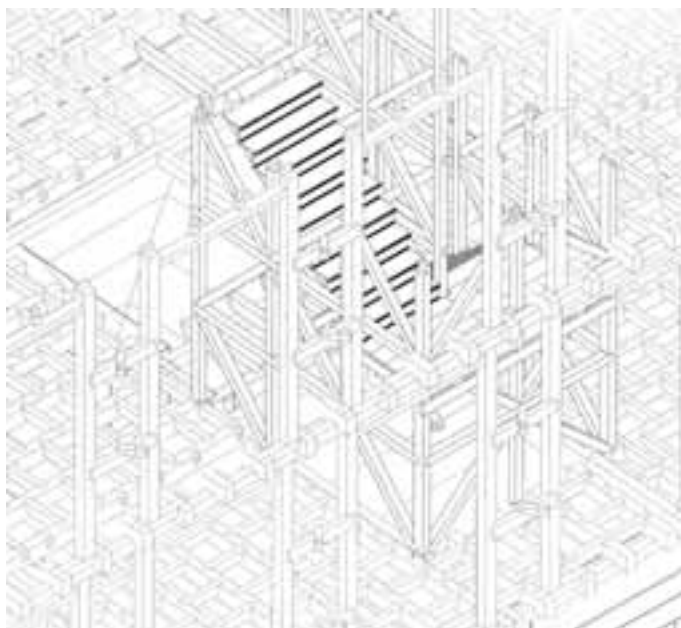
Fig. 4 – Corte perspectivado de parede exterior.



*Fig. 5 – Corte perspectivado pelo interior de parede exterior.*



*Fig. 6- Perspectiva interior de estrutura de madeira da gaiola.*



*Fig. 7 – Perspectiva interior de estrutura de madeira da gaiola.*

Um aspecto que também poderá contribuir para a tipificação do sistema é o da utilização dos escombros dos edifícios como inertes da taipa. Terão sido seleccionados grosseiramente e introduzidos dentro dos taipais, alternadamente com a argamassa. Devido ao elevado peso próprio desses inertes e à plasticidade da massa, o trabalho de os “arrumar” seria mais facilitado.

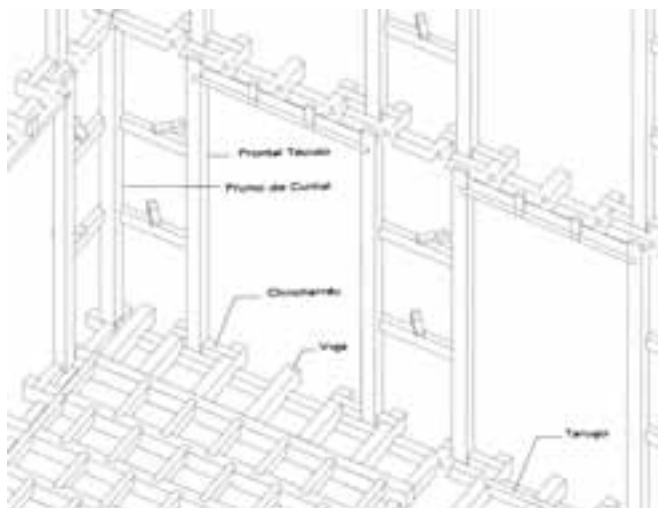
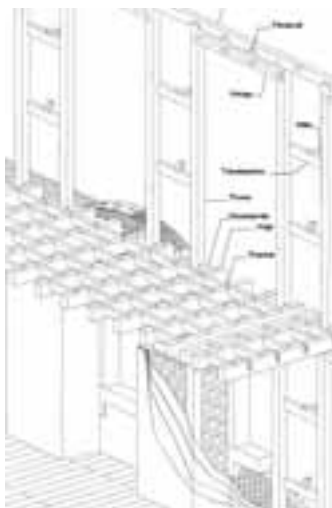
A estrutura de madeira da gaiola correspondente a estas paredes é constituída por unidades bidimensionais, em modulação quadrada. Os seus elementos eram assablados por diversos sistemas e, dependendo da função mecânica que exerciam, quase nunca recorrendo a cluagens ou a uniões com peças terceiras. Eram dispostos os prumos, as travessas (travesanhos), as escoras, as vergas (auxiliadas com bonecas quando o vão excedia 1,5 m) e os pendurais. A fim

de evitar a mudança relativa de posição que este conjunto pudesse sofrer, aquando do enchimento dos taipais, o sistema era travado provisoriamente com as chamadas travadeiras costaneiras.

Os frontais, por sua vez, eram travados às restantes paredes estruturais, por interpenetração de alvenarias e por assablagem dos seus madeiramentos.

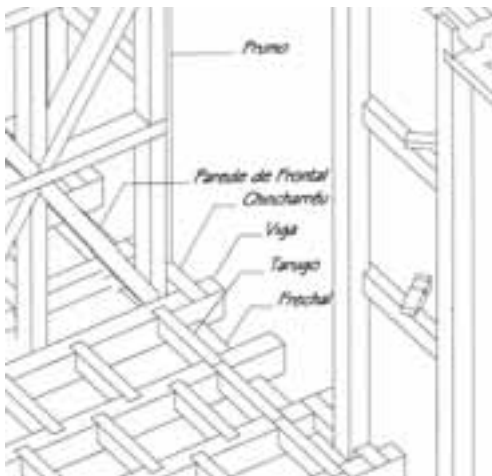
Esta ligação de madeiramentos podia assumir dois aspectos:

- colocação de mais um prumo na estrutura de madeira da parede intersectada, independentemente do posicionamento dos restantes elementos verticais;
- os elementos horizontais (travesanhos), ou oblíquos (escoras), da estrutura intersectante descarregavam nos prumos já existentes na estrutura intersectada.



*Fig. 8 – Identificação de elementos da estrutura.*

*Fig. 9 – Identificação de elementos da estrutura.*



*Fig. 10 – Identificação de elementos da estrutura.*

Os negativos dos vãos em paredes interiores sem estrutura de madeira eram constituídos por uma verga (archete recto) em ladrilho de barro e as ombreiras com pedra melhor aparelhada.

Quando em paredes de frontal, o negativo era constituído por um pré-aro de madeira que funcionava como uma cadeia aplicada à estrutura da parede.

Dependendo da espessura da parede, pode ocorrer um archete recto como lintel, não evitando a verga do aro de madeira da cadeia.

Estes vãos eram na sua maioria rematados por alizares de duas faces. No entanto, ao nível do primeiro andar foram, nalguns casos, detectados alguns aros de pedraria de três ou duas faces, não constituindo regra.

Em paredes exteriores, a largura do negativo para o paramento interior coincidia com a distância entre prumos da estrutura e a altura correspondia à distância na vertical entre o extradorso das vigas do pavimento assentes no frechal e a verga de madeira suportada por pendurais a partir do frechal do piso superior. Esta cadeia aplicada à estrutura da parede exterior pode servir de suporte à pregagem de alizares, sempre de duas faces.

O negativo na alvenaria era constituído na verga por um arco de ressalva, aprumado com a verga do aro de cantaria, e por um archete recto que garantia o lintel do negativo na espessura da parede.

As ombreiras do vão eram conseguidas por alvenaria ordinária, melhor aparelhada que a restante alvenaria a taipal, ou com recurso a ladrilhos ou a blocos de tijolo.

O pano de peito, quando existia, era executado por alvenaria de tijolo maciço aparelhado com junta alternada. Algumas situações foram detectadas em que os panos de peito são construídos por alvenaria a taipal, ficando com maior espessura. Os vãos são sempre rematados por aros de cantaria aparelhados só em três faces.

A estrutura de madeira das paredes exteriores era caracterizada pela existência de umas peças, colocadas nos travessanhos e nos prumos, chamadas mãos, com uma entrega de  $1/3$  da espessura da parede onde eram introduzidas. Estas peças destinavam-se a fazer aderir a estrutura à alvenaria, evitando a sua deformação continuada. Eram colocadas perpendicularmente ao plano da parede; no entanto, as que se encontravam assabladas aos prumos eram colocadas obliquamente ao plano da vertical.

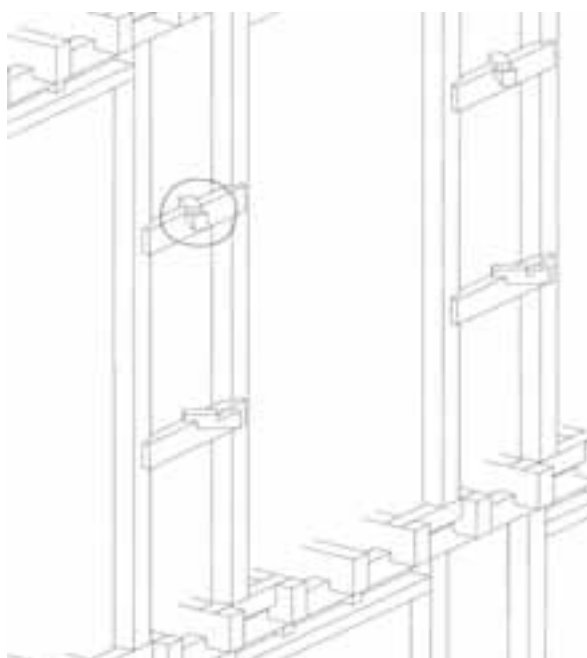


Fig. 11 – As mãos.

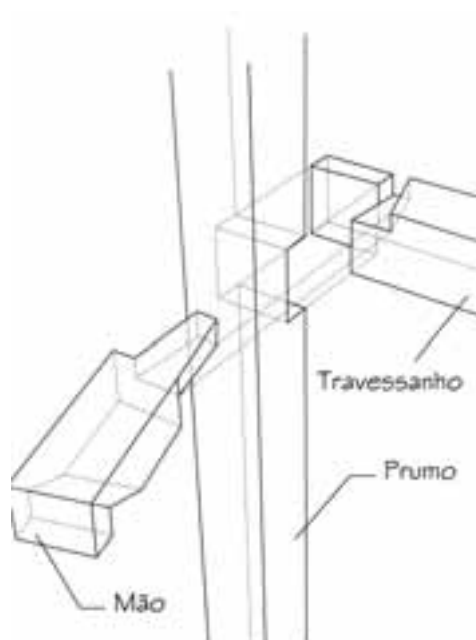


Fig. 12 – As mãos, pormenor.



A espessura das paredes exteriores variava de piso para piso, em função das cargas que lhe eram transmitidas.

A fim de evitar que a estrutura de madeira deixasse de ser equidistante do paramento interior, eram colocados chincaréis na entrega dos vigamentos do piso à parede, onde os prumos descarregavam, mantendo assim uma continuidade estrutural.

<sup>7</sup> A massa da taipa de cal utilizada era preparada previamente em obra, em caldeiras. Sobrepondo camadas alternadas (20 a 30 cm de espessura) de saibro (areia argilosa amarelada-vermelhada) e cal em pedra adicionada de pequenas barras de sebo, regando por cima de cada camada de saibro com a água necessária à extinção da cal por fusão, obtinha-se, passados 3-4 dias, uma massa, que após curada, possuía propriedades hidrófugas consideráveis.

<sup>8</sup> A pintura a cal tem um tempo de vida útil reduzido. Os aditivos mais utilizados não se dissolvem quimicamente em meios aquosos. A finura dos seus elementos é que permite uma coloração distribuída. São conhecidos os efeitos fotoquímicos e fotofísicos da radiação ultravioleta. Os paramentos que pior reflectem a luz solar são os que mais depressa perdem a sua coloração. O índice de reflexão varia com a "cor" da superfície exposta. É sabido que as cores mais "escuras" são as que menos reflectem a radiação.

<sup>9</sup> Não será de admitir que fossem empregues cores facilmente alteráveis, ou que produzissem manchas inestéticas, por exposições solares diferenciadas nos paramentos dos edifícios.

<sup>10</sup> Gesso desidratado a 1000 °C – solução sólida de óxido de cálcio em sulfato de cálcio.



Fig. 13 – A estrutura de madeira assenta no embasamento de pedra.

A estrutura de madeira era assente no embasamento de pedra do piso térreo, ou das fundações, através de um frechal reforçado, com chumbadouros e cavilhas, permitindo uma melhor continuidade mecânica na distribuição das cargas. Era também travada aos cunhais, de alvenaria de pedra aparelhada, por meio de ferrolhos, em chapa de ferro, na continuação dos frechais e dos travessanhos com uma entrega de comprimento dependente do número do piso respectivo.

As paredes de empena eram basicamente paredes de frontal, variando raramente de espessura com o piso. Estas paredes eram em geral comuns a dois edifícios. A estrutura de madeira da gaiola era colocada, em espessura, mais próxima do paramento interior da parede de alvenaria. As paredes de empena eram constituídas com a mesma taipa de alvenaria empregue nos restantes frontais.

## Os revestimentos e acabamentos de paramentos exteriores em paredes exteriores

Os paramentos eram rebocados após o desempenho de eventuais irregularidades obtidas durante a cofragem da alvenaria a taipal. O reboco era executado em várias camadas.

A primeira, com as massas já utilizadas para a execução das alvenarias das paredes<sup>7</sup>. A segunda, menos espessa que a anterior, seria aplicada ainda com a primeira fresca. Com inertes mais finos, esta argamassa tornava-se menos rígida.

A última camada, com a antecedente ainda fresca, já não teria argila e os inertes seriam traçados de areia de esboço e areia fina do rio. O agregante seria a cal caldada, sem ser no entanto extinta em presença dos inertes. A introdução do sebo animal durante a extinção da cal era mantida. Esta camada era a menos espessa de todas.

As paredes exteriores eram acabadas com pintura de cal, com incorporação de sebo durante a sua extinção (1 kg de sebo em barra para 30 kg de cal em pedra), à qual se adicionavam as terras quando se pretendia cor. A função do sebo animal, sujeito a dispersão aquando da extinção do óxido de cálcio, era a de conferir maior durabilidade ao acabamento, impedindo fenómenos de desgaste (gizamentos) ao mesmo tempo que permitia uma maior resistência à acção das águas pluviais. A gordura em dispersão não anulava as propriedades higiénicas da cal.

Os pigmentos adicionados ao leite de cal, para colorir os paramentos, pertenceriam a uma gama pouco variada.<sup>8</sup>

Caso o Senado Municipal pretendesse que os edifícios estivessem sempre de "cara lavada" teria de obrigar à caiação dos edifícios de dois em dois anos, o que se afiguraria difícil em termos económicos.

A experiência resultante da aplicação de pigmentos já seria considerável, à época. O emprego de cloretos e óxidos de metais, como os de chumbo, ferro, cobre, crómio e bário, era corrente.<sup>9</sup>

O hoje chamado *verde pombalino*, com a tecnologia da época, seria conseguido com acetato neutro de cobre ou com mistura de azul de cobalto (mistura de fosfato de alumínio e óxido de cobalto) com amarelo de Nápoles (antimoniato de chumbo), com base de água de cal, eventualmente enriquecida com cré.

Em qualquer dos casos estas cores ficariam alteradas por enegrecimento e descoradas ao fim de muito pouco tempo.

Pensa-se hoje que as cores primitivas tenham sido claras e por consequência pouco alteráveis com a radiação solar.

O revestimento a gesso terá sido também utilizado. Neste caso, a parede era esboçada com uma massa de gesso, cal e areia e depois estucada, com uma pasta de gesso<sup>10</sup>, cola, cal em pasta com sebo e pó de pedra (idêntico às escaiolas).

Apenas nos restam alguns vestígios deste barramento em paredes que nunca foram picadas em profundidade.

As cornijas seriam revestidas com argamassa, aplicada com moldes, ou capeadas com elementos de pedra, eventualmente reforçadas com pernes.

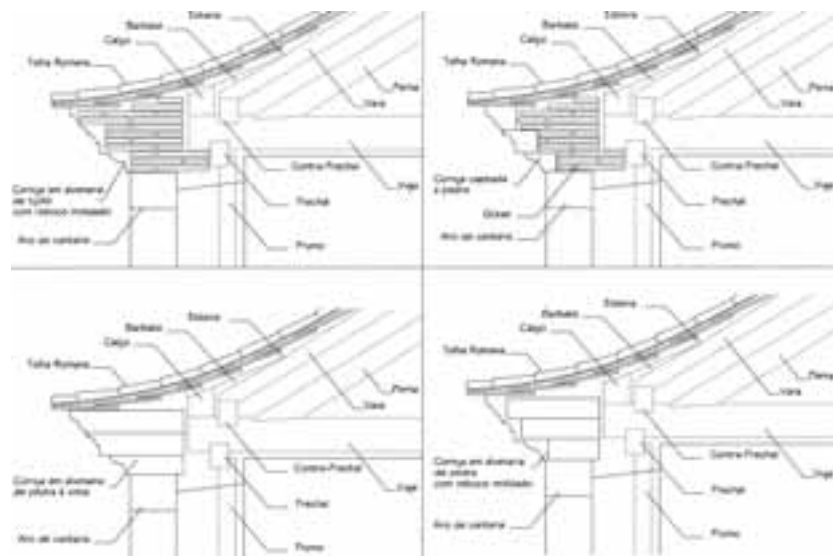


Fig. 14 – Exemplos de cornijas.

## Os revestimentos e acabamentos de paramentos interiores em paredes exteriores

Estes paramentos seriam simplesmente rebocados. Como já referido, a estrutura de madeira ficaria o mais próximo possível da face interior da parede. Contra o que seria de esperar, não se detectaram fassiados que permitissem uma melhor aderência das massas de revestimento às superfícies de madeira.

A espessura deste recobrimento pelo interior da estrutura de madeira foi aumentando com a evolução do Sistema.

Na ocorrência de um sismo, a alvenaria deveria destacar-se da estrutura de madeira, sem a arrastar, permitindo aos utentes que ficassem no seu interior sofrer o mínimo com o colapso das alvenarias. Tal situação seria dificultada caso a estrutura de madeira ficasse recoberta com grande espessura de argamassa.

Por outro lado, conhecia-se empiricamente que a madeira tem capacidade calorífica e índices de higroscopicidade diferentes das massas envolventes. As águas de infiltração de origem superficial que por fenómenos de condensação, ou por tensões diferenciais de vapor de

água, atingissem a madeira, seriam mais lentamente expulsas do que a água das massas ou das alvenarias, nos momentos de inversão higrótérmica ambiente.

A produção de um meio húmido diferencial no paramento incrementaria condições de desenvolvimento de bolores e fungos na zona de projecção da estrutura de madeira. Embora sem grande relevância em termos de conforto ambiental, o aparecimento do negativo da estrutura sob forma de mancha seria um pouco desagradável à vista.

Como caso limite, se se deixasse continuar o desenvolvimento do fenómeno, poderia ocorrer o destaque das massas de recobrimento.

Este problema foi solucionado com o tempo, com o aumento da espessura da camada de revestimento, por vezes da ordem dos 6 cm, contribuindo para a formação de uma barreira mecanicamente resistente.<sup>11</sup>

## Os paramentos das paredes interiores

O revestimento dos tabiques era frequentemente executado com um tabuado de forro de madeira macheada, ou emboçada, depois esboçada e rebocada. Noutros casos, era aplicado um revestimento final de estuque de gesso, ou de estuque de pó de pedra.<sup>12</sup>

Em cozinhas, caixas de escadas, ou em outros lambris interiores, era utilizado o azulejo policromático em painéis decorativos ou simplesmente branco. Em rodapés e guarda-chapins era comum o recurso a chacotas esponjadas não vidradas.

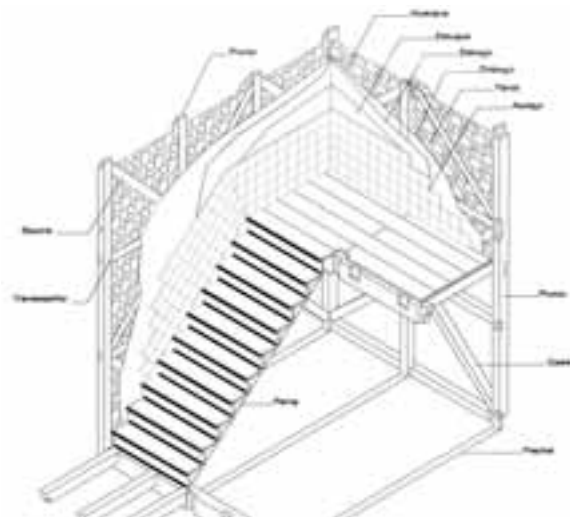


Fig. 15 – Exemplo de lambril de caixa de escada.

<sup>11</sup> É frequente constatar que nos edifícios pombalinos a alvenaria ultrapassa o plano definido pela face da estrutura de madeira voltada para o interior do compartimento.

<sup>12</sup> O gesso, não muito corrente, teria sido substituído no início por pó de pedra, ao qual se adicionava um elemento colóide, tal como cola de peixe.

As madeiras, quando empregues como revestimento, seriam sempre pintadas com tintas longas de base oleosa. O acabamento em madeiras, para além do aspecto estético, assumia o papel de protecção.

A madeira empregue era convenientemente seca. Embora já se usassem estufas, a tecnologia da época não permitia ainda os processos de autoclave. Por isso, a madeira desfiada era secada naturalmente ao ar, para evitar empenos posteriores.

Os elementos de revestimento em madeira mais antigos que foram detectados pelo levantamento eram invariavelmente do cerne e praticamente sem nós visíveis, sinal evidente do cuidado na selecção do material empregue.

A madeira seria preparada com betumes de cré e óleo de linhaça<sup>13</sup> e depois aparelhada com as chamadas fezes de ouro<sup>14</sup>. Depois de seca, seria acabada com tinta de base oleosa<sup>15</sup>.

Na época, a madeira em interiores era acabada a cola. No entanto, como este acabamento era conheci-

do pela sua instabilidade e pouca durabilidade não foi detectado em nenhum dos edifícios estudados.<sup>16</sup>

As massas de recobrimento das estruturas de suporte do tabique eram, massas brandas. O fasquiado desempenhava uma função de travamento do deslizamento destas massas. Quase sempre com secção em meia cana, as fasquias eram pregadas com a face de corte voltada para o exterior.

A primeira camada de espessura de recobrimento do fasquiado era o denominado emboço pardo, constituído por “areia branca, e viva<sup>17</sup>, que ha de ter o graão gordo da Penha de França ou do Alfeite, tirada da veia e naõ da praya falgadiça, mifturada com rolão do pó de pedra, péga bem na madeira, e faz boa maça com baftante cortimento, e cal baftante: he muito forte, e duravel<sup>18</sup>”. Sobre a superfície irregular assim obtida, era aplicada uma nova camada menos espessa, com percentagem superior de pó de pedra e melhor sarrafada, permitindo, devido à finura dos seus inertes, uma superfície mais lisa. Em situações mais requintadas poderia haver uma outra

<sup>13</sup> Embora a estratificação de elementos mais antigos corresponda à sequência betumagem-aparelho-tinta, é difícil, pelos meios de análise disponibilizados, recusar a possibilidade de mais correcta, que seria uma demão diluída de aparelho, para puxar os veios da madeira, antes da betumagem.

<sup>14</sup> Acetato de zinco e/ou protóxido de chumbo (quando serve de base a tintas claras) fervido com óleo de linhaça.

<sup>15</sup> A tinta de óleo mais corrente seria com base de óleo de linhaça fervido com litargírio, alvaiade e talco em proporções variáveis, ao qual se adicionava o secante (borato, sulfato, ou acetato de manganés) antes da aplicação. A essência de terebintina (água-raz) apenas é vulgarizada no séc. XIX.

<sup>16</sup> A título de curiosidade apenas se indicam alguns tipos de cola mencionados em orçamentos da época que, face à tecnologia existente, seriam de origem animal. Dependendo do tipo de superfície de acabamento pretendida podia ser empregue a cola de raspa, a cola forte ou a cola inglesa.

<sup>17</sup> Areia de esboço.

<sup>18</sup> OLIVEIRA Valério Martins, *Advertências aos Modernos que aprendem o Offício de Pedreiro*, Lisboa, Regia Officina Sylviana e da Academia Real, 1757, pp.79-80.

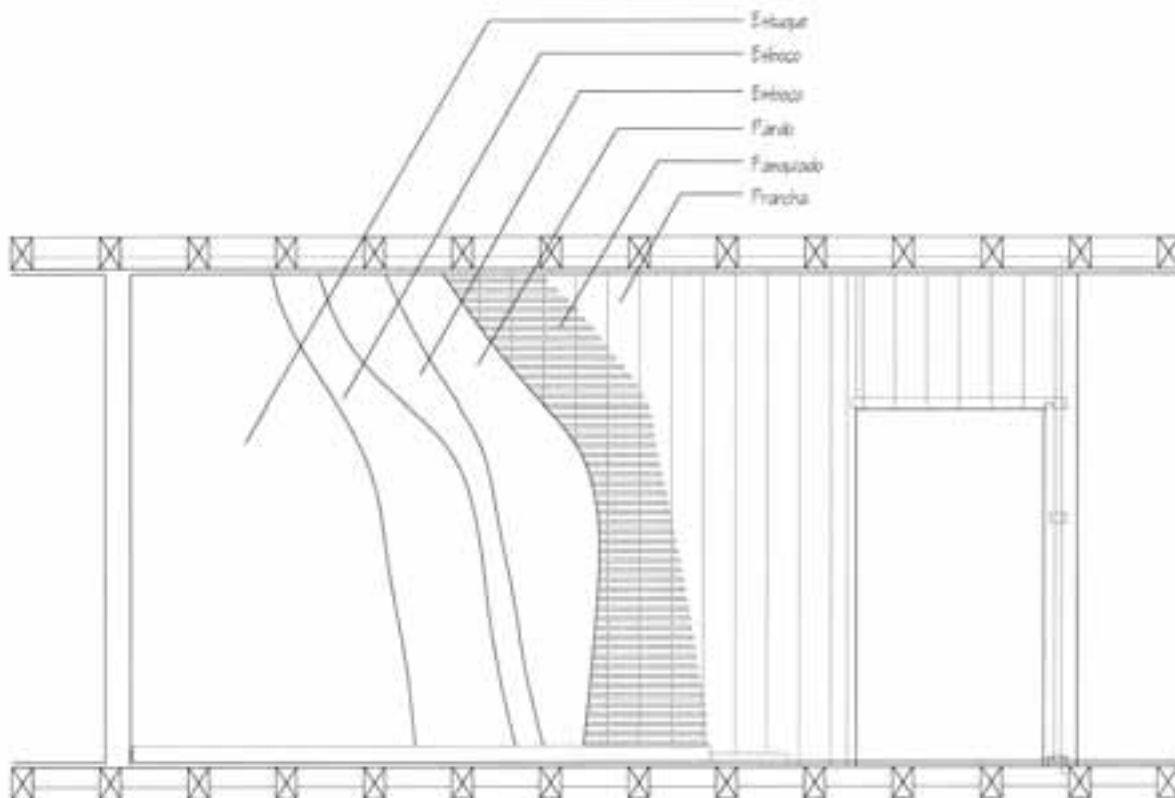


Fig. 16 – Exemplo de tabique simples (revestimento).

variante, permitindo acabamento liso, com aparência quase polida<sup>19</sup>.

Após a aplicação do esboço era aplicado à colher um barramento bastante apertado com cal em pasta, à qual se adicionava cal em pó, para aumentar a sua consistência. Ainda levemente húmida, a superfície era passada com uma boneca de trapo humedecida com aguada de cal.

A superfície final, depois de seca, era por fim, nalguns casos, passada com pedra de jaspe até se obter uma superfície muito lisa.

Este tipo revestimento permitia a caiação, sem risco de manchas, como ocorre normalmente com as superfícies estucadas a gesso.

Nos tabiques com silhares de azulejos, as massas de emboço usadas eram mais fortes e integravam sebo animal durante a extinção da cal. A massa de assentamento era aplicada ainda com o pardo húmido, a fim de não provocar clivagens.<sup>20</sup>

Outro revestimento corrente em tabiques de madeira seria o estuque de gesso. Tal como já referido, o gesso não abundava, no século XVIII, em Portugal. Todavia, e independentemente dos estuques observados serem quase sempre de aplicação em intervenções posteriores à obra primitiva, é muito provável que se tenha usado este material desde o início da reconstrução pombalina.

Depois do fasquiado ter sido colocado, seria aplicado o emboço, constituído por gesso grosseiro (gesso pardo) com areia branca traçada, de forma a recobrir o fasquiado em 1 cm.

Caso a superfície ficasse irregular, era executado um reboco fino superior com maior percentagem de areia fina.

A superfície a estucar era esboçada seguidamente com uma massa, constituída por areia calcária fina e branca não traçada, à qual se juntaria cal em pasta e gesso em pó em iguais proporções.

O estuque propriamente dito seria, à imagem do que ainda hoje se pratica, constituído por um barramento de partes iguais de cal em pasta e gesso.

Este tipo de acabamento dificilmente podia ser caiado, em virtude das manchas que originaria à superfície, conferindo-lhe um aspecto um pouco irregular.

O estuque, muito pouco elástico, não terá sido aplicado com frequência em tabiques ligeiros, que

podiam apresentar movimentação mecânica não absorvida pelo material de revestimento. Por esta razão, é provável que os revestimentos em madeira ou os rebocados com massas de cal tenham sido os mais difundidos na época.

## Síntese dos resultados obtidos com o levantamento e úteis à fase de proposta

- Paredes de frontal são elementos verticais resistentes, em taipa de saibro argiloso, cal e inertes (pedra calcária e tijolo), cofrados com taipais de madeira dos dois lados, incluindo junto ao paramento interior, no caso de paredes exteriores, e a meio, no caso de paredes interiores, uma estrutura de madeira autoportante e solidária com os restantes elementos estruturais do mesmo tipo.
- O reboco era executado em várias camadas.
- As paredes exteriores eram acabadas a pintura com cal, com incorporação de sebo durante a sua extinção, à qual se adicionavam as terras quando se pretendia cor.
- Não é de admitir que fossem empregues cores facilmente alteráveis, ou que produzissem manchas inestéticas, por exposições solares diferenciadas nos paramentos dos edifícios.
- As cores primitivas terão sido claras e por consequência pouco alteráveis com a radiação solar.

## Princípios para uma intervenção sobre os suportes

A maioria das paredes da Baixa Pombalina são constituídas por alvenarias a taipal de pedra calcária, argamassas de cal aérea e inertes também calcários misturados com argilas. A função das argilas era a de reagir com o carbonato de cálcio em fase de extinção, proporcionando elementos resistentes a humidades quer líquidas, quer sob a forma de vapor.

Para que se reduzam os factores de degradação destas alvenarias é essencial que se continuem a garantir as condições de respirabilidade originais.

A introdução de novos revestimentos hidráulicos ou de tintas (por exemplo de membrana) que constituem barreiras à transmissão de vapor de água tem provocado inúmeros casos de infiltrações de

<sup>19</sup> Este tipo de acabamento foi detectado em estratos de revestimento primitivo de paredes no decurso da obra de restauro do Solar dos Zagalos, na Sobreda da Caparica-Almada, no corpo anexo à capela, datado de 1765.

<sup>20</sup> Contra a opinião de alguns técnicos, os tabiques de madeira, para suportarem alisares de azulejo, não devem ser revestidos com massa à base de gesso. O gesso é constituído por sulfato de cálcio hidratado, não sendo por isso quimicamente inactivo. Em algumas situações verificou-se a perda de vidro e o esfarelamento de chacotas em azulejos da época que confinavam com massas de gesso. As chacotas eram muito porosas e, por capilaridade, os sais do sulfato não só reagem com a argila como com o chumbo vidrado.





*Fig. 17 – Exemplos de intervenções em revestimentos com recurso pontual a argamassas com ligantes cimentícios.*



*Fig. 18 – Exemplos de intervenções em revestimentos com recurso pontual a argamassas com ligantes cimentícios.*

água do exterior para o interior, com consequente perda da coesão das próprias alvenarias.

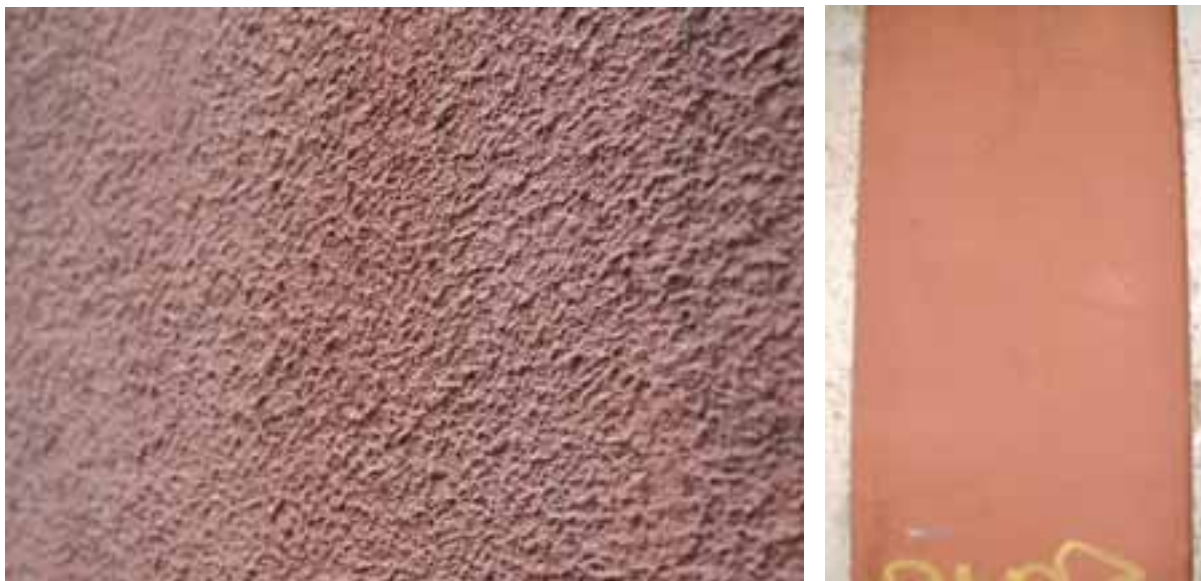
Outro factor de degradação dos materiais pré-existentes foi a introdução de materiais cimentícios, desde o final da década de 1960, dada a incompatibilidade do pH dos materiais novos e pré-existentes.

