UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR
Engenharia

DE BAIRRO NOVO A BAIRRO SUSTENTÁVEL
Projecto de Reabilitação Urbana na Figueira da Foz

Maria Margarida Barradas da Silva

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Arquitectura
(ciclo de estudos integrado)

Orientador: Prof. Doutora Ana Lídia Moreira Machado Santos das Virtudes

Covilhã, Outubro de 2012

Agradecimentos

Em primeiro lugar quero agradecer à Professora Doutora Ana Lídia Virtudes por todo o apoio, amizade e acompanhamento prestados no desenvolvimento desta dissertação, pois sem ela não seria possível atingir a devida qualidade, no tempo estipulado.

Quero também agradecer aos meus pais, que sempre se dedicaram e se esforçaram para que eu concretizasse o meu maior sonho: ser arquitecta. Sempre me apoiaram financeiramente, dando-me a possibilidade de estar à altura de todos os desafios, sem deixar de transmitir valores humanos e culturais e disciplina.

Deixo também um sincero agradecimento à minha irmã, Maria Inês Silva, e ao Manuel Henriques por todo o apoio prestado e disponibilidade, sendo dois pilares de motivação na concretização deste trabalho.

Um agradecimento especial para a minha "afilhada" e colega de curso, Daniela Rocha, por todo o apoio no campo bibliográfico prestado e pela preocupação e disponibilidade para ajudar.

Por fim, mas não menos importante, quero agradecer aos meus amigos e colegas, fontes de motivação e alegria, pelo seu apoio e presença na minha vida académica e pessoal, tornando-se uma segunda família.

Resumo

Cada vez mais os centros urbanos têm sofrido um abandono devido à degradação provocada por uma série de factores, e à melhoria das condições de vida nas periferias. Esse abandono, fruto de muitos dos problemas dos centros das cidades, prejudica tanto o seu desenvolvimento a nível económico, social e ambiental, como a salubridade do tecido edificado e a segurança ao nível da sua fruição, quer pelos residentes, quer pelos utentes. Assim torna-se importante a requalificação e reabilitação desses mesmos centros, sem deixar de pensar na vertente da sustentabilidade, de modo a atrair de novo a população, melhorando a qualidade e o nível de vida das cidades, de modo a tornar a zona mais auto-subsistente e mais qualificada do ponto de vista ambiental.

Deste modo é fulcral manter o centro das cidades vivo, para que toda a cidade possa prosperar em segurança, atraindo a população para o seu centro.

Neste trabalho pretende-se fazer uma pesquisa teórica, onde serão analisados os temas da reabilitação urbana e sustentabilidade, passando depois para uma análise do Bairro Novo da Figueira da Foz, com a finalidade de elaborar uma proposta de reabilitação urbana.

Palavras-chave: bairro, reabilitação urbana, sustentabilidade, centro histórico

Abstract

Increasingly, urban centers have suffered neglect due to degradation caused by a number of factors, as well as improvement of living conditions in suburbs. That abandonment, the result of many of the problems of city centers, affects both the development at economic, social and environmental level, as well as the health of the built fabric and the security level of it's fruition, whether by residents or by users. So it becomes important the upgrading and rehabilitation of historical centers, without putting aside the aspect of sustainability in order to attract population again, improving the quality and standard of city living, making the area more self-sufficient and more environmentally qualified.

Thus it is crucial to keep the centre of the city alive, so that the whole city can thrive safely, attracting people to it's centre.

This dissertation intends to make a theoretical approach, which will analyze the issues of urban rehabilitation and sustainability, moving up to an analysis of the Bairro Novo da Figueira da Foz, in order to develop a proposal for it's urban rehabilitation.

Keywords: neighborhood, urban rehabilitation, sustainability, historic centre

ÍNDICE

CAPÍTULO I 1

Introdução

1.1. Análise da problemática 1

1.2. Objectivos 1

1.3. Metodologia 2

1.4. Estrutura da dissertação 3

1.5. Estado da arte 3

PARTE I 8

A IMPORTÂNCIA DA SUSTENTABILIDADE NA REABILITAÇÃO URBANA

CAPÍTULO II 9

A evolução e transformação do espaço urbano

2.1. ÉPOCA PRÉ-INDUSTRIAL

2.1.1. A Cidade Pré-histórica 9

2.1.2. A Cidade da Antiguidade Clássica 10

2.1.3. A Cidade Medieval 11

2.1.4. A Cidade da Idade Moderna 11

•A Cidade Renascentista 12

•Da utopia à realidade 14

2.2. ÉPOCA INDUSTRIAL

2.2.1. A Cidade Industrial 14

2.3. ÉPOCA PÓS-INDUSTRIAL

2.3.1. A Cidade pós-industrial 15

2.3.2. Cidade moderna 20

2.6. Síntese - A evolução das cidades 26

CAPÍTULO III 27

O desenvolvimento sustentável das cidades

3.1. A complexidade do desenvolvimento urbano 27

3.2. Sustentabilidade à escala da cidade 30

3.3. A cidade compacta e policêntrica como modelo sustentável 34

3.4. A sustentabilidade e os centros históricos 39

3.5. O centro histórico como parte da escala do bairro 41

3.6. A sustentabilidade à escala da rua 42

3.7. Síntese - A Importância da Sustentabilidade no Desenho Urbano 43

CAPÍTULO IV 45
A Reabilitação Urbana como meio de revitalização dos centros históricos

4.1. O abandono dos centros históricos 45
4.1.1. Factores sociais e humanos 45
4.1.2. Factores urbanísticos e arquitectónicos 46
4.1.3. Factores económicos 47
4.2. Evolução Histórica do conceito de reabilitação 48
4.2.1 Contexto Europeu 48
4.2.2. Contexto Nacional 51
4.3. Reabilitação Urbana como política urbanística 55
4.3.1. Enquadramento do conceito 55
4.3.2. Objectivos 56
4.3.3. Princípios da reabilitação urbana 57
4.3.4. Tipos de operações de reabilitação urbana 59
4.3.5. Sociedades de Reabilitação Urbana 59
4.3.6. Instrumentos de Política Urbanística 60
4.3.7. Taxas Municipais e Compensações 62
4.3.8. Mecanismos de financiamento 62
4.4. A reabilitação urbana como contributo para a sustentabilidade 70
4.5. Exemplos de Operações de Reabilitação Urbana 71
4.5.1. Reabilitação Urbana da Cidade de Dublin 72
4.5.2. Reabilitação Urbana da Cidade de Berlim 76
4.5.3. Reabilitação Urbana do Centro de Madrid 79
4.5.4. Intervenção de mobilidade pedestre nas ruas de Nova Iorque 84
4.5.5. Copenhaga, cidade para ciclistas 84
4.5.6. Intervenção no sistema de transportes de Joanesburgo 85
4.5.7. Reabilitação da New Road, Brighton 85
4.5.8. Intervenções de melhoramento do espaço urbano na Figueira da Foz 86
4.6. Síntese - Caminhar para a Sustentabilidade 88

PARTE II 91

PROJECTO DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO NOVO DA FIGUEIRA DA FOZ

CAPÍTULO V 92
O Bairro Novo e a Figueira da Foz

5.1. Breve análise da cidade 92
5.1.1. História 93
5.1.2. Demografia 98
5.1.3. Clima e geomorfologia 99

5.2. Caracterização da Área de Estudo 101
5.2.1. Análise histórica e morfológica 101
5.2.2. Correntes arquitectónicas presentes no bairro 104
5.2.3. Edifícios marcantes 106
5.2.4. Análise da Área de Estudo 113
•Características gerais 113
•Principais arruamentos 120
5.2.5. Diagnóstico Urbanístico: problemas e potencialidades 122
5.2.6. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial 126
5.3. Síntese - O Bairro Novo como Lugar Insustentável 132

CAPÍTULO VI 134
Proposta de reabilitação urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz

6.1. Objectivos 134
6.2. Características gerais 135
6.3. Medidas e intervenções propostas 137
6.3.1. Medidas e intervenções de valorização ambiental 137
•Edificado 137
•Transportes públicos (mobilidade) 140
•Arruamentos (acessibilidade) 142
•Mobiliário Urbano e Elementos Notáveis 145
6.3.2. Medidas e intervenções de valorização social 147
•Edificado e Espaço Urbano 147
•Quarteirões 148
6.3.3. Medidas e intervenções de valorização económica 150

CAPÍTULO VII 151
Conclusão

GLOSSÁRIO 159

BIBLIOGRAFIA 162

ANEXOS 174

Anexo I - Tabelas de Caracterização dos Edifícios Existentes I
Anexo II - Fichas de Caracterização dos Edifícios Devolutos II
Anexo III - Fichas de Caracterização dos Edifícios Marcantes III
Anexo IV - Tabelas de Caracterização dos Edifícios na Proposta IV
Anexo V - Tabela Geral de Comparação entre os Índices e Parâmetros Urbanísticos da Área de Intervenção Existentes e Propostos V
Anexo VI - Peças Desenhadas VI

ÍNDICE DE FIGURAS

Figuras 1 e 2 - Imagens virtuais da cidade de Çatal Hüyük 10
Figuras 3 e 4 - Imagem virtual e planta de Mohenjo-Daro 10
Figuras 5 e 6 - Cidade de Veneza, Itália 12
Figuras 7 e 8 - Filarete, cidade de Sforzinda 12
Figuras 9 e 10 - Leonardo da Vinci, cidade ideal 13
Figuras 11 e 12 - Tommaso Campanella, La città del Sole 13
Figuras 13 e 14 - Cidade Proibida, China 14
Figuras 15 e 16 - Industrialização das cidades e Ruas de Londres no final do século XIX 15
Figuras 17 e 18 - Robert Owen, cidade operária 16
Figuras 19, 20 e 21 - Charles Fourier, Falanstério 17
Figuras 22, 23 e 24 - Jean-Baptiste Godin, Familistério 17
Figuras 25 e 26 - Ebenezer Howard, cidade-jardim de Letchworth 18
Figuras 27 e 28 - Barão Haussmann, cidade de Paris 19
Figura 29 e 30 - Ildefonso Cerdá, cidade de Barcelona 20
Figuras 31 e 32 - Tony Garnier, Cité Industrielle 21
Figuras 33 e 34 - Tony Garnier, Quartier des Etats-Unis, em Lyon 21
Figuras 35, 36 e 37 - Le Corbusier, Ville Contemporaine 22
Figuras 38, 39 e 40 - Le Corbusier, Plan Voisin 23
Figuras 41, 42 e 43 - Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, Brasília 24
Figuras 44 e 45 - Frank Lloyd Wright, Broadacre City 25
Figuras 46 e 47 - Jacques Tati, Playtime 25
Figura 48 - Quadro das percentagens dos consumos energéticos por sector de actividade em Portugal, 2010 26
Figura 49 e 50 - Expansão urbana em Kabul e na Cidade do México 28
Figura 51 - Diagrama de Venn, três vertentes do desenvolvimento sustentável 31
Figuras 52 e 53 - Metabolismos linear e circular 32
Figura 54 - Relação entre a emissão de CO_2 por pessoa e a densidade das cidades 36
Figura 55 - Padrões de movimento urbano 38
Figura 56 - Intervenção dos Programas de financiamento POLIS, PROSIURB E PRAUD em Portugal, 2000 69
Figura 57 - Mapa Mundial com indicação dos exemplos estudados 71
Figura 58 - Região urbana de Dublin com indicação dos Municípios e Distritos 72
Figura 59 - Região urbana de Berlim com indicação dos Distritos 76
Figuras 60 e 61 - Fotografias do Bairro de Kreuzberg nos anos de 1988 e 1990 77
Figura 62 - Gráfico representativo da participação no Fundo de Vizinhança 78
Figuras 63 e 64 - Fotografias do Bairro de Kreuzberg no ano de 2009 78
Figura 65 - Mapa da densidade de população por distritos, Madrid, 2006 79
Figuras 66 e 67 - Fotografias da Puerta del Sol e da Calle de Toledo, Madrid, 1960 e 1950 80
Figura 68 - Planta do Plano de Reabilitação do Centro de Madrid, 1988 81
Figura 69 - Gráfico do Investimento Total nas Obras de Reabilitação Urbana do Centro de Madrid 81
Figuras 70 e 71 - Fotografias da Puerta del Sol e da Calle de Toledo, Madrid, 2007 e 2011 82
Figuras 72 e 73 - Fotografias do tráfego humano nas ruas de Madrid, 2010 83
Figura 74 - Planta das Áreas de Reabilitação do Centro Histórico de Madrid, 2009 83
Figuras 75 e 76 - Antes e depois da Avenida Herald Square, 2008 e 2009 84
Figuras 77, 78 e 79 - Rede de ciclovias de Copenhaga 85
Figuras 80 e 81 - Sistema de transportes públicos Rea Vaya, Joanesburgo 85