O endurecimento e coesão das argamassas de cal obtém-se por carbonatação, processo que degrada rapidamente as argamassas cimentícias.

Ao contrário das argamassas de cal aérea, que mesmo hidrofugadas com pozolanas artificiais conseguem ser impermeáveis à água líquida e ao vapor de água, as argamassas cimentícias criam barreiras de

vapor que restringem a quantidade de trocas gasosas necessárias à “transpirabilidade” dos suportes.

A aplicação correcta de rebocos de cal aérea permite essa necessária “transpirabilidade”. Por estas razões, é vantajosa a aplicação de tintas de silicato de potássio, que reagindo com o carbonato de cálcio do suporte, com o anidrido carbónico e com a água produzem carbonato de potássio e silicato de potássio. Estes compostos contribuem para uma maior coesão dos suportes, por mineralização, e incrementam a libertação do excesso de vapor de água resultante de tensões diferenciais entre paramentos e as águas de infiltração.



*Fig. 19 – Exemplos de aplicação de tintas texturadas.  
Fig. 20 – Exemplos de microfissuração tipo “aranha”.*



*Fig. 21 – Exemplos de efeitos de destacamentos de tintas texturadas dos suportes.*

A adopção deste tipo de tinta implica limitações à aplicação de cores conseguidas apenas por pigmentos orgânicos. No entanto, se forem aplicadas cores de baixa saturação, situadas na Escala S0502 e S0505 do Atlas NCS (Natural Colour System), não haverá constrangimentos de maior.

Constitui também factor de degradação de suportes e de revestimentos, o recurso indiscriminado a sistemas de aparelhos de climatização ambiente e à fixação de cabos pelas concessionárias nos paramentos exteriores.

Para reduzir os efeitos deste processo danoso, deve recorrer-se a sistemas de climatização colectivos, instalados em locais comuns e com sistemas de condensação a água. No que se refere aos cabos das concessionárias, estes deverão ser enterrados nos passeios e munidos de ramais de distribuição domiciliários em calhas a colocar à vista nas caixas de escada e nos saguões. Os projectos de iluminação pública devem atender à especificidade do sistema construtivo e minimamente alterados de modo a evitar a colocação de candeeiros chumbados em



*Fig. 22 – Unidades de climatização (condensação).*



*Fig. 23 – Redes pelo exterior e unidades de climatização (condensação).*

alvenarias e de caixas de derivação em dissonância com o plano das fachadas.

Para a degradação dos suportes e dos revestimentos contribui ainda a falta de sensibilidade dos ocupantes dos diferentes espaços, que não levam a cabo operações de simples manutenção periódica, tais como limpeza de vegetação parasitária das coberturas, ou o controlo do crescimento exagerado de plantas ornamentais em contentores.

Por último, é de referir a falta de preparação de empreiteiros e de alguns técnicos que não se encontram habilitados ou preparados para intervirem neste tipo de sistema construtivo.

É necessário que os agentes de projecto das entidades públicas tutelares instrua o pessoal dos empreiteiros de modo a capacitá-los na execução de algumas operações sem o recurso a argamassas de cimento. Esta acção de formação e mentalização é difícil mas deve ser sistematicamente repetida.





*Fig. 24 – Vegetação.*

## O problema da cor

São vários os princípios a aplicar quando se fala da cor como elemento de Arquitectura na iconografia de um determinado território urbano.

Seria redundante encarar esta questão como um elemento necessário ao estabelecimento da reconstituição histórica da imagem de um determinado local, uma perspectiva estática que não atende à evolução do modo de pensar, de encarar os factos e as coisas criadas pelo Homem. A manifestação do pensamento através de um gesto de exibição é sempre condicionada por regras próprias do contexto social em que se pratica, em patamares evolutivos diferentes daquelas que o vão observar.

Todavia, podem existir teorias mais polémicas do que outras e que levam mais à exaltação dos valores individuais de quem os pratica e menos à integração por analogia expressa de um conjunto que se deseja homogéneo em termos de imagem.

Existem excepções, que podem constituir bons exemplos arrojados de objectos adaptáveis ao longo do tempo a um território consolidado. A cor por isso, não pode constituir um exercício de estilo. Deve sobretudo resultar de uma profunda reflexão intelectual num quadro de maturidade profissional. Se assim não for, a efemeridade do gesto levará a “moda” a condicionar o gosto próprio de cada indivíduo e o respeito ou o desrespeito pelo objecto já existente. Esta atitude de “seguidismo social” impli-

cará a exibição de valores por vezes de difícil assimilação por parte do todo social a quem se destina o espaço público.

Existindo vários níveis de percepção, uns mais imediatos do que outros, torna-se um desafio para o arquitecto intervir de forma não imediatista, para que continue a ser apreciado para lá dos primeiros tempos da intervenção. A intervenção do desenho e da aparência do objecto terá de ultrapassar o estágio do iconográfico e estender-se ao nível do fenomenológico.

A dinâmica urbana das cidades mais consolidadas, se por um lado deve ser condicionada pela manutenção de pré-existências marcantes da sua identidade, deve permitir adaptações à contemporaneidade. Para essas adaptações devem concorrer os técnicos que de forma mais avisada evitem a ocorrência de situações irreversíveis em matéria de danos no edificado isolado e de conjunto.

Constituem exemplos elucidativos da ausência constante desta postura, a aplicação de rebocos hidráulicos, principalmente em suportes como o de alvenaria gaioleira a taipal, ou a substituição de abobadas de alvenaria em tectos de pisos térreos por elementos de aço ou de betão armado, ou a fixação indiscriminada e aleatória de cabos em paramentos exteriores de edifícios.

O percurso efectuado pelo transeunte num determinado espaço urbano é determinado por vários factores, alguns deles influenciados por factores geográficos, tal como a altura e o azimute solar, a decli-



vidade das vias, e ainda pela ocorrência de factores de surpresa ou de continuidade.

Os limiares de adaptação à ocorrência da inovação no espaço urbano por parte do transeunte não são tão rápidos quanto seria esperado. Todavia, de forma voluntária, a sensação de cansaço, de rotina ou de irritabilidade pode ser atenuada se a harmonia entre a forma e a cor num determinado percurso for transmitida de forma não contrastante.

Em termos sociais e a nível do indivíduo, o factor provocação suscita em geral respostas de sinal idêntico.

Durante o período de transição necessário à finalização de um estudo mais global para o território, que tenha em consideração outros critérios, como por exemplo o da função e o da alteração dos fluxos de tráfego geradores de perturbações ambientais (poluição sonora e emissão de gases de combustão), considera-se que, para já, o tráfego automóvel irá ser mantido. Este factor de perturbação implicará por enquanto a aplicação de tintas facilmente laváveis, a utilização de veículos que não sejam alterados por hidrocarbonetos e a obtenção de superfícies lisas, para evitar a acumulação de resíduos e poeiras.

Por seu lado, a exposição à radiação solar química (ultravioletas) implica a utilização de tintas com pigmentos estáveis.

Para além do factor adulteração cromática, o factor poluição implica a aplicação de tintas cujo teor de matérias orgânicas (mais atacáveis quimicamente) seja reduzido (até 5% – norma DIN 18363).

Como os alçados têm visibilidade de outros pontos de observação do território, a escolha do elemento cor poderá traduzir-se na criação de uma mancha não integrável em termos urbanos num conjunto que se pretende homogéneo.

A visibilidade destes alçados é aumentada pela existência dos “acrescentos” que foram sendo executados ao longo do tempo.

A orientação solar implica também a existência de gradientes térmicos importantes na fachada, o que proporciona dilatações diferenciais nos substratos do mesmo plano, e de águas de condensação, embora atenuadas pelo efeito de ventilação decorrente dos ventos dominantes (Norte). Este fenómeno poderá provocar o aparecimento de ácido carbónico que, embora pouco estável, reagirá certamente com materiais existentes.



*Fig. 25 – Visibilidade de “acrescentos” efectuados ao longo do tempo.*



*Fig. 26 – Paramentos revestidos a azulejo de recuperação discutível.*

Alguns dos paramentos de azulejo em alçados encontram-se a nosso ver irrecuperáveis dentro de parâmetros de razoabilidade económica e de avaliação qualitativa da sua expressão iconográfica.

A sua reabilitação implicaria a remoção temporária dos mesmos, a consolidação dos suportes, a limpeza, consolidação e restauro de elementos e, por fim, o fabrico de novos elementos de modo a colmatar as muitas falhas já existentes.

## Sinopse para uma intervenção

Para edifícios que já se encontram rebocados e que não apresentem sinais de fissuração ou de microfissuração do tipo aranha, cujas tintas de acabamento não sejam constituídas por filmes peliculados ou texturados por areia, propõe-se depois de realizado o tratamento de suportes e descontaminação de fungos e bolores e de eventuais cristalizações superficiais – um acabamento

das paredes exteriores com esquemas de repintura baseados em acrílico de alta espessura (30+30 micrones em seco). Estes sistemas são impermeáveis à água mas permeáveis às tensões de vapor, protegendo a carbonatação da argamassa hidráulica e apresentado um comportamento antifungo, depois de prévia aplicação de primário selante opaco compatível.

Em edifícios que ainda não foram sujeitos a intervenção mais profunda, ou que apresentem sinais de fissuração ou de microfissuração do tipo aranha, e cujas tintas de acabamento sejam constituídas por filmes peliculados, ou texturados por areia, recomenda-se o emprego de rebocos de cal aérea hidrofugada admitindo-se secantes à base de óxidos de alumínio, de cálcio e sílica, após picagem pontual, se necessária, de rebocos ou esboços antigos descolados até ser atingido um substrato de cal, que poderá ser consolidado através de silicatos de potássio. Para estes edifícios recomenda-se a aplicação de tintas de silicato.

Em termos de carpintarias é proposto um sistema baseado em subcapa alquídica como primário e com





*Fig. 27 – Aplicação de revestimentos aéreos.*

acabamento a tinta de esmalte uretanada, resistente à intempérie, com boa estabilidade de cor e de brilho levemente acetinado. Nenhum elemento de madeira deve ficar encastrado nas alvenarias ou embebido nos rebocos.

No caso das serralharias, devem estas ser limpas por sistema de abrasão ao grau SA 3 da Norma Sueca e protegidas com primário promotor de aderência, mordente, flexível, resistente ao impacto e à abrasão. Por fim, deverão ser acaba-

das com tinta de esmalte à base de resinas sintéticas, de pigmentos de óxidos de ferro e cargas micácias.

Os betumes a aplicar devem ser do tipo acrílico. Quando se opte pela substituição de serralharias exteriores, devem ser seguidos esquemas de revestimento e acabamento do tipo uretanado. No caso de serralharias novas, e sem prejuízo do acabamento do tipo uretanado, devem estas ser decapadas ao grau SA 2 e protegidas por sistema baseado em primário



monocomponente de éster epoxídico após execução de soldaduras.

Propõe-se também o tratamento antigraffiti em paramentos exteriores (paredes e cantarias), pelo menos até à altura correspondente à cota definida pela intersecção da bacia de sacada do primeiro piso com o plano da fachada. Na ausência de bacia de sacada no primeiro piso de elevação, o tratamento antigraffiti deverá ser aplicado até ao arranque do frontal de alvenaria de taipal, desde a intersecção do plano

da fachada com o plano do pavimento exterior. O protector de graffiti deverá ser do tipo não permanente, sem brilho e incolor, e que possa ser eliminado por lavagem com jacto de água, contendo amónia dissolvida, a pressão controlada.





# Directivas para um Plano de Pormenor para o controlo de tráfego rodoviário na Baixa Pombalina

*José Manuel Viegas*

*CESUR – Instituto Superior Técnico; e TISpt,  
Consultores em Transportes, Inovação e Sistemas, S.A*

## Objectivos

Sendo genericamente reconhecida a excepcional qualidade urbanística e arquitectónica da Baixa Pombalina, os objectivos de uma intervenção sobre este território não deverão limitar-se à recuperação dos elementos geométricos e edificados, tendo certamente de conter elementos relacionados com o atingir de níveis semelhantes de qualidade de vida e de fruição do espaço público naquela área da cidade, o que implica um processo de revitalização do seu quadro de actividades e a recuperação de um protagonismo forte no quadro da cidade e do país. Essa revitalização deve ter uma agenda que preserve o carácter essencial que fez a força da Baixa, com uma mistura rica de actividade comercial, de serviços e de atracção turística, ainda que os tipos de comércio e de serviços, e os horários de funcionamento, devam ser no futuro próximo bem diferentes do que eram no passado e ainda em boa parte no presente.

Trata-se portanto de intervir sobre o espaço físico e sobre as suas ocupações para recuperar o lugar destes no espaço mental dos habitantes e dos visitantes. Por isso mesmo, a concepção e a gestão dos programas de intervenção terão de ser desenvolvidos a níveis elevados de complexidade, harmonizando interesses parcialmente divergentes e caminhando para soluções em que cada uma das partes interessadas reconheça um forte ganho de conjunto, susceptível de compensar eventuais perdas relativas das suas parcelas.

Nestes objectivos não figura qualquer elemento explicitamente relacionado com a mobilidade e os

transportes, ainda que se reconheça que a desejada revitalização só possa ocorrer desde que estejam asseguradas condições muito competitivas de acessibilidade a esta área da cidade. O destaque das questões relacionadas com os transportes é, no entanto, completamente diferente quando se abordam os vários problemas a resolver.

## Problemas

De facto, um dos problemas mais frequentemente citados quando se discute a situação da Baixa Pombalina é o excesso de tráfego automóvel que o seu espaço viário suporta.

A orografia acidentada da cidade levou naturalmente a que esta área quase plana e próxima do rio fosse uma área privilegiada de ocupação urbana, para a qual convergiam as vias de acesso, num sistema de lógica radial, implantadas ao longo dos vales. A Baixa não sofre por isso de problemas de acessibilidade. As próprias redes de transportes colectivos foram seguindo as redes de infra-estruturas viárias à superfície, sendo ainda hoje esta a área mais bem servida em toda a cidade.

Quando começou o forte crescimento da motorização individual (anos 70 do século XX) foi na Baixa que começaram as medidas de gestão do estacionamento, com a introdução da “zona azul”, com que se pretendia limitar as estadias dos veículos a um máximo de uma hora e meia. No presente, e apesar da qualidade do acesso em transporte colectivo, dos problemas de perda de protagonismo na actividade da cidade e da redução do número de habitantes, a pressão sobre o sistema de estacionamento continua elevada. Não houve, no entanto, qualquer estudo integrado que permitisse apontar para os valores desejáveis de quantidade e mistura de regimes de oferta de estacionamento para a Baixa, face à sua ocupação de solos e à capacidade de acesso e de circulação interna do sistema viário.

É importante referir que, graças à gestão das admissões de tráfego automóvel nas células em que o Sistema de Controle de Tráfego Urbano (Gertrude) divide o território, não há problemas significativos de congestionamento de tráfego na Baixa.

Para a qualidade de vida e modernidade da Baixa o principal problema do sistema de transportes é, sem dúvida, o excesso do tráfego automóvel de atravessamento, que usa o espaço da Baixa sem qualquer

ligação com as actividades que aí decorrem mas apenas porque por aí passa o caminho mais conveniente. Essa escolha dos viajantes é naturalmente baseada no traçado e atributos físicos das componentes da rede viária da cidade, as quais por sua vez são largamente decorrentes da orografia. Não é por isso fácil apontar soluções que permitam reduzir as cargas de tráfego de atravessamento da Baixa sem prejudicar seriamente a eficiência do funcionamento da cidade no seu todo, face ao forte aumento de tempo que muitas deslocações sofreriam.

A maior parte do tráfego de atravessamento corresponde a fluxos Norte-Sul (e vice-versa), em movimentos que percorrem as principais avenidas longitudinais de aproximação à Baixa (Avenida da Liberdade e Avenida Almirante Reis) em direcção às áreas situadas a nascente e poente da Baixa e mais facilmente acedidas a partir da circular ribeirinha (Avenida 24 de Julho; Avenida da Índia; Avenida Ribeira das Naus; Avenida Infante D. Henrique). Estes fluxos atravessam a Baixa pelas ruas do Ouro e Fanqueiros no sentido descendente e pelas ruas da Prata e da Madalena no sentido ascendente.

Mas há também fluxos Poente-Nascente, ainda que com muito menor expressão, cujo percurso se faz no essencial pelas ruas do Comércio e de São Julião.

A carga excessiva de tráfego de atravessamento, bem como a permanência de uma oferta significativa de estacionamento na via pública em ruas secundárias, conduzem ainda a uma manifesta insuficiência de espaço dedicado à mobilidade pedonal. Apesar da afectação exclusiva da Rua Augusta a esse modo de deslocação e dos níveis elevados de ocupação que apresenta, as densidades de peões nos passeios das outras ruas longitudinais, sobretudo as do Ouro e da Prata, são muitas vezes excessivas, levando a níveis inaceitáveis de proximidade entre os peões e os veículos.

## As propostas contidas na revisão do Plano Director Municipal

Um dos princípios fundamentais da abordagem ao sistema de mobilidade e transportes na revisão do PDM, recentemente concluída, é o da promoção da qualidade em todos os vectores da mobilidade (modos de transporte ou suas combinações), o que implica a contenção da quantidade de automóveis a

servir por esse sistema. Por outro lado, tem que se assegurar que, ao atacar o problema do excesso de tráfego de atravessamento, não se reduza de forma significativa a acessibilidade à Baixa (enquanto destino das deslocações), com o risco de comprometer o objectivo da sua revitalização.

Assim, a principal proposta de curto-médio prazo contida na revisão do PDM é a de conjugação da implantação de uma “circular das colinas” com a definição de sentidos únicos nas ruas da Baixa que impeçam o seu atravessamento (excepto aos transportes colectivos), continuando a garantir o acesso em automóvel individual à totalidade dos parques de estacionamento e à maior parte das residências e dos estabelecimentos comerciais (ainda que neste último caso apenas em horários limitados).

A circular das colinas é constituída por um conjunto de vias já existentes – a completar por um pequeno conjunto de trechos em túnel – e que funcionaria em articulação com a circular ribeirinha como forma privilegiada de acesso aos bairros situados nas colinas envolventes da Baixa, e envolvidas por esse conjunto de duas circulares. As principais vias dessa circular das colinas são, a menos de ajustes pontuais, as seguintes, de Poente para Nascente: Avenida Infante Santo, túnel da Estrela (a construir), Avenida Álvares Cabral, Largo do Rato, Rua Alexandre Herculano, Rua do Conde de Redondo, Rua Joaquim Bonifácio, Rua Jacinta Marto, Rua de Angola, túnel do Miradouro (a construir), Rua Coronel Eduardo Galhardo e Avenida Mouzinho de Albuquerque.

Para além da eventual construção dos dois túneis referidos – requerendo estudo detalhado dos pontos de inserção na circular – a plena funcionalidade desta circular só será atingida com um conjunto significativo de intervenções de ordenamento do espaço viário e suas utilizações ao longo de todo o itinerário. Não se pretende uma via circular de grande velocidade, mas é indispensável assegurar capacidade e fluidez por forma a absorver com boa qualidade de serviço, além dos tráfegos que já a solicitam, os que hoje atravessam a Baixa e que se pretende que passem a usar sobretudo esta circular. Os principais tipos de medidas de ordenamento terão a ver com o estacionamento ao longo da via e com a revisão integral dos movimentos permitidos e dos graus de prioridade desses movimentos em todas as intersecções.

Trata-se de um trabalho que exige não só um



#### LEGENDA

	Circular Colinas		Rede Estruturante
	Circular Ribeirinha		Rede de Distribuição Principal
	Primeira Circular Exterior		Rede de Distribuição Secundária
	Primeira Circular Interior		Baixa

estudo rigoroso das situações ao longo do itinerário, mas sobretudo uma visão de conjunto que tem de estar associada ao cumprimento do objectivo funcional desta circular, tal como acima descrito. Ou seja, as condições particulares de cada trecho da circular têm de ser estudadas com profundidade, mas o objectivo global tem de se sobrepor aos objectivos locais de cada trecho. Daqui decorrerá certamente a necessidade de proceder a modificações significativas de sentidos únicos de tráfego em várias áreas marginais desta circular.

Este tipo de solução, com um anel e bolsas de território não atravessáveis pelo tráfego individual, já foi aplicado em muitas cidades europeias, a primeira das quais Gotemburgo, nos anos 1960, e tem conduzido sistematicamente a uma valorização da imagem da zona protegida e à consequente maior disponibilidade para investimentos públicos e privados na sua valorização.

Com este tipo de solução, consegue-se, a nível da ocupação do território um aumento muito significativo das áreas destinadas à mobilidade e à estadia



pedonal, bem como das condições de tranquilidade e segurança com que essas actividades se podem exercer. Induz-se ainda o reforço do papel do transporte colectivo nas viagens com início ou destino na Baixa, pela melhoria de condições que esses modos oferecem para o respectivo acesso.

A revisão do PDM aponta ainda para a possibilidade de uma solução viária mais radical, cujos custos mais elevados apenas se tornariam justificáveis num quadro de valorização e requalificação muito forte da Baixa, com significativo aumento dos tráfegos atraídos pelas actividades aí desenvolvidas, quadro de que ainda estamos muito longe.

Nessa solução mais longínqua preconiza-se um anel viário subterrâneo cujos acessos à superfície se

poderiam situar próximos dos Restauradores, Praça D. Luís, Campo das Cebolas e Martim Moniz, e que teria ao longo do seu traçado um conjunto de pequenos parques de estacionamento, também subterrâneos, tirando partido da elevação das colinas do Carmo/Chiado e da Rua da Madalena. Esse anel poderia, ou não, incluir o trecho de túnel já proposto nos anos 1990 (e depois abandonado) entre a Praça D. Luís e o Campo das Cebolas.

Nestas circunstâncias seria possível dedicar a totalidade do espaço público da Baixa à mobilidade e estadias pedonais, com pequenos transportes públicos para a distribuição interna e direitos de acesso em horários limitados para operações de cargas e descargas.



#### LEGENDA

- |                                                                                     |                                 |                                                                                     |                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | Rede de distribuição principal  |  | Traçado esquemático túnel da Baixa |
|  | Rede de distribuição secundária |  | Baixa                              |

## Avaliação sumária da viabilidade duma implantação faseada

Como se disse, a adopção de um programa de redução ou eliminação do tráfego de atravessamento na Baixa exige – para além das intervenções na própria Baixa, sem especial dificuldade técnica – um conjunto de intervenções significativas noutras áreas da cidade, algumas das quais com custos e dificuldades técnicas que implicam alguns anos para a sua concretização.

Porque a adopção de um programa deste tipo implica também a construção de compromissos sociais, é importante definir e comunicar claramente os objectivos e principais formas de os atingir, passando depois a um processo gradual de definição de pormenor e implantação de cada uma das fases desse processo.

Neste caso, vale a pena proceder a uma avaliação (aqui necessariamente sumária) da viabilidade de aplicação faseada do programa de eliminação do tráfego de atravessamento na Baixa.

Dos três pares de vias acima identificados, aquele em que parece mais fácil a eliminação do tráfego de atravessamento é o transversal (ruas do Comércio e de São Julião) na medida em que se situam muito próximo da circular ribeirinha e com relativa facilidade de rebatimento sobre esta dos tráfegos que hoje utilizam aquelas duas vias. Deve notar-se, no entanto, que pode haver aqui dificuldades de encaixe desse tráfego suplementar na circular ribeirinha, hoje já bastante saturada a algumas horas do dia.

Por isso, à maior facilidade geométrica pode contrapor-se a dificuldade de encaixe dos volumes de tráfego nos canais alternativos e questionar a razoabilidade de adopção deste par de vias como o primeiro a sofrer os arranjos que inviabilizariam o tráfego de atravessamento. Numa fase mais tardia, essa intervenção não traria dificuldades de encaixe de tráfego, na medida em que a saturação de tráfego na circular ribeirinha seria muito reduzida quando se impedissem os atravessamentos longitudinais da Baixa, a que corresponde uma parte importante do tráfego na circular ribeirinha na proximidade da Praça do Comércio.

Quanto aos atravessamentos longitudinais, cada par de vias usadas para o efeito pode ser considerada substituível por um trecho da circular das colinas, admitindo que em qualquer dos casos o trecho central daquela circular, entre as avenidas da Liberdade

e Almirante Reis se encontra em plenas condições de operacionalidade (incluindo os nós de cruzamento da circular com estes eixos, que terão de ser reformulados por forma a permitir todos os movimentos).

Assim, os atravessamentos pelo par de vias a Nascente (ruas da Madalena e dos Fanqueiros) podem ser substituídos pelos percursos através da semicircular nascente, entre a Avenida Almirante Reis e a Avenida Infante D. Henrique, enquanto os atravessamentos pelo par de vias a Poente (ruas do Ouro e da Prata) podem ser substituídos pelos percursos através da semicircular Poente, entre a Avenida da Liberdade e a Avenida 24 de Julho.

Para cada um destes conjuntos (2 vias de atravessamento e uma semicircular), o processo de criação de bolsas impeditivas do atravessamento da Baixa pode ser activado desde que se encontrem condições satisfatórias de desempenho na semicircular e seu prolongamento até ao outro eixo radial. O problema é que cada uma das semicirculares contém um túnel no traçado proposto, o que constitui, pelo custo e pelas dificuldades técnicas associadas, factor de atraso na possibilidade de implantação.

Deve por isso explorar-se a possibilidade de adaptação do traçado proposto – ainda que provisória – por forma a permitir o avanço do processo sem a construção de um túnel.

Aparentemente há melhores condições do lado Nascente, onde a ligação entre a Avenida Almirante Reis e a beira-rio se poderia fazer através de um percurso alternativo, pela Rua do Forno de Tijolo, Rua Angelina Vidal, Largo de Sapadores, Rua dos Sapadores, e finalmente, em sentidos opostos, pelo eixo da Rua Diogo do Couto e Rua do Vale de Santo António, e pela Calçada dos Barbadinhos, até junto da estação de Santa Apolónia. Este percurso, ainda que de menor capacidade que o sugerido na revisão do PDM, forma, no entanto, um anel mais curto e poderá servir provisoriamente. Os declives excessivos na parte entre a Rua dos Sapadores e a zona de Santa Apolónia recomendam, no entanto, que esta não seja a solução definitiva, face ao agravamento de emissões poluentes e ruídos que suscita.

Do lado Poente, não parece haver outros caminhos para ligação da Avenida Infante Santo à Avenida Alexandre Herculano com qualidade comparável ao que se poderia obter com a passagem pela Estrela e Rato. Na ausência do túnel, os níveis de saturação de tráfego nestes dois largos e na Avenida Álvares Cabral implicam que só se possa vir a conseguir atin-

gir níveis de fluidez aceitáveis na circular se se conseguir reduzir o conjunto dos movimentos de tráfego que são aceites naqueles dois largos. No entanto, a intensidade de usos de solo com forte geração de tráfego nas proximidades desses largos, a orografia muito acidentada e a exiguidade das redes viárias envolventes sugerem ser este um exercício de especial dificuldade.

## Conclusões

A resolução dos problemas de tráfego na Baixa, que no essencial corresponde à supressão do tráfego de atravessamento, implica um conjunto de intervenções com necessidade de estudos muito detalhados e complexos em áreas da cidade fora da Baixa e da sua envolvente imediata, pelo que o seu enquadramento legal através de um Plano de Pormenor implica que a expressão territorial do mesmo seja estendida até um pouco a Norte da circular das colinas, por forma a abranger também as adaptações do sistema de tráfego nessa envolvente da circular.

O objectivo de substituir atravessamentos da Baixa por movimentos que a contornam para chegar aos locais de destino pretendidos, muitas vezes situados nas áreas situadas entre a circular e as vias de atravessamento da Baixa, implica especiais cuidados nas ligações da circular para esses tecidos “interiores”, aspecto que não pode deixar de ser tido em conta nos estudos de reordenamento viário ao longo de toda a circular. Como já referido acima, para além desse aspecto, a função estratégica desta circular deve impor como objectivo dominante na execução desses estudos a provisão prioritária de boas condições de fluidez para os tráfegos no percurso ao longo da circular.

Em paralelo com esses estudos de reordenamento viário da circular e da sua articulação com as áreas urbanas envolvidas entre a circular e a Baixa, é necessário proceder à definição de sentidos de circulação na própria Baixa, por forma a que se obtenham

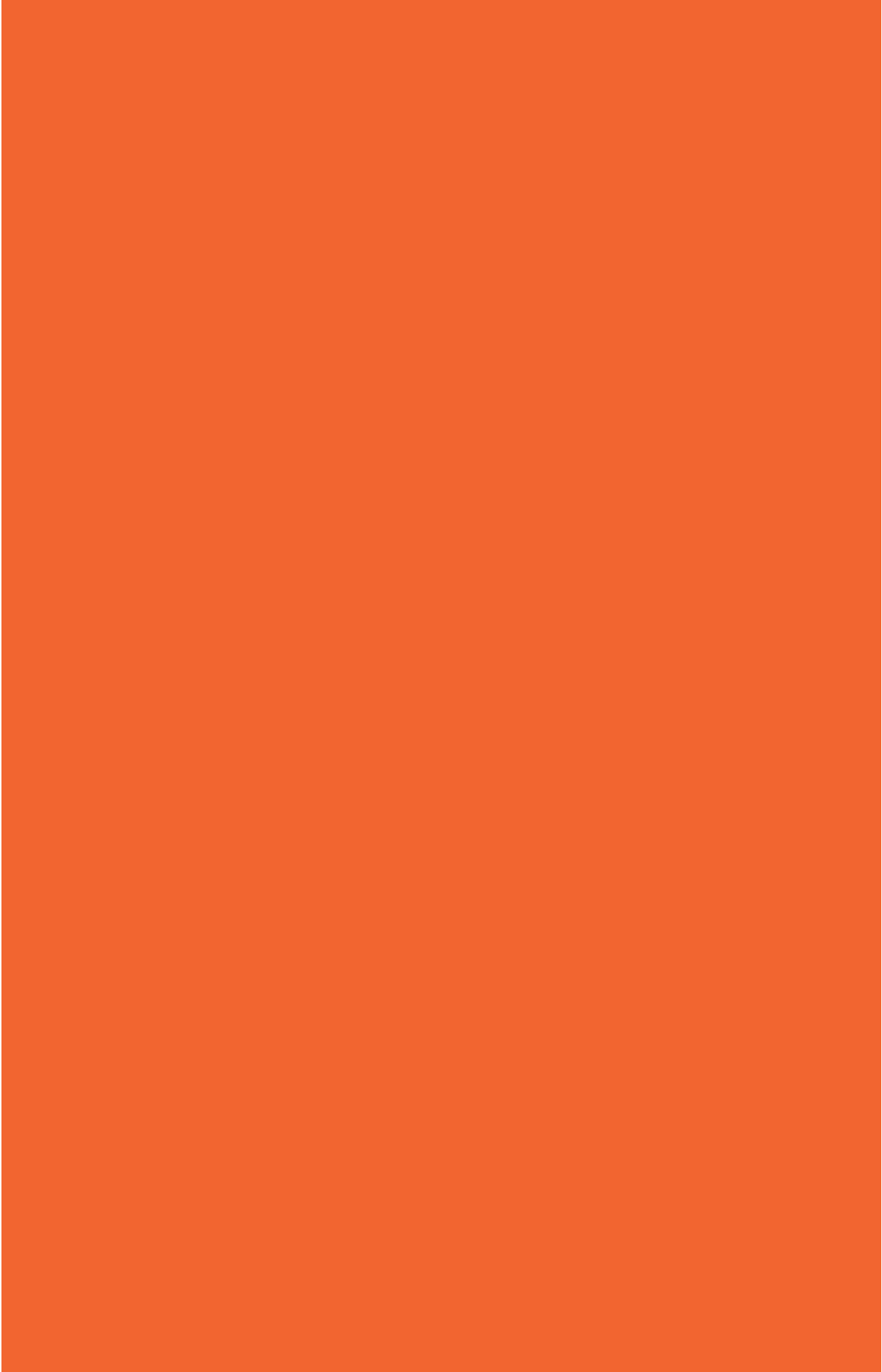
bolsas não atravessáveis para o tráfego individual, mas se preserve a capacidade de acesso a todos os parques de estacionamento e demais funções seleccionadas.

Parece ser possível proceder a uma implantação faseada, o que poderá permitir o ajuste operacional das regras de aplicação sem pôr em causa os objectivos ou as regras fundamentais. Para o efeito é indispensável proceder a cuidadosos estudos de tráfego para cada uma das componentes em causa, mas a avaliação sumária acima realizada sugere que se poderia começar por abordar o atravessamento longitudinal Nascente (ruas da Madalena e Fanqueiros), de seguida o atravessamento transversal (ruas do Comércio e de São Julião) e finalmente o atravessamento longitudinal Poente, para o qual parece ser indispensável a construção de um túnel na zona da Estrela, eventualmente extensível ao Rato. Em função dos resultados obtidos, o processo poderia ser de seguida concluído com a adopção do traçado definitivo da semi-circular nascente, com a construção do túnel do Miradouro e ligação à Avenida Mouzinho de Albuquerque.

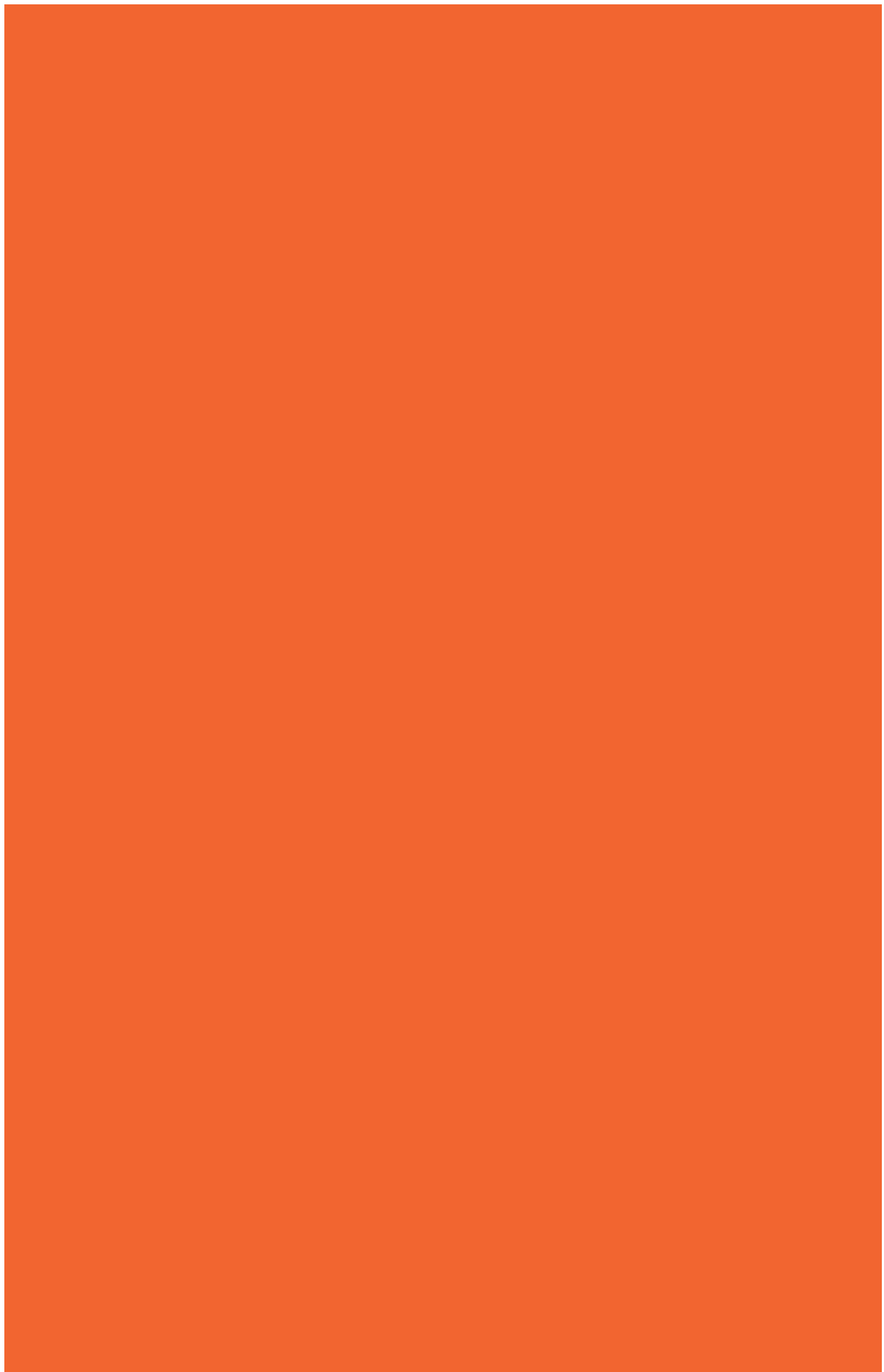
Deve em todo este processo ficar claro que, não sendo as condições de saturação do sistema viário na Baixa especialmente más, este conjunto de intervenções sobre o sistema de tráfego da cidade só é plenamente justificado se for colocado ao serviço da qualidade do ambiente urbano na Baixa e da revitalização desta área nobre da cidade. Só com essa fundamentação se poderá esperar uma boa aceitação por parte dos cidadãos em geral e dos condutores, que terão de vir a modificar os seus percursos, adoptando outros que, em muitos casos, não deixarão de ser penalizadores.

## Referências

**TISpt, S.A. (2003) – Proposta de Revisão do Plano Director de Lisboa – Sector Mobilidade e Transportes.**







# A Melhoria das Condições Ambientais

Luis Malheiro da Silva  
LMSA – Engenharia de edifícios, SA

## Introdução

No contexto de uma intervenção mais alargada de reabilitação e requalificação da Baixa-Chiado e no respeito pelas suas características físicas, históricas e culturais, abre-se uma oportunidade única de o fazer integrando uma perspectiva de requalificação ambiental que a um tempo se inscreva nas exigências de eficiência energética e de qualidade do ar, hoje incontornáveis, e, por outro, seja factor convergente na optimização das condições de conforto e modernidade na fruição do ambiente construído.

Constituem actualmente exigências da cidadania inteira a preocupação pela preservação dos recursos finitos (energia e água), bem como o acesso a patamares acrescidos de conforto térmico, luminotécnico e acústico e a condições de segurança e qualidade do ar que, devidamente coordenadas e disciplinadas, garantam a coerência com aqueles objectivos.

Coexistem na Baixa-Chiado disfunções urbanísticas e ao nível do edificado, bem como um conjunto de problemas decorrentes quer da utilização de padrões dimensionais, construtivos e de concepção desajustados da realidade contemporânea, quer da degradação dos níveis de desempenho inicialmente propostos devida à não-manutenção, a alterações sobre o edificado e a distorções do seu uso.

A integração de soluções passivas de protecção da envolvente, a maximização da penetração da luz solar, a utilização de sistemas de ventilação natural ou híbrida, a consideração de soluções de *free-cooling* e de utilização de recursos endógenos, bem como a adopção de soluções de protecção contra incêndios, são algumas das estratégias cuja utilização deve ser incentivada como medidas que, no seu conjunto, contribuem fortemente para a melhoria das condições ambientais.

Assim se optimizará a atractividade da ocupação da Baixa-Chiado pelas novas gerações e se estimula-

rão os serviços e o comércio local, revitalizando o tecido urbano e restabelecendo um desenvolvimento sustentado.

## Identificação das questões principais

A observação do existente permite detectar intervenções que, ao longo dos séculos, serviram para adaptar sucessivamente o plano original às novas formas de utilização dos espaços e, sobretudo nas últimas décadas, para integrar desordenada e não controladamente instalações técnicas de fornecimento de energia e de fluidos, de comunicações, de climatização, etc., na esmagadora maioria das vezes, de forma não regulamentar e excessiva do ponto de vista do dimensionamento.

Tais intervenções, associadas muitas vezes a alterações da estrutura e à ocupação de logradouros, têm vindo, para além do desregramento que constituem em si próprias, a induzir a destruição dos sistemas originais de ventilação natural cruzada e a limitar cada vez mais a penetração da luz solar, tornando a salubridade dos espaços interiores um dos problemas mais significativos, fortemente potenciada pela existência de compartimentações no interior que integram espaços habitados desprovidos de iluminação natural e ventilação. Por outro lado, a ocupação de espaços exteriores, nomeadamente das fachadas (e mesmo das coberturas, no melhor dos casos), por unidades de condensação de sistemas de ar condicionado de expansão directa do tipo autónomo (ou, na melhor das hipóteses, por unidades de produção de água arrefecida/ /aquecida) transformam aqueles espaços em verdadeiros esgotos térmicos e de produção de ruído.

Do mesmo modo, a ventilação deficiente e sem qualquer exigência de qualidade das cozinhas da maioria dos restaurantes constitui também um problema acrescido de ruído e qualidade do ar.

A disponibilidade da energia eléctrica e a sua crescente utilização têm vindo a fazer proliferar instalações, na maioria das vezes subdimensionadas e irregulares, não assegurando a protecção dos utilizadores e elevando drasticamente o risco de incêndio. Há mesmo casos de alimentações eléctricas de edifícios para edifícios em lados opostos da mesma rua, num total caos em termos de segurança.

Acompanhando as instalações eléctricas, as redes de comunicações e de televisão, se bem que não indu-



zindo o mesmo tipo de riscos, apresentam um aspecto igualmente caótico.

A distribuição de água, se bem que mais sedimentada e menos sujeita a grandes alterações ao longo dos anos, necessita de revisão urgente, nomeadamente quanto ao tipo de materiais utilizados e à disciplina da sua utilização e contagem.

A construção de instalações sanitárias ao longo dos anos e as redes de esgotos associadas apresentam, em muitos casos, sinais avançados de degradação e exigem também uma revisão urgente, disciplinando a drenagem de esgotos residuais, bem como obrigando a sistemas de separação de gorduras em estabelecimentos comerciais de restauração.

A alimentação de gás combustível é também frequentemente descoordenada e não regulamentar, constituindo por si própria o mais importante risco de incêndio em caso de colapso por acção sísmica.

O risco de incêndio é, no seu conjunto, elevado, prevendo-se em caso de ocorrência, consequências desastrosas quer ao nível do número de vítimas mortais, quer quanto à destruição de património, verificando-se a inexistência quase total de meios de evacuação, detecção e combate a incêndios.

No seu conjunto, os problemas e disfunções ambientais identificados geram efeitos colaterais deri-

vados de combinações de factores, potenciando os riscos e apontando decididamente para a adopção de soluções que integrem respostas pluridisciplinares.

## A estratégia da intervenção

Face à dimensão da área a intervencionar, bem como à variedade e profundidade dos problemas identificados, sugere-se uma intervenção faseada no tempo, estabelecendo unidades de intervenção ao nível de quarteirões e/ou edifícios que as viabilizem técnica e economicamente.

Devem, no entanto, anteriormente a qualquer intervenção, ser estabelecidos Termos de Referência, cuja consideração deve ser obrigatória em todos os projectos de intervenção e que devem ser obviamente levados à prática quando da construção e na posterior manutenção, ao longo do ciclo de vida.

Após o estabelecimento e aprovação dos Termos de Referência, deve, em nossa opinião, seleccionar-se um (ou mais) projectos piloto ou “locomotiva” que permitam pôr em prática a aplicação daqueles documentos, corrigindo-os e melhorando-os, detalhando as soluções preconizadas e adaptando-as às condicionantes reais no terreno.

Estes projectos piloto serão também, enquanto



projectos de demonstração, um exemplo para os proprietários e permitirão a aferição dos custos envolvidos, criando um laboratório vivo de discussão.

Ao longo do todo o processo deve constituir-se uma Unidade de Observação, Controlo e Fiscalização que, conjugando os esforços de levantamento e identificação já levados a cabo e identificando os que ainda se tornarão necessários, se responsabilizará pela criação, promoção e controlo do “Livrete do edifício” e se constituirá como garantia da aplicação dos Termos de Referência, apreciando os projectos submetidos para as intervenções e fiscalizando no terreno a respectiva implementação, assegurando a monitorização do desempenho, da manutenção e do uso nas áreas intervencionadas.

## Objecto da intervenção

Discriminam-se de seguida, de forma não exaustiva, os vectores de intervenção que consideramos indispensáveis e cuja enumeração e conteúdo evoluirá naturalmente face às condicionantes e pré-existências encontradas no terreno.

## Materiais de construção e sua utilização

A situação existente, com conservação de muitos dos materiais tradicionais originais, é já um contributo de sinal positivo à sustentabilidade ambiental. Neste enquadramento, a selecção de materiais de construção e a forma de os integrar não deve entrar em conflito com as pré-existências, mantendo como critério a adopção de materiais com menor energia incorporada no fabrico, transporte e aplicação, menores valores de emissões de CO<sub>2</sub> e melhor desempenho ambiental, ponderando-se ainda o destino dos mesmos materiais em fase de demolição ou renovação, em termos da sua reutilização (primária ou secundária) ou eliminação (incineração ou aterro).

## Qualidade térmica da envolvente

Assegurando-se mais uma vez o respeito pelas pré-existências, devem melhorar-se os coeficientes de transmissão térmica da envolvente, pela consideração de isolamentos adicionais sempre que possível, nomeadamente em operações de conservação de coberturas, por forma a, por um lado reduzir as perdas de energia e, por outro, fundamental, elimi-







nar as condensações pelo interior, nos paramentos da envolvente exterior, assegurando uma qualidade higrométrica elevada, cuja inexistência é, em Portugal, a razão principal pelo desconforto no Inverno. Deve, nesta linha de raciocínio, incentivar-se a utilização de soluções solares passivas de ganho directo e indirecto, embora reconhecendo que a possibilidade desses ganhos está bastante condicionada pela conservação dos sistemas e formas de cobertura tradicionais.

Paralelamente, a adopção de protecções contra a radiação solar é um factor decisivo na optimização das condições interiores e um contributo importante na redução dos consumos de energia.

Para edifícios recuperados que mantenham a física original, devem considerar-se excepções ao cumprimento da regulamentação térmica (RCCTE), em particular no que se refere aos paramentos verticais e à resolução dos vãos.

### Ventilação natural

A ventilação natural é um factor determinante na obtenção de condições de higiene e conforto, sendo um

veículo potenciador em termos de conservação de energia, melhoria das condições de salubridade, remoção de humidades e durabilidade da construção, considerando-se no entanto que a sua não total controlabilidade pode justificar a existência de sistemas híbridos.

Devem assim assegurar-se níveis baixos de infiltração por forma a melhorar a controlabilidade da ventilação natural, investindo na localização e constituição optimizada de aberturas para o exterior em função do campo de pressões e dos fenómenos de convecção.

### Condicionamento acústico

Importa garantir, tanto quanto possível, e mais uma vez sem prejuízo da integridade das pré-existências, a consideração de isolamentos mínimos contra ruídos de condução aérea (fundamentalmente resultantes do tráfego automóvel) e por percussão (nomeadamente entre fogos diferentes), bem como a qualidade sonora dos ambientes interiores em termos dos tempos de reverberação.

Devem considerar-se também, e sempre que seja mantida a física original, excepções à regulamentação existente, definindo-se no entanto exemplos de

boa prática e pormenores de execução reversíveis que aumentem a massa dos elementos de separação e garantam a atenuação de ruído através das condutas de ventilação e outros espaços técnicos.

Sempre que seja possível conservar as caixilharias da época em madeira, estas deverão ser reforçadas, para permitirem o aumento da massa dos elementos de separação.

No que se refere ao isolamento acústico entre pisos quando se verificarem operações de renovação, os soalhos deverão ser levantados e repostos depois de intercalada uma membrana absorvente de ruídos de percussão. A esta operação deve ser associada, sempre que necessário, a diminuição da interdistância dos tarugos de modo a reduzir a vibração dos pavimentos. Quando for possível apelar os tectos, deverão ser introduzidas camadas de lã mineral de peso específico adequado a reduzir os níveis de intensidade de ruído de transmissão aérea.

No ordenamento urbanístico dever-se-ão considerar meios de reduzir a reverberação nos arruamentos de menor largura. Esta é uma meta de difícil prossecução dado haver poucos elementos urbanos aptos a contribuir para a absorção sonora. No entanto, a arborização, quando possível e não incompatível com a conservação da imagem urbana, a selecção de mobiliário urbano e mesmo a intervenção sobre alguns elementos das construções poderiam ser eventuais pistas de intervenção a considerar.

### Iluminação natural

Uma parcela significativa de consumo de energia eléctrica decorre da iluminação artificial.

Por outro lado, o conforto luminotécnico desempenha hoje um papel fundamental, pelo que a maximização da penetração da luz natural deve ser estimulada, relativamente às suas componentes directa e difusa.

Não sendo viável interferir na profundidade dos espaços ou na escolha e dimensionamento das fenestraçãoes, pode no entanto optar-se por níveis superiores de reflectividade das superfícies interiores e/ou considerar dispositivos de penetração da luz (prateleiras de luz, clarabóias e tubos de luz, reflectores anidólicos e filtros difractores holográficos).

Obviamente, em paralelo, deve considerar-se a selecção de aparelhos de iluminação de elevada eficiência e de sistemas de controlo relacionados com a disponibilidade de luz natural e a ocupação dos espaços.

### Insolação

A tipologia dos arruamentos na malha regular da Baixa guarda virtualidades insuspeitadas quanto à insolação, à imagem das tipologias urbanas perimediterrânicas, assegurando alguma protecção contra o excesso de Sol no Verão, numa época em que os meios de climatização eram extremamente limitados. A orientação das ruas principais assegura, por outro lado, que a maior parte do espaço público receba pelo menos algumas horas de sol durante o Inverno, numa lógica microclimática coerente face à época da sua concepção.

A carência de sol nas habitações localizadas nos andares inferiores é no entanto hoje inaceitável. Não havendo soluções próprias para este problema, recomenda-se que, a exemplo do que já hoje se verifica em grande parte dos edifícios, os pisos inferiores sejam destinados a usos não-residenciais.

Assim, consagrando apenas os dois ou três pisos superiores a habitação – conforme seja possível ampliar em planta ou não as dimensões dos logradouros interiores – e votando os pisos inferiores a comércio, serviços e espaços de cultura, permitir-se-ia a o recurso ao volume dos actuais saguões, entre o rés-do-chão e o terceiro ou quarto piso, para a integração pouco intrusiva de elevadores, caminhos de evacuação alternativos, compartimentos para o armazenamento de resíduos (permitindo a prática de soluções de separação e reciclagem), numa palavra, toda a infra-estrutura de que estes edifícios estão carenciados, sem a necessidade de esventrar as estruturas em gaiola pombalina.

### Uso da água

O objectivo fundamental é reduzir o consumo. A adequada selecção de aparelhos sanitários com maior eficiência hidráulica é o factor mais determinante para a moderação do consumo.



## Climatização

A proliferação das instalações de ar condicionado de forma não regrada e com recurso a soluções de baixa eficiência, para além de configurar um desperdício energético, transformando o espaço público num esgoto térmico, constitui, como já referido, um elemento de poluição visual e sonora não compatível com a qualidade urbana que se pretende estabelecer.

De referir que com a crescente redução de preços destes sistemas e com a ocupação terciária dos espaços, esta situação tenderá certamente a tornar-se cada vez mais significativa.

Assim, sugere-se a consideração da produção centralizada e distribuição de fluidos térmicos, que apresenta vantagens significativas quer em termos de poluição visual e sonora, quer em termos de consumos e eficiência energética, dada a obtenção de factores de utilização mais próximos do perfil de cargas global, permitindo igualmente a incorporação de energias endógenas ou renováveis.

Propõe-se a toma de água do rio Tejo (dados os caudais envolvidos, o impacto térmico é irrelevante), a permuta com caudais secundários de água de arrefecimento que constituem o fluido térmico a ser distribuído (em regime de caudal variável) para alimentação de bombas de calor a instalar em cada unidade (edifício ou quarteirão) como um serviço disponibilizado pela autarquia e objecto de contagem de entalpia.

A rede associada, não isolada, seguiria a malha urbana terminando em postos de permuta e contagem a serem instalados em cada uma das unidades referidas.

## Instalações de gás

No enquadramento referido no parágrafo anterior (distribuição centralizada de fluido térmico), considera-se como solução mais adequada a eliminação faseada da rede de distribuição de gás (pelo risco potencial de incêndio já referido), dado que, quer o aquecimento (e o arrefecimento), quer a produção de água quente sanitária, podem ser equacionados a partir das bombas de calor previstas.

De qualquer modo, o aquecimento ambiente e de água sanitária, bem como a confecção de alimentos, poderá sempre ser resolvido através de sistemas eléctricos.

## Utilização de recursos endógenos

Para além da utilização de água do rio já referida no âmbito da climatização e das medidas de conservação de energia e eficiência energética integradas nas propostas para o melhoramento da qualidade térmica, luminotécnica e de ventilação, o potencial solar para o aquecimento de água sanitária e para a conversão fotovoltaica não deverá ser desprezado. Diversos exemplos felizes de integração destas soluções em áreas históricas podem ser fonte de inspiração.

## Clima urbano, qualidade e conforto em espaços exteriores

Para além das estratégias já recomendadas anteriormente, deve equacionar-se de forma abrangente a melhoria das condições ambientais nos espaços exteriores, que têm a ver fundamentalmente com a qualidade do ar e com a acústica urbana (ambos fortemente relacionados com a densidade de tráfego e com o controlo/fiscalização do nível de ruído proveniente de bares e máquinas de apoio às actividades comerciais). Esta melhoria está obviamente relacionada com a disponibilização, ao nível dos pisos inferiores, de espaços públicos estreitamente relacionados com actividades terciárias.

## Protecção contra incêndio

Considerando como objectivo fundamental a salvaguarda de vidas humanas e tendo em conta os fenómenos de propagação horizontal, devem ser repostas as medidas de compartimentação corta-fogo entre edifícios (características do Plano Pombalino) e sempre que possível usados retardantes da combustão nas estruturas originais.

A criação de caminhos de evacuação alternativos é também fundamental, sugerindo-se a utilização de soluções já aplicadas noutras áreas de Lisboa.

Finalmente, a instalação de sistemas de detecção e extinção, fixa e portátil, de incêndio deverá ser obrigatória.

Tendo em conta os regulamentos existentes e em fase de profunda revisão, devem considerar-se excepções para esta zona de intervenção que flexibilizem alguns aspectos relacionados com a resistência ao fogo compensando esta fragilidade com o reforço dos



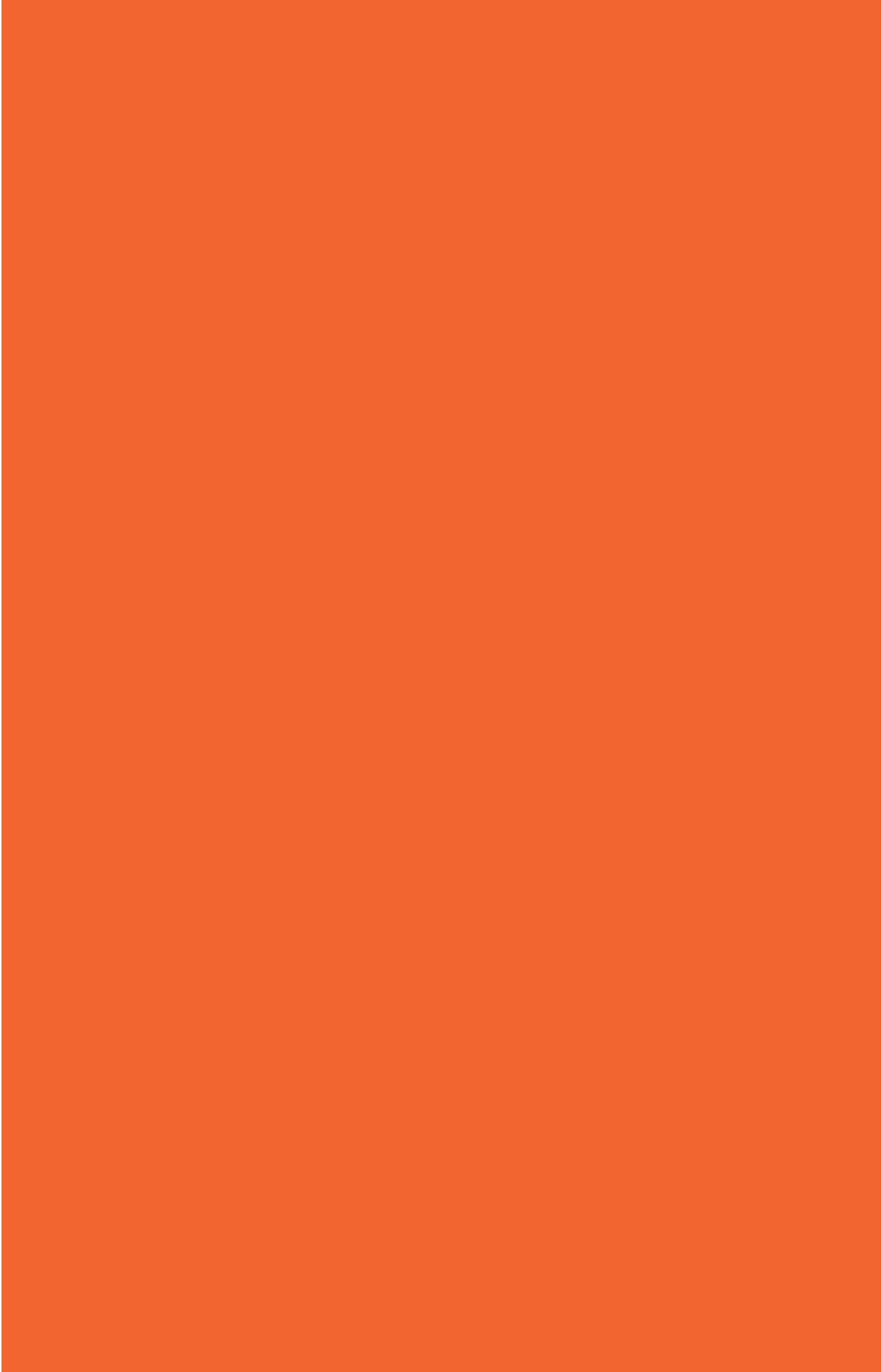
meios de evacuação, detecção e intervenção em caso de incêndio.

### **Instalações eléctricas e de comunicações**

Em harmonia com as entidades concessionárias devem estabelecer-se soluções padronizadas adaptadas aos condicionamentos do espaço: deverão ser justapostas e exteriores às paredes, mas ordenadas e controladas, em espaços técnicos específicos com fácil acesso para manutenção e inspecção e devidamente protegidas, não implicando a abertura de roços, evitando mais destruição do material histórico dos edifícios e tornando mais fácil a sua futura inspecção e manutenção.

## **Conclusões**

O acima exposto confirma o carácter estruturante do projecto, eventualmente replicável, altamente motivador e gerador de intervenções de grande qualidade estética em sintonia com soluções técnicas inovadoras, tecnologicamente actualizadas e ambientalmente perspectivadas. Neste enquadramento, para além da preservação de um património único, poderá demonstrar-se a viabilidade da coexistência de padrões elevados de qualidade de vida neste casco histórico e de práticas e estratégias de sustentabilidade num meio urbano que se quer conservar e transmitir às gerações futuras.



**4**

**A experiência  
da Gestão Urbanística**

# O Licenciamento na área da Baixa Pombalina<sup>1</sup>

*Carlos Andrade*

*Chefe de Divisão da Zona Sul – DMGU/CML*

*Isabel Pereira*

*Directora de Departamento de Gestão Urbanística I/CML*

## 1. Planeamento no centro histórico de Lisboa

Com a crise económica dos anos 70 do século XX, as políticas urbanas despertaram para o interesse da preservação dos centros das cidades, em especial das malhas antigas, redescobrimo o protagonismo actual dos centros reabilitados. A estratégia de requalificação dos centros históricos vem no seguimento da melhoria ambiental urbana, constituída por um conjunto de factores que integram o património nas vertentes natural e construída e que são cada vez mais prementes no planeamento urbano. Do ponto de vista cultural, a atitude de preservar os centros históricos associa-se à tomada de consciência da identidade histórica da cidade, dos valores artísticos e arquitectónicos, e sobretudo à manutenção de um ambiente urbano como elemento estruturador da memória colectiva e da estima pública.

Em Lisboa, a topografia, a forma e a imagem urbana determinaram a identificação e a delimitação, no centro, de uma área – a Baixa Pombalina – com uma grande unidade formal, que se destaca na cidade e se distingue do restante centro histórico. Este núcleo é, ainda hoje, um dos poucos conjuntos urbanos de referência na cultura europeia do século XVIII. A intervenção pombalina, apoiada por uma forte ligação aos mecanismos políticos de inspiração iluminista, é a expressão de uma corrente arquitectónica e urbanística moderna, conseguida através da aplicação de uma metodologia conceptual, de regras de intervenção e de um enquadramento jurídico eficazes, onde a relação entre o conjunto edificado e a estrutura espacial são indissociáveis.

A reconstrução da cidade, no século XVIII, foi considerada um projecto inovador, pelo superdimensionamento da malha urbana e dos espaços arquitectónicos, pela separação das funções habitacional e comercial e pela dotação de infra-estruturas. No entanto, a intenção conceptual desse projecto foi sendo alterada com o tempo, quer ao nível arquitectónico, quer funcional. Este último facto resultou das condições geofísicas favoráveis – localização central, proximidade do rio e topografia acessível – e das condições urbana e arquitectónica – dimensão espacial externa e interna – que contribuíram para o crescimento do sector terciário na área, mantendo a Baixa no lugar cimeiro da hierarquia funcional da cidade até aos anos 40 do século XX. Este facto levou à realização de intervenções arquitectónicas que se desviaram do modelo original, prática que se tinha iniciado aquando da implementação do Plano, na segunda metade do século XVIII, mas que muito contribuiu para o enriquecimento patrimonial da área. A pressão dos agentes sobre o edificado pombalino fez, pela primeira vez, os técnicos municipais reflectirem sobre a necessidade de lançar medidas para controlar a descaracterização existente. Estas normas, lançadas em 1949, foram muito permissivas, pois além do estabelecimento da cêrcea uniforme de 6 pisos e do desenho segundo a traça pombalina, permitiram de forma indiscriminada qualquer intervenção nos pisos, sem referência a materiais. A preocupação municipal foi exclusivamente formal, ao estabelecer a cêrcea limite dos arruamentos sem avaliar as consequências urbanísticas que tal medida causaria naquele tecido urbano e nas estruturas do edificado. A aplicação destas normas permitiu a utilização do uso do betão como prática corrente, depois das primeiras experiências executadas no início da década de 1920, nas alterações de alguns edifícios. Foi na sequência da abertura aos novos materiais que surgiram os “falsos Pombalinos” – edifícios de substituição – em estrutura de betão, cujos alçados embora contendo elementos do vocabulário pombalino, não respeitaram o modelo nem a hierarquia da rua – ver o caso do Edifício Pollux (Rua dos Fanqueiros, 216).

Nos anos 1960, a Baixa encontrava-se congestionada pela falta de acessibilidade interna e externa, o que veio originar um processo de declínio, perdendo progressivamente importância como principal centralidade da cidade. Este facto, associado ao alargamento do conceito sobre preservação do património, alertou os responsáveis municipais para a desvalori-

<sup>1</sup> Área definida no Pedido de Inclusão na Lista Indicativa Nacional para a Candidatura a Património Mundial.



zação que estava a ocorrer e para a necessidade de requalificar a Baixa, a fim de ser preservado o seu carácter histórico-cultural. Em certa medida, a perda da importância económica revelou a descaracterização dos signos patrimoniais ombalinos.

Nos anos seguintes, devido à ausência de planeamento e de medidas eficazes para proteger física e economicamente aquele núcleo histórico, verificou-se uma perda de competitividade em consequência do aparecimento de novas áreas terciárias. Paralelamente, com o alargamento do conceito de património, durante a década de 1980 verificou-se a necessidade de salvaguardar o valor dos núcleos históricos residenciais em redor da Baixa Pombalina, lançando-se programas de reabilitação e recuperação que, complementados com a operação de renovação do Chiado, ocorrida após o incêndio de Agosto de 1988, acentuaram a ausência de estratégia para a área central do centro histórico. Este desviar das atenções sobre o núcleo histórico terciário acentuou a sua descaracterização, ao mesmo tempo que o desvitalizou ao nível económico. A Baixa Pombalina chegou aos anos 1990 penalizada nas suas duas frentes (económica e patrimonial).

Em 1992, na sequência do Plano Estratégico e com o desenvolvimento dos estudos preliminares do Plano Director Municipal, o conceito de centro histórico foi alargado, tendo sido tomadas em consideração as diferentes morfologias urbanas dos bairros envolventes, o que originou diferentes políticas de intervenção. As áreas históricas centrais foram consideradas como de uso predominantemente habitacional, com excepção da Baixa Pombalina que foi classificada como Área Histórica Terciária, devido à racionalidade e amplitude da malha, à qualidade do conjunto urbano e às suas características funcionais. Com o objectivo de inverter o seu processo de decadência definiu-se para o centro histórico terciário a necessidade de repor o equilíbrio funcional, revitalizar o comércio e acentuar o valor histórico-patrimonial, através de um Plano de Pormenor ou de um Regulamento Municipal. À semelhança do que tinha acontecido em 1949, a CML decidiu novamente desenvolver regras que disciplinassem as intervenções no parque edificado e que fossem capazes de responder, em simultâneo, à conservação da imagem pombalina e à revitalização económica da área. Para tal, a Câmara encomendou à Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa (FAUTL) um estudo do edificado da Baixa, que envolveu uma leitura histórica da zona e levantamentos exaustivos das fachadas do edificado, com o objectivo de desenvolver

um Regulamento Municipal que viesse substituir as Regras Supletivas em vigor.

Apresentada em 1995, esta primeira proposta de Regulamento Municipal potenciou as características primitivas do edificado, demonstrando ser pouco flexível à modernização. A rigidez das regras, que tendiam para a reposição do modelo original pombalino, ameaçava a revitalização do tecido funcional, o que levou o município a recusar esta Normativa, deixando assim a área da Baixa Pombalina mergulhar mais uma vez na indefinição.