Figuras 82 e 83 - Antes e depois da New Road, 2008 e 2009 86
Figura 84 - Planta de localização do Vale das Abadias, 2012 86
Figuras 85 e 86 - Fotografias do Vale das Abadias, 2005 e 2008 87
Figuras 87 e 88 - Planta de localização e fotografia da intervenção, 2012 88
Figura 89 - Índice de Envelhecimento, 2011 88
Figura 90 - Mapa representativo das várias fases de construção da cidade da Figueira da Foz 92
Figura 91 - Planta da cidade da Figueira da Foz, finais do século XVII e inícios do século XVIII 94
Figura 92 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1865 96
Figura 93 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1880 96
Figura 94 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1969 96
Figuras 95 e 96 - Mapa da distribuição da população no concelho da Figueira da Foz 99
Figura 97 - Variação de Edifícios, Alojamentos, Famílias e População Residente no Concelho da Figueira da Foz, de 2001 a 2011 99
Figura 98 - Mapas relativos à temperatura média anual, número de dias de precipitação, humidade relativa do ar e número de horas de sol, respectivamente, em Portugal, de 1941 a 2000 100
Figuras 99 e 100 - Mapa Orográfico e hidrográfico da zona da Figueira da Foz 101
Figura 101 - Planta do Bairro Novo, 1873 102
Figura 102 - Fotografia do Casino Mondego, finais do século XIX 102
Figuras 103, 104 e 105- Exemplos de Art Nouveau no Bairro Novo 104
Figuras 106 e 107 - Exemplos de Art Déco no Bairro Novo 105
Figura 108 - Planta síntese representando a localização dos edifícios marcantes 106
Figuras 109 e 110 - Fotografias do Forte de Santa Catarina, inícios do séc. XX e actualmente 106
Figuras 111 e 112 - Fotografias do Casino da Figueira, finais do século XIX e actualmente 107
Figuras 113 e 114 - Sala de Jogo do Casino da Figueira, finais do século XIX e actualmente 108
Figura 115 - Fotografia do Mercado Municipal Engenheiro Silva, 2012 108
Figuras 116 e 117 - Pintura e fotografia do Jardim Municipal, finais do século XIX e actualmente 109
Figuras 118 e 119 - Fotografias do Coliseu Figueirense, finais do século XIX e actualmente 109
Figuras 120 e 121 - Fotografias do Casino Oceano, finais do século XIX e actualmente 110
Figuras 122 e 123 - Fotografias da Esplanada Silva Guimarães, 2012 111
Figuras 124 e 125 - Fotografias da Torre do Relógio, finais dos anos 40 e actualmente 111
Figuras 126 e 127 - Fotografias do Grande Hotel e Piscina-Mar, finais de anos 50 e actualmente 112
Figura 128 e 129 - Mapa de localização do Bairro Novo, Figueira da Foz 113
Figura 130 - Gráfico relativo aos tipos de actividade existentes no Bairro Novo 114
Figuras 131, 132 e 133 - Plantas de distribuição dos tipos de actividade existentes no Bairro Novo, nos pisos 1, 2 e 3 115
Figura 134 - Gráfico relativo à percentagem de fogos pertencentes a habitações unifamiliares ou colectivas 115
Figuras 135, 136 e 137 - Gráficos relativos à permeabilidade do solo e ao espaço edificado e não edificado 116
Figuras 138 e 139- Plantas do espaço não edificado e espaço edificado do Bairro Novo 116
Figura 140 - Planta de distribuição do número de pisos no Bairro Novo 117
Figura 141 e 142 - Planta das axialidades e Planta da rede viária 118
Figura 143 - Gráfico representativo do estado de conservação do edificado do Bairro Novo 118
Figura 144 - Planta representativa do estado de conservação do edificado do Bairro Novo 119
Figura 145 - Desenho do perfil da Rua da Liberdade 120
Figura 146 - Desenho do perfil da Rua Miguel Bombarda 120
Figura 147 - Desenho do perfil da Rua Dr. Calado 121

Figura 148 - Desenho do perfil da Rua Cândido dos Reis 121
Figura 149 - Desenho do perfil da Rua Lopes Guimarães 122
Figura 150 - Planta de Ordenamento do PDM da Figueira da Foz, 1993 126
Figura 151 - Planta de Zonamento do PU da Figueira da Foz, 1993 127
Figura 152 - Planta de Implantação do PP da Figueira da Foz, 2005 129
Figura 153 - Imagem representativa da situação existente no Bairro Novo e da proposta elaborada 134
Figura 154 - Planta Síntese da Proposta para o Bairro Novo da Figueira da Foz 136
Figura 155 - Cortes transversais e longitudinais 136
Figura 156 - Gráfico representativo do estado de conservação do edificado 137
Figura 157 - Gráfico relativo à percentagem de fogos pertencentes a habitações unifamiliares ou colectivas 138
Figura 158 - Gráfico relativo aos tipos de actividade existentes na proposta para o Bairro Novo 138
Figura 159, 160, 161 e 162 - Imagens virtuais da proposta e desenhos do perfil transversal e longitudinal da proposta para a Rua da Liberdade, representando a paragem do eléctrico e a passadeira 141
Figuras 163, 164 e 165 - Imagens virtuais da proposta e desenho do perfil da proposta para a Rua David de Sousa, representando a ciclovia 142
Figuras 166 e 167 - Imagens virtuais da proposta, representando os arruamentos 143
Figuras 168 e 169 - Imagens virtuais da proposta, representando os parques de estacionamento 143
Figuras 170 e 171 - Imagens representativas do material a utilizar nos lugares de estacionamento 143
Figuras 172, 173 e 174 - Gráficos relativos à permeabilidade do solo e ao espaço edificado e não edificado 144
Figuras 175 e 176 - Imagens representativas dos materiais a utilizar nas faixas de rodagem e nos passeios 144
Figuras 177 e 178 - Imagens virtuais e desenho do perfil da proposta para a Rua Cândido dos Reis 144
Figura 179 - Desenho do perfil da proposta para a Rua da Liberdade, representando uma passadeira 145
Figura 180 - Desenho do mobiliário urbano, respectivamente o banco de jardim, a caldeira e o caixote do lixo 145
Figuras 181 e 182 - Imagens virtuais da proposta, representando o mobiliário urbano e a iluminação 146
Figuras 183 e 184 - Desenhos dos perfis da proposta para a Rua do Viso e para a Rua da Fonte 146
Figuras 185 e 186 - Imagens virtuais da proposta para os equipamentos de utilização colectiva 147
Figuras 187 e 188 - Imagem virtual e planta da proposta para o espaço verde de utilização pública 148
Figuras 189 e 190 - Imagem virtual e planta da proposta para o interior do quarteirão 148
Figuras 191 e 192 - Imagem virtual e planta da proposta para o interior do quarteirão de utilização privada e colectiva 149
Figuras 193 e 194 - Imagem virtual e planta da proposta de remodelação do interior e da frente urbana dos dois quarteirões 149
Figura 195 e 196 - Imagem virtual e planta da proposta de remodelação do quarteirão, incluindo a frente urbana e o interior 150

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Instrumentos Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana na Irlanda 73

Tabela 2 - Incentivos fiscais do "Capital Allowance" na Irlanda 74

Tabela 3 - Incentivos fiscais do "Section 23" na Irlanda 75

Tabela 4 - Edifícios (nº) por Localização Geográfica e Época de Construção, Censos 2011 89

Tabela 5 - População do Concelho da Figueira da Foz (1801 - 2011) 98

Tabela 6 - Dados meteorológicos da Figueira da Foz (1931 - 1960) 100

Tabela 7 - Tabela geral dos índices e parâmetros urbanísticos do Bairro Novo 114

Tabela 8 - Problemas e Potencialidades do Bairro Novo 125

Tabela 9 - Tabela geral de comparação entre os índices e parâmetros urbanísticos da área de intervenção existentes e propostos 135

Tabela 10 - Materiais e Cores obrigatórios 140

LISTA DE ACRÓNIMOS

APMCH	Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico
FEDER	Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional
FFH	Fundo de Fomento de Habitação
GAT	Gabinete de Apoio técnico
GTL	Gabinete Técnico Local
IHRU	Instituto de habitação e Reabilitação Urbana
JESSICA	Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas
NRAU	Novo Regime de Arrendamento Urbano
PDM	Plano Director Municipal
POLIS	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
PP	Plano de Pormenor
PRAUD	Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas
PRID	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROCOM	Programa de Apoio à Modernização do Comércio
PRODIATEC	Programa de Infra-estruturas Turísticas e Equipamentos Culturais
PROSIURB	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais
PRU	Programa de Reabilitação Urbana
PU	Plano de Urbanização
RECRIA	Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal
REHABITA	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas
RU	Reabilitação Urbana
SOLARH	Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Obras de Conservação e de Beneficiação em Habitação Própria Permanente
DGOTDU	Direcção-Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano
CEDOUA	Centro de Estudos de Direito do Ordenamento, do Urbanismo e do Ambiente

CAPÍTULO I
Introdução

1.1. Análise da problemática

Cada vez mais os centros históricos sofrem uma degradação progressiva e complexa, a vários níveis, causada principalmente pelo desajustamento do espaço urbano às novas realidades.

Estes locais são caracterizados pelo uso excessivo do automóvel, valorizado face ao peão, dificultado pela falta de continuidade urbana, pela falta de estacionamento, pela ineficácia do sistema de transportes públicos, pela existência de edifícios desocupados e devolutos e de edifícios com áreas de implantação longe de cumprir os requisitos de conforto e habitabilidade, pela inexistência de espaços verdes, pela insuficiência de edifícios de equipamentos e serviços, principalmente de apoio aos mais idosos e que atraiam nova população, pela degradação da actividade comercial e pela expansão urbana das cidades, atraindo cada vez mais população para as periferias, que oferecem por vezes melhores condições de vida. Todos estes factores têm vindo a originar poluição, falta de condições de mobilidade e acessibilidade aos peões e abandono por parte dos residentes dos centros históricos, restando a população de fracos recursos económicos, sem condições para recuperar as suas habitações, a população flutuante, como os turistas, e a população idosa, com poucas condições de mobilidade. Consequentemente estes factores resultam na degradação do edificado, na falta de condições de segurança e de salubridade do mesmo e na desvalorização dos centros urbanos, constituindo um dos maiores problemas urbanísticos.

Ora o Bairro Novo da Figueira da Foz, construído nos finais do século XIX, não é excepção nesta problemática. Com um centro dedicado principalmente ao turismo e ao comércio, tem vindo a verificar uma tendência de despovoamento e envelhecimento dos habitantes, e consequente degradação dos edifícios, ainda que atinja o seu auge comercial e turístico sazonalmente.

De modo a contrariar essa tendência, a reabilitação urbana é a solução para a requalificação e reinserção dos centros urbanos e históricos despovoados e degradados, uma vez que os centros históricos são a alma de uma cidade e definem a sua identidade.

1.2. Objectivos

O objectivo desta dissertação é elaborar um projecto de reabilitação urbana no actual centro histórico da cidade da Figueira da Foz, denominado Bairro Novo, procurando satisfazer as necessidades da população, através da sua requalificação, sem contudo deixar de proteger os recursos da zona e valorizar a sensação de proximidade com o mar, garantindo a sua sustentabilidade, não só ambiental, mas também social e económica.

Assim, respeitando as exigências dos tempos actuais, tais como os requisitos da mobilidade, e tendo em atenção as características do bairro em questão, pensando também na sustentabilidade, não só ambiental, mas também social e económica, pretende-se adequar e adoptar uma proposta de reabilitação dos espaços urbanos e edificado, que contribua para a requalificação da actividade económica e reinserção social. Pretende-se também repensar a hierarquia dos meios de transporte, valorizando acima de tudo o

peão, dotando o bairro de melhores condições de mobilidade, de múltiplas ofertas culturais e relações sociais e de uma grande variedade de usos, que qualifique o ambiente urbano. Visa-se ainda a reorganização de alguns quarteirões pertencentes ao bairro, a implantação de espaços verdes e mobiliário urbano e a reabilitação e modernização de infra-estruturas, a promoção de uma diversidade de equipamentos, a reorganização do tráfego, o melhoramento do sistema de transportes públicos e a revitalização do comércio. Com estas medidas projectuais espera-se tornar a zona atractiva para possíveis investidores, residentes e utentes, sem contudo deixar de salvaguardar os valores patrimoniais, criando um bairro actualizado que cumpre todos os requisitos necessários para que haja bem-estar nos utilizadores, mantendo as suas características históricas.

Em síntese, espera-se pôr em prática soluções de desenho urbano que minorem os vários problemas observados na área a intervir, compreendendo a importância da reabilitação urbana e da sustentabilidade em aspectos sociais, ambientais, culturais e físicos, criando uma ligação entre o passado, presente e futuro e valorizando a população e as relações de proximidade.

Tal como Daniel Santos, ex-vereador do pelouro de Urbanismo da Câmara Municipal da Figueira da Foz, afirma, "o Bairro Novo tem salvação, mas para conhecer o seu caminho é fundamental saber-se para onde se quer ir."[1]

1.3. Metodologia

Foram definidas cinco fases que definem a metodologia de trabalho para esta dissertação.

A primeira fase diz respeito à pesquisa bibliográfica, sendo esta fundamental para o procedimento de desenvolvimento da dissertação e do conteúdo das várias temáticas em causa.

Numa segunda fase será feita uma recolha documental do estudo de caso, onde serão adquiridos levantamentos topográficos, cartográficos e fotográficos do local a intervir futuramente, sendo a principal fonte de recolha documental o Arquivo Municipal da Figueira da Foz.

Seguidamente será feito um levantamento *in situ*, de modo a actualizar a informação documental recolhida, evitando desfasamentos entre a realidade e a sua representação.

A quarta fase diz respeito à análise do estudo de caso, onde se pretende compreender o Bairro Novo, percebendo os principais problemas urbanísticos a solucionar.

A quinta e última fase refere-se à elaboração da proposta de reabilitação urbana sustentável do Bairro Novo da Figueira da Foz, procurando solucionar as problemáticas que caracterizam o local, principalmente a nível social e ambiental.

[1] http://www.ofigueirense.com/seccao.php?id_edi=47&id_sec=3

1.4. Estrutura da dissertação

Esta dissertação será essencialmente composta por duas partes.

A primeira, denominada "A Importância da Sustentabilidade na Reabilitação Urbana", correspondente aos capítulos II, "A evolução e transformação do espaço urbano", III, "O desenvolvimento sustentável das cidades", e IV, "Princípios da reabilitação urbana", diz respeito ao estudo teórico das temáticas da reabilitação urbana e da sustentabilidade, como meio de revitalização e preservação dos centros urbanos, focando o seu maior problema, o abandono dos centros históricos. Aqui serão analisadas a história e evolução das cidades, os seus maiores problemas, e respectivas vertentes de actuação, de modo a combater esses problemas, as estratégias políticas e a legislação, e as condicionantes de ambas as temáticas.

A segunda parte, consiste no estudo de caso do Bairro Novo da Figueira da Foz, analisando pormenorizadamente temáticas como as origens do bairro e actividades mais frequentes, entre outras, elaborando a partir daí um diagnóstico urbanístico, que determinará os principais problemas que condicionam o seu desenvolvimento. É denominada "Projecto de Reabilitação Urbana do Bairro Novo da Figueira da Foz", correspondente ao capítulo V, "O Bairro Novo na Figueira da Foz" e ao capítulo VI, "Proposta de Reabilitação Urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz" .

Isto permitirá encontrar oportunidades e identificar as soluções projectuais de desenho urbano a pôr em prática, que serão aplicadas no capítulo VI. Nesta parte será proposto um projecto de reabilitação urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz, tendo em conta o estudo teórico e toda a análise feita nos capítulos anteriores. Neste capítulo serão apresentadas todas as intervenções propostas a nível habitacional, dos equipamentos de utilização colectiva, serviços e comércio, dos espaços verdes e dos arruamentos, com vista à reabilitação do bairro, tendo em conta a valorização e conservação do património existente.

1.5. Estado da arte

O levantamento do estado da arte mostrou-se uma tarefa bastante complexa, uma vez que os temas da sustentabilidade e da reabilitação urbana são bastante multifacetados, com vários campos de aplicação e nem sempre relacionados um com o outro. Sendo temas bastante estudados teoricamente, têm poucos casos de aplicação, como é caso do tema da evolução e transformação do espaço urbano. Escolhendo os campos a abordar nesta dissertação relativos aos temas da evolução histórica e transformação das cidades, da sustentabilidade económica, social e ambiental e da reabilitação urbana e arquitectónica, surgiu a necessidade de procurar bibliografia que incluísse teses académicas e livros que defendam estes três temas.

Começando pelo tema da evolução histórica e transformação das cidades, pesquisaram-se autores que reflectissem esses temas nas suas obras. Tomaram especial destaque os autores Catarina Ferreira, Herbert Girardet, Philip Wilkinson, Ian Sutton e José Lamas, entre outros.

Catarina Ferreira (1998), faz referência à evolução das modelos utópicos que influenciaram e caracterizaram o planeamento, o urbanismo e a arquitectura ao longo dos séculos, tais como o

Falanstério, o Familistério, a Ville Contemporaine, o Plan Voisin, entre outros, com o objectivo de entender a evolução das cidades, uma vez que estas são contributos da reflexão sobre o espaço urbano.

Herbert Girardet (1992), começa por fazer um estudo da evolução histórica das cidades, de modo a compreender a estrutura da malha urbana, e os respectivos problemas que condicionam a sustentabilidade das cidades. Falando das cidades de Londres, Barcelona, Paris, Veneza, Roma, Brasília, entre outras, e das utopias de Ebenezer Howard, Le Corbusier, e muitos mais, o autor vai identificando a origem dos problemas e impactos negativos verificados actualmente nas grandes urbes.

Philip Wilkinson (2011) faz uma abordagem relativa a todos os conceitos subjacentes aos principais movimentos arquitectónicos conhecidos, explicando de forma clara e concisa as principais ideias e conceitos da história da arquitectura. É de salientar para esta dissertação a abordagem aos temas da cidade-jardim de Ebenezer Howard, onde clarifica as principais ideias deste conceito, e da paisagem urbana, tendo como principal defensor Gordon Cullen, que considera a história da cidade como uma característica urbana essencial, que se deve manter e conservar.

José Lamas (1993) começa por falar de alguns exemplos de cidades que influenciaram a evolução e transformação urbana até aos dias de hoje. São exemplo as cidades de Barcelona, com o plano de Cerdá e Paris, com a intervenção de Haussman, as utopias de Le Corbusier, mais propriamente o Plan Voisin e a Ville Contemporaine, que entram num plano mais modernista, onde a máquina é valorizada em função do ser humano, entre muitos outros exemplos. Também são referidos os autores Aldo Rossi e Gordon Cullen, que defenderam a importância da história nas cidades, como fomentadoras de memórias, que remetem para experiências colectivas passadas, intervindo no campo social da urbe.

De seguida, analisando o tema da sustentabilidade, pesquisaram-se autores que reflectem no seu trabalho as questões teóricas relativas a este tema. Assim tomaram especial destaque os autores Mark Doughty e Geoffrey Hammond, Graça Silva, Herbert Girardet, Joana Gomes, Robert Kunzig, Helena Madureira, Paul Knox e Heike Mayer, José Lamas, Petter Næss, Rogério Gomes, Aldo Rossi, entre muitos outros.

A autora Graça Silva (2008) fala do consumismo das cidades, provocado pelo progresso e crescimento económico, e da sua tendência de alastramento e dispersão, como geradores de grandes impactos negativos, principalmente no que diz respeito à degradação ambiental, pondo em causa a sobrevivência das cidades e dos seus habitantes. Deste modo realça a importância de um novo paradigma de desenvolvimento económico e social, que tenha em conta o conceito de sustentabilidade, e defende o modelo de cidade compacta, caracterizado pela densidade, continuidade e multifuncionalidade, como um modelo sustentavelmente vantajoso, ganhando maior eficiência quando relacionado com um sistema de transportes eficaz, criando equilíbrio ambiental, social e económico.

Helena Madureira (2005), explica a evolução do conceito de desenvolvimento sustentável ao longo dos anos. Como parte do desenvolvimento sustentável consiste na procura da melhor forma urbana, uma vez que esta cria diferentes impactos na cidade e no seu ambiente, a autora defende a cidade compacta como o modelo mais sustentável, expondo as vantagens deste tipo de forma urbana. Contudo várias críticas são apontadas a este tipo de modelo, surgindo uma proposta que pretende solucionar este problema, como um compromisso entre a cidade dispersa e a cidade compacta. Este novo modelo apelida-se de concentração descentralizada ou modelo policêntrico, com inúmeros benefícios especificados neste

mesmo artigo. A autora também salienta o facto de cada cidade ter as suas próprias características, e por isso as estratégias de desenvolvimento sustentável a aplicar devem ser aplicadas individualmente.

Herbert Girardet (1992), para além de fazer um estudo da evolução histórica das cidades, explicita as causas e consequências dos seus maiores problemas, não só ambientais, mas também sociais e económicos. Considerando a cidade actual como um "parasita", esta provoca desequilíbrios e impactos negativos em todo o mundo, que devem ser controlados e limitados. Assim, exemplificando a cidade sustentável ideal, o autor delimita uma série de estratégias para curar a cidade actual da insustentabilidade e falta de autonomia, e criar uma cidade responsável, sustentável, autónoma e consciente, valorizando acima de tudo o espaço público e a escala humana, perante o uso do automóvel.

No livro publicado por Rogério Gomes (2006), vários autores definem o conceito de desenvolvimento sustentável, em todas as suas vertentes (sociais, económicas e ambientais) e defendem o modelo de cidade compacta como a principal representação do modelo de cidade sustentável. Apresentando estudos elaborados por Katie Williams, Michael Jenks e Elizabeth Burton no livro "Achieving sustainable urban form", o arquitecto Joaquim Flores conclui que o modelo de cidade compacta é o modelo com mais vantagens ecológicas, sociais e económicas, e que é um modelo já existente, comunmente denominado por centro histórico, ou cidade histórica. Com vantagens ainda superiores ao modelo da cidade compacta, o centro histórico deve ser protegido, uma vez que se encontra num processo contínuo de reciclagem e de reutilização, para além de valorizar a escala humana. Assim o autor defende a importância da recuperação do equilíbrio entre desenvolvimento urbano e conservação, e da reabilitação das estruturas existentes, como um ponto essencial para a sustentabilidade e sobrevivência das cidades actuais. Neste livro também é salientada a importância da mobilidade urbana, e a necessidade de adequação dos instrumentos de planeamento urbano, de modo a contrariar a expansão e dispersão urbana, causadoras de insustentabilidade nas cidades.

Joana Gomes (2009) defende a importância do planeamento urbano e dos transportes, funcionando de forma integrada. Estudando várias formas e estruturas urbanas a autora chega à conclusão que o conceito de cidade compacta e descentralizada, integrado num bom sistema de transportes urbanos, é a solução para os problemas de sustentabilidade inerentes ao desenvolvimento e à expansão das áreas urbanas.

Também Robert Kunzig (2012) defende a cidade compacta como o modelo de cidade mais sustentável, mostrando casos concretos de cidades compactas e com grande densidade populacional, que têm melhores prestações ambientais comparadas à média nacional e às cidades difusas. Algumas dessas cidades são Nova Iorque e Seul. Com um grande desenvolvimento económico, social e populacional, estas cidades mostram melhor desempenho ambiental, uma vez que cada habitante tem uma área de influência e de impacto ambiental menor, devido à compactação urbana.

Mark Doughty e Geoffrey Hammond, (2004) tratam o tema da sustentabilidade das cidades através da análise do impacto ambiental, sem contudo abandonar o seu contexto geográfico. Assim elaboram um estudo sobre a cidade georgiana de Bath, analisando o seu desenvolvimento urbano até aos dias de hoje e respectivo impacto ambiental. Defendendo a ideia de cidade sustentável de Sir Richard Rogers, estes autores concluem que o modelo de cidade compacta pode ser o modelo a seguir para alcançar o caminho da sustentabilidade. Contudo este modelo tem de ser aplicado de forma realista com o objectivo de ordenamento do território, tendo em conta as características do lugar.

No livro de por Paul Knox e Heike Mayer (2009), realça-se a importância do desenho urbano para a sustentabilidade das pequenas cidades, uma vez que influencia não só a morfologia da cidade, mas também o contexto, conteúdo e capacidade de acolher convívio, ritmo e movimento, e consequentemente a resposta emocional da população ao espaço envolvente. Os autores consideram também a história e características históricas de uma cidade benéficas para a sua sustentabilidade, uma vez que possuem um legado construído à escala humana, remetendo para a memória e resposta emocional dos seus habitantes. Assim é crucial para o desenvolvimento sustentável das cidades que o desenho urbano esteja em sintonia com a história, e não prejudique as características herdadas e respectivos benefícios, sociais, económicos e ambientais, procurando enaltecer, fortalecer, intensificar e produzir estas características. Para eles o conjunto de significados e emoções provocados por espaços urbanos familiares, com história, influencia a estrutura social e sentimental, formando uma continuidade e colectividade social, histórica e cultural e provocando bem-estar. É importante a existência de zonas sociais e espaços públicos que permitam essa partilha de experiências, e sirvam de ponto de encontro entre actividades sociais e comerciais, melhorando as condições de habitabilidade e consequentemente a sustentabilidade, principalmente nas vertentes social e económica. Deste modo, a arquitectura deve ter um papel essencial no desenho e planeamento urbano, funcionando como controlador da sociedade e da comunidade, através da configuração física dos mesmos, criando padrões claros entre os elementos construídos e os espaços públicos.

Também Petter Næss (2001) realça a importância do planeamento urbano no desenvolvimento sustentável. Definindo a origem do conceito de desenvolvimento sustentável, e referindo as estratégias e políticas a aplicar nos dias de hoje, com o fim de limitar a produção de poluição e o consumo de energia e apoiar a equidade social e os valores ambientais, o autor defende que o planeamento urbano deve ser orientado a longo prazo, propondo várias soluções, uma vez que cada cidade tem as suas características.

José Lamas (1993) aborda várias questões, não tão ligadas à sustentabilidade, mas mais à valorização histórica das cidades. Exemplificando com vários exemplos reais de cidades que valorizam a morfologia e o planeamento urbano, como Barcelona e Paris, o autor realça a importância da manutenção e reabilitação dos bairros e centros históricos, desde a escala da cidade, mais generalista, até à escala da rua, mais detalhada, fazendo referência aos autores Gordon Cullen e Aldo Rossi, defensores da mesma teoria.

Aldo Rossi (1995) aborda a história das cidades e a sua composição, como uma ligação com o lugar, a memória e a experiência colectiva, e uma mais valia para o espaço urbano. Para este autor a arquitectura é uma ciência urbana, sendo o imóvel visto como um elemento fundamental na escala urbana. Assim considera importante manter os centros históricos e respectivas características, em lugar da arquitectura e urbanismo modernos, que desligam a arquitectura e toda a nova estrutura urbana da história da cidade existente.

Finalmente, para o tema da reabilitação urbana, destacam-se os autores Dulce Lopes, Suzana Silva, Pedro Vaz, José Fernandes, Rui Ribeiro e Nuno Portas, entre muitos outros, pelos trabalhos que reflectem este tema com claridade.

Dulce Lopes (2010), na "Sebenta do Novo Regime da Reabilitação Urbana", aborda a definição de reabilitação urbana ao longo dos tempos, definindo-a como uma política de natureza global e integrada,

com o principal objectivo de contrariar o modelo de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana.

Suzana Silva (2010), no mesmo documento, acrescenta que a reabilitação urbana é um conceito amplo, um fenómeno complexo, como uma disciplina interligada, que não se circunscreve apenas à realidade urbana, mas responde também a problemas sociais, económicos, ambientais, entre outros.

Pedro Vaz (2006) defende que os conceitos de sustentabilidade e reabilitação urbana se relacionam, na medida em que a reabilitação urbana cria um equilíbrio na evolução do espaço urbano, e por isso apresenta várias vantagens do ponto de vista da sustentabilidade. Depois de abordar os problemas das cidades actuais, principalmente ambientais e sociais, e de estudar a evolução histórica da reabilitação urbana, este autor defende que a reabilitação é a solução para os problemas das cidades actuais, uma vez que considera as tradições e as relações de vizinhança como parte integrante do património, inverte as tendências de globalização e valoriza a multiplicidade cultural e as relações socio-económicas, valorizando também a sustentabilidade ambiental.

José Fernandes (2005) aborda o tema da reabilitação urbana como uma forma de conservar para reutilizar os centros históricos, contrariando o processo de degradação e desvalorização dos mesmos, e a tendência para a "turistificação" e "gentrificação", que favorece apenas o embelezamento. Este autor defende também que o centro histórico deve ser um espaço heterogéneo, com história, vivo e vivido, contribuindo para uma cidade rica em lugares, diversificada, complexa e respeitadora das memórias.

O autor Rui Ribeiro (2005) para além de definir o conceito de reabilitação urbana, defende a utilização de incentivos fiscais de apoio à reabilitação urbana como forma de inverter as tendências urbanísticas actuais, de expansão e alastramento, analisando alguns casos de sucesso de reabilitação de áreas urbanas degradadas em países nórdicos usando esses incentivos.

Por fim Nuno Portas (2005), complementando as ideias defendidas pelos outros autores, defende que todos os centros históricos são diferentes e por isso há que diagnosticar e entender os problemas de cada caso, de modo a encontrar a melhor solução.