## 2. Enquadramento legal

Face à inexistência de instrumentos municipais de ordenamento do território de nível inferior, a gestão urbanística desta zona da cidade tem-se fundamentado nas disposições do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa (RPDML). Assim, a área da Baixa Pombalina está, segundo a Planta de Componentes Ambientais do PDM, integrada num Núcleo de Interesse Histórico, logo sujeita ao disposto no art. 24º do regulamento, que especifica que devem ser especialmente tratadas e preservadas a imagem e ambiente urbanos<sup>2</sup>. No que respeita à Planta de Classificação do Espaço Urbano, a área está abrangida por duas classes de espaço:

- Área Histórica da Baixa (art. 29º, 30º e 38º a 40º), que corresponde ao perímetro da área classificada como Imóvel de Interesse Público, pelo Decreto 95/78, de 12 de Setembro, e que integra as freguesias de São Nicolau e Madalena.

Por não ter sido desenvolvido o Regulamento Municipal, a gestão urbanística da Área Histórica da Baixa, nomeadamente no licenciamento de obras, ficou reduzido à distribuição de usos (art.º 38º), correspondendo o terciário a 80% de ocupação e a habitação de 20%, e ao articulado de Regras Supletivas (art.º 40) que determina que até à conclusão do Regulamento Municipal ou Plano de Pormenor "... 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, fachadas, coberturas ou abertura de caves" (RPDML, 1994: 47).

<sup>2</sup> "Para os efeitos de definição dos condicionamentos à edificabilidade, devem ser sempre considerados cumulativamente os referentes à Planta de Classificação do Espaço Urbano e à Planta de Componentes Ambientais Urbanas, prevalecendo estes últimos" (RPDML, art. 16º: Interpretação da Planta de Ordenamento).

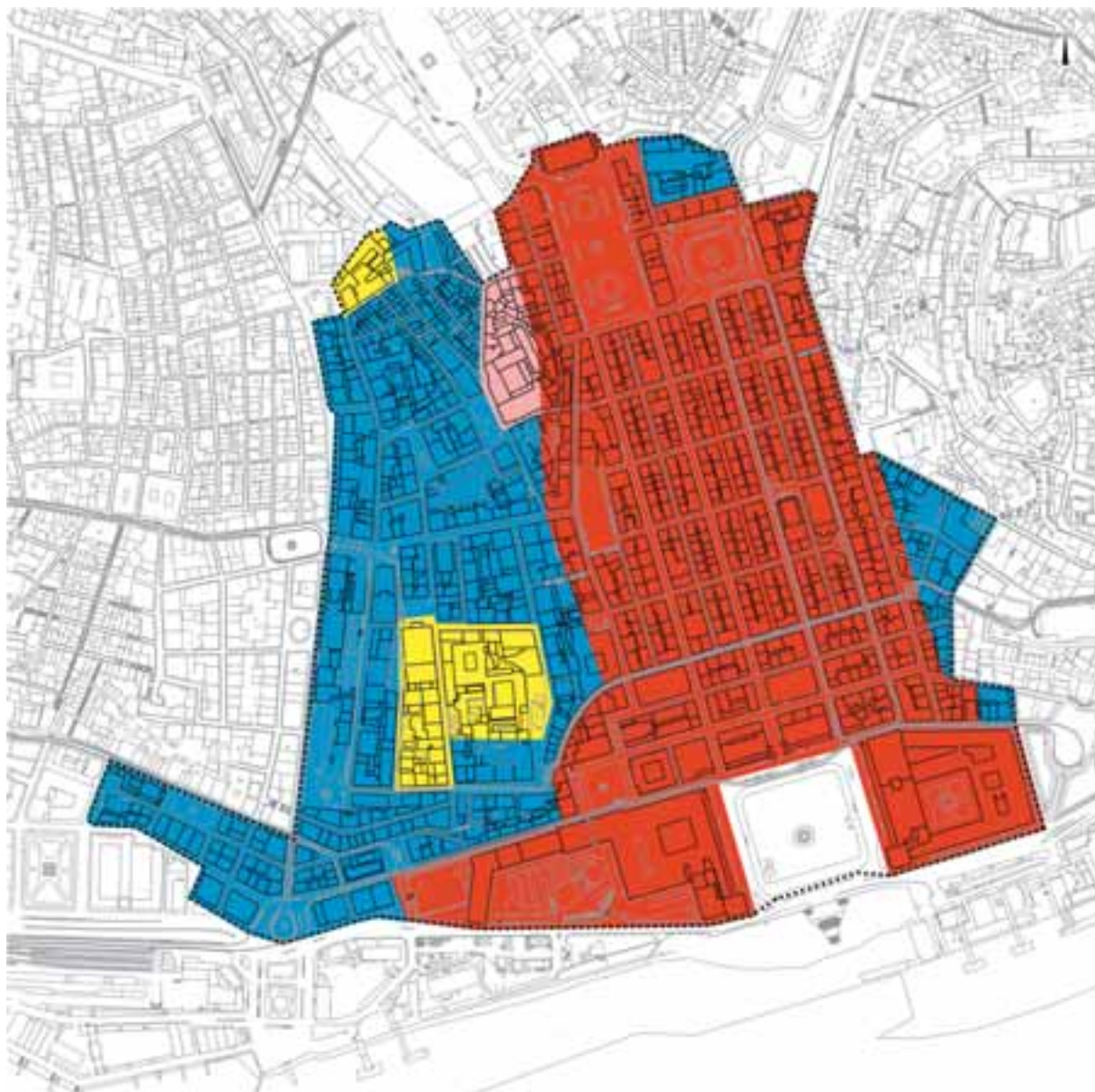


Fig. 1 – PDML: Extracto da Planta de Classificação do Espaço Urbano.

Em virtude de se tratar de uma área classificada, a gestão urbanística é partilhada com o Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR), com a emissão de parecer vinculativo, que solicita, sistematicamente, dois relatórios – o do levantamento exaustivo das anteriores intervenções e o do acompanhamento de obra.

Tendo em atenção os vestígios arqueológicos, a Área Histórica da Baixa está incluída na Área de Valor Arqueológico de nível I, delimitada pela Muralha Fernandina, incluindo o bairro da Mouraria, pelo que as obras do subsolo devem

ser acompanhadas de relatório especializado, podendo “...ser condicionadas à prévia realização de trabalhos de arqueologia de acordo com o parecer do IPPAR (Instituto Português do Património Arquitectónico) normas municipais de protecção e valorização do património ou aprovação do relatório...” (rpdml, art. 15º, 1994: 35).

- Área Histórica Habitacional (art. 29º a 37º) – restante área da candidatura<sup>3</sup>, a que correspondem as freguesias de Santa Justa, Mártires, Sacramento, Encarnação e São Paulo.

Esta área apresenta um articulado mais flexível, com regras para a preservação das carac-

<sup>3</sup> Exceptuam-se o antigo Convento de S. Francisco e o quarteirão poente, e o edifício da Santa Casa da Misericórdia classificados como Área de Equipamentos e Serviços Públicos (art. 87º a 89º), e o Quartel do Carmo, classificado como Área de Usos Especiais (art. 85º e 86º).

terísticas urbanas (art. 29º), demolição e construção nova (art. 31º), alteração e ampliação dos edifícios (art. 32º), ocupação de logradouros (art. 33º), definição de usos (art. 34º), além do Capítulo III, Secção II, reservado ao estacionamento. Esta área é, também, partilhada com o IPPAR nos edifícios classificados ou em vias de classificação e respectivas zonas de protecção. O subsolo, por sua vez, está abrangido por Área de Potencial Valor Arqueológico 1 ou 2, consoante a localização do edifício, nos termos do disposto do art. 15º do RPDML.

### 3. O Licenciamento na área da Baixa Pombalina

Numa análise generalizada da aplicação do RPDML nos últimos dez anos, verificou-se que a diferença no articulado do Plano induziu uma dinâmica diferenciada ao nível do território urbano entre o licenciamento da Área Histórica da Baixa e das Áreas Históricas Habitacionais envolventes.

Na Área Histórica da Baixa, que integra as freguesias de São Nicolau e Madalena, pode concluir-se que a actividade terciária é a maior responsável pelas intervenções, devido à diversidade de ramos e à capacidade de mudança do sector. O maior número de intervenções está localizado no piso térreo, o que faz do comércio e das instituições bancárias o grande interveniente no que respeita a pequenas intervenções interiores, sendo que a alteração exterior predominante consiste na reposição do ritmo e da métrica dos vãos pombalinos. Inicialmente esta intervenção deve-se sobretudo às instituições bancárias, tendo os comerciantes vindo a adoptá-la gradualmente. Apesar de se processar a um ritmo muito lento, este facto tem contribuído para a melhoria da imagem urbana da Baixa.

As intervenções mais profundas verificaram-se no início da aplicação do RPDML, tendo-se assistido à destruição de alguns interiores e ao uso do betão armado, com conseqüências ainda mal avaliadas quanto aos efeitos nas estruturas originais, devido ao uso de materiais pesados na reconstrução dos edifícios. O péssimo estado de conservação do edificado, a voluntariedade e pressão dos agentes, maioritariamente grupos financeiros, e a necessidade de qualifi-

car o ambiente urbano foram as razões apontadas para justificar um desvio às regras urbanísticas. Posteriormente, nas poucas operações de renovação que têm surgido, na sequência de casos de incêndio ou de ruína iminente, têm vindo a ser utilizadas estruturas mistas de metal com madeira, mais compatíveis com a estrutura original. Em nenhuma destas operações o estacionamento esteve contemplado, devido não só à interdição do articulado do RPDML de abertura de caves, como às características invulgares do subsolo.

As intervenções mais ligeiras estão localizadas nos pisos superiores e podem envolver um a dois pisos, sendo obras de alteração pontual, reabilitação ou beneficiação, associadas geralmente a alterações do uso. Dentro desta tipologia há também casos de propostas de introdução de elevadores, que se revelam de difícil integração face às obras de alteração necessárias no edifício. Embora não se registem obras de ampliação de pisos, existem, no entanto, intervenções nas coberturas, onde é proposto o aumento de trapeiras ou mesmo a sua substituição por outras, mais de acordo com o modelo pombalino, contribuindo para regularizar a imagem urbana.

No que respeita aos materiais a utilizar, tem havido o cuidado na preservação da gaiola pombalina e a aplicação de materiais leves no interior dos edifícios. Paralelamente, tem sido exigida a utilização de madeira nos vãos e caixilharias dos pisos superiores, sendo que nos pisos comerciais tem sido admitido o uso do PVC e do alumínio com perfil idêntico ao da madeira. Para as coberturas, tem sido admitido apenas o uso da telha como revestimento.

Quanto ao licenciamento da publicidade, este é efectuado fora das competências da Direcção Municipal de Gestão Urbanística, o que não tem contribuído para uniformizar o desenho e a imagem da Baixa.

No que respeita aos usos, até ao final da década de 90 registou-se uma predominância de pedidos de mudança de utilização de habitação para serviços, nos pisos superiores, numa tentativa de legalizar uma ocupação há muito existente. Porém, nos últimos anos esta tendência inverteu-se com a entrada de pedidos de retorno ao uso de habitação, que são geralmente acompanhados de pequenas obras de alteração, onde os trabalhos de conservação e reabilitação são mais preponderantes, associados à melhoria das condições de habitabilidade e funcionalidade dos fogos.

Nas Áreas Históricas Habitacionais, onde o regulamento do PDM permite uma maior amplitude de operações urbanísticas, verificou-se que o processo de rea-

bilitação urbana se tornou mais dinâmico. A maior flexibilidade do articulado do RPDML para as Áreas Históricas Habitacionais, nos casos das freguesias de Mártires, Sacramento e Santa Justa e do Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica (RPUNHBAB) para a freguesia da Encarnação, tem proporcionado grandes intervenções, que vão desde a preservação arqueológica à construção nova, e pequenas intervenções que se limitam à reabilitação de fogos habitacionais. Cerca de metade das intervenções propostas incidem sobre ampliações de edifícios ou aproveitamentos de desvão da cobertura, com a introdução de trapeiras ou mesmo de pisos amansardados, para o uso exclusivamente habitacional. A construção de caves está bastante condicionada pelos níveis de arqueologia, pelo que aparecem quase sempre associadas às grandes intervenções. Existem casos pontuais de aproveitamento do piso térreo para estacionamento, mas são intervenções que colidem, por vezes, com as morfologias arquitectónicas dos edifícios antigos.

Quanto aos materiais usados, tem vindo a ser cada vez mais frequente a utilização de estruturas mistas

de metal com madeira e progressivamente evitado o uso de betão. Paralelamente, o uso de caixilharias de alumínio ou de PVC com perfis idênticos à madeira, têm sido admitidos, tanto nos pisos inferiores como nos superiores. Com coberturas predominantemente revestidas a telha, têm surgido, em casos pontuais, e nas operações de renovação, propostas de utilização do zinco, que têm merecido o acordo do IPPAR e da CML. Quanto aos revestimentos dos paramentos, o uso de rebocos afagados e aplicação de tintas de água têm sido as orientações propostas.

Para demonstrar os efeitos da diferença de articulado, no RPDML, entre as duas Áreas Históricas torna-se necessário efectuar uma análise dos Quadros 1 e 2 que representam uma amostragem dos pedidos de licenciamento concluídos em 2004. Estas classes de espaço são sensivelmente idênticas em área territorial e encontram-se discriminadas pelas freguesias que as compõem.

Da análise do Quadro 1, verifica-se uma maior incidência de pedidos de edificação para Áreas Históricas Habitacionais do que para a Área Histórica da Baixa, o mesmo acontecendo com os pedidos pós-

**Quadro I Número de processos de licenciamento concluídos na área da Baixa Pombalina em 2004**

CLASSE DE ESPAÇO	FREGUESIAS	EDIFICAÇÃO	PÓS-LICENCIAMENTO		
			HABITAÇÃO	COMÉRCIO	ARRENDAMENTO URBANO
Área Histórica da Baixa	S. Nicolau	16	4	0	0
	Madalena	15	2	1	1
	Sub-Total	31	6	1	1
Área Histórica Habitacional	Santa Justa	13	0	2	3
	Mártires	14	0	13	2
	Sacramento	6	0	0	14
	Encarnação	16	4	2	8
	Sub-Total	49	4	17	27
Total		80	10	18	28

Fonte: DMGU/DGUI/DZS/CML, 2004.



**Quadro 2** Número de processos de edificação concluídos na área da Baixa Pombalina em 2004

CLASSE DE ESPAÇO	FREGUESIAS	EDIFICAÇÃO	DEFERIDOS	INDEFERIDOS
Área Histórica da Baixa	S. Nicolau	16	6	10
	Madalena	15	5	10
	Subtotal	31	11	20
Área Histórica Habitacional	Santa Justa	13	3	10
	Mártires	14	6	8
	Sacramento	6	3	3
	Encarnação	16	9	7
	Subtotal	49	21	28
Total		80	32	48

Fonte: DMGU/DGUI/DZS/CML, 2004.

licenciamento (licenças de utilização). Deste facto, conclui-se existir maior pressão e dinamismo por parte dos agentes sobre as Áreas Históricas Habitacionais. Os pedidos de arrendamento urbano, que na sua maioria incidem sobre a habitação, são também mais preponderantes naquela zona, em resultado das suas características habitacionais. Porém, no que respeita à alteração do uso de terciário para habitação, salienta-se que este valor, apesar de ser baixo, é maior na Área da Histórica da Baixa do que na zona envolvente, o que vem confirmar a tendência para o retorno à habitação daquele território com características terciárias, enquanto se continua a registar um propagar do comércio ao nível dos pisos térreos nas áreas habitacionais envolventes.

Numa análise mais detalhada do Quadro 2, e apesar da freguesia da Madalena ter uma área territorial que corresponde a cerca de metade da área da freguesia de São Nicolau, ambas apresentam o mesmo número de pedidos para licenciamento, sendo também idêntica a relação entre processos deferidos e indeferidos. Este facto prende-se com o empenho que

a CML tem dedicado à reabilitação urbana, através da operação da Rua da Madalena. Esta iniciativa, que teve o apoio do IPPAR, centrou-se exclusivamente naquela artéria, tendo sido objecto de um estudo exaustivo, através do levantamento das patologias de todos os edifícios. Na sequência das vistorias realizadas, os proprietários foram intimados a realizarem obras de manutenção e conservação, tendo o empenho do IPPAR, numa área que é imóvel classificado, contribuído não só para aligeirar os procedimentos de consulta daquela entidade, como para dinamizar a concretização dos objectivos lançados pela CML.

Convém frisar, no entanto, que em muitos dos processos de Ocupação da Via Pública para beneficiação dos edifícios, se verifica um extravasar da operação urbanística para obras de alteração sujeitas a licenciamento, levando a procedimentos de contra-ordenação e embargo. Estas situações tornam-se mais difíceis de legalizar na Área Histórica da Baixa do que nas Áreas Históricas Habitacionais, devido à rigidez do articulado do RPDML e à exigência de apresentação de relatórios das intervenções por parte do IPPAR.

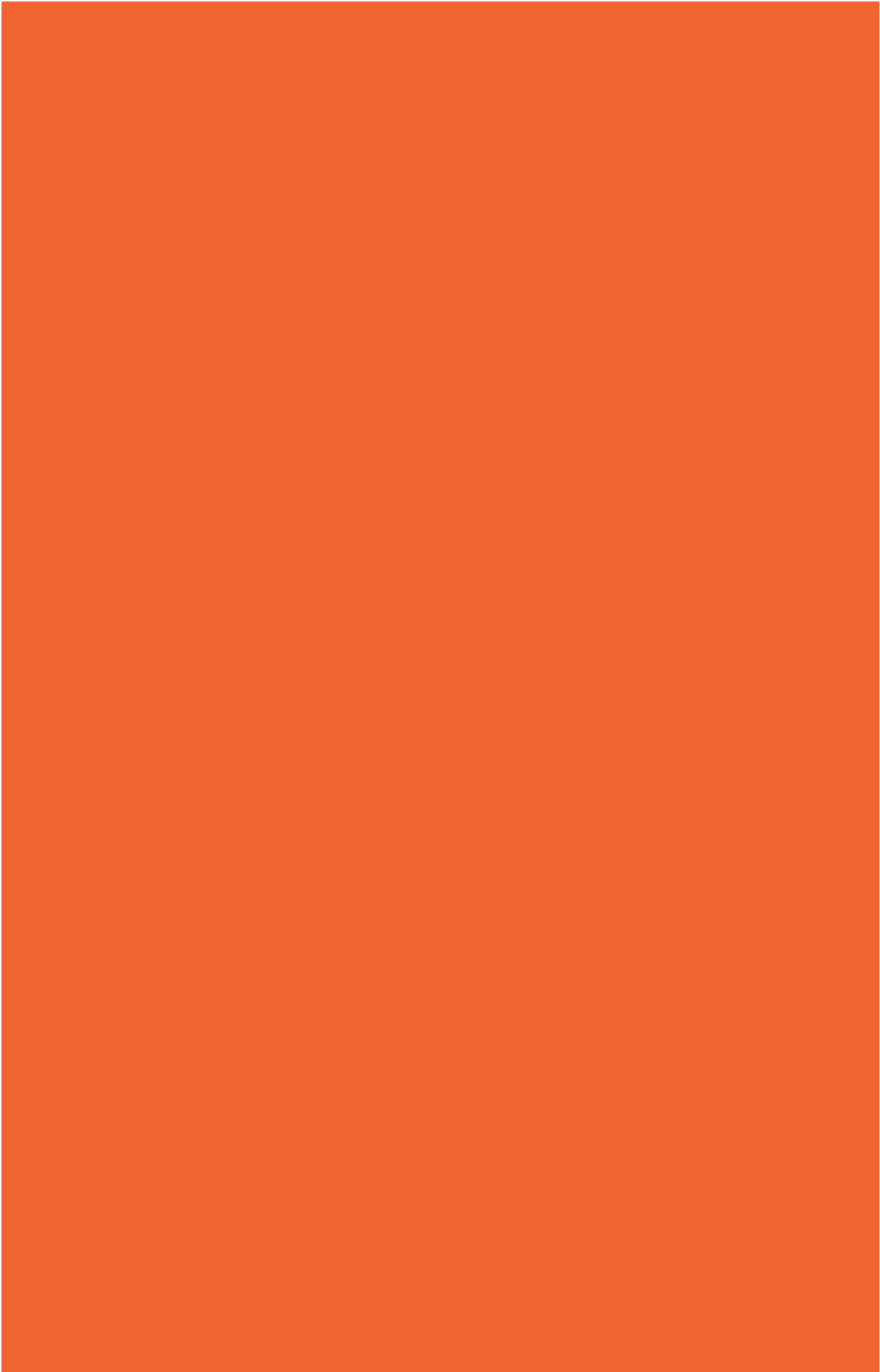
No que respeita aos resultados obtidos, verifica-se que o número de processos indeferidos na Área Histórica da Baixa é de cerca de 65%, diminuindo para 57% na área envolvente. Também os processos deferidos são superiores nas Áreas Históricas Habitacionais, representando 43% dos processos entrados, enquanto que na restante área o valor desce para 35%. Este facto demonstra a menor concretização dos projectos na Área Histórica da Baixa, na sequência da restrita amplitude das regras supletivas aplicadas àquele território.

A maior flexibilidade do articulado nas Áreas Históricas Habitacionais, permitindo uma maior diversidade de operações urbanísticas, aumenta o índice de aceitação e concretização dos projectos e, consequentemente, leva a uma maior dinâmica da intervenção no território, com resultados visíveis na reabilitação do tecido histórico.

A continuada aplicação das regras supletivas do PDM (art. 40º) para a Área Histórica da Baixa, pelo controlo apertado que impõem, poderá não só blo-

quear a revitalização económica como acentuar a depressão deste tecido. A inexistência de regras que orientem a intervenção dos particulares provoca, por parte destes, uma reacção que, explorando as debilidades e condicionantes das administrações da CML e IPPAR, resulta num somatório de intervenções casuísticas que desvirtuam e afectam negativamente os valores estéticos e construtivos e descaracterizam a imagem urbana.

A revisão do Plano Director Municipal e os estudos efectuados sobre a Baixa Pombalina, com o objectivo de lançar a candidatura a Património Mundial, são uma oportunidade para alterar os instrumentos urbanísticos de uma forma concertada entre as entidades responsáveis por aquele território. Torna-se necessário projectar para a Baixa Pombalina modelos estratégicos mais “finos” ou conceber normas de reabilitação que possam e devam ser um estímulo para a qualificação e o desenvolvimento de novas dinâmicas na área da revitalização do centro histórico terciário.



# A gestão urbanística e a salvaguarda do património. A Baixa Pombalina – tendências e práticas

Hélia Silva

Rita Mégre

*Direcção Municipal de Gestão Urbanística, Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana – CML*

## Introdução

A equipa do Núcleo de Estudos do Património (NEP) dá o seu apoio, desde Janeiro de 2001, ao Planeamento e Licenciamento Urbanísticos na salvaguarda do património edificado.

No âmbito da gestão urbanística, mais precisamente no licenciamento de obras particulares, a acção do NEP centra-se na análise de propostas de intervenção para edifícios e conjuntos do Inventário Municipal do Património (IMP)<sup>1</sup> ou que impliquem alterações profundas ou a demolição de edifícios situados em Área Histórica<sup>2</sup>.

Com este texto pretende dar-se uma ideia geral dos problemas com que se confronta o Licenciamento Urbanístico na área da Baixa Pombalina<sup>3</sup>, face aos instrumentos urbanísticos em vigor, às pretensões dos requerentes e ao estado de conservação do edificado.

Os casos com que a nossa equipa se tem deparado constituem uma amostragem significativa das tendências de transformação dos usos e dos edifícios, podendo servir como contributo para a definição do Plano de Gestão da Baixa, um dos instrumentos que a candidatura a apresentar à UNESCO deverá incluir.

## Práticas – critérios de abordagem às intervenções

As intervenções em edifícios com assinalável valor histórico, arquitectónico, construtivo e/ou decorati-

vo devem ser objecto duma abordagem pluridisciplinar, por forma a definir, com rigor, em que moldes pode ser feita a sua reabilitação.

Isso assume particular importância no caso dos edifícios da área da Baixa, cujo valor intrínseco lhes é conferido por um conjunto de características que os tornam absolutamente singulares. Falamos não só do seu sistema construtivo, do rigor de desenho dos seus alçados mas também da acumulação de valores acrescidos que foram sendo introduzidos ao longo de mais de dois séculos.

Embora o RPDML seja o instrumento fundamental na análise dos licenciamentos, é a situação particular de cada edifício que vai determinar com rigor o tipo de intervenção possível.

Daí que seja fundamental ter um conhecimento profundo da realidade, por forma a avaliar a razoabilidade das propostas e fundamentar a apreciação dos processos na sua globalidade – urbanística e patrimonial. É que, embora se deva privilegiar a reabilitação dos edifícios, há situações em que, como iremos ver um pouco mais à frente, tal é impossível ou desfeito de sentido.

Por isso, para cada processo em análise é feita uma visita pormenorizada ao edifício para avaliar o seu estado de conservação, as alterações a que foi sujeito, o seu valor patrimonial intrínseco e identificar os elementos decorativos existentes – azulejos, estuques, pinturas, mobiliário (no caso de estabelecimentos comerciais). Dá-se também particular atenção ao enquadramento urbano, para que se possa avaliar o impacto das alterações exteriores no próprio imóvel e sua inserção na respectiva frente de rua<sup>4</sup>.

Pela parte do NEP, e tendo como fundamento teórico os princípios emanados das cartas, recomendações e convenções internacionais sobre a salvaguarda do património arquitectónico e arqueológico<sup>5</sup>, houve a preocupação em definir critérios de intervenção muito rigorosos e equitativos, mas adaptados a cada situação particular, para evitar uma eventual dualidade de critérios na apreciação dos processos.

Para o NEP, são pontos fundamentais para garantir a qualidade das intervenções na área da Baixa:

- integridade estrutural dos edifícios, incluindo o sistema de estacarias que os suporta e os pilares e abóbadas dos pisos térreos;
- manutenção na íntegra dos núcleos de escadas, dos átrios de entrada e dos saguões;
- respeito pela compartimentação original dos fogos, com possibilidade de pequenas altera-

<sup>1</sup> O IMP, que constitui o anexo 1 do Regulamento do Plano Director Municipal, assinala os imóveis e conjuntos edificados com interesse histórico, arquitectónico e/ou ambiental (RPDML art. 13º, nº 1).

<sup>2</sup> As Áreas Históricas são uma das classes de espaço do PDM para as quais se pretende que sejam “preservadas as suas características morfológicas e de ambiente e de imagem urbana, mas simultaneamente sujeitas a um processo de revitalização social e funcional. (...) Pretende-se também defender e valorizar o espaço público, os elementos edificados e os conjuntos de especial valor arquitectónico ou urbanístico, evitando a sua alteração casuística e a descaracterização urbanística das zonas em que se integram”. (RPDML, Preâmbulo, p. 8).

<sup>3</sup> Área definida no Pedido de Inclusão na Lista Indicativa Nacional para a Candidatura a Património Mundial (Boletim Municipal nº 538, 3º Suplemento, 11 de Junho de 2004).

<sup>4</sup> Trata-se de uma metodologia que é seguida pelo NEP para toda a cidade, embora no caso da Baixa a equipa integre sempre um engenheiro civil.



ções para melhoria das condições de habitabilidade;

- manutenção *in situ* dos azulejos das escadas e dos espaços de habitação, assim como de outros elementos decorativos existentes;
- preservação das chaminés das cozinhas, assim como de pavimentos, tectos de saia e camisa ou de masseira, portas, aduelas, portadas e rodapés;
- reposição, sempre que possível, da métrica pombalina nas fachadas, ao nível do piso térreo;
- integridade morfológica das coberturas, excepto em casos de descaracterização ou existência de dissonâncias;
- ampliações apenas em casos excepcionais;
- cuidados especiais ao nível dos acabamentos exteriores, nomeadamente caixilharias – desenho e material –, tipo de reboco, tipo de telha e paleta cromática;
- reposição dos logradouros com demolição de construções precárias, por forma a melhorar a salubridade e qualidade ambiental dos interiores de quarteirão.

## Diagnóstico – situações encontradas

Nos cerca de 45 edifícios visitados no âmbito do licenciamento de obras particulares (fig. 1), encontraram-se situações muito diversificadas, particularmente no que se refere ao “estado de autenticidade” dos interiores.

De facto, entre os casos mais extremos de interiores já totalmente demolidos (dois na Rua da Madalena e dois na Rua da Misericórdia) ou em pré-ruína (Calçada de São Francisco) e o de um único edifício na Rua da Madalena que apresenta ainda a sua compartimentação original intacta em todos os pisos, há um conjunto de situações intermédias que são difíceis de tipificar porque muito heterogéneas.

Começando pelos interiores, os últimos andares (piso acima da cimalha e águas furtadas), embora geralmente mais degradados devido ao mau estado das coberturas, são os que apresentam a compartimentação mais próxima do modelo original. No entanto, por serem os fogos de renda mais barata e de construção mais tardia, são também mais modestos sob o ponto de vista construtivo, espacial e decorativo.

Nos pisos intermédios encontram-se genericamente três tipos de situações:

- fogos com a compartimentação praticamente intacta, incluindo portas e portadas de madeira, chaminés das cozinhas, pavimentos de madeira corrida e com silhares de azulejo na maioria das dependências (fig. 2);
- fogos onde ainda é perceptível a compartimentação original mas que foram objecto de alterações consideráveis: demolição de paredes e silhares de azulejo removidos (muitos deles roubados) ou ocultos sob camadas de tinta ou papel de parede;
- por último, com particular incidência nos primeiros andares, fogos já em sistema de open space como resultado da sua adaptação a funções não habitacionais (fig. 3).

Os vestíbulos comuns são muito idênticos: espaços rectangulares com dois arcos geminados em cantaria, que dão acesso ao núcleo de escadas e a um compartimento para arrumos, com pavimento ainda em lajedo de pedra ou já com mosaico hidráulico.

As escadas apresentam geralmente o primeiro lanço em pedra e os restantes em madeira (excepção para um prédio na Rua Nova do Carvalho, com lances de pedra até ao segundo andar) e tectos saia e camisa. A existência de silhares ou rodapés de azulejo é cada vez mais rara, sobretudo nos prédios devolutos.

A nível estrutural, e embora não se tenham encontrado muitos edifícios com o interior totalmente em betão, há um número assinalável em que a estrutura de gaiola dos últimos pisos coexiste com uma estrutura de betão armado nos pisos inferiores – espaços comerciais<sup>6</sup> e primeiros e segundos andares. Esta situação de “ambivalência estrutural” é preocupante, não só porque fragiliza os edifícios mas também porque condiciona muito o tipo de intervenção que é possível vir a realizar (fig. 4).

Por último, observaram-se algumas situações em que a estrutura estava praticamente intacta mas muito deteriorada.

Relativamente à vertente decorativa, tem-se verificado um predomínio da azulejaria de padrão pombalino (figs. 5 a 6) e uma menor incidência dos padrões neoclássicos (fig. 7), quer em escadas quer em habitações. Azulejos de figura avulsa apenas foram encontrados nas escadas de um edifício (fig. 8) e no forro de algumas chaminés de cozinha.

<sup>5</sup> Nomeadamente, Declaração de Amsterdão (Conselho da Europa, 1975), Carta Internacional sobre a salvaguarda das cidades históricas (ICOMOS, Washington, 1987), Recomendação sobre a salvaguarda dos conjuntos históricos e da sua função na vida contemporânea (Conselho da Europa, 1993), Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada (1995), Carta de Cracóvia 2000 sobre os princípios para a conservação e restauro do património construído.

<sup>6</sup> Alguns edifícios ainda mantêm intacto o sistema estrutural de abóbadas e arcarias que caracterizava estes espaços (fig. 5); noutros, devido a intervenções sucessivas, estas estruturas foram integralmente destruídas ou estão camufladas por tectos falsos, paredes divisórias, etc.

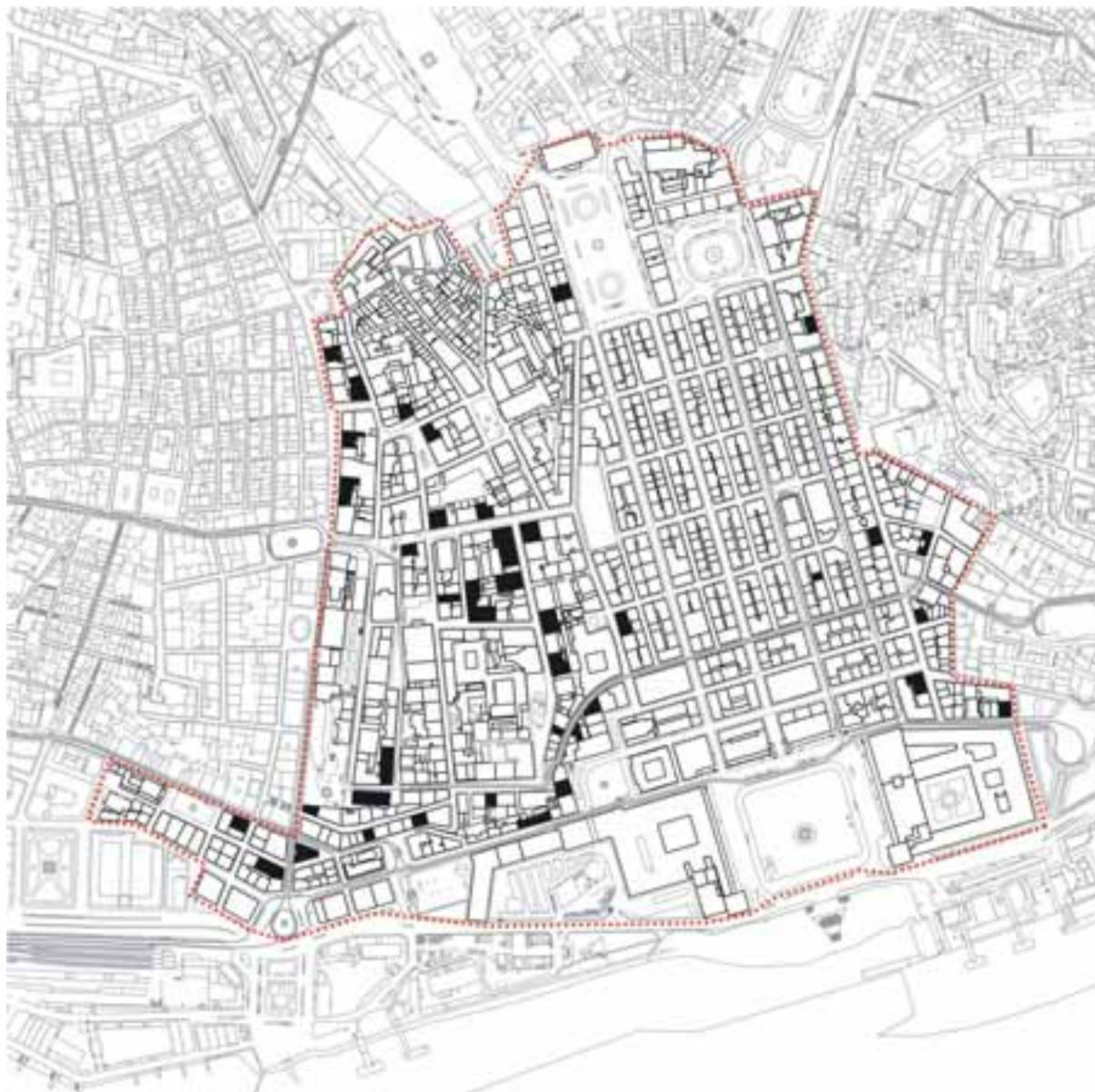


Fig. 1 – Edifícios vistoriados no âmbito do licenciamento de obras particulares (Jan. 2001 a Dez. 2004).