Todas estas pesquisas permitiram o desenvolvimento teórico desta dissertação, criando bases e linhas ideológicas defendidas neste documento.

PARTE I

A IMPORTÂNCIA DA SUSTENTABILIDADE NA REABILITAÇÃO URBANA

Nesta parte teórica da dissertação, será analisada a cidade actual e a sua evolução histórica, com o objectivo de determinar e intervir nos seus maiores problemas, frequentemente ligados à sustentabilidade. Assim, será analisada a relação entre a reabilitação urbana e a sustentabilidade, de modo a provar que este tipo de intervenção é a mais adequada ao desenvolvimento eficaz das cidades futuras, mais propriamente nos seus centros históricos.

CAPÍTULO II

A evolução e transformação do espaço urbano

Neste capítulo será abordada sucintamente a evolução das cidades e sua transformação, desde os tempos do neolítico até ao modernismo, mostrando que influências e utopias modificaram a forma urbana até aos dias de hoje, resultando daí a cidade que actualmente conhecemos.

Este capítulo servirá de introdução aos temas desenvolvidos nesta dissertação, mostrando a importância da história das cidades na melhoria das condições de vida das mesmas, permitindo assim adoptar estratégias que as melhorem.

2.1. ÉPOCA PRÉ-INDUSTRIAL

2.1.1. A Cidade Pré-histórica

Actualmente as cidades são a expressão da civilização, onde se desenrola praticamente toda a vivência da sociedade. Antes de 10.000 a.C. (AA VV, 1981) o Homem vivia em comunidades nómadas recolectoras, explorando as matérias-primas de um lugar até ao seu esgotamento, mudando depois para um novo lugar, procurando novas terras ricas em alimentos.

Foi no período neolítico, entre 10.000 a.C. e 3.000 a.C. (AA VV, 1981), que se deu a maior revolução relativamente ao comportamento humano, com os primórdios da agricultura e da consequente sedentarização. A nova estrutura sócio-económica que daí resultou levou à fixação dos povos que depressa descobriram as vantagens da vida em comunidade. Estes começaram a fixar-se junto aos rios, de modo a usufruir de terra fértil e água, essencial à sobrevivência, surgindo assim as primeiras civilizações urbanas. Era a origem da cidade. Exemplo disso são as cidades de Çatal Hüyük e Mohenjo-Daro, entre muitas outras.

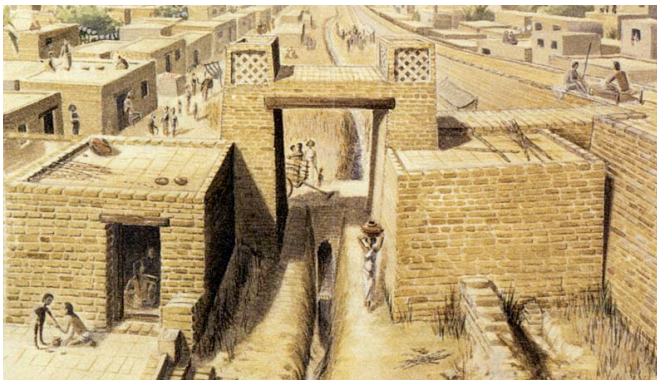
A cidade de Çatal Hüyük (ver figuras 1 e 2), data do 7º milénio a.C. (AA VV, 1981). De acordo com algumas teorias, era desprovida de estratificação social, e possuía uma economia baseada na agricultura e na criação de gado. Apresentava um propósito de planeamento, onde não existiam ruas nem vielas e se acedia às habitações pela cobertura. Com uma população de cerca de 7000 habitantes, esta cidade era o agregado neolítico com maior densidade do Próximo Oriente. (AA VV, 1981)

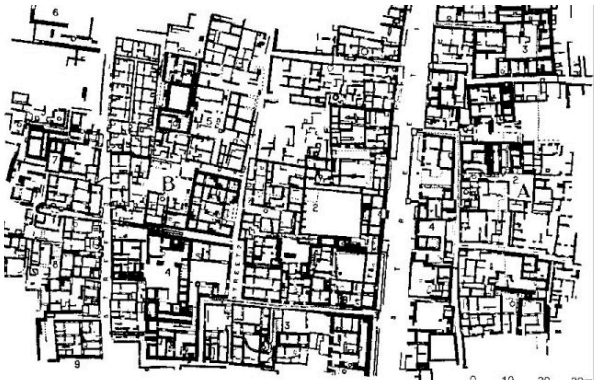




Figuras 1 e 2 - Imagens virtuais da cidade de Çatal Hüyük [1] e [2]

Já a cidade de Mohenjo-Daro (ver figuras 3 e 4), datada dos finais de 3.000 a.C. (AA VV, 1981), foi o testemunho de uma civilização urbana, construída sobre um plano ortogonal. Uma teia de ruas amplas cortadas perpendicularmente por vias mais estreitas dividia-a em quarteirões regulares, sendo que o acesso às habitações apenas se fazia pelas ruelas interiores. Esta cidade dispunha também de um aperfeiçoado sistema de esgotos, com casas dotadas de muito conforto, tendo casas-de-banho e poços. (AA VV, 1981)





Figuras 3 e 4 - Imagem virtual e planta de Mohenjo-Daro [3] e [4]

A partir da 'revolução agrícola' as cidades passaram a ser símbolo de ordem, sendo uma imagem da vontade humana no mundo. Tal propiciou uma evolução cultural, em que o ser humano aparece como elemento dominante. Surgem a partir desta época grandes obras arquitectónicas símbolo da vontade humana, como as pirâmides do Egipto, o Parténon e o Fórum Romano, entre outras.

2.1.2. A Cidade da Antiguidade Clássica

No século VIII a.C. (GRANT e POTTINGER, 1973) emergem na Grécia Antiga diversas cidades nas margens do Mar Mediterrâneo e do Mar Negro, denominadas de cidades-estado ou pólis, berços da civilização ocidental. Cada uma tinha o seu próprio governo, leis e moeda, compreendendo na sua extensão uma área urbana e outra rural. A área urbana, onde se encontrava o centro comercial, a manufactura e a ágora, o local de encontro e exercício da cidadania que está na génese dos actuais centros históricos, estabelecia-se junto a uma colina fortificada denominada acrópole, o lugar privilegiado para edificar templos e palácios. A área rural encontrava-se na periferia da ágora e estava dedicada às actividades agropastoris. Com esta conformação, cada cidade mantinha uma completa autonomia política e social, sendo auto-

-subsistente. (GRANT e POTTINGER, 1973) Segundo Sutton estas cidades são prova de que "os gregos possuíam um instinto natural para o planeamento imaginativo." (SUTTON, 2004: 18).

Por volta do ano 753 a.C., seguindo os passos das cidades gregas, forma-se a povoação de Roma, chegando a ser a maior cidade do mundo em 100 d.C., com cerca de 1 600 000 habitantes (SUTTON, 2004). É então que se verifica a primeira forma de insustentabilidade das grandes cidades emergentes, devido ao consumo excessivo de bens nas terras circundantes e à exploração exagerada das terras e florestas ao seu redor.

Com Platão surge a primeira noção de modelo ideal da cidade, que sugere um conceito utópico sobre o espaço urbano, descrevendo a sua cidade perfeita como uma cidade justa. Para ele as características para uma cidade ideal são a ética social, a acção político-social, e a educação e formação correctas (FERREIRA, 1998).

Na lógica de Platão, a polis injusta é aquela governada pelos seus proprietários, que em vez de pensarem no bem comum da cidade, lutam para preservar os seus interesses particulares; ou pelos militares, que lutarão constantemente para contemplar os seus desejos particulares de honra e glória.

Contudo as ideias utópicas de Platão não produziram efeitos espaciais. Na sua cidade ideal esqueceu-se o homem como senhor das suas vontades, pensando-se apenas no processo de formação das cidades como organizador social.

2.1.3. A Cidade Medieval

Com o colapso do Império de Roma e do seu poder centralizado, no século V d.C., começaram a emergir novas povoações descentralizadas por toda a Europa. Na sua maioria eram cidades rurais, auto-subsistentes, que cresciam conforme as capacidades agrícolas da zona, eram controladas pelos cidadãos e ofereciam protecção contra os invasores bárbaros. Estas cidades eram pensadas para a população, tendo como principal actividade a troca e venda de produtos. Assim, eram conhecidas como "cidades mercado", de domínio económico e comercial. Não fora a peste negra que assolou a Europa durante grande parte da Idade Média, matando cerca de 1/3 da população e, por isso, destruindo o tecido económico, social e humano e as cidades mercado ter-se-iam desenvolvido.

Com o fim da peste e do período de decadência das cidades europeias deu-se a expansão urbana, e a cidade cresceu, criando novos edifícios que albergassem mais população.

2.1.4. A Cidade da Idade Moderna

Algumas dessas cidades europeias, com bastante poder económico, são Constantinopla e Veneza (ver figuras 5 e 6), sendo consideradas como pontos de troca de produtos a nível mundial. Veneza foi a primeira cidade a viver apenas do comércio, e por isso, tendo um forte poder económico, foi o berço do conhecimento, da arte e da música renascentista. (GIRARDET, 1996)





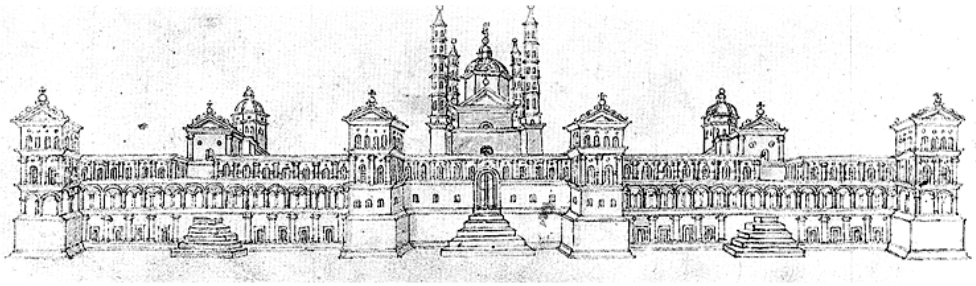
Figuras 5 e 6 - Cidade de Veneza, Itália [5] e [6]

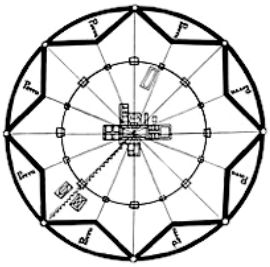
Como dizia Le Corbusier, Veneza é "o mais prestigioso acontecimento urbanístico à face da terra." (AA VV, 1988: 230) Isto porque a cidade se localiza num local hostil à implantação humana, e contudo sobreviveu, devido à sua implantação estratégica como porto comercial entre o ocidente e o oriente.

•A Cidade Renascentista

Foi nessa altura, com o movimento Renascentista, que a procura do modelo urbanístico ideal surgiu. É com a planta da cidade ideal de Sforzinda (ver figuras 7 e 8), projectada por Antonio Avelino, mais conhecido como Filarete, em 1460, que começam a surgir modelos de cidades espacialmente planeadas.

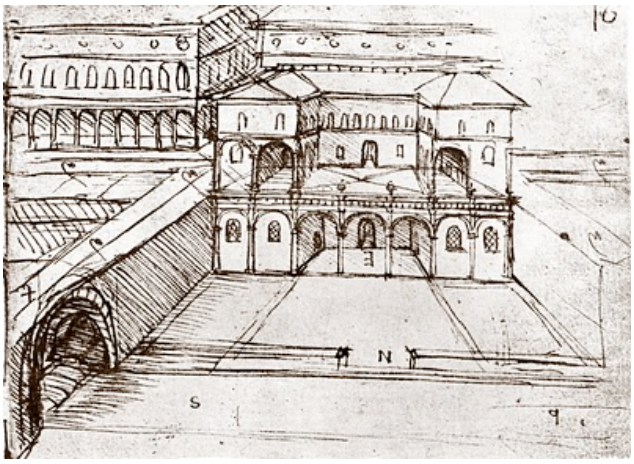
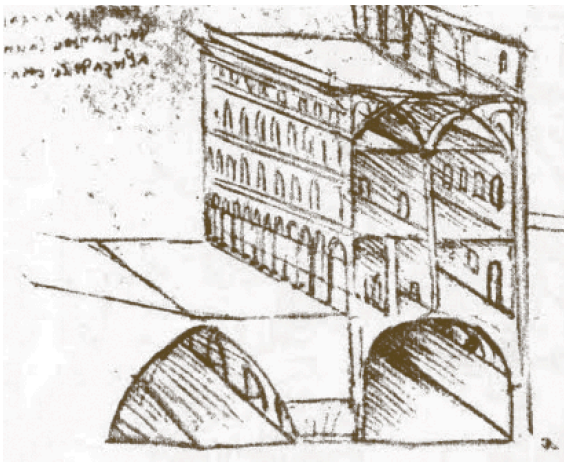
Com preocupações de higiene pública, segurança interna e defesa dos ataques externos em mente, Filarete projectou uma cidade fortificada com uma planta em forma de estrela de oito pontas, com um perímetro adaptado à utilização de armas de fogo, originando assim um polígono com 16 lados, onde se situam os oito portões da cidade e as oito torres. Com ruas radiadas, feitas de modo a facilitar o escoamento das águas, cada uma converge desde o perímetro da cidade até à praça principal com uma forma rectangular, localizada no centro da cidade, localizando-se aí sete edifícios, nomeadamente a torre dos vícios e da virtude, o castelo, a igreja, o hospital, os armazéns e as oficinas.





Figuras 7 e 8 - Filarete, cidade de Sforzinda [7] e [8]

Leonardo da Vinci, por volta do ano de 1485, também deu a sua contribuição para a concepção da cidade perfeita. O seu modelo desenhado ao detalhe, previa como deveriam ser as ruas, as casas, os esgotos, entre outras coisas, projectando também dois níveis de circulação. As ruas mais elevadas apenas permitiam a circulação pedonal, enquanto que as ruas mais baixas serviam para a circulação de carros e outros transportes, e para o abastecimento das habitações. Também existiriam ruas subterrâneas, que serviriam para os estábulos e armazenamentos (ver figuras 9 e 10).

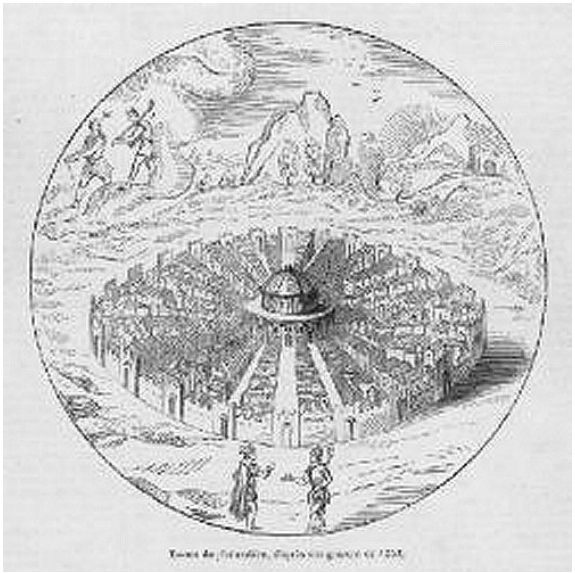



Figuras 9 e 10 - Leonardo da Vinci, cidade ideal [9] e [10]

Estas ideias de Leonardo da Vinci eram visionárias e até revolucionárias para a época, razão suficiente para não ter sido possível concretizá-las.

Posteriormente, com a publicação de Utopia de Thomas More (MORE, 1516) acerca de uma longínqua ilha imaginária, onde reside uma sociedade perfeita, abriram-se os caminhos para a reflexão sobre a urbe. Diversos teóricos procuraram desde então o espaço urbano ideal, busca que se mantém até aos dias de hoje. (FERREIRA, 1998)

Também o filósofo Tommaso Campanella, em 1602, propôs a sua cidade ideal, reorganizando as ideias de Platão e de Thomas More. A Cidade do Sol (ver figuras 11 e 12), assim denominada por Campanella, era formada por sete círculos, representando os sete planetas até então conhecidos, sendo que no seu centro havia um templo, que valorizava a religião, simbolizando o centro da cidade. Estes sete círculos eram cortados por quatro grandes avenidas, conforme os pontos cardeais, situando-se aí as habitações. Nesta cidade haveria uma justa distribuição de tarefas e de trabalho, estabelecendo-se também um princípio hierárquico e uma justa organização administrativa. Não haveria artesãos nem camponeses, e a cidade desconhecia o comércio e o dinheiro, evitando o instinto de aquisição.



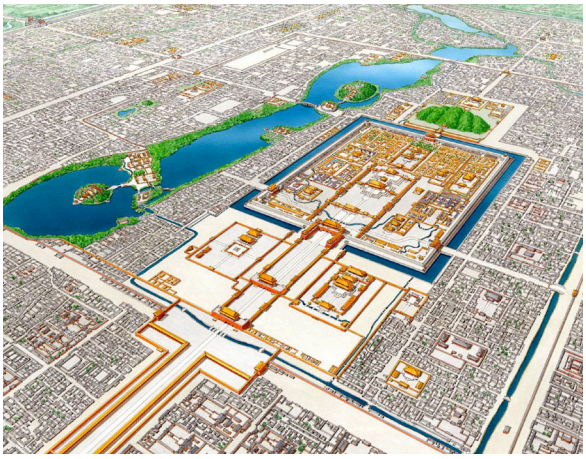

Figuras 11 e 12 - Tommaso Campanella, La città del Sole [11] e [12]

Embora a concretização desse urbanismo utópico tivesse sido escassa, todas estas teorias influenciaram o modo de ver e conceber a cidade.

Até ao século XVIII as cidades medievais europeias mantiveram a sua essência de burgo, mas consolidaram a sua função mercantil e dedicaram os seus conhecimentos não só às artes e ofícios, mas também aos novos estilos arquitectónicos em voga: o Gótico, o Renascimento, o Palladianismo e o Barroco. Todos estes estilos criaram um novo tipo de cidade, tendo a arquitectura a função moldadora da imagem urbana. (WILKINSON, 2011) Nesse século o urbanismo caracterizava-se por avenidas e ruas amplas e rectas, facilitando a mobilidade urbana, assentes numa trama reticulada, que servia de base às áreas residenciais, agregadas às zonas urbanas existentes. Exemplo disso é a Lisboa Pombalina, pós terramoto de 1755.

•Da utopia à realidade

No Império do Meio, a China, a Cidade Proibida (ver figuras 13 e 14), uma cidade dentro da cidade, ligava-se ao cosmos através da disposição espacial e representava o poder do filho dos Céus, o próprio imperador. Esta obra estabeleceu uma relação entre o mundo divino e utópico e o mundo humano e real, através de um conjunto de palácios que albergavam o imperador e toda a família real, aproximando-os da perfeição e dos Céus. Toda a disposição do conjunto arquitectónico, situado exactamente no centro da cidade de Pequim e composto actualmente por 980 edifícios, está de acordo com a arte do feng shui, atraindo boas energias e aproximando o imperador do divino.





Figuras 13 e 14 - Cidade Proibida, China [13] e [14]

2.2. ÉPOCA INDUSTRIAL

2.2.1. A Cidade Industrial

A cidade de Londres é exemplo da expansão urbana do século XVIII (ver figura 15). Esta teve um grande crescimento urbano e económico, devido ao comércio colonial e ao crescente poder naval provocado pelo desenvolvimento tecnológico, tornando-se no século XIX na maior cidade da Europa. (GIRARDET, 1996) Com esse desenvolvimento tecnológico e económico, que permitia uma maior produtividade e empregabilidade, gerando ainda mais riqueza, Londres tornou-se na maior capital financeira do mundo.

Assim a indústria que sustentava a cidade originou uma explosão urbana. Surgiram fábricas para abrigar a nova indústria, as novas classes trabalhadoras passaram a engrossar a população citadina e à medida que as fábricas cresceram, foram surgindo bairros periféricos destinados à população operária (ver figura 16). A população cresceu abissalmente e as pessoas viviam onde podiam, até mesmo em caves. Apesar das fracas condições de vida, a população continuava a aumentar e com ela a cidade. (GIRARDET, 1996; KUNZIG, 2012)

Com o advento da industrialização surgiu o automóvel privado que passou a ser o meio de transporte mais utilizado. O automóvel era um símbolo de riqueza, lazer e conforto, e por isso as cidades passaram a ser planeadas em função do mesmo. Porque o automóvel veio aumentar a mobilidade da população, a expansão e alastramento das cidades fez-se sem a preocupação das distâncias percorridas.





Figuras 15 e 16 - Industrialização das cidades e Ruas de Londres no final do século XIX [15] e [16]

Com a Revolução Industrial, a paisagem urbana modificou-se drasticamente. O desequilíbrio entre a oferta e a procura de alojamento abriu caminho para a sobreposição de interesses económicos face ao desenho urbano, e assim surgiram grandes extensões de loteamentos que se repetem até à exaustão, como uma mancha de óleo (*urban sprawl*), intensificada pelo uso do automóvel, sem preocupações urbanísticas ou estéticas. Isto produziu um tecido urbano monótono, de extensas ruas, que privilegia a extensão de loteamentos e de construções face à organização do espaço urbano. Surgiram assim os problemas de congestionamento, miséria e poluição, e consequentemente doenças, causadas pela falta de condições e respostas das cidades ao crescimento populacional tão repentino.

2.3. ÉPOCA PÓS-INDUSTRIAL

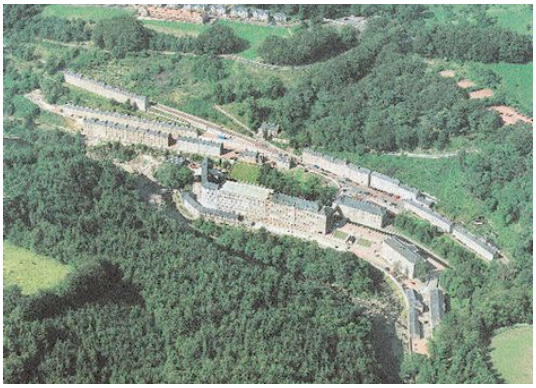
2.3.1. A Cidade pós-industrial

Para tentar dar resposta a todos os problemas decorrentes da Revolução Industrial, a partir da década de 1850, surgiram várias concepções de melhores habitações para a população, "criando zonas residenciais espaçosas com generosos jardins." (WILKINSON, 2011: 96)

Foi no limiar do século XIX que o socialista Robert Owen deu os primeiros passos para as aspirações operárias daquela época. Para ele o melhor investimento encontrava-se nos trabalhadores, denominados

de “máquinas vitais” pelo próprio. Deste modo adquiriu a fábrica New Lanark (ver figuras 17 e 18), a maior fábrica de fiação de algodão no Reino Unido, que oferecia condições deploráveis aos seus funcionários, e garantiu melhores condições aos mesmos, construindo casas, escolas, ruas limpas e uma sede onde as mercadorias poderiam ser adquiridas a um preço mais justo, para além de ter diminuído o número de horas de trabalho dos trabalhadores e ter proibido a contratação de crianças, garantindo as condições a que tinham direito.



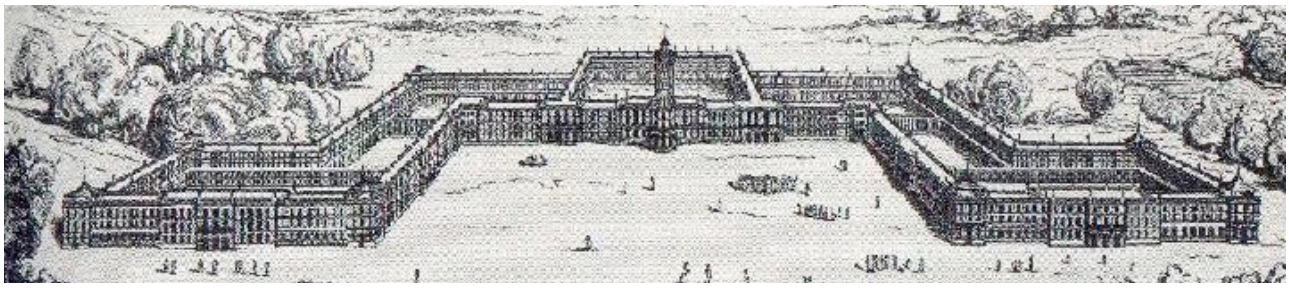


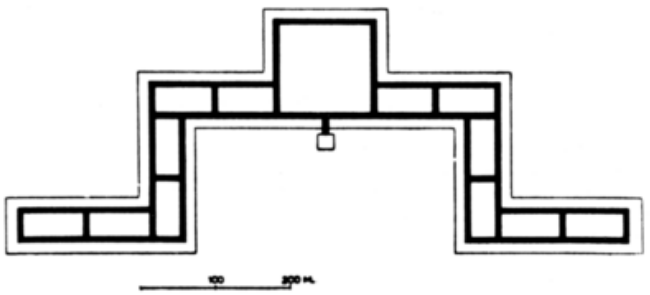
Figuras 17 e 18 - Robert Owen, cidade operária [17] e [18]

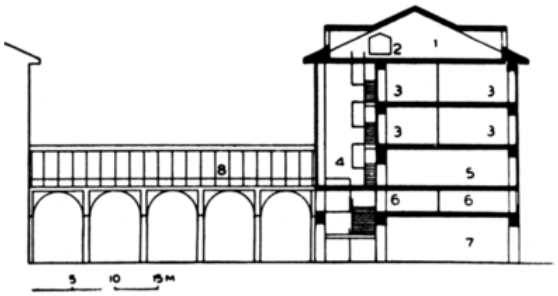
Este conceito foi impulsionador de melhores condições de trabalho, não só naquela época, como também nos dias de hoje, aumentando o desempenho dos funcionários.

No entanto, foi o socialista francês Charles Fourier o primeiro a propor um protótipo experimental de uma cidade modelo construída no campo, em 1843, denominada de Falanstério (edifício onde, no sistema de Fourier, deve habitar a falange com as três condições de economia, utilidade e magnificência) (ver figuras 19, 20 e 21).

Para Fourier as fábricas deveriam ser transferidas para o campo, com uma comunidade nas suas redondezas que reunia cerca de 1500 a 1600 operários (FERREIRA, 1998). O único edifício que albergava toda a comunidade operária continha todas as funções necessárias a um operário. Com uma tipologia clássica, possuía uma ala central e duas laterais, existindo em todo o edifício circulação e jardins internos. Para além disso os falanstérios seriam auto-suficientes, trocando bens entre si e dispondo de terras para a agricultura e outras actividades económicas, onde se situavam as casas dos camponeses. Promovendo uma sociedade feliz, harmoniosa e reconciliada, Fourier defendia que uma rede extensa dessas cidades modelo seria a base da transformação social que, por meio da experimentação, daria origem a um novo mundo. (FERREIRA, 1998)





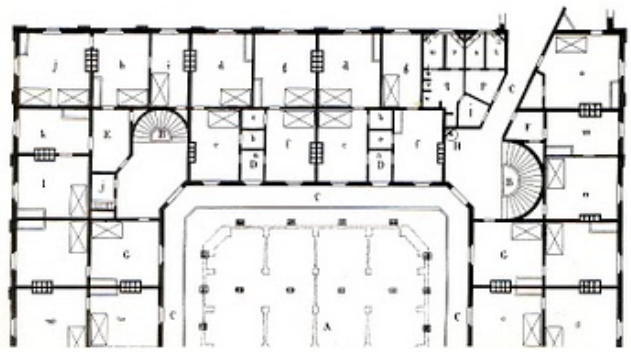


Figuras 19, 20 e 21 - Charles Fourier, Falanstério [19], [20] e [21]

Apesar da tentativa de realização das ideias de Fourier ter sido experimentada por Victor Considérant, a partir do ano de 1832, em França, e um pouco por todo o mundo, este modelo utópico nunca teve sucesso. (FERREIRA, 1998)

No entanto, Jean-Baptiste André Godin, inspirando-se na ideia de Fourier, criou o Familistério (ver figuras 22, 23 e 24), aplicando as suas teorias utópicas em Guise, no norte de França, no ano de 1859. Num terreno com 18 hectares, Godin projectou um complexo de habitações para cerca de 1500 operários, dando importância à luminosidade dos apartamentos, à circulação do ar, ao acesso à água potável, e principalmente à higiene, aos espaços ajardinados e à educação da comunidade. Para isso, a sua unidade habitacional continha lavandarias, chuveiros e piscinas, restituindo o edifício à comunidade.