Pinturas parietais a têmpera foram encontradas apenas em alguns fogos de dois edifícios, um dos quais com um belíssimo *tromp l'oeil* na clarabóia da caixa de escadas (fig. 9).

No que se refere à imagem urbana, principalmente ao nível dos alçados principais, os sinais negativos são bem visíveis: degradação de rebocos, uma parafernália de materiais e desenhos de caixilharia, tubagens e aparelhos de ar condicionado e a quebra de modelação dos vãos do rés-do-chão em muitos dos edifícios.

Nos alçados de tardoz, também muito degradados, a situação mais gritante prende-se com o encerra-

mento de varandas, abertura indiscriminada de novos vãos e a ocupação dos saguões ao nível do piso térreo (fig. 10).

Os interiores de quarteirão, muitos dos quais se encontram pejados de construções precárias e impermeabilizados, apresentam, por isso, uma qualidade ambiental e condições de fruição muito inferiores ao que seria desejável (fig. 11).

As coberturas, que mais do que em qualquer outra zona da cidade funcionam como uma 5ª fachada, e eram na sua origem elementos “geometricamente limpos”, apresentam actualmente uma variedade de for-



*Fig. 2 – Interior de um fogo ainda com as suas características construtivas e decorativas originais, Rua de São Paulo.  
Fig. 3 – Interior de um fogo alterado por uma grande campanha de obras em 1960, Praça do Município.*



*Fig. 4 – Sistema de suporte com pilares e abóbadas de tijolo a cutelo, Rua Ivens.*





*Fig. 5 – Silhar de azulejos pombalinos, Rua Garret.*

*Fig. 6 – Silhar de azulejos pombalinos, Rua de São Paulo.*



*Fig. 7 – Silhar de azulejos neoclássicos, Rua de São Paulo.*

*Fig. 8 – Vestígios de azulejos de figura avulsa como revestimento de caixa de escadas, Rua de São Paulo.*



mas e volumes que contribuí em muito para a heterogeneidade da imagem urbana da Baixa (fig. 12).

São todas estas variáveis que têm de ser ponderadas pelos diversos agentes, para que as intervenções a realizar no edificado tenham coerência morfológica, estética, funcional, e também viabilidade financeira, e possam, assim, vir a constituir um elemento valorizador de um património que se pretende da Humanidade.

## Tendências – a abordagem das intenções por parte dos particulares

Embora o RPDML seja muito claro quanto ao tipo de intervenção possível no edificado da Baixa, o que se tem constatado é que a grande maioria das propostas analisadas raramente vai ao encontro das disposições do Plano.

Apesar do termo “reabilitação”<sup>7</sup> ser o mais utilizado pelos projectistas para caracterizar as suas intervenções, na realidade são poucas as propostas que se podem enquadrar neste conceito.

De facto, o que predomina são propostas de rutura: alteração profunda da fisionomia dos espaços interiores – demolição de chaminés, ocupação de saguões, alteração da compartimentação com subversão de toda a lógica espacial, remoção dos silhares de azulejos – com implicações na perda de autenticidade histórica e arquitectónica dos edifícios.

A nível exterior são raras as situações em que não há proposta de ampliação, embora a maior parte dos edifícios já tenha atingido o seu limite de crescimento<sup>8</sup>. E as coberturas assumem-se maioritariamente como novos pisos preenchidos com baterias de trapeiras, em vez de serem volumes limpos.

Se a isto acrescentarmos a colocação de equipamentos técnicos (elevadores, ar condicionado, etc.), a abertura de terraços panorâmicos ou a utilização de zinco como material de revestimento dos telhados, assistir-se-ia, caso fossem permitidos estes projectos, à subversão completa de um dos elementos mais marcantes na definição da imagem urbana da Baixa.

Quanto aos materiais, para além da utilização de zinco nas coberturas em detrimento da telha de canudo, predominam as propostas de substituição da caixilharia de madeira por alumínio ou PVC, com janelas de duas folhas sem quadrícula.

A abertura de caves é, por agora, uma situação pontual para a qual a Câmara tem exigido a realiza-

ção de sondagens arqueológicas prévias e relatório técnico com medidas de minimização<sup>9</sup>.

## Estudo de caso – edifício na Rua Anchieta

A escolha deste prédio para exemplificar as “contradições” entre a teoria e a prática, deve-se ao facto de se tratar de um dos casos raros de edifícios de génese pombalina que ainda funciona como uma unidade construtiva, arquitectónica e decorativa. Não só mantém a volumetria e traça originais – apenas 3 pisos, remate com cornija e beirado e trapeiras na cobertura – (figs.13 e 14) como o sistema construtivo e os elementos caracterizadores do espaço interior se apresentam quase intactos (fig. 15 a 18)<sup>10</sup>.

Por outro lado, tem a particularidade de num dos espaços do rés-do-chão se encontrar, ainda com todo o seu espólio, o antigo laboratório da firma David & David<sup>11</sup> (fig. 19 a 22).

No projecto em licenciamento propõem-se alterações nas fachadas (construção de mais um piso em varanda corrida, abertura de sete trapeiras a eixo dos vãos de fachada e alteração do desenho da caixilharia) e a reestruturação profunda dos interiores, com manutenção do núcleo de escadas.

As objecções levantadas pelo NEP<sup>12</sup> prenderam-se com o desenho proposto para a ampliação, a forma como era efectuada a remodelação interior e a omissão quanto ao destino a dar ao espaço do antigo laboratório.

Relativamente aos moldes em que era feita a ampliação, por exemplo, verificou-se uma subversão do modelo utilizado nos prédios pombalinos, pois a altura das novas janelas de sacada era de 2,10m e não 2,86m como nos andares inferiores<sup>13</sup>. Esta situação de dissonância era agravada pelo número e dimensão, excessivos, das trapeiras propostas para a cobertura.

Por isso, considerou-se que uma nova proposta para o edifício deveria partir de pressupostos diferentes dos apresentados e ter em atenção as seguintes questões:

- reabilitação dos interiores, com possibilidade de reestruturação desde que fossem mantidas as paredes resistentes e todos os elementos caracterizadores do espaço;
- relativamente aos azulejos, solicitou-se a apresentação de levantamento fotográfico rigoroso dos diferentes padrões, com a indicação da respectiva localização;
- possibilidade de ampliação do edifício depen-

<sup>7</sup> Reabilitação de um edifício: “Obras que têm por fim a recuperação e beneficiação de uma construção, resolvendo as anomalias construtivas, funcionais, higiénicas e de segurança acumuladas ao longo dos anos, procedendo a uma modernização que melhore o seu desempenho até próximo dos actuais níveis de exigência”. (“Carta de Lisboa sobre a reabilitação urbana integrada”, in Actas do 1º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana, Lisboa, 21 a 27 Outubro de 1995).

<sup>8</sup> De facto, embora na maioria dos casos, pela média das cêrceas, os edifícios até possam subir mais 1 piso, em termos patrimoniais isso não é aceitável uma vez que iria quebrar a coerência arquitectónica dos edifícios, com consequente impacto urbano negativo em todo o conjunto edificado.

<sup>9</sup> Cf. RPDML, art. 15º.

<sup>10</sup> Teve uma intervenção de reestruturação ao nível do 1º andar, com maior profundidade no 1º Esq.



Fig. 9 – Decoração em *tromp l'oeil* na clarabóia da escada, Rua Victor Cordon.



Fig. 10 – Saguão, zona de S. Paulo.

dente da utilização de estrutura leve, por forma a não comprometer a manutenção de todos os elementos atrás referidos, pelo que se julgou aconselhável a entrega de um estudo prévio de estrutura a acompanhar a nova proposta<sup>14</sup>;

- manutenção do actual desenho da caixilharia. A possibilidade de substituir a madeira por

PVC ficaria dependente da entrega de desenho pormenorizado do perfil a utilizar;

- apresentação de levantamento rigoroso e de um programa de intenções para o espaço do antigo laboratório da firma David & David, que contemplasse a manutenção *in situ* do mobiliário e do espólio ainda existente.

**11** Estabelecimento de retrosaria e perfumaria localizado da Rua Garrett, que foi durante largas décadas um dos espaços comerciais mais emblemáticos do Chiado.

A retrosaria dos Irmãos David foi inaugurada em 1882 na Rua Nova do Almada, tendo-se mudado para o topo do Chiado em 1907. O negócio alargou-se ao ramo da perfumaria, sendo os perfumes e outros produtos de beleza feitos artesanalmente no laboratório situado na Rua Anchieta.

**12** Informação 1670/INT/DMGU/DMDIU/DMU/2004, de 16 de Julho

**13** Isto deve-se ao facto de o pé direito deste piso ser muito inferior ao dos outros andares.

**14** Esta exigência justifica-se não só pela necessidade de se ter uma noção do tipo de estrutura que se pretende introduzir e a forma como esta se vai articular com as pré-existências, mas também porque é frequente, aquando da entrega das especialidades, constatar-se que a estrutura proposta não respeita a arquitectura aprovada.





*Fig.11 – Interior de quarteirão (Rua Ivens, Rua Capelo, Rua Anchieta e Rua Garrett).*



*Fig. 12 – Perspectiva da 5ª fachada, zona da Rua da Conceição.*



*Fig. 13 – Alçado existente, Rua Anchieta*



*Fig.14 – Pormenor do alçado, Rua Anchieta.*





*Fig. 15 – Lance inicial da escada de distribuição, Rua Anchieta.*

*Fig. 16 – Pormenor do lance inicial da escada, ainda com o silhar de azulejos neoclássicos, Rua Anchieta.*



*Fig. 17 – Chaminé da cozinha de um dos fogos, Rua Anchieta.  
Fig. 19 – Silhar de azulejos, Rua Anchieta.*



*Fig. 19 – Pormenor do antigo laboratório da David & David, Rua Anchieta.  
Fig. 20 – Estantes com os frascos de essências, Rua Anchieta.*





*Fig. 21 – Pormenor do balcão, Rua Anchieta.*

*Fig. 22 – Exemplos de embalagens, Rua Anchieta.*

## Considerações finais

A intervenção no edificado constitui um dos factores mais relevantes na valorização e revitalização da Baixa mas não deve ser dissociado de outras questões igualmente importantes, como a requalificação do espaço público, a diversidade funcional, a dinamização do comércio ou a preservação das lojas de tradição e prestígio.

Mas essas intervenções não podem ser encaradas como meras operações de cosmética, nem tão pouco numa perspectiva fundamentalista. Há edifícios que necessitam apenas de pequenas obras para voltarem a ser utilizados, mas há muitos outros que necessitam de obras mais profundas. A dificuldade reside em encontrar um ponto de equilíbrio entre o que deve e o que pode ser preservado.

Para que os projectos não ponham em causa a autenticidade da Baixa Pombalina enquanto património urbano e elemento de identidade cultural, mas possam ser financeiramente viáveis, é fundamental desenvolver propostas em que a arquitectura, a engenharia, o restauro e por vezes também a arqueologia, constituam um todo coerente. É igualmente importante estabelecer plataformas de diálogo com os requerentes e os seus projectistas no sentido de os ajudar a encontrar a melhor solução para o(s) seu(s) edifício(s).

A Baixa necessita sobretudo de um conjunto de orientações estratégicas fundamentadas em estudos pluridisciplinares, que permita, a quem aqui pretende investir, direccionar da maneira mais correcta os seus projectos.

A revitalização da Baixa não é incompatível com a salvaguarda do seu património, mas não será conseguida sem a conservação do seu edificado.



**5**

**A actuação  
da reabilitação urbana**

## A Baixa-Chiado e a defesa do seu património

Ana Gonçalves  
CML

### 1. Antecedentes de protecção e criação da Unidade de Projecto

Em 1978, o conjunto urbano da Baixa Pombalina foi classificado como Imóvel de Interesse Público. Pelo Decreto N.º. 95/78 de 12-9, a Praça do Comércio foi protegida como Monumento Nacional, passando a restante área classificada, quase na sua totalidade, a Zona de Protecção de Imóveis Classificados. Em 1994, o Plano Director Municipal atribuía à Baixa a classificação de Área Histórica e ao Chiado a classificação de Área Histórica Habitacional.

Com o grande incêndio do Chiado de 1988 foi definida uma área crítica para a qual se realizou um Plano de Reconstrução assinado pelo arquitecto Siza Vieira. A esta iniciativa foram associadas grandes renovações comerciais (Armazéns do Chiado e Grandella) e culturais (como o projecto do Museu do Chiado do arquitecto francês Villemotte).

A recuperação desta área da cidade, através da criação do Gabinete de Reconstrução do Chiado, criou a oportunidade de a eleger como área prioritária de intervenção, sendo, no entanto, insuficiente o impulso, e agravando-se a deterioração da mesma e das áreas adjacentes.

É deste e neste contexto que surge a Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, criada em Novembro de 2002, no seguimento da reestruturação da Câmara Municipal de Lisboa. Uma unidade responsável pelo coração histórico da cidade, a Baixa e o Chiado – áreas compreendidas entre os limites afectos aos gabinetes já existentes, de Alfama e Mouraria, a nascente, e do Bairro Alto e Bica, a poente. Uma unidade de intervenção criada com o objectivo não só da reabilitação do conjunto edificado como da requalificação do espaço público.

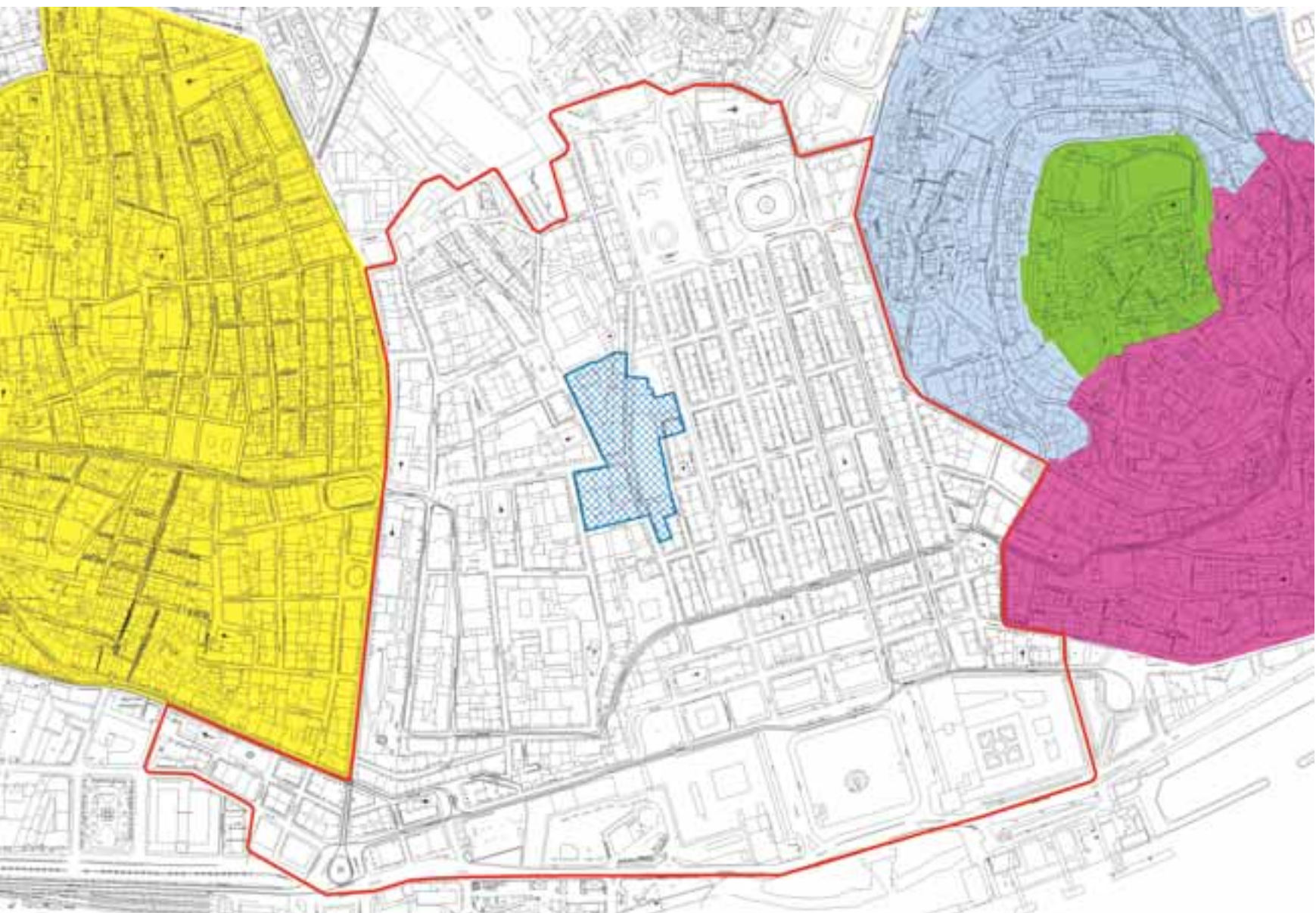


*Fig. 1 – A zona de intervenção da Unidade de Projecto da Baixa Chiado (UPBC).*



Nunca a Baixa e o Chiado tinham visto reconhecida a sua importância através de um Gabinete próprio – como acontecia com outras áreas da cidade, para as quais tinham sido criados gabinetes de apoio técnico.

Da Área Crítica de Reconstrução do Chiado que abrangia 25 edifícios, passou-se a um total de 882 edifícios da zona de actuação da Unidade de Projecto da Baixa-Chiado.



*Fig. 2 – Área Crítica de Reconstrução do Chiado (a azul), incluída na actual zona de intervenção da Unidade de Projecto da Baixa-Chiado.*

## 2. Princípios de intervenção. O conhecimento do território

De modo a otimizar a intervenção, houve que definir estratégias, que passaram em primeiro lugar pelo conhecimento do território do ponto de vista do estado de conservação do edificado. Paralelamente, procedeu-se ao levantamento da titularidade dos imóveis e iniciou-se o levantamento socio-demográfico dos mesmos.

### 2.1 Do estado de conservação

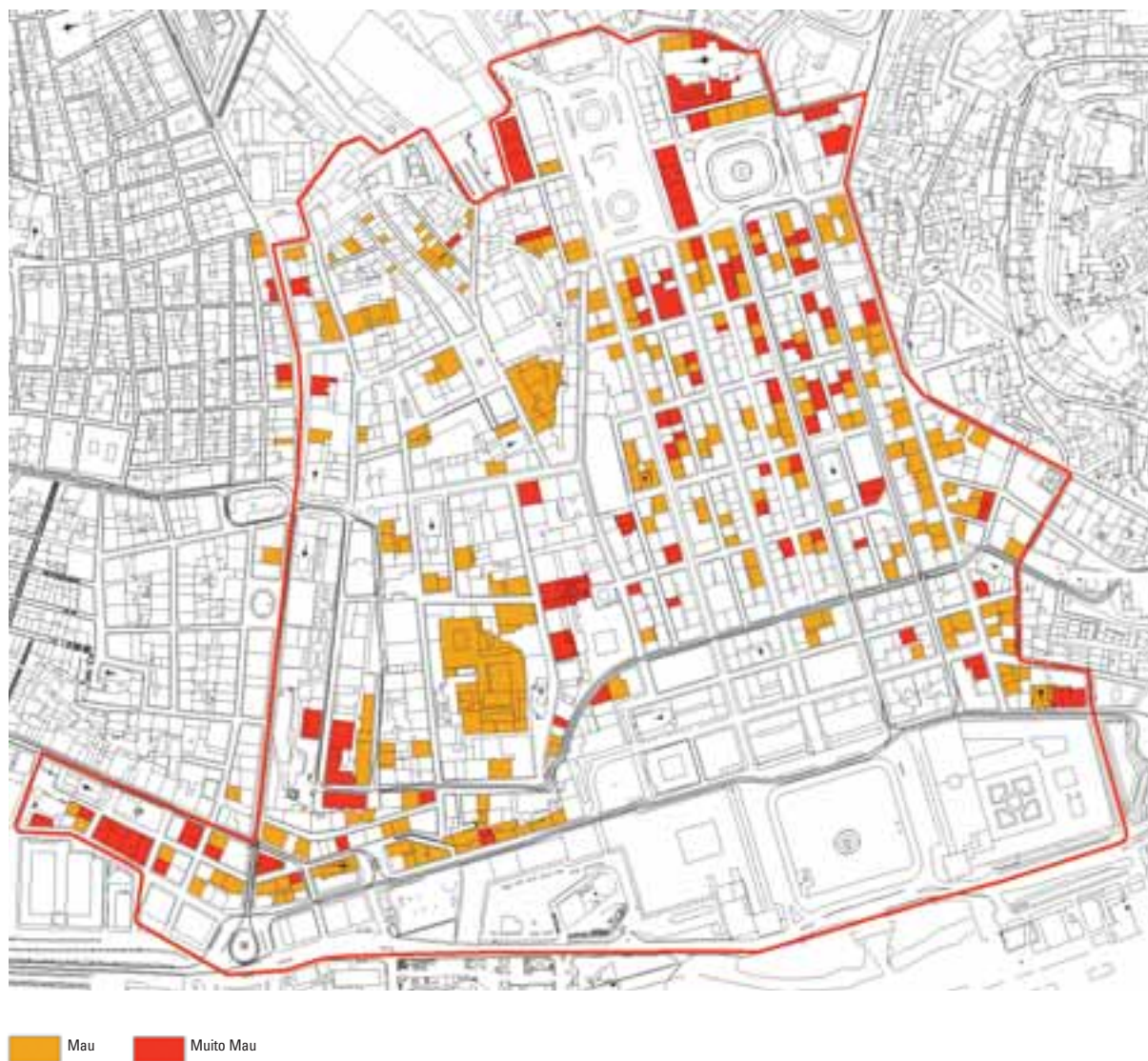
Para uma primeira avaliação do estado de conservação dos edifícios, numa primeira etapa foram realizadas visitas técnicas ao exterior dos imóveis. Para

esta primeira análise, foram definidos quatro níveis de conservação para a classificação dos edifícios:

- Muito Mau;
- Mau;
- Razoável;
- Bom.

O levantamento, efectuado de forma expedita, permitiu obter um primeiro estado da situação. Esta avaliação passou a ser completada sistematicamente com uma visita integral aos edifícios, de modo a aferir com precisão, e exaustivamente, as condições de segurança e salubridade dos mesmos.

Para além deste trabalho, a actuação do departamento foi sendo enriquecida com a recolha de informações, de denúncias ou de queixas referentes a imó-



*Fig. 3 – Estado dos edifícios relativamente à conservação arquitectónica em 2002.*



veis em mau estado de conservação. A informação foi sendo fornecida pelo Regimento de Sapadores Bombeiros, pela Polícia Municipal, pela Protecção Civil e pelos próprios munícipes de forma individual.

Ao longo de um ano e meio de trabalho foi possível constatar que em muitos casos as aparências iludem. Assim, num primeiro olhar pelo exterior, edifícios que se afiguravam em bom estado de conservação revelaram um quadro patológico no seu interior, que requer um aprofundamento da análise.

Por outro lado, também houve boas surpresas com edifícios cujas fachadas se apresentam aparentemente degradadas mas que, após uma visita ao interior, revelam um bom estado de conservação geral.

## 2.2 Da importância das vistorias.

As vistorias, efectuadas sistematicamente, e os relatórios – Autos de Vistoria que com elas são obtidos – permitiram intimar os proprietários à execução

das obras necessárias à conservação dos edifícios, ou, caso se revelasse necessário, apresentar a Câmara Municipal de Lisboa, em sua substituição.

Foram efectuadas 155 vistorias nos edifícios em reconhecido mau estado de conservação e 52 vistorias em edifícios para os quais se receberam assinalações várias.

Com a reestruturação municipal que levou à criação da Unidade de Projecto da Baixa Chiado foi alterada a composição das comissões a integrar nas vistorias. As comissões passaram assim a integrar um historiador, para além de um arquitecto e engenheiro, de modo a permitir uma visão global dos edifícios, do ponto de vista estrutural, arquitectónico e histórico-patrimonial.

Com esta medida, passou a ser possível reconhecer verdadeiramente o valor do edificado e tornar possível a sua identificação e o seu registo.

Relativamente ao património identificado no interior dos edifícios, é possível concluir que 46% dos imóveis possuem elementos com valor patrimonial



*Fig. 4 – A riqueza do valor patrimonial dos interiores dos edifícios da Baixa-Chiado.*

em mais de 50% das fracções, que 48% dos imóveis têm património em menos de 50% das suas fracções e que em 6% não se reconhece qualquer elemento cultural valorativo.<sup>1</sup>

Verificou-se também que, da totalidade dos abrangidos pela Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, 295 (33,4%) dos edifícios apresentava algum nível de degradação. Uma degradação associada a elementos dissonantes nas fachadas, presentes na quase totalidade dos edifícios.

Dissonâncias de vários níveis, como caixas de estores colocadas em substituição das originais portadas de madeira, caixilharias em alumínio e PVC em substituição das de madeira, caixas de ar-condicionado, cablagens sem qualquer racionalização ao longo das fachadas. A estes elementos devem ser adicionadas alterações significativas de algumas estruturas – (como a demolição do sistema de gaiola pombalina e a sua substituição por construções de betão armado, aumentando o número de pisos) que contribuíram para a descaracterização pontual do conjunto.

O comércio, alma da Baixa e do Chiado, foi também por vezes responsável por profundas adulterações dos edifícios ao nível do piso térreo, suprimindo pilares, arcarias e planos de fachada entre os vãos, com consequentes riscos estruturais para os edifícios.

### 2.3 Do levantamento sócio-demográfico

Para a caracterização sócio-demográfica do território, a Unidade de Projecto utilizou algumas fontes estatísticas e documentais relevantes, como os dados do Instituto Nacional de Estatística (*Census* de 2001). Estes dados permitiram definir, à escala do quarteirão, o perfil das famílias residentes (estrutura etária, características sócio-económicas, qualificação escolar, situação profissional, local de trabalho ou estudo e tempo de deslocação, origens geográficas, trajectos residenciais), as características do edificado e formas de ocupação (condições habitacionais, valores do arrendamento, fogos devolutos) e a estrutura funcional da zona, com o recenseamento das actividades económicas.

Esta informação estatística foi complementada com outros levantamentos que, embora de carácter parcelar e com algum desfasamento temporal, ajudaram a interpretar esta área de intervenção numa perspectiva sociológica e urbanística. Foi o caso,

nomeadamente, dos trabalhos produzidos pela Direcção Municipal das Actividades Económicas e do estudo realizado pela CML em parceria com o Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa.<sup>2</sup> Estes e outros elementos – resultado dos inúmeros estudos, debates e comunicações que têm vindo a ser realizados sobre esta área da cidade – têm constituído um manancial de informação para a definição das prioridades da UPBC e das suas estratégias de intervenção.

Paralelamente, e porque o trabalho no terreno exige, para além duma visão geral, um conhecimento detalhado à escala do edifício e à escala do fogo, foram realizados, em 2003-2004, levantamentos sócio-habitacionais nos eixos definidos como prioritários, nomeadamente para os edifícios da Rua da Madalena. Encontra-se, no entanto, em fase de implementação, um levantamento generalizado da área de intervenção (ao nível das suas características sociais, habitacionais e funcionais) associado a uma matriz cadastral, para que se possa obter uma leitura geo-referenciada, integrada, multidimensional e em permanente actualização da área de intervenção.

Nesse sentido, foi elaborado um inquérito composto por quatro questionários – “Ficha de Edifício”, “Ficha de Fracção”, “Ficha de Agregado” e “Ficha de Actividade Económica” elaboradas a partir de parte do protótipo do Livrete do Edifício, aplicado pela Divisão de Estudos, Planeamento e Informação desta Unidade de Projecto. Os dados obtidos foram introduzidos numa base de dados relacionada com o Sistema de Informação Geográfica e Cadastro da Câmara Municipal de Lisboa.

### 2.4 Da titularidade

Em Fevereiro de 2003 um protocolo entre a Câmara Municipal de Lisboa e a Faculdade de Direito da Universidade de Lisboa permitiu a um grupo de estudantes efectuar junto das Repartições de Finanças o levantamento da titularidade de todos os edifícios abrangidos pelos limites territoriais da unidade.




Este trabalho permitiu obter, pela primeira vez na história da Câmara Municipal de Lisboa, um cadastro da propriedade de uma vasta área urbana consolidada – áreas cobertas e logradouros, proprietários e respectivas moradas. Com ele foi possível analisar do ponto de vista estatístico, a titularidade do Estado, da

<sup>1</sup> “Interiores da Baixa-Chiado: 250 anos” é o título do artigo escrito pelo nosso historiador Dr. Tiago Luís e que expõe inequivocamente o fantástico património “oculto”, descoberto nos interiores do pombalino doméstico, normalmente associado a uma arquitectura monótona mas de grande rigor, circunscrita ao rígido plano de Eugénio dos Santos. Um património que antes era só associado à ostentação e à monumentalidade.

<sup>2</sup> GUERRA Isabel, CALDAS José Maria Castro, PERESTRELO Margarida, PINTO Teresa Costa, CARIA Fernando, MOURA Dulce, A Baixa Pombalina, diagnóstico, prospectiva e estratégia de actores, Oeiras, Celta Editora, 1999.



*Fig. 5 – Planta da zona de maior número de edifícios em propriedade horizontal (Freguesia do Sacramento).*

-  Edifícios em propriedade horizontal
-  Obras concluídas
-  Obras particulares a decorrer



CML, da Banca/Seguros, das entidades religiosas, da Misericórdia, das fundações e dos particulares individuais para os vários edifícios.

Constatou-se assim que a Câmara Municipal é proprietária de unicamente 1,6% do edificado e o Estado de 5,9%. À Banca/Seguros corresponde uma fatia de 15,3% e aos privados, indiferenciados, pertence a maior parte do edificado, 70,4%.

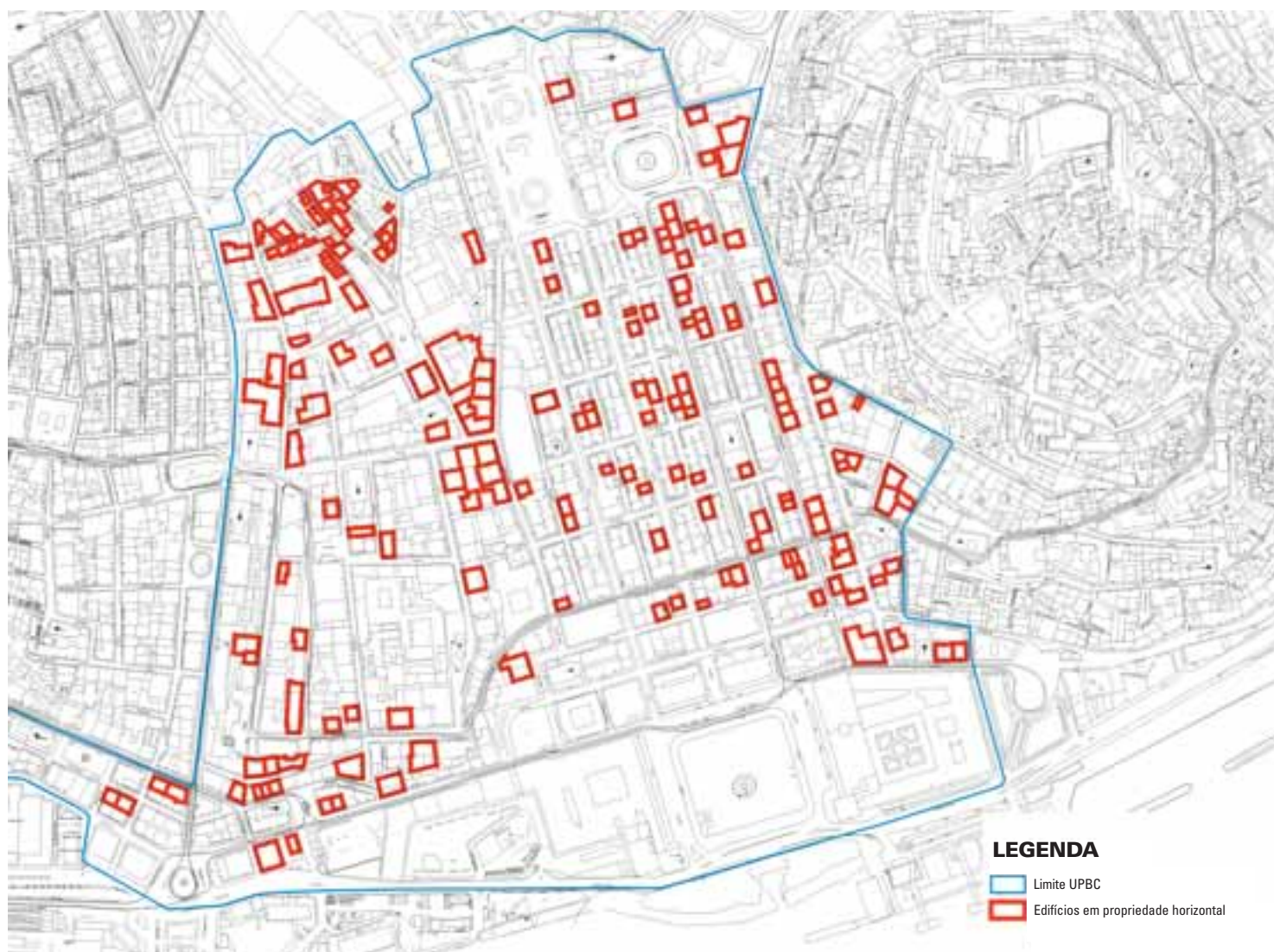
Da análise da titularidade foi também possível obter os dados relativos à propriedade vertical/horizontal.