Figuras 22, 23 e 24 - Jean-Baptiste Godin, Familistério [22], [23] e [24]

Este projecto, mais conhecido como Palácio social, perdurou até 1968, tornando-o no único exemplo utópico realizado com sucesso.

Também o urbanista Ebenezer Howard “merece ser mencionado pela importante e duradoura influência que exerceu sobre a maneira como reflectimos sobre as cidades.” (KUNZIG, 2012: 64) Este defendia que

"aquilo de que a sua família precisava, escreveu ele à mulher em 1885, era uma casa com um jardim bonito, talvez com um campo de ténis relvado." (KUNZIG, 2012: 64)

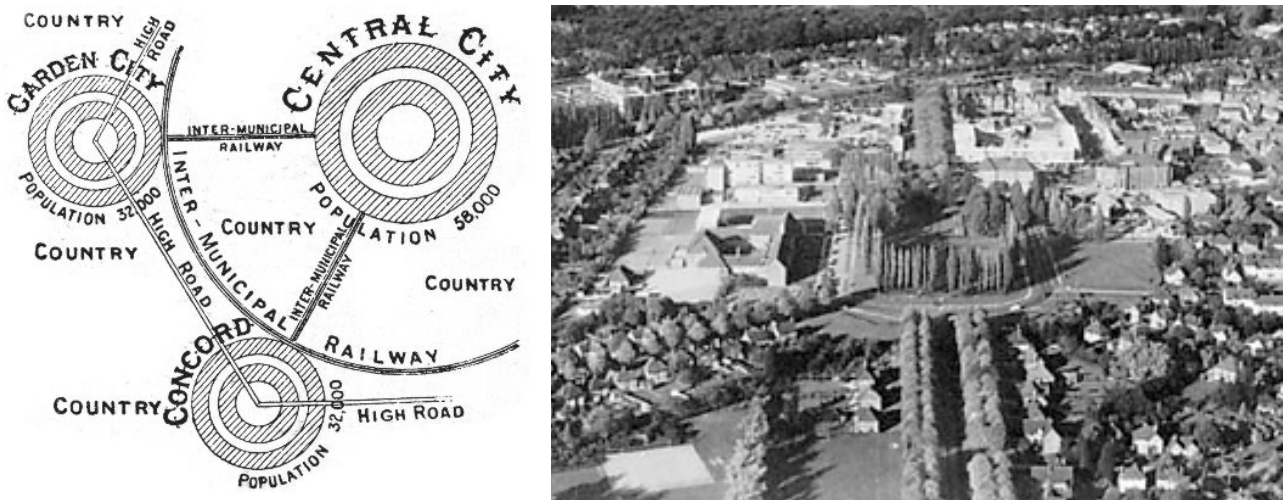
"Os moradores destas pequenas ilhas de felicidade sentiriam a "jubilosa união" entre cidade e campo (ver figura 25). Viveriam em casas simpáticas com jardins no centro, iriam a pé para o trabalho, em fábricas localizadas na periferia, e seriam alimentados por explorações agrícolas desenvolvidas numa cintura agrícola externa, a qual, por sua vez, impediria igualmente a cidade de se alargar à zona rural." (KUNZIG, 2012: 64-65) Para ele "era preciso travar a maré da urbanização atraindo as pessoas para as novas "cidades-jardim" auto-suficientes." (KUNZIG, 2012: 64) Este também acreditava que as suas novas utopias em breve se espalhariam por todo o mundo, sendo esse o futuro das cidades.

"A cidade e o campo devem unir-se, e desta feliz união nascerá uma nova esperança, uma nova vida, uma nova civilização."

Ebenezer Howard
tradução de "Garden Cities of Tomorrow", p.48

Em 1907 surgiu a primeira cidade-jardim baseada nos princípios de Howard, Letchworth (ver figura 26), e desenhada em função do Homem e não do automóvel. Contudo, "com as suas sossegadas ruas das lojas e casas de artes e ofícios, Letchworth, em Inglaterra, parece hoje uma cidade-jardim esquecida pelo tempo." (KUNZIG, 2012: 79)

Ebenezer Howard "estava errado a respeito do futuro das cidades: foi a maré de urbanização que acabou por se espalhar por todo o mundo." (KUNZIG, 2012: 65)



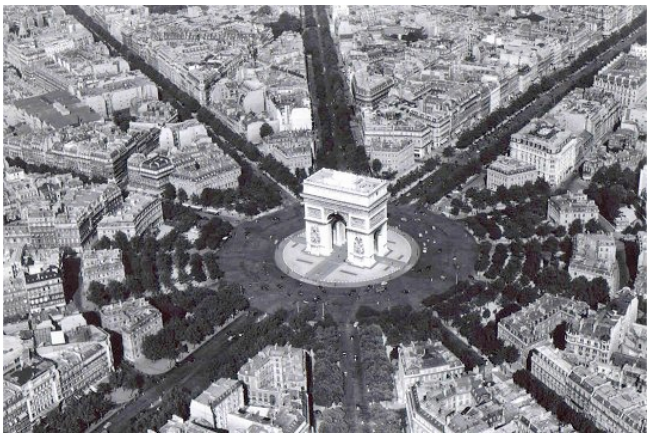
Figuras 25 e 26 - Ebenezer Howard, cidade-jardim de Letchworth [25] e [26]

Os projectos de Howard foram revolucionários, e os seus princípios perduram, "não na construção de novas cidades, mas em inúmeras urbanizações e subúrbios adicionados a cidades já existentes." (WILKINSON, 2011: 99)

Na cidade de Paris, durante o século XIX, posteriormente à revolução burguesa, Napoleão III ordenou o projecto de modernização e embelezamento da cidade, levado a cabo pelo Barão de Haussmann, conhecido como o "artista demolidor".

Os objectivos desse planeamento estratégico eram tornar a cidade digna do poder imperial, e apta para receber uma sociedade moderna, expulsando as classes trabalhadoras para a periferia; criar uma circulação fácil e cómoda dentro da cidade; eliminar a insalubridade e degradação dos bairros, com o objectivo de arejar as densas ruas interiores e estabelecer uma imagem de modernidade, criando uma cidade com luz, espaço e arborização, para além da nova arquitectura urbana; e revalorizar e reenquadrar os monumentos, unindo-os através de eixos viários.

Assim Haussmann ordenou a demolição das ruas medievais e mandou construir grandes avenidas, criando uma nova organização geométrica com habitação e comércio. O objectivo era acabar com as revoluções da população, muito frequentes na altura, devido à morfologia da cidade, com ruas sinuosas e estreitas, que criavam esconderijos e zonas estratégicas para os combates. Criou-se uma cidade homogénea que mostrava o seu esplendor e o seu poder imperial, apagando da memória histórica o seu passado conturbado de guerras civis (ver figuras 27 e 28). (LAMAS, 1993)





Figuras 27 e 28 - Barão Haussmann, cidade de Paris [27] e [28]

Os resultados extraordinários obtidos em Paris foram exemplo de modernização para muitas outras metrópoles até aos dias de hoje, como Viena e Berlim.

Também em meados do século XIX, o forte crescimento económico e cultural sentido na Catalunha propiciou a realização de um plano com o objectivo de expandir a capital, Barcelona. Em 1854, com a decisão de derrubar as muralhas que envolvem o núcleo medieval da cidade, surgiu a decisão de transformar a cidade e organizar a sua expansão. Após algumas propostas sem êxito de alguns arquitectos, Ildefonso Cerdá foi o escolhido para executar o plano de expansão de Barcelona, denominado de *ensanche*. Este plano, baseado na quadrícula e no quarteirão, está desenhado sobre uma malha ortogonal, com quarteirões de 113 metros de lado e vias com 20 metros de perfil, e está projectado de tal modo que cada conjunto de nove quarteirões se inscreve num quadrado de 400 metros. Esta nova malha envolve a cidade medieval como um corpo distinto, e é composta por duas vias diagonais sobrepostas ao plano quadriculado, criando quarteirões regulares (ver figuras 29 e 30). (LAMAS, 1993)

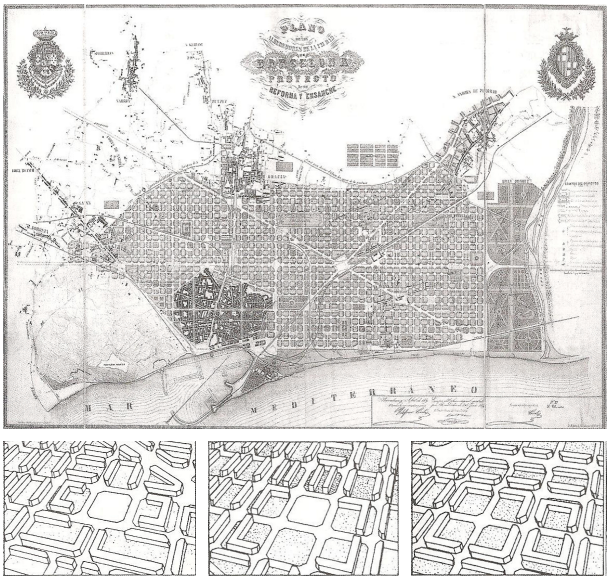




Figura 29 e 30 - Ildefonso Cerdá, cidade de Barcelona [29] e [30]

A quadrícula está na base da composição urbana desta cidade, sendo que os edifícios e equipamentos, com formas múltiplas e diferenciadas, podem ser vistos como peças de um jogo de tabuleiro.

Cerdá foi o "primeiro urbanista no sentido moderno do termo", na medida em que conseguiu "coordenar os aspectos espaciais e físicos com preocupações funcionais, sociológicas, económicas e administrativas, tratando pela primeira vez a cidade como um organismo complexo e integrador de vários sistemas." (LAMAS, 1993: 216)

2.3.2. Cidade moderna

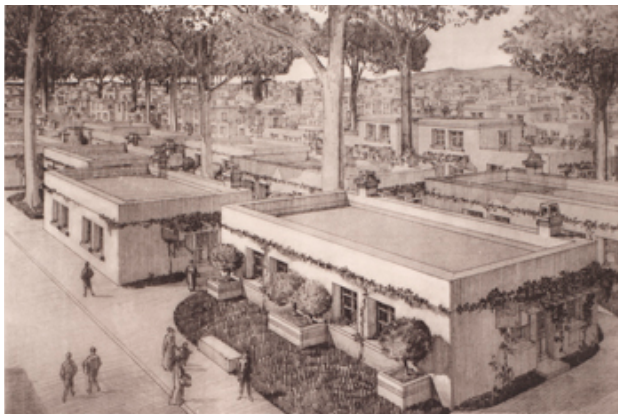
Após a Primeira Guerra Mundial (1914-1918) surgiram várias escolas de planeamento urbano e arquitectura em países como França e Alemanha, com o objectivo de propor diferentes soluções relativamente ao modelo de cidade-jardim proposto por Ebenezer Howard. O espírito vivido na altura ambicionava criar uma nova ideia de planeamento das cidades, originando um novo começo e criando um novo Homem. (GIRARDET, 1996)

"A arquitectura, cansada da tradição, começa de novo, forçosamente do princípio."

Antonio Sant'Elia
tradução de "History of Modern Architecture, Volume 2, pp. 396-397

O pioneiro do urbanismo moderno foi Tony Garnier, arquitecto e urbanista francês, criando o projecto da Cité Industrielle (Cidade Industrial), publicado em 1917 (ver figuras 31 e 32).



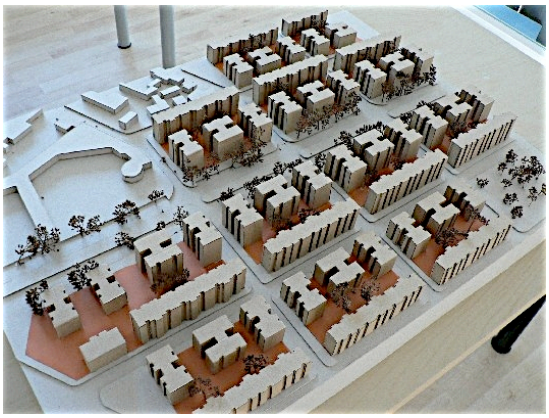


Figuras 31 e 32 - Tony Garnier, Cité Industrielle [31] e [32]

Esta utopia de Tony Garnier nunca chegou a ser posta em prática, uma vez que o arquitecto e urbanista previa que na sua cidade não haveria criminosos, e, deste modo, não haveria necessidade de construir prisões, tribunais, igrejas, instalações militares ou postos de polícia. Haveria sim um centro cívico com um hotel gratuito e uma agência de emprego. Contudo explora amplamente a escala de tipologia habitacional, dando importância à racionalidade e à especialização, conceitos perpetuados durante toda a fase do modernismo. (FERREIRA, 1998)

Apenas o "conceito de habitação, rompendo com o quarteirão e projectando ruas pedonais interiores" (FERREIRA, 1998: 36), é posto em prática, em Lyon, na década de 1920, no bairro Etats-Unis, aproximando-se das "propostas habitacionais que desenvolveu para a sua Cidade Industrial" (ver figuras 33 e 34). (FERREIRA, 1998: 36)





Figuras 33 e 34 - Tony Garnier, Quartier des Etats-Unis, em Lyon [33] e [34]

Também Le Corbusier contribuiu significativamente para esta fase do urbanismo, sendo a grande figura carismática desta época. A sua ambição é revolucionar o conceito de cidade e redesenhar o espaço urbano. (FERREIRA, 1998)

"As máquinas são o resultado da geometria. A idade em que vivemos é, portanto, essencialmente geométrica... O resultado da geometria verdadeira é a repetição. O resultado da repetição é o modelo standard, a forma perfeita."

Le Corbusier
tradução de "The Gaia Atlas of Cities", p.57

Le Corbusier acreditava que a geometria pura era a solução para o planeamento das cidades e dos edifícios, e por isso, defendendo grandes formas angulares de construção, propunha albergar centenas, e por vezes milhares de pessoas sob um mesmo tecto.

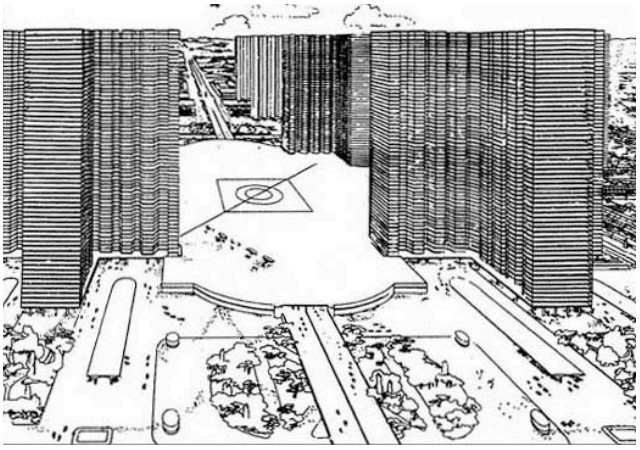
Para ele não havia espaço para a nostalgia e para a tradição, nem para as formas vernaculares e orgânicas. As casas eram "máquinas de morar". (Note-se aqui uma ruptura com a história, provavelmente causada pela devastação provocada pela Primeira Guerra Mundial.)

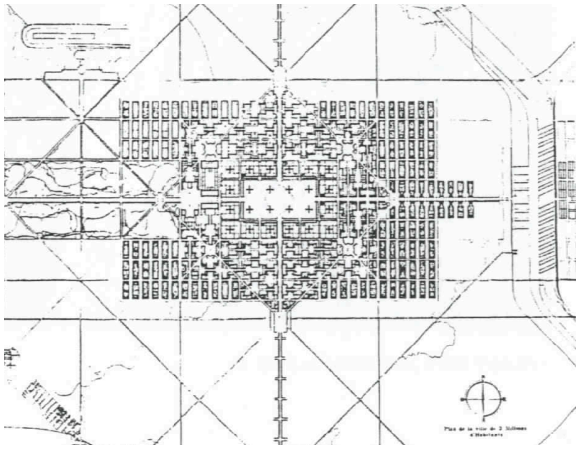
"O tecido antigo era então visto como "irracional" face às necessidades das "velocidades mecânicas", num estorvo à modernidade exigível à cidade do século XX." (FERNANDES, 2005: 217)

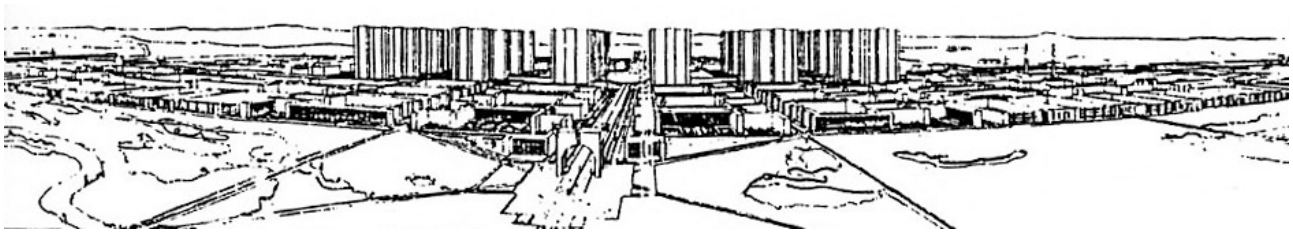
Tal como Ebenezer Howard, Le Corbusier também usava o termo de "cidades-jardim", mas contrariamente àquele, o seu objectivo era criar uma cidade descongestionada, com grandes blocos de apartamentos que se ergueriam sobre o espaço aberto e verde. As pessoas só veriam as copas das árvores na paisagem, e por isso seria um mundo natural visual e não palpável, mostrando a sua preferência pela máquina face à natureza.(GIRARDET, 1996)

No domínio do urbanismo, Le Corbusier desenvolveu vários modelos de cidades utópicas, sendo que as mais importantes são a Ville Contemporaine (1922) e o Plan Voisin (1925). Estas previam a construção da cidade moderna, como o modelo que beneficiava a era da tecnologia.

A Ville Contemporaine pretendia albergar 3 milhões de habitantes (ver figuras 35, 36 e 37). A peça principal deste projecto seria o grupo de arranha-céus de 60 andares com planta cruciforme, construídos com estruturas de aço e envoltos em paredes de vidro. Estes abrigavam escritórios e apartamentos para as classe sociais mais elevadas, e estariam envolvidos por uma faixa verde, a partir da qual se situariam cidades-jardim. Essas cidades-jardim conteriam blocos de habitação mais pequenos, abrigando a maior parte da população. A circulação era hierarquizada, glorificando a utilização do automóvel face à circulação pedestre. (FERREIRA, 1998)



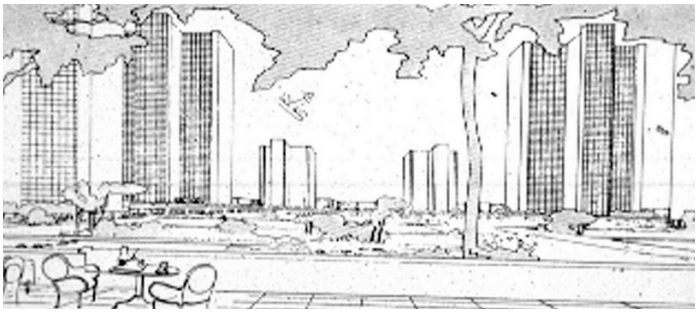




Figuras 35, 36 e 37 - Le Corbusier, Ville Contemporaine [35], [36] e [37]

O Plan Voisin, previsto para o centro de Paris, propunha destruir o tecido urbano do centro da cidade, conservando apenas os edifícios históricos, e substituir os outros por grandes blocos de habitação e escritórios, envolvidos por faixas verdes, e pelas vias de circulação, à semelhança da Ville Contemporaine. (ver figuras 38, 39 e 40). (LAMAS, 1993)







Figuras 38, 39 e 40 - Le Corbusier, Plan Voisin [38], [39] e [40]

Após o CIAM (Congresso Internacional de Arquitectura Moderna) surge um texto denominado de "Carta de Atenas", publicado em 1942, por iniciativa de Le Corbusier. Este documento define os princípios do urbanismo moderno, prevalecendo um modelo de urbanização semelhante às utopias de Le Corbusier. Assim este documento tinha como princípios a separação de funções em zonas distintas, as economias de escala em zonas ultra-densas, amplas praças e complexos urbanísticos uniformes.

Estas foram aplicadas em Chandigarh, nova capital do estado indiano do Punjab, no ano de 1947, sendo que a "fúria ordenadora" atingiu um nível angustiante. "A cidade, dividida em sectores regulares, está também separada em bairros de altos funcionários e bairros de modestos empregados. As suas qualidades arquitectónicas são notáveis, e não lhe falta nada para funcionar maravilhosamente - nada, a não ser vida." (AA VV, 1988: 245)

Para além de Le Corbusier e de Tony Garnier, houve muitos outros arquitectos e urbanistas que se preocuparam com o planeamento das cidades modernas, e propuseram também as suas ideias e utopias, com destaque para Mies Van der Rohe e Walter Gropius, impulsionados pela escola Bauhaus, com o mesmo espírito futurista e modernista.

Também os arquitectos Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, no ano de 1923, criaram Brasília (ver figuras 41, 42 e 43), cidade brasileira planeada de raiz, profundamente influenciada pelas utopias de Le Corbusier. Esta cidade com a forma de um avião em pleno voo, devido ao seu nome inicial (Plano Piloto), engloba vários sectores, sendo que cada um tem uma função específica. "No bairro residencial, as filas de gigantescos superquarteirões autónomos são um eco dos desejos [de Le Corbusier] mais enraizados: perfeitas

"máquinas de habitar", cada uma das quais ocupando 6 hectares e concebida para albergar, alimentar, educar e distrair cerca de 3000 habitantes. Coerência perfeita." (AA VV, 1988: 244) Também as ruas são largas de modo a que o tráfego circule fluentemente, sem criar problemas de congestionamento.

"Uma estrada curva é um caminho de burro, uma rua direita é uma estrada para homens."
"A cidade que dispõe da velocidade dispõe do êxito."

Le Corbusier
cit in "História da Arquitectura", p. 183







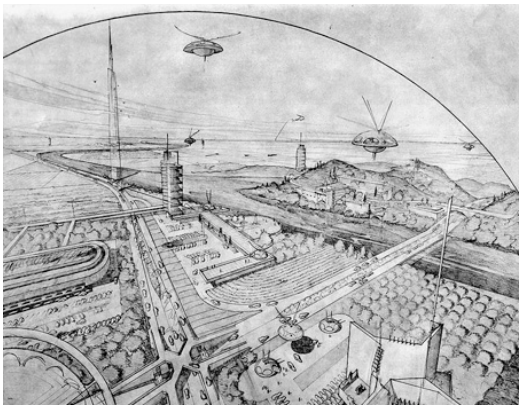
Figuras 41, 42 e 43 - Lúcio Costa e Oscar Niemeyer, Brasília [41], [42] e [43]

Contudo a cidade foi concebida para 500 mil pessoas, e tal como nas utopias de Le Corbusier a cidade foi pensada em função da velocidade e do automóvel e não dos seus habitantes. "Actualmente, dois milhões de habitantes a mais residem além do lago e do parque que, supostamente, deveriam travar a expansão da cidade." (KUZING, 2012: 78)

Nos Estados Unidos, na década de 1930, o arquitecto americano Frank Lloyd Wright também contribuiu para o planeamento das cidades modernas, criando conceitos altamente influentes. No livro The Disappearing City este opõe-se à nova forma de vida americana e à nova paisagem urbana, apelidando-a de anti-urbanista. Assim projecta a Broadacre City (ver figuras 44 e 45), em que as actividades e funções da cidade estariam espalhadas por pequenos núcleos na cidade em expansão e cada habitação teria cerca de 4.000m² de solo para que as famílias possam produzir a sua própria comida. Esta cidade mantém algumas características semelhantes à cidade-jardim de Ebenezer Howard, tal como a ideia de auto-subsistência da população. Contudo Wright pensou no automóvel como elemento principal e como um meio para "encolher distâncias" e dar alguma flexibilidade e mobilidade à população, criando uma densa rede de vias rápidas, descartando a importância da mobilidade pedestre nas cidades. (GIRARDET, 1996)

"Todo o grande arquitecto... tem de ser um grande intérprete original da sua época, do seu tempo, e da sua era."

Frank Lloyd Wright
cit in "História da Arquitectura", p. 163

Figuras 44 e 45 - Frank Lloyd Wright, Broadacre City [44] e [45]

Tal como nos modelos da cidade ideal de Le Corbusier, resultaram problemas de isolamento da população, assim como a segregação social e espacial.

Tudo isto originou sátiras relativamente à cidade moderna. Nos filmes realizados por Jacques Tati (1967), está presente a antítese entre o fascínio e a contrariedade relativamente à cidade moderna, uma vez que "o homem aparece à margem do espaço urbano e do processo de produzir espaço urbano" (ver figuras 46 e 47). (FERREIRA, 1998: 42)




Figuras 46 e 47 - Jacques Tati, Playtime [46] e [47]

O mesmo acontece no poema Ode Triunfal, do heterónimo Álvaro de Campos, onde é vangloriada a máquina em função do ser humano. Esta é proporcionadora de êxtase através de um elogio emocionado e o poema transforma-se num passeio vertiginoso pela paisagem de um mundo povoado por máquinas e tecnologia, exprimindo uma antítese semelhante à sentida por Jacques Tati.

"Ah, poder exprimir-me todo como um motor se exprime!
Ser completo como uma máquina!
Poder ir na vida triunfante como um automóvel último-modelo!

Poder ao menos penetrar-me fisicamente de tudo isto,
Rasgar-me todo, abrir-me completamente, tornar-me passento
A todos os perfumes de óleos e calores e carvões
Desta flora estupenda, negra, artificial e insaciável!"

Álvaro de Campos
Excerto do poema "Ode Triunfal"

2.6. Síntese - A evolução das cidades

Como demonstrado neste capítulo, ao longo dos séculos as cidades têm evoluído seguindo as tendências arquitectónicas e urbanísticas de cada época.

Com origem em povoações auto-subsistentes, que apenas consumiam o que produziam e que se iam alastrando conforme as possibilidades agrícolas da zona, as actuais cidades já não mantêm essas características. Com o aparecimento do automóvel a distância deixou de ser uma condicionante e as urbes foram-se alastrando, originando espaços urbanos dispersos e insustentáveis que ocupam as terras envolventes com novos quarteirões urbanos. A mentalidade da população também se foi alterando, consumindo para além dos limites de produção da cidade e passando a optar por um estilo de vida mais sedentário, comandado pela mobilidade automóvel.

Hoje em dia, a cidade, berço da civilização, deixou de ser auto-subsistente e de se adaptar a algumas necessidades do ser humano. Com um consumo energético baseado em combustíveis fósseis e fontes de energia não sustentáveis, manipuladas pela tecnologia e pela ambição, as cidades passaram a privilegiar o uso do automóvel em detrimento do peão, tornando-se originadoras de segregação social e espacial e as principais poluidoras do nosso planeta. As cidades portuguesas são responsáveis por cerca de 67% da poluição nacional [2] (ver figura 48).