Verificou-se, assim, que unicamente 21% dos edifícios se encontram em propriedade horizontal (PH). Se integrados nas suas áreas de influência, estes dados permitem demonstrar a maior incidência de PH

na Freguesia do Sacramento (32,1%) e a menor incidência de PH na Freguesia de Santa Justa (13%).

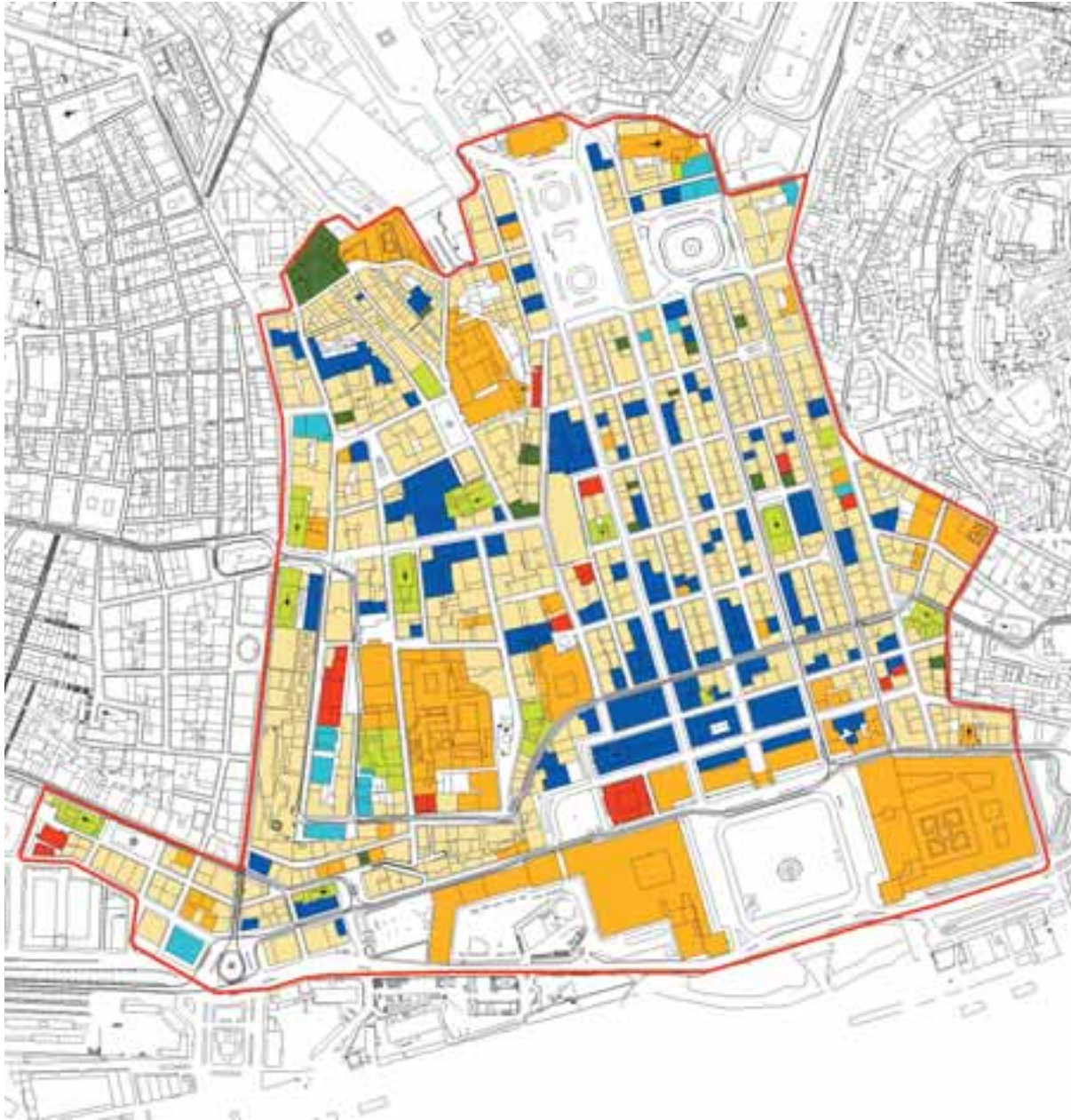
Se estes dados forem cruzados com o levantamento dos edifícios em obra, é já possível concluir que é no Bairro do Duque (Freguesia do Sacramento) que se verifica a maioria de PHs, coincidindo estas com a maior predominância das intervenções em curso. A habitação própria é, na verdade, só por si, factor impulsionador de reabilitação.

Todos estes dados foram introduzidos numa base de dados Access relacionados através do número do SIG porque a sua recolha decorreu simultaneamente com a implementação do sistema SIG da Câmara Municipal de Lisboa.

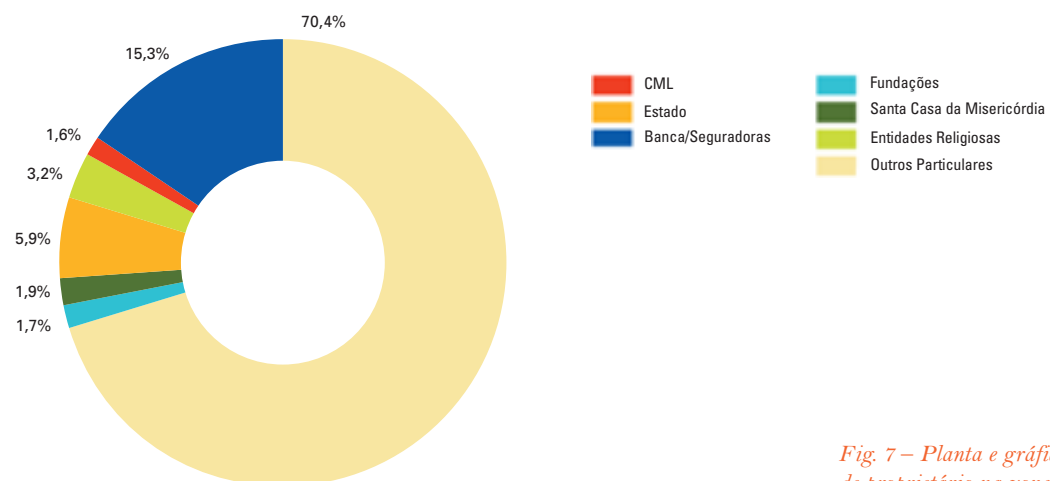


*Fig. 6 – Identificação dos edifícios em propriedade horizontal em toda a zona da UPBC.*





**PROPRIEDADE (% EDIFÍCIOS)**



*Fig. 7 – Planta e gráfico relativos ao tipo de proprietário na zona da Baixa-Chiado.*

### 3. Os eixos prioritários de intervenção

Com o mapa do estado de conservação arquitectónica obtido com as vistorias foi possível demarcar primeiramente dois eixos prioritários que necessitavam de uma intervenção urgente de reabilitação. Uma área inserida na Freguesia de São Paulo na qual 50% dos edifícios se apresentavam exteriormente em mau estado de conservação e a Rua da Madalena, com 30% de imóveis degradados. A estes dois eixos foi adicionada uma das artérias de maior importância na zona – a Rua do Alecrim/Rua da Misericórdia e o Largo do Corpo Santo. Foram definidas, assim, as seguintes áreas prioritárias:

- Eixo da Rua da Madalena;
- Eixo da Rua do Alecrim/Misericórdia;
- Largo do Corpo Santo;
- Largo de São Paulo.

#### 3.1 – A intervenção no eixo da Rua da Madalena

Nunca se tinha fechado uma rua para reabilitar 19 edifícios, um esforço bem assinalado nos cartazes que no final de 2003 foram colocados na zona para anunciar uma acção de recuperação sistemática que se desejava exemplar.

Devido à degradação arquitectónica difusa encontrada, esta área de intervenção teve um grande impacto do ponto de vista da habitacional e comercial. Uma degradação agravada por um incêndio recente num dos edifícios que se apresentava mais degradado (n.ºs 33 a 39).

De modo a agilizar a tramitação da intervenção foi criada uma única Empreitada para todos os imóveis – então designada de Mega-Empreitada. O Departamento de Conservação de Edifícios Particulares começou por levar a cabo cerca de 62 vistorias aos edifícios existentes ao longo da rua. A Unidade de Projecto encarregou-se de dar continuidade aos processos de intimação para obras.

Dos edifícios vistoriados, 6 foram reconhecidos como estando em bom estado de conservação.

Passou-se então à intimação dos restantes proprietários para a execução das obras necessárias à reposição das condições de segurança e estabilidade dos seus imóveis. Na sequência deste trabalho, foram

iniciadas 33 obras particulares, das quais 28 se encontram actualmente já concluídas.

Em todo o processo é de referir a importante adesão da sociedade civil a este estímulo criado pela Câmara Municipal de Lisboa porque, depois de finalizado o processo de intimação, 50% dos proprietários deram início às obras necessárias.

A Câmara tomou posse administrativa dos edifícios, em que os proprietários não executaram as obras sob intimação. Foram assim iniciadas 13 obras em sua substituição, e consignadas 11 obras através da Mega-Empreitada e três empreitadas por ajuste directo.

Para o eixo da Rua da Madalena encontram-se na UPBC ainda três empreitadas em preparação. Relativamente a dois edifícios cujo interior tinha sido destruído por um incêndio (n.º 33-39 e 219 – 231), encontram-se em apreciação os projectos de licenciamento para a sua reconstrução.

### 4 . O Sistema de Informação Geográfico (SIG)

Desde a sua criação, a Unidade de Projecto da Baixa-Chiado assumiu como tarefa prioritária criar uma base de dados/SIG que permitisse concentrar todas as informações disponíveis e aquelas que o próprio gabinete fosse criando. Esta necessidade surgiu a partir da constatação, em Janeiro de 2003, no início da recolha de informação disponível sobre as áreas de intervenção, de existirem vários estudos, dispersos e não sistematizados.

Os Sistemas de Informação Geográfica, surgidos na última década do século XX, constituem uma importante ferramenta para o planeamento e gestão de recursos na área do Urbanismo e, no nosso caso, da Reabilitação Urbana. A capacidade de conjugar dois tipos de dados diferentes – a representação física do território (mapas, cartas, plantas) e a caracterização numérica ou descritiva (base de dados alfanuméricos), levou o departamento a encarar esta ferramenta como indispensável ao seu trabalho e ao respectivo planeamento.

A estrutura da base de dados deveria obedecer às seguintes prioridades:

- **Agilidade**, não só no que diz respeito à recolha e carregamento de todos os dados necessários, como também na distribuição posterior





Fig. 8 – Mapa relativo à acção prioritária efectuada na Rua da Madalena.

Nº TOTAL DE EDIFÍCIOS.....62

**LEGENDA**

	Bom estado de conservação.....	6
	Mau estado de conservação.....	4
	Só tem fachada em contenção.....	2
	Empreitada em preparação.....	3
	Em obra particular na sequência da intimação.....	5
	Em obra municipal ajuste directo.....	1
	Em obra coerciva ajuste directo.....	2
	Em obra municipal pela Mega.....	1
	Em obra coerciva Mega.....	9
	Obra particular concluída.....	27
	Obra coerciva ajuste directo concluída.....	1
<b>Ponto de situação</b>		
	Edifício vistoriado.....	52
	Projecto de licenciamento em curso.....	7 (dos quais 3 têm obra em curso)
	Vai ser consignado para a semana pela Mega	
	Foi comprado pelos arquitectos tendo-se anulado a posse administrativa	

**UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA CHIADO**  
**ACÇÃO PRIORITÁRIA -Eixo Alecrim / Misericórdia**

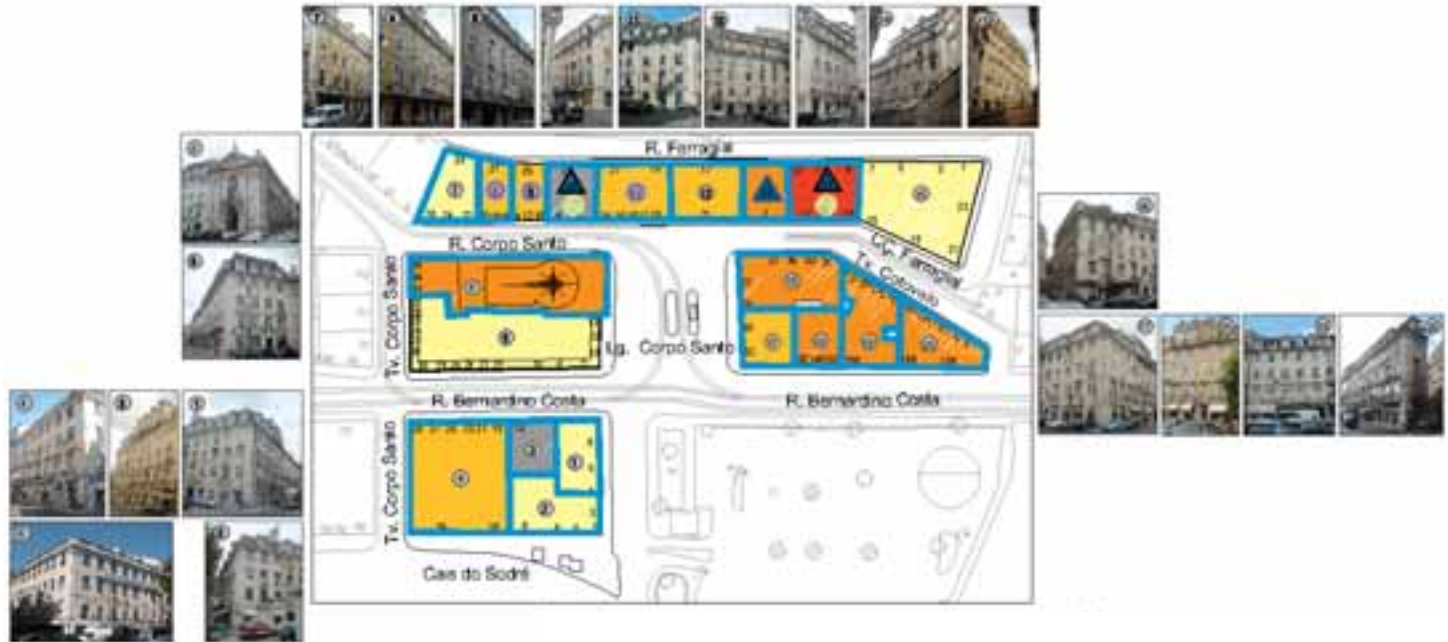


Fig. 9 – Mapa para a acção prioritária no eixo Alecrim/Misericórdia.

**LEGENDA**

	Zona da UPAB	
<b>Estado de Conservação</b>		
	Bom.....	10
	Razoável.....	19
	Mau.....	9
	Muito mau.....	8
	Obra particular em curso.....	5
	Obra particular embargada.....	2
	Obra concluída.....	1
<b>Ponto de situação</b>		
	Edifício vistoriado.....	20
	Empreitada em preparação.....	2
	Empreitada de licenciamento em curso.....	4
	Integração a Chiado com Cor.....	11
	Chiado com Cor aprovado.....	1
	Candidatura ao FRRC.....	3
	Candidato ao FRRC aprovado.....	1
	Edifício adquirido pela EPUL.....	3

**UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA CHIADO**  
**ACÇÃO PRIORITÁRIA - Largo do Corpo Santo**



**LEGENDA**

<b>Estado de Conservação</b>	<b>Ponto de Situação</b>
Bom.....5	Edifício vistoriado.....20
Razoável.....6	Candidatura a Chiado com Cor.....3
Mau.....6	Candidato do FRRC.....1
Muito mau.....1	Candidato do FRRC aprovado.....2
Obra particular em curso.....2	Edifício adquirido pela EPUL.....2

*Fig. 10 – Acção prioritária programada para o Largo do Corpo Santo.*

**UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA CHIADO**  
**ACÇÃO PRIORITÁRIA - Largo de São Paulo**



**LEGENDA**

<b>Zona da UPBAB</b>	<b>Ponto de Situação</b>
Estado de Conservação	Edifício Vistoriado.....12
Bom.....7	Empreitada em preparação.....1
Razoável.....1	Edifício adquirido pela SRU.....1
Mau.....5	
Muito mau.....5	
Obra particular em curso.....2	
Obra embargada.....1	

*Fig. 11 – Acção prioritária programada para o Largo de São Paulo.*



da informação a todos os potenciais utilizadores através de cartas temáticas, de fichas personalizadas, ou em qualquer outro suporte;

- **Rigor**, associado a uma recolha permanente de dados constantemente aferida, mantendo a base permanentemente actualizada;
- **Ambição**, que permitisse o acréscimo de novos campos que possibilitem análises sempre mais completas, obtidas em colaboração com um maior número de serviços e instituições.

Associada a estes factores, esteve desde o início, a preocupação de garantir que a base de dados constituísse um instrumento ao serviço não só da nossa Unidade, mas também de toda a Câmara Municipal, do Conselho Científico para a Candidatura a Património Mundial da Baixa Pombalina, do FRRC (Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado) e de outras entidades externas, como a DGEMN (Direcção Geral dos Edifícios e Monumentos

Nacionais) e o IPPAR (Instituto Português de Património Arquitectónico e Arqueológico). Simultaneamente deveria ser assegurada a compatibilidade e a integração com o sistema que estava a ser desenvolvido pela Divisão de Informação Urbana Geo-referenciada da Direcção Municipal de Gestão Urbanística.

Para acompanhar os trabalhos em curso, foram criados campos na base de dados que possibilitaram, em qualquer momento, geo-referenciar e controlar as situações que iam surgindo, relacionadas com o estado de conservação, com as vistorias efectuadas e com as obras em preparação e em curso.

Deu-se também início ao levantamento do edificado do seu ponto de vista construtivo, identificando, entre outros, os elementos valorativos de carácter patrimonial e os dissonantes.

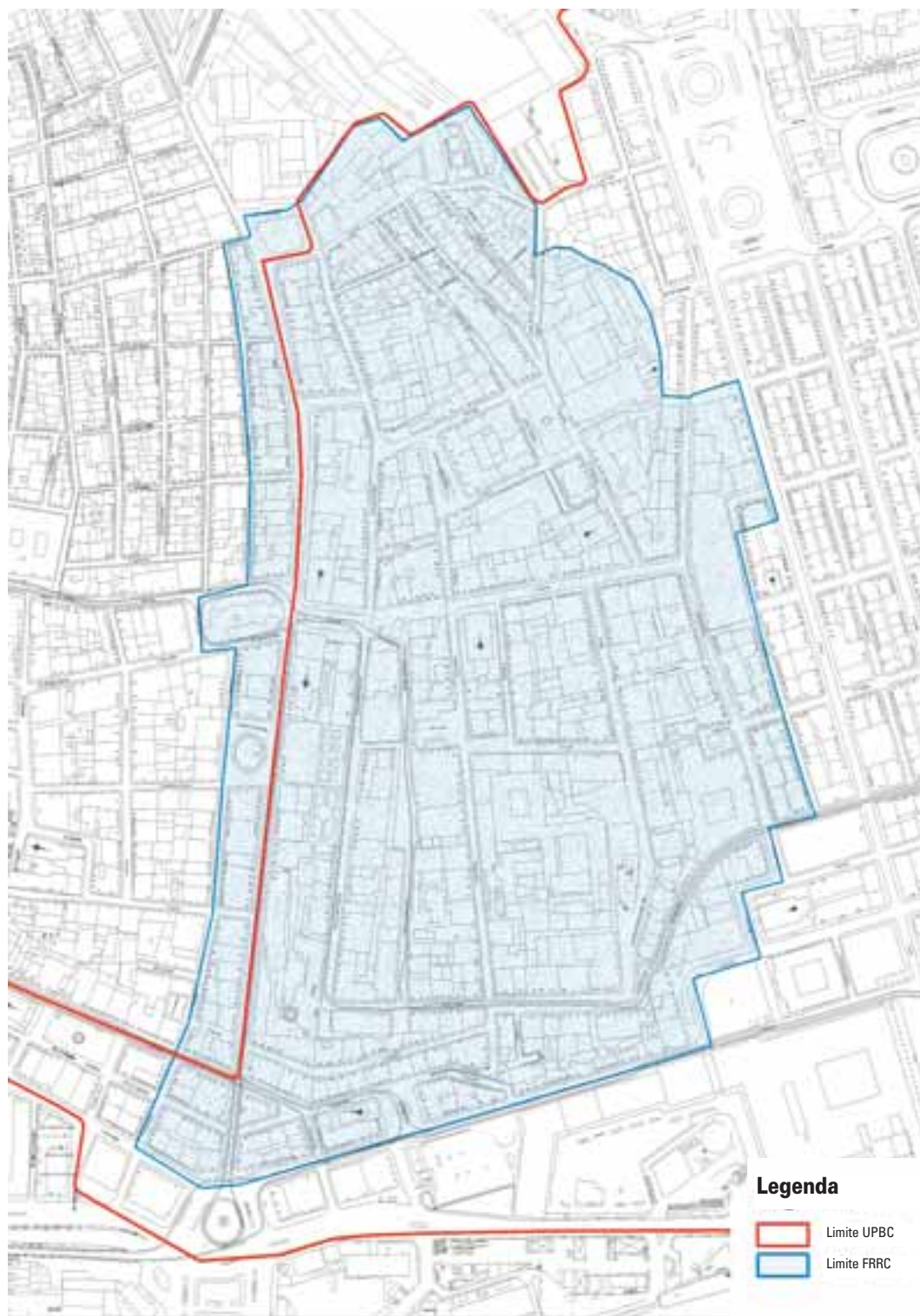
Foram criadas tabelas com vista à execução de pareceres técnicos referentes às candidaturas ao Fundo Remanescente para a Reconstrução do Chiado e de apoio ao programa Chiado com Cor.



Fig. 12 – Representação esquemática do Sistema de Informação Geográfica e a sua aplicação ao território da Baixa Chiado.

Do trabalho efectuado com a DGEMN foi possível obter os dados referentes à datação da construção da Baixa Pombalina. Presentemente, com a entrada em funcionamento da Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina, a base de dados será

novamente compilada e o intercâmbio de informação permitirá enriquecer e aprofundar o SIG, tornando-o, cada vez mais, numa importante ferramenta de trabalho para ambas as estruturas e para os respectivos trabalhos de planeamento.



*Fig. 13 – Limites da zona de intervenção do Fundo Remanescente do Chiado.*

## Os apoios financeiros

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 que foi sendo implementada.

O Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado, criado por Decreto-Lei n.º 321/02, 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 das áreas envolventes. Para esse fim, foi facultada a possibilidade de proceder à elaboração de estudos, de projectos e de obras depois de devidamente aprovadas e licenciadas. Foram entretanto alargadas as suas competências a acções de dinamização artística e cultural, através do Decreto-Lei n.º 115/2004, de 15 de Maio.

Para além do Fundo Remanescente do Chiado, e especialmente nos processos de intimação aos proprietários para a realização de obras, foi sempre dada informação sobre a existência de programas alternativos de financiamento como o Recria, ou o Recriph, consoante a área de intervenção e/ou os requisitos elegíveis para a candidatura.

Tem sido, no entanto, manifesta a maior popularidade do FRRC na área do Chiado, devido à menor burocratização e à reduzida morosidade dos procedimentos.

Para além do Fundo Remanescente do Chiado 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 ou bom estado de conservação.

O entusiasmo manifestado pelos proprietários e a sua consequente adesão às iniciativas deste novo fundo tem comprovado a sua eficácia e a sua importância como instrumento útil para a reabilitação urbana.

## Conclusões

Encontramo-nos numa época em que urge olhar o passado e o presente numa perspectiva reflexiva e propícia a novas dinâmicas de futuro. Como componente estratégica da reabilitação urbana, a fixação da população nos centros antigos é uma prioridade.

O despovoamento a que se assistiu na última década,

aliado ao consequente aumento dos fogos devolutos, é factor que, só por si, contribui para a insegurança do centro da cidade e para a degradação dos seus imóveis. Nesta política importa envolver todos os órgãos intervenientes no processo: autárquicos (Câmara e Juntas de Freguesia), IPPAR, DGEMN e privados, numa ideia de salvaguarda das nossas memórias e identidades, como base de recuperação da nossa cultura. Num período em que se procede à revisão do PDM (Plano Director Municipal), há que defender a elaboração de planos de gestão dos centros históricos em estreita articulação com os Planos de Pormenor (PPs) e com os Planos de Urbanização (PUs). Em termos legislativos, não chega a referênciar a Planos de Ordenamento da Cidade. A deficiente Lei do Arrendamento em vigor, que há anos surge como a principal causa da degradação do património, não permite uma relação sustentada entre o proprietário e o inquilino, de modo a inverter o ciclo de degradação a que assistimos.

A aprovação de um regime excepcional de reabilitação urbana para as zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística constituiu uma iniciativa muito positiva para o reconhecimento da Reabilitação Urbana como área prioritária nacional de intervenção. O Decreto-Lei n.º 104/2004 de 7 de Maio legalizou a criação das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), sendo a da Baixa Pombalina um instrumento imprescindível para a recuperação deste património e para dar sustentabilidade à candidatura desta área à Lista do Património Mundial da Humanidade.

A revitalização dos núcleos antigos passa, inevitavelmente pela dinamização do seu comércio. O caso da Baixa, mais do que o do Chiado, é paradigmático. A abertura de grandes superfícies comerciais tem contribuído para a desertificação progressiva deste centro histórico. Esta situação, aliada ao evidente declínio dos espaços comerciais tradicionais da Baixa, com expositores ultrapassados e espaços interiores mal iluminados, associou-se a uma geração de comerciantes desmotivados, cujos descendentes abraçaram outras profissões. A fixação da grande concentração de serviços de utilidade pública, como notários e repartições públicas, aliada à restauração de grande qualidade com esplanadas de rua, ao pequeno comércio, aos monumentos, aos miradouros e às igrejas, deverá constituir um elemento catalisador de novas energias e tendências e de público. O reconhecimento de um turismo cultural e comercial

como elemento de desenvolvimento e de sustentabilidade da Baixa Chiado deve também contribuir para a sua utilização.

Têm-se desenvolvido esforços para:

- incentivar a competição entre lojistas, através de concursos;
- realizar eventos de rua, como forma de minimizar os riscos de segurança, incentivando o pequeno comércio a abrir aos fins-de-semana;
- implementar semanas temáticas;
- diversificar a oferta cultural e promover a instalação de equipamentos de apoio (ATL), fora de horas;
- promover acções de formação de comerciantes.

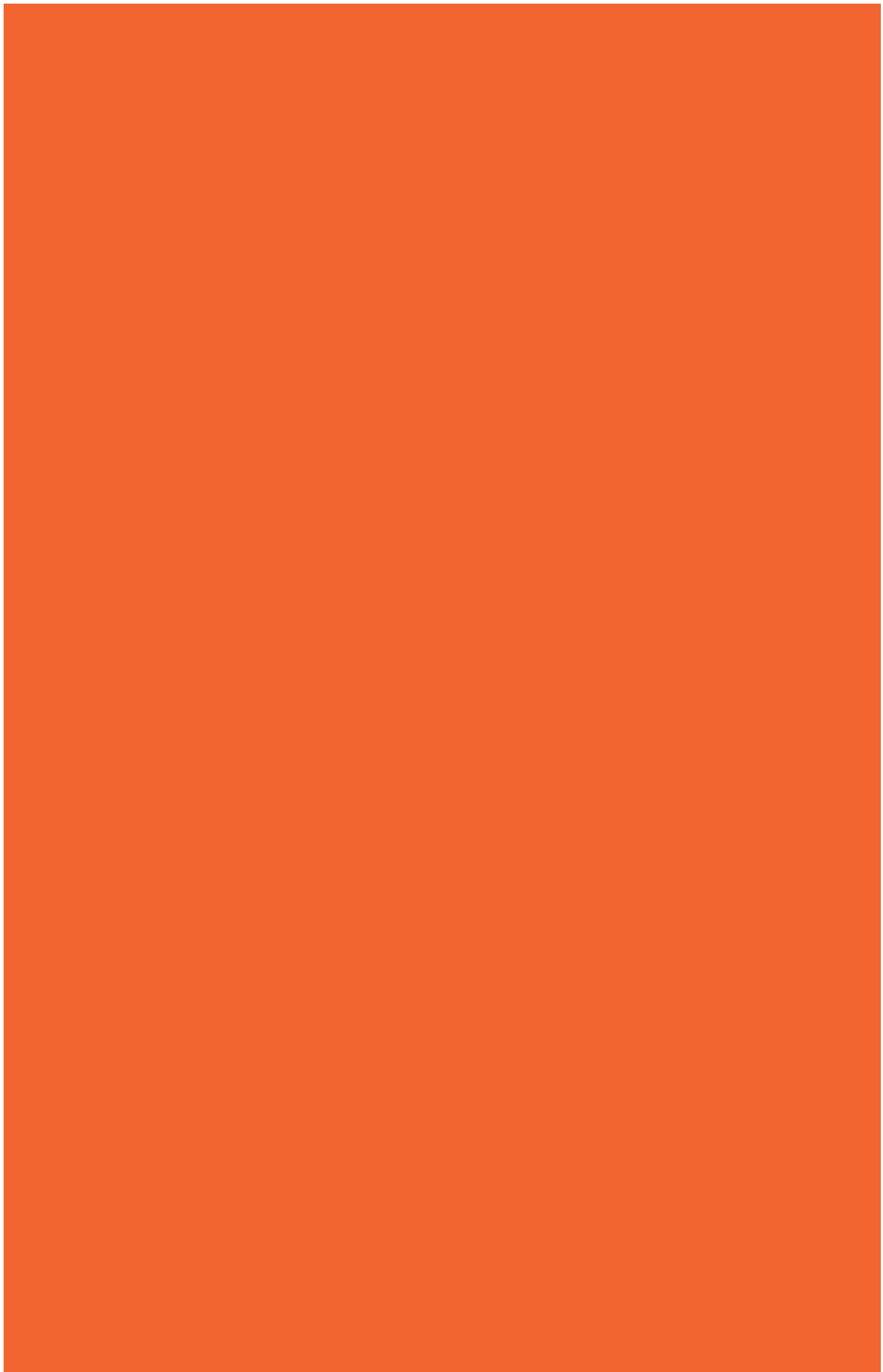
Todas estas acções permitirão certamente animar a Baixa dando um novo fôlego à dinâmica comercial existente. Para além das dinâmicas comerciais, interessa actuar noutros sectores. Por exemplo, o levantamento dos equipamentos sociais existentes na área revelou a escassa oferta de centros de dia ou de convívio, de creches, de ATLs e de centros de apoio aos jovens que motivem o retorno ao centro, proporcionando uma vivência agradável e integrada.

É também necessária uma visão mais abrangente do conceito de património, incluindo o espaço público, e vendo nele uma forma de auto-sustentação dos bairros históricos. Nesta Unidade de Projecto foram executados diversos projectos que visam a requalificação do espaço público, nomeadamente o do Largo da Boa-Hora, do Largo Rafael Bordalo Pinheiro, do Largo do Corpo Santo e do Largo de São Paulo.

Também foi feita a repavimentação de várias ruas da UPBC, tais como a Rua Anchieta (já concluída), parte da Rua Serpa Pinto, Travessa da Trindade, Rua Ivens, Rua Capelo, Rua Nova da Trindade, Rua da Trindade, Travessa do Carmo e a Rua do Duque, etc.

Outro ponto que deve ainda ser referido é o das acções de formação. Há que formar e informar todos os sectores intervenientes neste processo, autárquicos e privados, agentes da construção (arquitectos, engenheiros e empreiteiros), proprietários e inquilinos, no sentido de valorizar os métodos tradicionais de construção, menos intrusivos e mais respeitadores das estruturas pré-existentes. É no âmbito de uma estratégia global que reconheça e valorize o nosso passado, combinando-o com as necessidades do presente e do futuro, que devemos enquadrar a reabilitação urbana do centro histórico da Baixa Pombalina.





## A sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina. A reabilitação urbana numa perspectiva operativa

*Rolando Borges Martins*  
*SRU Baixa Pombalina*

A criação de um regime jurídico excepcional de reabilitação, como resultado da crescente importância que os poderes central e local atribuem a estas matérias, traduz o reconhecimento da necessidade de criar instrumentos adequados para uma eficaz reabilitação das áreas urbanas, nomeadamente a que importa realizar em zonas urbanas históricas ou em áreas críticas de recuperação e reconversão urbanísticas.

A especial urgência do interesse público na beneficiação urbanística destas zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, por um lado, e a convicção, por outro, de que a intervenção pública directa e sistemática deve ser exemplar e indutora da acção voluntária dos proprietários ou dos inquilinos, ainda que subsidiada por programas financeiros de apoio à reabilitação, levaram o poder político a considerar a criação de um regime específico para a reabilitação de edifícios e espaços urbanos nestas áreas, confiando a sociedades de capitais públicos o papel de promover estas intervenções.

Reconhecendo o Estado, gradualmente, uma crescente responsabilidade na degradação das condições de habitabilidade, de salubridade, de estética e de segurança de significativas áreas urbanas do País, o que lhe impõe uma actuação, como verdadeiro imperativo, para inverter, com carácter de urgência, a actual situação, propôs-se criar uma moldura jurídica de excepção. Este enquadramento teve ainda, na sua génese, a particular preocupação de definir um regime dotado de grande pragmatismo, pautado por critérios objectivos de operacionalidade.

O planeamento destas intervenções, que ora são estudadas pelos instrumentos legais que o referido enquadramento criou – as sociedades de reabilitação urbana (SRU) –, terá como princípios orientadores:

- uma mudança da escala da intervenção, diferente da tradicionalmente considerada na reabilitação. Se antes se visava apenas o imóvel isolado, passa-se agora a ter como objectivo o conjunto edificado, em regra o quarteirão ou a frente de rua. Entra-se assim numa lógica de visão integrada da reabilitação urbana, pressupondo esta um nível mais profundo de intervenção, traduzido numa melhoria das infra-estruturas, na abertura dos bairros à cidade e na criação de equipamentos que servirão os bairros e as zonas envolventes;
- uma visão sistémica do objecto da reabilitação, considerando não só a sua dimensão histórica, patrimonial, técnica e construtiva, mas também a sua dimensão ambiental, social, financeira e económica. Cria-se, deste modo, uma visão verdadeiramente global, ao invés de uma visão que, anteriormente, se revelava limitativa;
- uma real celeridade processual, uma vez que a nova legislação obriga as SRU a uma verdadeira redução dos prazos e das tramitações administrativas no que respeita ao licenciamento de obras, num quadro que visa, globalmente, estabelecer um maior equilíbrio entre o particular/proprietário e a entidade pública licenciadora.

Numa primeira fase, caberá às sociedades de reabilitação urbana elaborarem documentos para as zonas de intervenção que foram delimitadas – os denominados “documentos estratégicos” –, consubstanciando nesses documentos um pensamento integrado sobre a realidade patrimonial, urbana, ambiental, social e económica encontrada, documentos que devem preferencialmente ser desenvolvidos de modo participativo, envolvendo as populações e os agentes económicos da zona de intervenção.

Privilegiando a percepção da intervenção no seu conjunto, pela maior valorização urbana que daí resulta, permite-se um “salto” qualitativo importante: passar da recuperação estrita dos edifícios à revitalização funcional, dos usos, das acessibilidades, do espaço público. Permite-se ainda o salto das preocupações, legítimas e prementes, de segurança, estabilidade e salubridade, para uma visão integrada e estrategicamente pró-activa, que reflecta sensibilidades

culturais e ambientais, a defesa dos residentes tradicionais e dos comerciantes e incorpore factores de correcção no mercado.

Os documentos estratégicos, tal como definidos neste regime jurídico, serão obrigatoriamente comunicados aos proprietários, e com estes participativamente ajustados, antes de se proceder ao seu registo. Tal constituirá o fundamento da intervenção futura no terreno, em modalidade a acordar entre o(s) proprietário(s) ou conjunto destes e a sociedade de reabilitação, doravante entidade licenciadora no território objecto de documento estratégico.

Entre as modalidades de intervenção destacaremos as situações extremas: desde aquela em que o proprietário, revendo-se na proposta de intervenção para a sua fracção ou imóvel, executa obras mediante contrato celebrado com a SRU, à situação em que o proprietário não expressa qualquer intenção de execução da obra de reabilitação, o que permite à sociedade de reabilitação urbana iniciar um processo expropriativo.

Pelo meio ficam modalidades mistas, modalidades que potenciam efectivamente o papel mediador e dinamizador das sociedades de reabilitação urbana e lhes determinam o carácter interventor destes novos agentes na qualificação urbana das cidades portuguesas. Modalidades em que as SRU aparecem como facilitadoras técnicas ou financeiras junto dos proprietários, proporcionando condições de financiamento favoráveis entretanto negociadas, ou propondo substituir-se aos proprietários na execução dos projectos de reabilitação, ou, ainda, propondo-se como *project managers* de um conjunto de intervenções que a cada proprietário caberia executar individualmente.

## Princípios de reabilitação urbana e enquadramento legal

É do próprio documento legal que podem ser retirados os princípios orientadores deste regime excepcional: o reconhecimento da responsabilidade primordial dos municípios nas tarefas de reabilitação; a necessidade de conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção e controlo dos processos de reabilitação; a procura do equilíbrio de direitos e obrigações dos proprietários e arrendatários, e, ainda, a preocupação com a motivação económica

para os promotores privados que se interessem e empenhem na reabilitação.

Motivam esta nova orientação estratégica de desenvolvimento urbano três vectores fundamentais: o combate ao crescimento desequilibrado das cidades; a implementação da noção de reabilitação urbana em detrimento da nova construção como modelo principal de desenvolvimento futuro, e a simplificação dos procedimentos administrativos. Nos últimos anos, combater o evidente crescimento desequilibrado que várias cidades portuguesas têm vindo a apresentar tornou-se uma necessidade premente. Este crescimento levou à desertificação dos seus centros urbanos tradicionais, com todas as nefastas consequências que daí advêm, como sejam a degradação física acentuada dos edifícios e dos espaços públicos, bem como o aumento das deficientes condições de habitabilidade, a perda de actividades terciárias e de equipamentos, aliados muitas vezes à estagnação do comércio tradicional. Simultaneamente, urge implementar a necessária ideia de reabilitação em contraponto com a ideia de construção nova, uma das principais causas dos desequilíbrios da situação actual. Por último, pretende-se progredir numa lógica de simplificação legislativa e processual, característica do moderno direito administrativo, que visa, em última instância, reduzir a complexidade de procedimentos e subprocedimentos administrativos, que tanto contribuem para a existência de uma burocracia morosa e que, na prática, conduzem à retracção da iniciativa dos particulares.

Com a publicação do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, visou-se, precisamente, conferir aos municípios – ou, em casos excepcionais, aos municípios em parceria com o Estado e outras pessoas colectivas de administração indirecta do Estado – meios reforçados de intervenção, possibilitando que as operações de reabilitação sejam promovidas por empresas públicas criadas para o efeito – as designadas “sociedades de reabilitação urbana” –, às quais foram concedidos poderes especiais de autoridade, relevando dentre eles os de expropriação por utilidade pública, de licenciamento e autorização de operações urbanísticas e de fiscalização.

Assim, na esteira da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo (Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto), que determinou que um dos fins destas políticas consiste em “racionalizar, reabilitar e modernizar os centros urbanos e promover a coerência dos sistemas em que se inserem “ [cf. alí-

nea f) do artigo 3.º], o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana, consagrado no referido diploma, pretendeu favorecer outro tipo de intervenções, nomeadamente aquelas que estimulem a reconstrução e a manutenção das habitações, potenciando um aproveitamento adequado do património existente e facultando instrumentos ajustados à concretização de acções que restituam à utilização o património subaproveitado, valorizando-o e integrando-o na oferta de habitação, nomeadamente através do mercado de arrendamento.

O Município de Lisboa não ficou alheio a esta realidade, o que levou o executivo camarário a tomar como objectivo prioritário a reabilitação do património edificado. Face a esta urgente missão e de acordo com o enquadramento legislativo atrás referido, bem como com a Lei n.º 58/98, de 18 de Agosto, foi constituída – por escritura pública outorgada em 23 de Agosto de 2004 – na sequência das deliberações da Câmara Municipal e da Assembleia Municipal de Lisboa, tomadas, respectivamente, nas suas reuniões de 21 de Maio e de 22 de Junho de 2004, sobre a proposta n.º 307/2004, a empresa pública designada Baixa Pombalina, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, E. M.

A grande dimensão e os esforços financeiro, económico e de gestão de tal tarefa aconselharam a participação, nesta SRU, de outra entidade, a EPUL, Empresa Pública de Urbanização de Lisboa, E. P., que se considerou reunir as condições e os requisitos indispensáveis a uma colaboração com este município na prossecução dos objectivos delineados para a reabilitação da cidade de Lisboa, detendo necessariamente este último a totalidade do capital social e o controlo da empresa, tanto ao nível da constituição como ao nível das orientações e estratégias a serem prosseguidas.

## A missão da Baixa Pombalina, SRU

Poder-se-á assim fixar, neste quadro, a missão da Baixa Pombalina, SRU como a promoção da reabilitação urbana das zonas históricas e das áreas de recuperação e reconversão urbanística da cidade de Lisboa situadas nas áreas urbanas da Baixa, de São Paulo e de Alfama, numa nova forma de abordar e gerir a intervenção sobre a cidade consolidada, com reflexos tanto na esfera da Administração e das suas práticas como na esfera dos particulares, quer propri-

etários urbanos, promotores, construtores, investidores, financiadores, moradores, quer outros agentes económicos com intervenção local.

Com o processo de recuperação urbana em curso, importa identificar, compreender e resolver adequadamente as questões de natureza urbana, social, ambiental e económica que os centros históricos em desertificação colocam, para que os objectivos da melhoria da qualidade de vida e da competitividade da zona da Baixa Pombalina possam ser atingidos.

A acção da Baixa Pombalina, SRU deverá ter como escopo final um processo de reabilitação arquitectónica que possibilite um uso eficiente e compatível de uma propriedade, através de reparações, alterações e acrescentos, preservando ao mesmo tempo as partes ou características que transmitem o seu valor histórico, cultural e arquitectónico. No fundo, que lhe acrescentem qualificação social, vitalidade económica e consciência ambiental.

Com uma permanente preocupação de envolvimento das populações residentes ou com actividade profissional nas áreas envolvidas, deve a Baixa Pombalina, SRU iniciar de imediato a realização dos documentos estratégicos, num dinamismo, necessariamente participativo, que à sociedade caberá promover e incentivar. Assim, serão estes documentos estratégicos, nos seus diversos níveis de elaboração, comunicados aos proprietários directamente envolvidos, para que com eles, posteriormente, sejam encontrados mecanismos de intervenção célere e eficaz.

## A zona de intervenção da Baixa Pombalina, SRU

A determinação da zona de intervenção (ZI) para a promoção da reabilitação urbana da Baixa Pombalina, SRU teve por base os resultados do estudo, da responsabilidade técnica da Universidade Católica, “O mercado da reabilitação urbana na unidade agregada Centro Litoral”. A zona de intervenção<sup>1</sup> abrange a área de 77,83 ha, onde se incluem as freguesias Sacramento, Mártires e São Nicolau e parte das freguesias Madalena, São Paulo, Encarnação e Santa Justa.

A zona de intervenção da Baixa Pombalina, SRU, que abrange a quase totalidade da área que se propõe candidatar a Património Mundial, integra um conjunto urbano de particular relevância na história da cida-

<sup>1</sup> É limitada a norte por Largo Trindade Coelho, Calçada do Duque, Largo Duque do Cadaval, Largo do Regedor, Praça D. João da Câmara, Largo de São Domingos, Rua Barros Queirós, Rua D. Duarte e Rua João das Regras; a sul por troço da Av. 24 de Julho (de São Paulo ao Mercado da Ribeira), Praça Duque da Terceira, Cais do Sodré, Avenida Ribeira das Naus, Praça do Comércio e pequeno troço da Av. Infante D. Henrique (até ao Largo do Terreiro do Trigo); a poente pela Rua do Boqueirão, Rua da Boavista, Rua de São Paulo, Rua do Alecrim e Rua da Misericórdia, e a nascente pela Rua do Arco do Marquês do Alegrete, Poço de Borratém, Rua da Madalena, Rua de São Mamede, Calçada do Correio-Velho, Largo de Santo António da Sé, Largo da Sé, Cruzes da Sé, Rua de São João da Praça, Travessa de São João da Praça, Rua do Cais de Santarém e Largo do Terreiro do Trigo.



de e na sua actual organização urbana e administrativa. A Baixa-Chiado, produto da reconstrução da área mais afectada pelo terramoto de 1755, 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 pelas relações e compatibilidades dos espaços públicos do que pela organização social e administrativa que norteou o seu planeamento.

Na extensão da zona de intervenção identificam-se áreas com características comuns, quer pela homogeneidade que apresentam em si mesmas, quer pelas suas tipologias de malha urbana e/ou morfologia urbana, quer até pelos actuais usos predominantes por lugar.

Na zona baixa de Alfama, a malha urbana irregular, predominantemente medieval, faz a compatibilização da encosta do Castelo com a malha ortogonal delimitada pela Rua da Madalena, a poente, e pela frente ribeirinha, a sul. Apresenta ainda um cariz fundamentalmente habitacional e de comércio local.

O Terreiro do Paço e os edifícios que o envolvem constituem-se, também pelo seu significado histórico e simbólico, como um dos conjuntos urbanos mais proeminentes da ZI, rematando a sul a malha ortogonal da Baixa. O uso terciário, administrativo, mantém-se desde a sua construção, após o terramoto.

Em São Paulo, a estrutura urbana pombalina, que se estende de nascente, harmoniza-se com o sopé do morro de Santa Catarina/Bica e cede lugar à malha de carácter e escala industrial do aterro da Boavista. Aqui os usos habitacional e de comércio local predominantes no troço poente da Rua do Arsenal, da Rua e do Largo de São Paulo e da área norte da Praça Duque da Terceira convivem com o uso industrial remanescente na área poente da ZI, a partir do Mercado da Ribeira e da Praça D. Luís I, tornando esta a área mais expectante e propícia a significativos desenvolvimentos urbanos.

A zona ortogonal da Baixa, entre a Rua da Betesga e a Rua do Comércio, a norte e a sul respectivamente, a Rua do Carmo e Rua Nova do Almada, a poente, e a Rua da Madalena, a nascente, constitui o núcleo mais interessante daquilo a que tradicionalmente chamamos “Baixa Pombalina”. Apesar de a malha urbana e as características formais e construtivas dos edifícios serem comuns em toda a área, as vivências e os usos predominantes são marcadamen-

te diferenciados em relação ao eixo da Rua Augusta, notando-se a influência das colinas do Castelo e do Bairro Alto nesta diferenciação. Assim, a nascente da Rua Augusta predomina ainda o uso habitacional e um comércio de cariz mais local/tradicional mas já com alguns serviços, concentrados na Rua da Prata. A poente predominam o sector terciário e o comércio mais qualificados, sobretudo nas ruas do Ouro e Augusta.

No Chiado identificam-se 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. A sul desta, a malha urbana apresenta-se mais regular, apesar de integrar o Convento de São Francisco e parte da Muralha Fernandina. Esta malha regular e longitudinal (Norte-Sul) é interrompida na crista da colina, nas ruas Victor Cordon e do Ferragial, ambas de transição para a zona ribeirinha.

Por último, no extremo norte da ZI, as praças D. Pedro IV (o Rossio) e da Figueira, integradas na malha ortogonal da Baixa, têm uma função de “rótula” do tecido urbano. As duas praças são o remate natural da Baixa Pombalina: o Rossio, que recebe, a noroeste, o eixo da Av. da Liberdade e é enquadrado pela Rua do Ouro e pela Rua Augusta, tem um carácter mais cosmopolita e de maior apetência turística, e a Praça da Figueira, no topo da Rua dos Correios e da Rua dos Fanqueiros, com um cariz mais local, faz a ligação, a nordeste, ao eixo da Av. Almirante Reis.

## Os documentos estratégicos

O processo de reabilitação da zona de intervenção pressupõe o conhecimento prévio do território, a partir da análise multifuncional de uma área de estudo mais vasta, de modo a apreender as relações de interligação e interdependência desta área com a cidade.

As conclusões decorrentes deste processo de análise aprofundarão o conhecimento das macropatologias do tecido urbano e serão particularmente relevantes para as estratégias de intervenção a definir. Relevam, desde já, as carências e os desequilíbrios funcionais ao nível dos usos dos espaços (habitação, comércio, serviços, equipamentos, etc.) e dos fluxos pedonais e viários, trânsito e estacionamento.

Assim, a estratégia de reabilitação vinculará, num primeiro nível, propostas concretas e quantificadas de reequilíbrio das funções urbanas fundamentais, sustentadas no conhecimento da zona de intervenção e na sua compatibilização com as áreas envolventes. Os espaços públicos, e por inerência os edifícios que os definem e integram, apresentam uma hierarquia planeada que é parte integrante e indissociável do legado patrimonial do processo de reconstrução decorrente do terramoto de 1755.

A reabilitação dos espaços públicos terá como objectivo vincar esta hierarquia e, em alguns casos, restabelecê-la, além de melhorar as condições da sua fruição pela renovação dos pavimentos, infra-estruturas, mobiliário urbano e sinalética. Os elementos de arte urbana presentes, por vezes também com carácter patrimonial, serão considerados neste contexto da reabilitação dos espaços públicos, bem como na vertente da recuperação do património edificado quando a este estiverem afectos.

Os documentos estratégicos reunirão, pois, um diagnóstico exaustivo do conjunto edificado e do espaço público, na sua caracterização actual, bem como uma avaliação dos tecidos económico e social vigente, e proporão modelos e processos de intervenção de reabilitação dos espaços urbanos e de revitalização das actividades.

Conforme previsto pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, o documento estratégico é constituído pelos seguintes elementos:

- definição dos edifícios a reabilitar e a extensão das intervenções neles previstas;
- indicação dos respectivos proprietários, demais titulares de direitos reais e arrendatários;
- projecto-base de intervenção, no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes;
- planificação e estimativa orçamental das operações a realizar;
- indicação dos eventuais interessados em colaborar com os proprietários na recuperação dos imóveis;
- Auto de Vistoria de cada uma das edificações.

Internamente, na Baixa Pombalina, SRU, prevê-se a estruturação dos referidos documentos estratégicos em três níveis de planeamento:

- nível 1: zona de intervenção global. Tem como objecto de estudo a totalidade da zona de intervenção. Caracteriza o conjunto do ponto de vista funcional como parte integrante da cidade (fase 1) e define os parâmetros urbanísticos globais de reabilitação urbana (fase 2);
- nível 2: unidade operativa de reabilitação (UOR)<sup>2</sup>. Neste nível são identificadas as unidades operativas de reabilitação. São caracterizados o espaço público e os edifícios que o definem (fase 1), aos quais são aplicáveis parâmetros urbanísticos próprios da respectiva UOR bem como unidades de estudo de propostas de reabilitação e/ou requalificação dos espaços públicos. Estas propostas constituirão os documentos estratégicos para a reabilitação dos espaços públicos;
- nível 3: quarteirão. No caso do conjunto edificado, o quarteirão é definido como a unidade-base para a elaboração dos documentos estratégicos. No nível 3 são caracterizados os quarteirões *per se* e através da agregação dos imóveis que os compõem. O detalhe desta caracterização deverá identificar todos os elementos fundamentais e patrimoniais presentes e as suas patologias, em termos formais e construtivos, bem como elementos administrativos, como a titularidade, a utilização e usufruto, os ónus e encargos e os procedimentos administrativos em curso (fase 1). É neste nível que se apresentam os projectos-base da intervenção, definindo as estratégias de reabilitação e propondo as medidas concretas de recuperação dos imóveis.

Tem a Baixa Pombalina, SRU o privilégio de, através de uma estreita articulação com a Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, receber, já em estado avançado, o levantamento e diagnóstico de parte significativa da zona de intervenção. Ainda assim, prevê-se a necessidade de efectuar alguns estudos e levantamentos ao longo do ano de 2005, nomeadamente um estudo de caracterização das actividades económicas presentes, levantamentos de campo relativos a redes de infra-estruturas no subsolo, topografia, conjunto edificado e espaço público.

<sup>2</sup> São oito as UOR identificadas: UOR 1 – Alfama-Rio; UOR 2 – Terreiro do Paço; UOR 3 – São Paulo; UOR 4 – Baixa Nascente; UOR 5 – Baixa Poente; UOR 6 – Chiado Sul; UOR 7 – Chiado Norte; UOR 8 – Praças.

## O modelo de funcionamento da Baixa Pombalina, SRU

Logo que definidos os parâmetros globais de reabilitação urbana da zona de intervenção e das diversas áreas urbanas homogéneas identificadas, bem como das suas relações com a zona envolvente, próxima e remota, estarão estabelecidas as condições de enquadramento para a elaboração do projecto-base de intervenção previsto no documento estratégico para cada unidade de intervenção – em regra, o quarteirão, “no qual se descrevem as opções estratégicas em matéria de reabilitação, designadamente no que concerne a habitação, acessibilidades, equipamentos, infra-estruturas ou espaço público, quando a intervenção inclua estas áreas, explicando sumariamente as razões das opções tomadas de modo a reflectir a ponderação entre os diversos interesses públicos relevantes” [cf. alínea c) do n.º 2 do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio].

A Baixa Pombalina, SRU terá como principal actividade durante 2005, como já foi dito, a elaboração dos documentos estratégicos para as oito unidades operativas de reabilitação que compõem a sua zona de intervenção.

Nos anos subsequentes, com a sua finalização e o registo dos documentos estratégicos efectuado, e em concertação permanente com os proprietários, terá sobretudo uma actividade licenciadora e apenas como excepção, nos casos em que não seja possível um acordo com estes, assumirá directamente a realização dos projectos e das obras de reabilitação.

Este primeiro ano de actividade, centrado em tarefas de planeamento, será, assim, atípico, relativamente à sua actividade futura, o que aconselha a que na estrutura de recursos humanos da sociedade esta situação seja tida em conta, limitando o recrutamento de colaboradores aos que a actividade da Baixa Pombalina, SRU a prazo requeira, o que favorece em particular o recurso à figura da requisição (nomeadamente a estruturas municipais) e ao estabelecimento de protocolos e formas de colaboração profissional com diversos serviços da Câmara Municipal de Lisboa.

A Baixa Pombalina, SRU pretende ainda desenvolver actividade exemplar em vertentes complementares da sua actuação, nomeadamente no que se refere à comunicação e à intervenção social associadas a processos de reabilitação de escala urbana, tais como, para apenas referenciar alguns exemplos, medidas minimizadoras do impacte das obras, sinali-

zação e protecção dos tapumes, limpeza e segurança de estaleiros. Estas e outras iniciativas serão especialmente acompanhadas e supervisionadas pela Baixa Pombalina, SRU. Em breve estará igualmente disponível o *website* da Baixa Pombalina, SRU, ferramenta indispensável para a divulgação da actividade que, através de uma página graficamente apelativa, informativa e de fácil navegação, permita o acesso à informação sobre a zona de intervenção em geral, a situação do conjunto edificado, imóvel a imóvel, e a consulta *online* de processos.

Necessária será também uma estratégia de fixação de população, equacionando devidamente os vectores associados à qualificação do espaço com qualidade urbana, mediante a criação de espaços de lazer, desportivos, culturais (bibliotecas e espaços lúdicos), equipamentos de apoio às famílias, qualidade do ar, menores níveis de ruído, e inovando nos modelos de ocupação (arrendamento) das habitações reabilitadas. O perfil dos residentes, com elevada percentagem de idosos, aconselha que se promova, em conjunto com a elaboração dos documentos estratégicos, a discussão sobre os equipamentos e os modelos de operação destes equipamentos a criar, nomeadamente centro(s) de dia ou centro(s) de dia e noite, reconhecendo que é no momento do planeamento que se torna mais eficaz o envolvimento de entidades privadas na comparticipação para a construção ou reabilitação dos espaços ou imóveis destinados a equipamentos.

Incentivar os comerciantes a renovarem as suas lojas, facilitando apoio nos projectos de arquitectura ou outras medidas dinamizadoras da actividade, como ajuda na montagem e renovação de montras, é outro dos exemplos de medidas a promover pela Baixa Pombalina, SRU. Estas iniciativas, atrás descritas, serão levadas a efeito com a colaboração das juntas de freguesia envolvidas, da Associação de Valorização do Chiado, da Associação de Dinamização da Baixa Pombalina, do Centro Nacional de Cultura e de outras associações com representatividade local.

À guisa de conclusão, repete-se: comuns nas intervenções que ora se planeiam nas três sociedades de reabilitação urbana criadas em Lisboa, serão os princípios orientadores que motivaram este novo enquadramento legal e que sucintamente podemos resumir como uma escala de intervenção diferente da geralmente considerada em reabilitação: agora, o conjunto edificado, em regra o quarteirão, em vez do imóvel

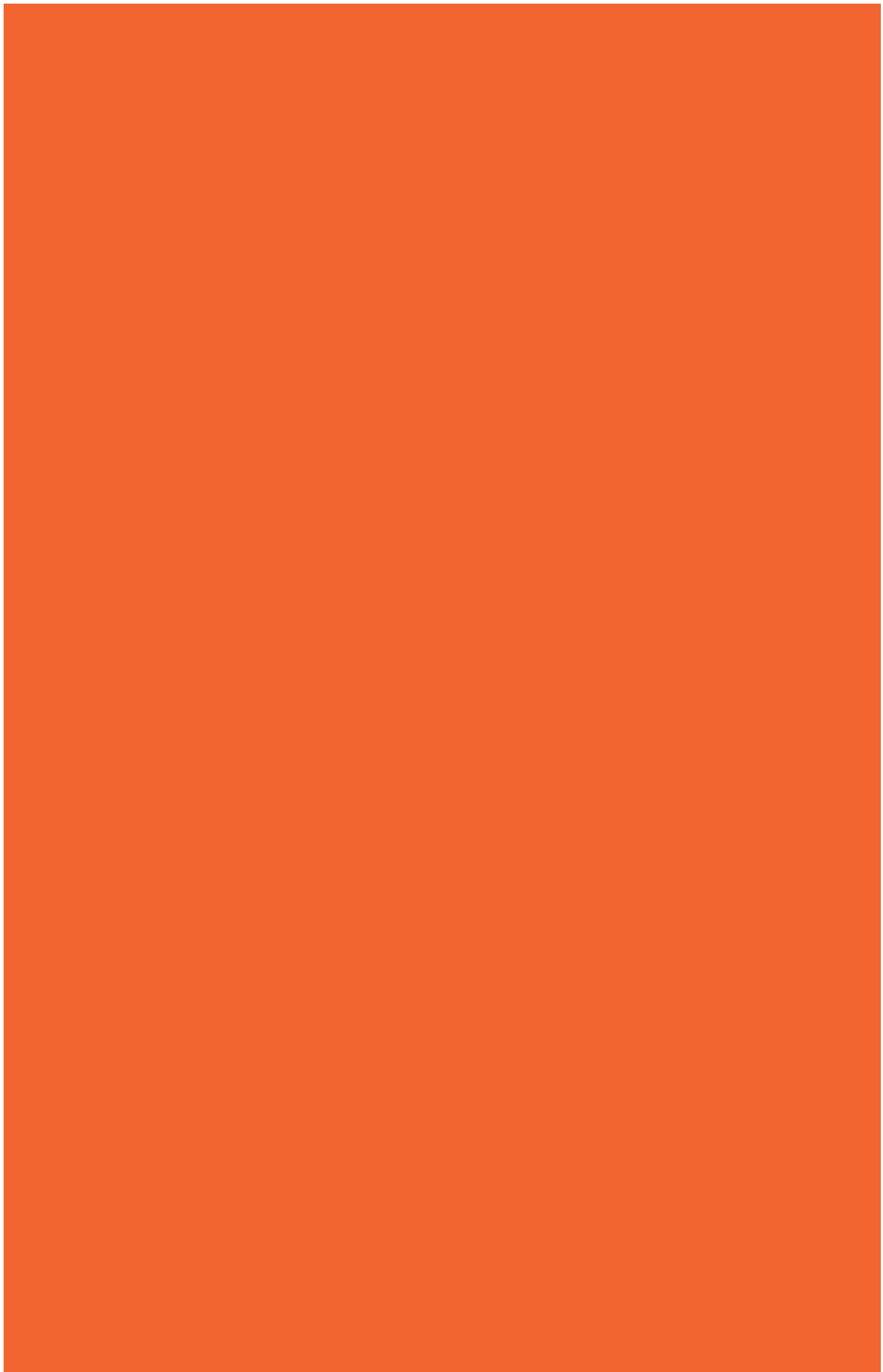
individualizado; uma visão sistémica do objecto da reabilitação, considerando naturalmente as suas dimensões histórica e patrimonial, técnica e construtiva, mas igualmente as dimensões ambiental e social, financeira e económica, e uma acentuada redução das tramitações administrativas no que ao licenciamento da obra se refere, num quadro que visa, globalmente, estabelecer um maior equilíbrio entre os proprietários e a entidade pública licenciadora.

Não retirando aos municípios o controlo sobre os processos de reabilitação, redireccionam-se, através do papel mediador das sociedades de reabilitação urbana, o esforço financeiro e o risco inerente que operações deste tipo acarretam a quem está vocacio-

nado para os assumir, isto é, a iniciativa privada, com os apoios financeiros disponibilizados pelo Estado.

As sociedades de reabilitação que Lisboa recentemente criou serão, assim, num futuro próximo, instrumentos determinantes no pensamento estratégico do urbanismo da cidade e agentes catalizadores de conceitos e actuações inovadoras na reabilitação e revitalização das respectivas zonas de intervenção. Neste caso particular, numa parte de Lisboa que se quer cosmopolita e contemporânea, ao mesmo tempo que luta pela preservação de uma identidade patrimonial como garantia de uma solução sustentável do seu centro histórico – reforçando assim a componente “actividade” da candidatura a Património Mundial.





# Reabilitação Urbana do Chiado

Rui Leitão

*Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado*

A reabilitação urbana das grandes metrópoles, com especial incidência nos núcleos históricos, tem vindo a ser assumida com firmeza na última década, um pouco por toda a Europa.

Para a conceber e realizar importa, como ponto de partida, a expressão de uma vontade política muito forte, com ideias claras quanto ao modelo de reabilitação e aos correspondentes sistemas operacionais, dos quais é primordial a estrutura de financiamento.

Toda a conceptualização normativa e instrumental será necessariamente consolidada, sendo fundamental garantir a sua articulação coerente.

Planos Directores, Planos de Pormenor, sistemas de informação geográfica e geológica, conjugados com a informação histórica e arqueológica e o conhecimento exaustivo do estado de conservação das redes imobiliárias e de fruição colectiva das áreas a reabilitar, são ferramentas imprescindíveis para a definição do quadro de intervenção.

A grande complexidade da estrutura matricial dos factores condicionantes invalida a unicidade de soluções, para além da definição de grandes linhas programáticas.

Em Portugal, o D.L. n.º 104/2004 de 7 de Maio, que aprovou um regime excepcional de reabilitação urbana para zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e que legaliza a institucionalização de Sociedades de Reabilitação Urbana (SRUs) é um instrumento fundamental que dá consistência aos programas de reabilitação que se estão a perspectivar por todo o país, designadamente nos domínios jurisdicional e normativo.

Lisboa dispõe já de várias SRUs instituídas, consolidando assim a base de apoio operacional ao vasto programa de reabilitação urbana da cidade previsto no programa eleitoral da coligação vencedora das últimas eleições autárquicas e que consta das Grandes Opções do Plano que orientam a acção do actual executivo camarário.

Não obstante, outros modelos poderão ser ensaiados e desenvolvidos.

Exemplo concreto de uma solução heterodoxa, mas integrada no quadro das orientações de referência é a que foi desenhada para a zona sinistrada do Chiado e áreas envolventes. Como é conhecido, o Chiado viveu uma situação excepcional, originada pelo incêndio que ocorreu em Agosto de 1988. De imediato foram tomadas algumas decisões adequadas à gravidade da situação, tendo sido convidado para planear a reconstrução da área sinistrada o arquitecto Siza Vieira e constituído o Fundo Extraordinário de Apoio à Reconstrução do Chiado (FEARC) para colaborar no financiamento da recuperação imobiliária.

Concluída a reconstrução da área sinistrada e extinto o FEARC por força de lei, foi o saldo remanescente deste fundo aplicado na constituição do Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRC), por sugestão do actual Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, prontamente acolhido pelo Governo vigente.

O fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado é um fundo autónomo da Administração Pública cuja atribuição é o apoio a obras de reconstrução e reabilitação urbanas do Chiado e zona envolvente.

O planeamento da reabilitação da zona de intervenção assenta em pressupostos específicos considerando que a área a intervencionar:

- pertence ao núcleo central da zona histórica de Lisboa;
- é adjacente à Baixa Pombalina, candidata a património mundial;
- o tecido imobiliário é de bom nível arquitectónico, com abundante aplicação de materiais de grande qualidade;
- o Chiado tem um passado relevante nos domínios comercial, social e cultural, que importa preservar e recuperar.

Tendo presente a especificidade da zona, o FRRC estabeleceu um quadro de cooperação e parceria alargadas com as entidades responsáveis e com tutela no domínio da recuperação urbanística, designadamente a Câmara Municipal de Lisboa, através das Unidades de Projecto Baixa-Chiado e Bairro Alto e Bica, Instituto Português do Património Arquitectónico, Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais e arquitecto Siza Vieira, responsável pelo projecto de recuperação da área sinistrada.



*Fig. 1 e 2 – Grémio Literário, Rua Ivens, 37, antes das obras de reabilitação.*



*Fig. 3 – Grémio Literário, Rua Ivens, 37, durante as obras de reabilitação.*



*Fig. 4 – Edifício do Grémio Literário, Rua Ivens, 37, após a realização de obras.*





*Fig. 5 – Obras de reabilitação do edifício 1 a 7, no Largo do Carmo.*



*Fig. 6 – Edifício reabilitado, na Rua do Ferragial, 32 a 34.*

A cooperação com as Unidades de Projecto substanciou-se essencialmente na inventariação histórica e morfológica dos imóveis e zonas de fruição colectiva. Com recurso a *out sourcing* e à contratação de um prestigiado professor universitário, Prof. Doutor Vítor Lopes dos Santos, da Universidade Nova de Lisboa, procedeu-se à identificação do estado de conservação dos edifícios, elencação das patologias existentes e elaboração das sinopses de correcção das patologias com indicação dos ele-





*Fig. 7 – Igreja dos Mártires antes do início das obras de reabilitação.*

*Fig. 8 – Igreja dos Mártires durante as obras de reabilitação.*

*Fig. 9 – Igreja dos Mártires depois das obras de reabilitação.*



*Fig. 10 – Edifício reabilitado na Rua Ivens, 35 a 43 e pormenor da fachada do Grémio Literário.*

mentos dissonantes a retirar e dos materiais a utilizar, numa perspectiva de exigência, qualidade e genuinidade, sempre de acordo com as orientações emanadas das tutelas técnicas e jurisdicionais que procedem à respectiva aprovação. Nesta perspectiva, são preferencialmente propostos os materiais de melhor qualidade, coevos da construção inicial, e a aplicação de técnicas tradicionais de carácter artesanal para garantir a excelência da intervenção.

Estabelecido o quadro de actuação, foram amplamente divulgados, junto de proprietários e equiparados, os incentivos financeiros a conceder pelo fundo, estimulando a adesão voluntária destes ao programa de recuperação e conservação.

Esta filosofia de adesão voluntária e contratualizada deu os seus frutos, criando sinergias financeiras com expressão muito significativa.

A recuperação e a conservação apoiadas pelo FRRC podem sistematizar-se em dois grandes padrões:

- obras estruturantes de reconstrução e recuperação, de grande volume material e financeiro;
- obras ligeiras de beneficiação e conservação, integradas no Projecto Chiado Com Cor.

Durante os dois anos de actividade efectiva, o FRRC admitiu 60 candidaturas para reconstrução e recuperação de imóveis das quais foram já aprovadas 32, cuja maioria já deu lugar a obra.

No plano da reabilitação e conservação foram identificados 90 imóveis com condições de intervenção, aprovadas 21 candidaturas já em obra, estando 10 candidaturas em fase de aprovação.

O investimento aprovado do FRRC orça já os 10 milhões de euros, correspondendo a um investimento global da parceria público/privado de 24 milhões de euros.





*Fig. 11 – Hotel Poeta, no Chiado, em obra de reabilitação.*



*Fig. 12 – Hotel Poeta, no Chiado, após a realização da obra.*

O grande empenho e investimento do FRRC na recuperação imobiliária do Chiado não significa que sejam esquecidas as vertentes comercial, cultural e social, que urge revitalizar para que esta zona nobre da cidade recupere a vivência de outrora, ajustada aos tempos modernos.

Deste modo, o FRRC, para além de majorar os incentivos financeiros no caso dos imóveis recuperados serem destinados a habitação, visando assim repovoar a zona, tem procurado estabelecer com a Câmara Municipal de Lisboa parcerias que visem a requalificação do espaço público e do mobiliário urbano e a racionalização do tráfego.

Financiando selectivamente eventos de natureza cultural de elevado nível e estudando com as entidades competentes uma linha de apoio à requalificação de espaços comerciais, o Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado procura assumir uma proposta de reabilitação urbana do Chiado global, integrada e participada, que se integra perfeitamente no vasto programa de reabilitação urbana e urbanística que está a ser levado a cabo pela Câmara Municipal de Lisboa.





**anexo**



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

211

## LIVRETE DO EDIFÍCIO

DADOS DE CARÁCTER GERAL		Data da última actualização ___/___/___	
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG	Nº ID UPBC	
LOCALIZAÇÃO	RUA:	Nº Policia	Código Postal
	RUA:	Nº Policia	
USOS DO PRÉDIO	Nº de Frações Habitação ____ Nº de Frações Comerciais ____ Nº Frações afectas a outras actividades (públicas, religiosas, lazer) ____ Total de Frações ____		
1. ANO DE CONSTRUÇÃO (efectivo ou presumido)	<input type="checkbox"/> época difícil de determinar <input type="checkbox"/> 1501-1755 <input type="checkbox"/> 1762-1777 <input type="checkbox"/> 1778-1807 <input type="checkbox"/> 1808-1834 <input type="checkbox"/> 1834-1920 <input type="checkbox"/> 1920-1950 <input type="checkbox"/> 1951-1974 <input type="checkbox"/> depois de 1974 <input type="checkbox"/> outro (detalhar) _____		
2. PRÉDIOS ADJACENTES	Posição do edifício em relação aos adjacentes <input type="checkbox"/> isolado <input type="checkbox"/> Contíguo O edifício é autónomo em relação a outros edifícios? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS	Número de escadas: Pátio Interno <input type="checkbox"/> um <input type="checkbox"/> mais do que um <input type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> Jardim Nº de pisos acima do solo: ____ Nº de pisos semi enterrados: ____ Nº de pisos abaixo do solo ____ Área de implantação: ____ m <sup>2</sup> Cércoa: ____ m Volume total do prédio em elevação: ____ m <sup>3</sup> Volume total do prédio enterrado: ____ m <sup>3</sup>		
4. USOS E AFECTAÇÕES	Nº Total de frações ____ Habitação ____ Comércio ____ Serviços ____ Serviços Públicos ____ Superfícies brutas: Habitação ____ m <sup>2</sup> Comércio ____ m <sup>2</sup> Serviços ____ m <sup>2</sup> Serviços Públicos ____ m <sup>2</sup> Propriedade da CML ____ m <sup>2</sup>		



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

<b>5. CLASSIFICAÇÃO</b>	Valor Patrimonial _____ Nº de Processo _____ <input type="checkbox"/> Protegido pelo IPPAR <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> Descrição DGEMN</span> <input type="checkbox"/> Integrado em Zona Especial de Protecção IPPAR <input type="checkbox"/> Área de potencial valor arqueológico ( nível ) _____
<b>6. REFERÊNCIA</b>	Referência Bibliográfica _____ Autor _____ Periódico ,volume , série, nº _____ Local de edição _____ Editora _____ Ano de publicação _____



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**7. TIPOLOGIAS POR FRACÇÃO**

Piso	Fracção/SIG	Propriedade	Tipologia	Tipo de ocupação	Situação ocupacional	Área	
						bruta total estimada / confirmada (m2)	útil total estimada / confirmada (m2)

**8. CONFORMIDADE DAS DISPOSIÇÕES INTERIORES E ESPAÇOS LIVRES (RGEU)**

Piso	Fracção/SIG	Nome/ denominação do proprietário *	Tipologia	Pes direitos (min/Max)	Largura dos corredores(m)	Largura mínima de vãos de portas(m)

\* \_\_\_\_\_







CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**LIVRETE DO EDIFÍCIO**

FASCÍCULO 1 – SITUAÇÃO JURÍDICA - INSTITUCIONAL			
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG		Nº ID UPBC
LOCALIZAÇÃO	RUA:		Nº Policia
	RUA:		Código Postal
1. CLASSIFICAÇÃO PATRIMONIAL	<input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não		
2. CADASTRO INVENTÁRIOS E REGISTOS	Certidão Narrativa completa do prédio <input type="checkbox"/> obtida <input type="checkbox"/> não obtida Número de registo da Conservatória: _____ anexo nº _____ O prédio (todo ou parte é propriedade da CML)? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Número do Tombo: ____ (ficha do Núcleo de Inventário e Cadastro Digital do DAPI) Anexo nº: _____ Identificação/ Arquivo: _____ Processo Obra nº: _____ Folhas: _____		
3. ESTRUTURA / ARQUITECTURA ORIGINAL	Construções sobrepostas? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não determinadas <input type="checkbox"/> Não reconhecíveis Construções apostas? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não <input type="checkbox"/> Não determinadas <input type="checkbox"/> Não reconhecíveis Descrição: _____		
4. LICENÇA DE HABITAÇÃO	<input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o nº _____ <input type="checkbox"/> Não atribuída		
5. LICENÇA DE CONSTRUÇÃO ORIGINAL / CONCESSÕES DE VARIANTES DURANTE A CONSTRUÇÃO	<input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____ <input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____		
6. LICENÇAS / AUTORIZAÇÕES/ CONCESSÕES DE VARIANTES/ ADAPTAÇÕES TRANSFORMAÇÕES	<input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____ <input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____ <input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____ <input type="checkbox"/> Atribuída em _____ com o fim de _____		
7. SERVIDÕES	O Prédio possui servidões? <input type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não Quais? <input type="checkbox"/> Telefone <input type="checkbox"/> Telecomunicações * <input type="checkbox"/> Energia eléctrica <input type="checkbox"/> Metropolitano <input type="checkbox"/> Gás <input type="checkbox"/> Servidão de passagem * Em caso afirmativo indicar: Nome da Empresa _____ Tipo de contrato _____ Localização da antena _____ e cablagens _____		









CML - DMCRU

## DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

Outros elementos dissonantes :

Piso	Fração / SIG	Caixilharias em alumínio	Estores	Publicidade	Antena (s)	Cabos suspensos	Contadores em nichos

Elementos arquitectónicos acrescentados / demolidos :

Piso	Fração / SIG	Novas chaminés distintas das originais	Varandas e sacadas fechadas	Frisos, molduras e balaustradas demolidos / acrescentados	Eliminação de algerozes e tubos de queda

Outros problemas relativos a elementos arquitectónicos acrescentados ou demolidos em fachadas:

---



---



---



---



---



---







CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**LIVRETE DO EDIFÍCIO**

FASCÍCULO 4 – ESTADO DE SEGURANÇA ESTRUTURAL			
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG		Nº ID UPBC
LOCALIZAÇÃO	RUA:		Nº Policia
	RUA:		Código Postal
<b>1. ESTUDO GEOLÓGICO DO TERRENO DE FUNDAÇÃO</b>			
Existe um estudo geológico? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não			
<b>2. ESTUDO GEOTÉCNICO DO TERRENO DE FUNDAÇÃO</b>			
Existe um estudo geotécnico? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não			
<b>3. ESTUDO ESTRUTURAL</b>			
<input type="checkbox"/> disponível <input type="checkbox"/> não disponível			
<b>4. PROJECTO ESTRUTURAL</b>			
Para todo ou parte do edifício <input type="checkbox"/> disponível <input type="checkbox"/> não disponível			
Em caso afirmativo indicar os estudos de estabilidade estrutural efectuados:			
Em data _____ com o objectivo de _____			
Em data _____ com o objectivo de _____			
Em data _____ com o objectivo de _____			
<b>5. OROGRAFIA DO TERRENO DE IMPLANTAÇÃO</b>			
<input type="checkbox"/> em plano <input type="checkbox"/> em declive <input type="checkbox"/> contra talude <input type="checkbox"/> em aterro <input type="checkbox"/> sobre terraços <input type="checkbox"/> outro _____			
<b>6. PRESENÇA DE CURSOS DE ÁGUA</b>			
<input type="checkbox"/> fossas <input type="checkbox"/> nascentes <input type="checkbox"/> ribeiras <input type="checkbox"/> canais <input type="checkbox"/> outros _____			
<b>7. TIPOLOGIA E CONSISTÊNCIA DAS ESTRUTURAS PORTANTES</b>			
<b>A. Estrutura vertical</b>	<b>Boa</b>	<b>Média</b>	<b>Insuficiente</b>
Gaiola ao nível dos pisos _____			
Medeira ao nível dos pisos _____			
Alvenaria de pedra ao nível dos pisos _____			
Alvenaria de tijolo ao nível dos pisos _____			
Blocos de betão ao nível dos pisos _____			
Alvenaria mista de _____			
Betão armado ao nível dos pisos _____			
Betão armado pré fabricado ao nível dos pisos _____			





CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

B. Estrutura horizontal	Boa	Média	Insuficiente
Madeira ao nível dos pisos _____			
Abóbadas ao nível dos pisos _____			
Tijolo ao nível dos pisos _____			
Ferro-tijolo ao nível dos pisos _____			
Vigota com tijolo de enchimento ao nível dos pisos _____			
Betão armado ao nível dos pisos _____			
Betão armado pré fabricado ao nível dos pisos _____			
<b>C. Coberturas</b>			
<b>C.1 Telhados</b>			
Asas de madeira			
Asas de ferro			
Madres, varas em _____			
Forros em _____			
Vigota com tijolo de enchimento			
Betão armado			
Betão pré esforçado			
Trapeiras em			
Lanternins em			
<b>C.2 Terraços</b>			
Vigotas com tijolo de enchimento			
Betão armado			
Betão pré esforçado			
Clarabóias em _____			
Varandins em _____			
Estrutura de ferro			
Estrutura de madeira			
Estrutura mista			
Aberturas			
Trapeiras			
Clarabóias			
Lanternins			





CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

8 . LESÕES ( FRACTURAS, FISSURAS , LACUNAS ...)			
São visíveis lesões nas estruturas verticais ?	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Mapa de lesões em fachada e/ou planta _____ , em anexo _____			
Lesões superficiais	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Lesões profundas	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Descolamentos e lacunas das alvenarias	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Lesões em arquivadas e lintéis	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Chaves de amarração de tirantes em fachada e outros elementos degradados :			
Foram feitas pesquisas específicas ?	<input type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não	
Em caso afirmativo indicar quais _____			
São visíveis lesões nas estruturas horizontais ?	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Mapa de lesões em planta e/ou corte : _____ , em anexo _____			
Lesões superficiais	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Lesões profundas	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Lesões temporárias	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Andamento das lesões	<input type="checkbox"/> inclinadas	<input type="checkbox"/> verticais	
Pavimentos desligados	<input type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não	
Abaulamento e inclinações anormais de pavimentos :	<input type="checkbox"/> sim , estabilizadas	<input type="checkbox"/> sim, em evolução	<input type="checkbox"/> não
Tirantes e outros elementos degradados: _____			
Foram já feitas pesquisas específicas ?	<input type="checkbox"/> sim	<input type="checkbox"/> não	
Em caso afirmativo, referir quais _____			
Notas sobre possíveis causas da degradação : _____			
_____			
_____			
_____			



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**9. EM RELAÇÃO À ESTRUTURA ORIGINAL DO EDIFÍCIO**Existem construções sobrepostas ?  sim  não  não determinadas  não reconhecíveisDescrição \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_Existem construções apostas ?  sim  não  não determinadas  não reconhecíveisDescrição \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Existem alterações relativas à posição e número de caixas de escada originais ?

 sim  não  não determinadas  não reconhecíveisDescrição \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_





CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

## LIVRETE DO EDIFÍCIO

DADOS DE CARÁCTER GERAL		Data da última actualização __/__/__	
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG	Nº ID UPBC	
LOCALIZAÇÃO	RUA:	Nº Policia	Código Postal
	RUA:	Nº Policia	
USOS DO PRÉDIO	Nº de Frações Habitação ____ Nº de Frações Comerciais ____ Nº Frações afectas a outras actividades (públicas, religiosas, lazer) ____ Total de Frações ____		
1. ANO DE CONSTRUÇÃO (efectivo ou presumido)	<input type="checkbox"/> época difícil de determinar <input type="checkbox"/> 1501-1755 <input type="checkbox"/> 1762-1777 <input type="checkbox"/> 1778-1807 <input type="checkbox"/> 1808-1834 <input type="checkbox"/> 1834-1920 <input type="checkbox"/> 1920-1950 <input type="checkbox"/> 1951-1974 <input type="checkbox"/> depois de 1974 <input type="checkbox"/> outro (detalhar) _____		
2. PRÉDIOS ADJACENTES	Posição do edifício em relação aos adjacentes <input type="checkbox"/> Isolado <input type="checkbox"/> Contíguo O edifício é autónomo em relação a outros edifícios? <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não		
3. CARACTERÍSTICAS GERAIS	Número de escadas: Pátio interno <input type="checkbox"/> um <input type="checkbox"/> mais do que um <input type="checkbox"/> nenhum <input type="checkbox"/> Jardim Nº de pisos acima do solo: ____   Nº de pisos semi enterrados: ____ Nº de pisos abaixo do solo ____ Área de implantação: ____ m <sup>2</sup> Cércea: ____ m Volume total do prédio em elevação: ____ m <sup>3</sup> Volume total do prédio enterrado: ____ m <sup>3</sup>		
4. USOS E AFECTAÇÕES	Nº Total de frações ____ Habitação ____ Comércio ____ Serviços ____ Serviços Públicos ____ Superfícies brutas: Habitação ____ m <sup>2</sup> Comércio ____ m <sup>2</sup> Serviços ____ m <sup>2</sup> Serviços Públicos ____ m <sup>2</sup> Propriedade da CML ____ m <sup>2</sup>		



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**Em todos os pisos existe uma boca de incêndio?** sim  não

Identificar as escadas e os pisos não munidos de bocas de incêndio \_\_\_\_\_

**Em todas as escadas estão assinalados percursos de evacuação ?** sim  não

Em caso negativo identificar as escadas e os pisos sem percursos de emergência assinalados \_\_\_\_\_

**Em todas as escadas existe um sistema de iluminação de emergência ?** sim  não

Em caso negativo identificar as escadas e os pisos sem iluminação de emergência \_\_\_\_\_

**As condutas de fumo que servem chaminés, fogões de aquecimento, caloríferos e outras origens de fumo, são independentes ?** sim  nãoEstão elevadas e suficientemente distantes de edificações contíguas (RGEU)?  sim  não

Em caso negativo identificar as unidades em que se apresentam deficiências relativamente a condutas de fumo :

\_\_\_\_\_

Número de extintores nas escadas principais, de serviço, armazéns de materiais inflamáveis e zonas de estacionamento automóvel :

Escada Principal do nº de polícia	Fracção /SIG *	Nº de extintores	Escada de serviço do nº de polícia	Piso	Nº de extintores	Garagem do nº de polícia	Piso(s)	Nº de extintores	Sistema de detecção / alarme

\* Indicar os números de SIG \_\_\_\_\_



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**Fracções que possuem sistema de detecção e alarme contra incêndios**

Piso	Fracção / SIG ★	Nome/ Denominação do ocupante	Possui sistema de detecção	Possui sistema de alarme de incêndios	Posição da sirene de alarme	O sistema está ligado ao Quartel de Bombeiros	Nº de portas corta-fogo

★ Indicar os números de SIG \_\_\_\_\_



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

## LIVRETE DO EDIFÍCIO

### FASCÍCULO 6 – FUNCIONALIDADE A NÍVEL DE ACESSOS

IDENTIFICAÇÃO N.º SIG N.º ID UPBC

LOCALIZAÇÃO RUA: N.º Policia Código Postal

RUA: N.º Policia

Número e localização de elevadores :

Número de elevadores existentes no prédio \_\_\_\_\_

Número de montacargas existentes no prédio \_\_\_\_\_

Elevadores	Localização			Lotação máxima	Carga máxima
	Saguão	Paço	Interno às escadas		
N.º 1					
N.º 2					
N.º 3					
N.º 4					
N.º 5					
N.º 6					

Presença de barreiras arquitectónicas para deficientes :

Pisos \_\_\_\_\_

Existência de espaços para estacionamento no interior do edifício  sim  não

Indicar o número de pisos ocupado pelo estacionamento \_\_\_\_\_

Indicar o número de lugares de estacionamento na via pública ,onde o edifício se encontra :

- reservado a deficientes \_\_\_\_\_

- reservado a residentes \_\_\_\_\_





CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

## LIVRETE DO EDIFÍCIO

FASCÍCULO 7 – FUNCIONALIDADE A NÍVEL DE EQUIPAMENTOS			
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG		Nº ID UPBC
LOCALIZAÇÃO	RUA:		Nº Policia
	RUA:		Código Postal
<p align="center"><b>EQUIPAMENTOS EXISTENTES , LOCALIZAÇÃO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO .</b></p> <p align="center">Conformidade das instalações e equipamentos em relação às normativas de segurança</p>			
<b>1. REDE DE ÁGUAS</b>			
- Contador geral de água	<input type="checkbox"/> sim		<input type="checkbox"/> não
- Válvula de corte e comando geral	<input type="checkbox"/> sim , situado ao nível do piso _____		<input type="checkbox"/> não
- Sistema de distribuição de água interno	<input type="checkbox"/> embecido nas paredes		<input type="checkbox"/> externo <input type="checkbox"/> misto
- Torneiras exclusivas para a limpeza de zonas comuns	<input type="checkbox"/> sim		<input type="checkbox"/> não
- Entrada do sistema de águas do edifício _____			
<b>2. REDE DE ESGOTOS</b>			
Sistema de condução de águas pluviais	<input type="checkbox"/> sim / estado _____		<input type="checkbox"/> não
- Localização dos tubos de queda existentes no interior	<input type="checkbox"/> embecidos	<input type="checkbox"/> externos	<input type="checkbox"/> misto
Sistema de recolha e condução de esgotos	<input type="checkbox"/> sim / estado _____		<input type="checkbox"/> não
- Fossas de recolha	<input type="checkbox"/> sim / estado _____		<input type="checkbox"/> não
- Ligação à rede de recolha pública	<input type="checkbox"/> sim / estado _____		<input type="checkbox"/> não
Em caso negativo, são utilizadas :	<input type="checkbox"/> fossas sépticas / autorizada _____		<input type="checkbox"/> outro _____
- Caixa de recepção a montante do colector público	<input type="checkbox"/> sim / estado _____		<input type="checkbox"/> não
Localização da caixa :	<input type="checkbox"/> no interior do edifício	<input type="checkbox"/> no passeio	<input type="checkbox"/> na via pública



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

**3. INSTALAÇÕES ELÉCTRICAS**

- Contador geral de electricidade  sim  não
- Interruptor geral de comando e corte da alimentação eléctrica  sim  não
- Localização \_\_\_\_\_
- Sistema de distribuição  embebido  externo  misto
- Circuito exclusivo para iluminação de zonas comuns  sim  não
- Cablagens eléctricas de alimentação do edifício  ocultas  à vista \_\_\_\_\_
- Localização da zona de entrada do sistema de alimentação \_\_\_\_\_
- Sistema de pára-raios  sim  não
- Em caso afirmativo, indicar se as estruturas metálicas estão devidamente ligadas à terra  sim  não

**4. REDE DE GÁS**

- Contador geral de gás  sim  não
- Válvula geral de corte  sim  não
- Localização \_\_\_\_\_
- Sistema de distribuição  embebido  externo  misto

**5. TELECOMUNICAÇÕES**

- Sistema centralizado de telefones  sim  não
- Caixa de recepção / distribuição interna  sim  não
- Localização \_\_\_\_\_  embebido  externo  misto
- Cablagens eléctricas de alimentação do edifício  ocultas  à vista \_\_\_\_\_
- Localização da zona de entrada do sistema de alimentação \_\_\_\_\_
- Sistema centralizado de televisão  sim  não
- Caixa de distribuição/ recepção da TV Cabo  sim  não
- Localização \_\_\_\_\_  embebido  externo  misto
- Cablagens  ocultas  à vista \_\_\_\_\_
- Localização da zona de entrada do sistema de alimentação \_\_\_\_\_











CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

### LIVRETE DO EDIFÍCIO

FASCÍCULO B – CONDIÇÕES HIGIÊNICO-SANITÁRIAS						
IDENTIFICAÇÃO	Nº SIG		Nº ID UPBC			
LOCALIZAÇÃO	RUA:		Nº Policia	Código Postal		
	RUA:		Nº Policia			
<b>1. FRAÇÕES COMERCIAIS EXISTENTES NO EDIFÍCIO NECESSITANDO DE CERTIFICADOS</b>						
Que atestem as condições sanitárias e de higiene relativamente a :						
1 produtos de consumo alimentar	<input type="checkbox"/>	sim	<input type="checkbox"/>	não		
2 produtos farmacêuticos	<input type="checkbox"/>	sim	<input type="checkbox"/>	não		
3 produtos químicos	<input type="checkbox"/>	sim	<input type="checkbox"/>	não		
outros _____						
Em caso afirmativo, indicar as entidades que emitem esses certificados						
1	_____					
2	_____					
3	_____					
outras _____						
Frações para as quais, após uma primeira observação se deveria exigir uma inspecção sanitária :						
_____						
<b>2. INSTALAÇÕES DE EXAUSTÃO DE FUMOS E SANITÁRIAS</b>						
Piso	Fração / SIG	Sem nenhuma instalação sanitária	Número Insuficiente de instalações sanitárias	Com instalações sanitárias deficientemente executadas	Com alojamento de animais *	Com deficiente evacuação de fumos e maus cheiros

\* Não obedecendo ao RGEU



CML - DMCRU

DIVISÃO DE ESTUDOS, PLANEAMENTO E INFORMAÇÃO DA UNIDADE DE PROJECTO DA BAIXA-CHIADO

## LIVRETE DO EDIFÍCIO

### RELAÇÃO TÉCNICA SINTÉTICA

<b>IDENTIFICAÇÃO</b>	Nº SIG		Nº ID UPBC	
<b>LOCALIZAÇÃO</b>	RUA:		Nº Policia	Código Postal
	RUA:		Nº Policia	

Na sequência do levantamento efectuado ao edifício situado em Lisboa, em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, na presença de \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Observa-se que :**

Existem indícios de estabilidade relativamente aos terrenos de fundação \_\_\_\_\_

Existem deformações, lesões, assentamentos \_\_\_\_\_

Existem deficiências a nível de conservação arquitectónica \_\_\_\_\_

Existem deficiências a nível de segurança contra incêndio \_\_\_\_\_

Existem deficiências a nível de acessos \_\_\_\_\_

Existem deficiências a nível de equipamentos \_\_\_\_\_

Existem deficiências a nível de condições sanitárias e de higiene \_\_\_\_\_

**Considerando que :**

A documentação de carácter técnico administrativo e os estudos de carácter particular

existem e são idóneos

não existem

existem mas, após o presente levantamento, conclui-se que as licenças e as certificações em poder dos proprietários estão desactualizadas ou em desacordo com a realidade

**Em conclusão propõe-se**

não colocar o edifício em observação

colocar o edifício em observação e elaborar estudos complementares referentes a : \_\_\_\_\_

intimar os proprietários das fracções \_\_\_\_\_ à realização de obras

desocupar urgentemente as fracções \_\_\_\_\_ que apresentam alto risco de \_\_\_\_\_

Lisboa, \_\_\_\_\_

Assinatura dos técnicos responsáveis pelo preenchimento do livrete \_\_\_\_\_

Visto do técnico superior da CML responsável pela aplicação da acção \_\_\_\_\_







## *Siglas*

ASCE – American Society of Civil Engineers  
CBD – Central Business District  
CESUR – Centro de Sistemas Urbanos e Regionais  
CET – Centro de Estudos Territoriais  
CML – Câmara Municipal de Lisboa  
DMAC – Direcção Municipal de Abastecimento e Consumo, CML  
DMAE – Direcção Municipal de Actividades Económicas, CML  
DMCRU – Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML  
DMDIU – Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana, CML  
DMGU – Direcção Municipal de Gestão Urbanística, CML  
DORS – Divisão de Ordenamento da Rede do Subsolo, CML  
DZS – Divisão da Zona Sul, CML  
EP – Empresa Pública  
EPUL – Empresa Pública de Urbanização de Lisboa  
EM – Empresa Municipal  
FA - UTL – Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa  
FEARC – Fundo Extraordinário de Apoio à Reconstrução do Chiado  
FRRC – Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado  
ICOMOS – Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios  
IMOPPI – Instituto dos Mercados de Obras Públicas e Particulares do Imobiliário  
IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico  
INE – Instituto Nacional de Estatística  
IST – Instituto Superior Técnico  
ISCTE – Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa  
ITE – Inspeção Técnica dos Edifícios  
MTSS – Ministério do Trabalho e da Solidariedade Social  
NEP – Núcleo de Estudos do Património, CML  
NCS – Natural Colour System  
PDM – Plano Director Municipal  
PEUC – Plano Estratégico do Urbanismo Comercial  
PU – Plano de Urbanização  
PP – Plano de Pormenor  
RGEU – Regime Geral das Edificações Urbanas  
RPDML – Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa

RPUNHBAB – Regulamento do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico do Bairro Alto e Bica

SIG – Sistemas de Informação Geográfica

SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana

SRU Baixa Pombalina – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina

UNESCO – Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura

UNL – Universidade Nova de Lisboa

UOR – Unidade Operativa de Planeamento

UPBC – Unidade de Projecto da Baixa-Chiado

UTL – Universidade Técnica de Lisboa

ZI – Zona de Intervenção

## *Agradecimentos*

Eng. Vítor Cóias e Silva, OZ

Eng. Rui Melo, Chefe de Divisão de Ordenamento da Rede e Subsolo, CML

Prof. Jorge Mascarenhas, Instituto Politécnico de Tomar

Dr. Tiago Luís, Unidade de Projecto da Baixa Chiado, CML

Dr. João Seixas, Centro de Estudos Territoriais, ISCTE

Dra. Margarida Pereira, Consultora da Direcção Municipal das Actividades Económicas, CML

Dr. José Afonso Teixeira, Consultor da Direcção Municipal das Actividades Económicas, CML

Dra. Maria Fernanda Cruzeiro, Consultora da Direcção Municipal das Actividades Económicas, CML

Dr. António Sérgio de Carvalho, Assessor da Sra. Vereadora do Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana, CML

Arq.a Maria Clara Vieira, Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Dra. Carla Ferreira Brito, Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Dra. Cristina Alves Pereira, Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Arq.a Isabel Amaro, Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Arq.to João Couceiro, Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Prof. Vítor Lopes, Faculdade de Arquitectura, UTL

Prof. José Manuel Viegas, Instituto Superior Técnico, UTL

Eng. Luís Malheiro da Silva, LMSA – Engenharia de Edifícios, SA

Eng.a Isabel Pereira, Directora de Departamento de Gestão Urbanística I, CML

Arq. Carlos Andrade, Chefe de Divisão da Zona Sul, DMGU, CML

Dra. Rita Mégre, Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana, CML

Arq.a Hélia Silva, Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana, CML

Arq.a Ana Gonçalves, CML

Dr. Rolando Borges Martins, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Pombalina

Dr. Rui Leitão, Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado, CML

Dr. José Menezes e Teles, Director Municipal de Gestão Urbanística, CML

Arq. António Pereira da Silva, Director do Departamento de Monitorização e Difusão de Informação Urbana, CML



Dra. Mafalda Magalhães de Barros, Directora Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, CML

Dra. Clara Santos, Directora Municipal de Actividades Económicas, CML

Dra. Anabela Carvalho, Chefe de Divisão de Comunicação e Imagem, CML

Dr. José Bastos, Director do Departamento de Apoio aos Órgãos do Município, CML

Dra. Irene Nunes Barata, Directora do Departamento de Apoio à Presidência, CML

Dr. Luís de Sousa Martins, Unidade de Projecto da Baixa-Chiado, CML

Dra. Ana Rita Reis, Redacção da Candidatura da Baixa Pombalina a Património Mundial

Dra. Susana Martins, Redacção da Candidatura da Baixa Pombalina a Património Mundial

Eng. Vasco Colaço, TIS. Pt

Eng.a Ana Cristina Costa, Divisão de Ordenamento da Rede e Subsolo, CML

Eng. Carlos Soares, LMSA – Engenharia de Edifícios SA

Dra. Júlia Teixeira, Assessora da Sra. Vereadora do Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana, CML

Arq. Fernando Pinto Coelho, Director Municipal de Planeamento Urbano, CML

Arq. Pires Marques, Director do Departamento de Planeamento Urbano, CML

Eng.a Márcia Muñoz, Directora do Departamento de Informação Geográfica e Cadastro, CML

Eng.a Margarida Pereira, Directora da Unidade de Projecto da Baixa Chiado, CML

Eng. Luís Vicente, Divisão de Ordenamento da Rede e Subsolo, CML

Dr. Pedro Olivença, Cêgê

Dr. Costa Pereira, Cêgê

Eng.a Hélia Marques, Directora do Departamento de Planeamento de Infra-estruturas, CML

Rui Vieira, Divisão de Difusão de Informação Urbana, CML

Sérgio Cipriano, Divisão de Difusão de Informação Urbana, CML

Graça Alves, Divisão de Difusão de Informação Urbana, CML





**A presente publicação pretende dar a conhecer a Baixa Pombalina numa perspectiva multi-disciplinar através dos estudos integrados que a Câmara Municipal de Lisboa tem desenvolvido para justificar da intervenção de salvaguarda deste sítio histórico e monumental. Apresentam-se textos que abordam, entre outros temas, a problemática dos levantamentos, a monitorização de indicadores, os estudos sócio-económicos e as propostas de regulamentação. No final, são transmitidos os relatos e as experiências relativas à gestão deste bem cultural que se deseja reconhecido como Património de toda a Humanidade.**

ISBN 972-8877-04-8



9 789728 877040