Consumos energéticos por sector de actividade em Portugal no ano de 2010

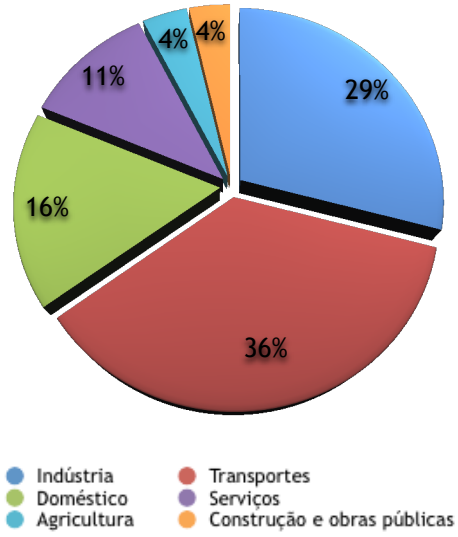


Figura 48 - Quadro das percentagens dos consumos energéticos por sector de actividade em Portugal, 2010 [48]

[2] http://www.dgeg.pt/

CAPÍTULO III

O desenvolvimento sustentável das cidades

Neste capítulo pretende-se compreender a importância da sustentabilidade no desenho urbano das cidades. Devido à complexidade do desenvolvimento urbano, e aos problemas urbanísticos, sociais, económicos e ambientais das cidades actuais, será analisado um modelo de cidade sustentável de modo a demonstrar que este poderá servir de referência no futuro.

Por fim serão estudadas várias formas urbanas, tendo em conta o modelo de cidade compacta considerado o mais sustentável, de modo a ser possível fazer uma comparação com o centro histórico, mostrando a importância deste para a sustentabilidade das cidades.

3.1. A complexidade do desenvolvimento urbano

Antes do urbanismo moderno, "as ruas acolhiam uma profusão de actividade humana; nas povoações as ruas eram lugares de socialização, brincadeiras de crianças, reuniões públicas, entretenimento, comércio, demonstrações e manifestações; eram também rotas de viagens e vias para o abastecimento." (GOMES, 2006: 169)

Contudo o Modernismo e todas as teorias pertencentes ao urbanismo desta época protagonizaram uma ruptura com a história e respectiva cidade. As cidades tornaram-se o habitat principal do Homem, e a evolução das técnicas posteriores à Revolução Industrial, o aparecimento do motor e a devastação provocada pela Primeira Guerra Mundial criaram a necessidade de afirmação de uma nova arquitectura, pensada para a rentabilização imobiliária e para a fotogenia estética, sem preocupações ambientais, sociais ou económicas, separando-a da cidade e da sua tradição.

Essa separação foi mais evidente na aplicação dos princípios da "Carta de Atenas" (implantação de edifícios de habitação de baixa densidade em grandes espaços verdes), resultando por vezes em más interpretações dessas ideias vanguardistas. Isso e o aumento do uso do automóvel criou um crescimento descontrolado e um modelo urbanístico desintegrado, em que do espaço citadino não faziam parte a rua, a praça e a mistura de usos, e originou uma cidade mais dividida e segregada física e socialmente, considerada insustentável. (FERNANDES, 2009; SILVA, 2008)

"O primeiro erro foi a sobrevalorização da maquinização e da estandardização como fins em si mesmos, sem respeito ao propósito humano... Este é o erro do recipiente urbano descartável."

Lewis Mumford
tradução de "The Gaia Atlas of Cities", p.61

Por isso, após a Segunda Guerra Mundial, foi marcada pela ideia de criar uma cidade mais humana e mais justa, com uma ligação aos seus habitantes, contrariando as tendências de estandardização sentidas até à altura. Este movimento, denominado de Paisagem Urbana (*Townscape*) defende que é importante atender às necessidades do Homem.

Como Kevin Lynch defende, no livro "A Imagem da Cidade", de 1960, a legibilidade da paisagem urbana pelos seus habitantes, é influenciada pelos elementos da cidade. Para este urbanista a imagem é

determinante para o comportamento social e psicológico dos habitantes, e por isso deve ser valorizada como elemento de concepção urbanística.

Tornou-se imperativo "procurar entender a cidade para descobrir de que forma a arquitectura e o urbanismo poderiam intervir." (FERNANDES, 2009)

Por outro lado Gordon Cullen "reage contra os estragos causados nos centros históricos pelas transformações da vida moderna: invasão discriminada do automóvel, saturação de "elementos parasitários" que a cidade não conseguia "digerir" e falta de cuidado estético no desenho de novos objectos e construções que iam provocando as cidades" (LAMAS, 1993: 397), não encontrando a escala humana e acolhedora.

"... se ao cabo de todo esse esforço a cidade se apresenta monótona, incaracterística ou amorfa, ela não cumpre a sua missão. É um fracasso. É como empilhar lenha para uma fogueira e esquecer de lhe deitar fogo."

Gordon Cullen
cit in "50 Ideias-Arquitectura", p. 169

Como Claudio D'Amato sublinhou, "o dado que caracteriza a segunda metade dos anos 50 como elemento determinante é a presença activa que o papel da história e o recurso aos valores da memória jogam no debate sobre a arquitectura." (Gutiérrez, 2006, *cit in* FERNANDES, 2009: 24)

Apesar de todos os esforços para melhorar a qualidade de vida das cidades, o alastramento do espaço físico, o esvaziamento e declínio dos centros das cidades, a explosão da motorização, as alterações dos modos de vida e padrões de consumo continua a ocorrer. A cidade que temos hoje não é só uma cidade expandida e morfologicamente descontínua, mas é também uma cidade social e economicamente fragmentada (ver figuras 49 e 50).





Figura 49 e 50 - Expansão urbana em Kabul e na Cidade do México [49] e [50]

Como Rem Koolhaas afirmava, os actuais conceitos e modos de perceber a cidade viriam a ser abandonados num futuro próximo, uma vez que a paisagem rural e a paisagem urbana se iriam fundir, coexistindo harmoniosamente. Hoje em dia é possível constatar que as "cidades invisíveis" resultantes da teoria de Koolhaas não se encontram muito longe da realidade. (GOMES, 2006)

Esta tendência "esvaziou grande parte dos centros residenciais das cidades e contribuiu para o declínio das zonas tradicionais de comércio. Simultaneamente à fuga de uma parte da classe média para zonas suburbanas, em busca de espaço e maior qualidade de vida e proximidade da natureza, a preços relativamente acessíveis, registou-se o incremento de habitação de massa de qualidade relativamente baixa em zonas suburbanas com fracos padrões urbanísticos." (SILVA, 2008: 108)

"Hoje em dia, o equilíbrio perdeu-se, as ruas agora são corredores de tráfego, cortando literalmente as interacções da comunidade local. A atenção dos governantes é ainda orientada para o fluir do tráfego, esquecendo a vivência local; as ruas tornaram-se poluídas e perigosas." (GOMES, 2006: 169)

Em Portugal o processo de urbanização que se tem vindo a desenvolver desde o 25 de Abril de 1974, é caracterizado pela concentração da população nas duas principais cidades e suas proximidades, havendo uma tendência para a urbanização difusa e a densificação da dispersão, sobretudo na faixa Litoral. Para além disso tem-se verificado um aumento da população nas pequenas cidades, devido à procura de melhores condições de vida. Como consequência formam-se desequilíbrios que não se limitam ao aumento da poluição atmosférica e devastação do território, mas que alastram ao domínio social e económico.

Os impactos negativos mais comuns são a poluição atmosférica e sonora, o congestionamento, a impermeabilização do solo, o despovoamento da cidade histórica, a segregação e exclusão social, a instabilidade social, a marginalidade, a violência, a delinquência, e consequentemente a insegurança.

Esses desequilíbrios tendem a 'empurrar' as populações para as zonas periféricas onde o espaço é visto como uma mais-valia, promotor de qualidade de vida, incrementando assim modelos de habitação em massa em zonas com fracos padrões urbanísticos.

A cidade, caracterizada pela dispersão, especialização, e segregação espacial também se revela ineficiente em termos energéticos e altamente consumidora de recursos.

Sendo a expansão urbana descontrolada uma fonte de preocupação para os especialistas em planeamento urbano, torna-se necessário e importante reflectir sobre a complexidade do tecido urbano e as forças dinâmicas que o influenciam e sobre o papel do arquitecto enquanto interveniente no processo.

As questões de sustentabilidade das cidades colocam-se cada vez mais de forma premente: a densidade populacional, a mobilidade, o espaço público, a multifuncionalidade dos equipamentos e as necessidades de alojamento, relacionados com as questões económicas, políticas e sociais surgem agora como 'agentes' de mudança, parceiros no diálogo.

"*Olhando a cidade real, é bem visível que vastos grupos não têm as condições de "habitat", instrução, mobilidade territorial e lazer criador que o seu ainda inferior nível de desenvolvimento autorizaria. E que são "técnicos" que diariamente decidem, para esses grupos, que com este ou aquele espaço ou equipamento "já não ficam muito mal.*"

Nuno Portas
cit in "Cidades dentro de cidades", pp. 20-21

3.2. Sustentabilidade à escala da cidade

Devido à constante evolução e sucessivas transformações do espaço urbano, é "conhecida a grande dificuldade (ou mesmo impossibilidade) de definição de "cidade". Apesar de várias tentativas, (...), nunca se chegou a uma definição universal satisfatória, pois as cidades assumem as mais variadas formas no espaço e no tempo, sendo problemática a identificação de algumas características gerais que as aproximem." (COSTA, 1993)

Apesar das diversas formas das cidades e da diversidade histórica das mesmas, estas tiveram como base os mesmos padrões de crescimento económico e progresso social, fazendo com que a sua recente evolução as tornasse a principal fonte de degradação ambiental. (SILVA, 2008)

"Poucos conceitos têm sido tão amplamente utilizados como o de desenvolvimento sustentável." (MADUREIRA, 2005) Este conceito visa minimizar os impactos ambientais, sociais e económicos negativos para as cidades, e por isso, é visto, por vezes, como uma utopia pós-moderna, uma vez que a organização das cidades actuais torna esse objectivo difícil de alcançar. (FERREIRA, 1998; RODRIGUES, 2011)

"Apesar de muitas indefinições, esta temática impôs-se e contaminou o debate sobre a cidade actual e futura" (MADUREIRA, 2005: 1), procurando um modelo urbano correspondente a uma cidade mais sustentável.

O primeiro relatório sobre o tema da sustentabilidade, com o mérito de lançar o debate acerca do desenvolvimento económico e ambiental, foi *The Blueprint for Survival and The Limits to Growth: Report to the Club of Rome*, liderado pelo *Massachusetts Institute of Technology* (MIT), em 1972. Este tinha como objectivo alertar "para as graves consequências de um crescimento económico e demográfico exponencial relativamente ao aumento dos níveis de poluição e à sobre-exploração e esgotamento de recursos." (MADUREIRA, 2005: 1)

No mesmo ano realizou-se em Estocolmo a *Conferência das Nações Unidas sobre o Ambiente Humano*, introduzindo na agenda política internacional a importância da dimensão ambiental "como condicionadora e limitadora do modelo tradicional de crescimento económico." (MADUREIRA, 2005: 1)

É em 1980, no documento *A Estratégia Mundial para a Conservação*, elaborado pela União Internacional para a Conservação da Natureza, que o termo "desenvolvimento sustentável" é utilizado pela primeira vez. Este documento tinha como objectivo alertar "para a necessidade de diminuir as pressões exercidas sobre os sistemas biológicos mundiais." (MADUREIRA, 2005: 2)

Após esse documento, o conceito de "desenvolvimento sustentável" passou a ser adoptado definitivamente no documento publicado em 1987, denominado *O Nosso Futuro Comum*, mais conhecido como *Relatório Brundtland*. Esse documento, elaborado pela Comissão para o Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas, colocou "a questão de saber em que medida as cidades podem contribuir para a construção de um novo paradigma de desenvolvimento económico e social que cumpra os requisitos da sustentabilidade" (SILVA, 2008: 103) e defendeu "a necessidade de um modelo de desenvolvimento compatível com a preservação ecológica do planeta e dos seus recursos tendo em conta as gerações futuras." (MADUREIRA, 2005: 2) Este relatório deu-nos a primeira definição de desenvolvimento sustentável, como sendo "aquele que vai ao encontro das necessidades do presente sem

comprometer a possibilidade das gerações futuras encontrarem respostas para as suas próprias necessidades." (WCED, 1987, *cit in* GOMES, 2006)

Em 1990, na Europa, surge a primeira referência às políticas urbanas de promoção do desenvolvimento sustentável denominada de Livro Verde do Ambiente Urbano, publicada pela Comissão Europeia. Este documento alargou a temática ao ambiente urbano e à sua relação com a sustentabilidade, apontando os principais problemas das áreas urbanas, como "a tendência crescente para a urbanização extensiva e indiferenciada e as políticas de usos do solo baseadas em zonamentos restritivos e monofuncionais." (MADUREIRA, 2005: 4)

Mas é a Conferência do Rio, em 1992, que marca o ponto de viragem, interligando definitivamente as questões do ambiente e do desenvolvimento, e impulsionando "a implantação de estruturas institucionais em cada país, destinadas a coordenar as iniciativas tomadas à escala nacional" (MADUREIRA, 2005: 2), denominadas de Agenda 21. O objectivo deste documento era "determinar as responsabilidades de cada um dos actores da sociedade civil na aplicação do princípio de desenvolvimento sustentável" (MADUREIRA, 2005), alargando o desenvolvimento sustentável a todo o mundo. (GOMES, 2006)

A partir desta data, o desenvolvimento sustentável torna-se uma referência incontornável para o desenvolvimento das cidades do futuro, passando a ser evocado a partir de três dimensões fundamentais: sociedade, economia e ambiente (ver figura 51) (GOMES, 2006), uma vez que "a qualidade de vida é apenas uma parte do significado de desenvolvimento sustentável: equilibrar o desenvolvimento económico e social com a protecção ambiental." (tradução de DOUGHTY & HAMMOND, 2004: 1224)

A sustentabilidade social diz respeito à integração da sociedade na cidade, controlando os problemas da segregação urbana e exclusão social, promovendo a igualdade, a diversidade, a defesa dos direitos humanos, a satisfação das necessidades básicas, entre muitas outras coisas. (GOMES, 2006; GOMES, 2009)

A sustentabilidade económica tem como objectivos o apoio à inovação, a gestão eficaz do capital e a gestão dos riscos, promovendo um crescimento económico eficaz.

A sustentabilidade ambiental pretende aumentar ou manter a qualidade do ar, água e solo, apoiar a diversidade, reduzir as emissões de poluentes para a atmosfera e reduzir e reciclar os resíduos, criando uma relação entre os organismos e o meio ambiente.

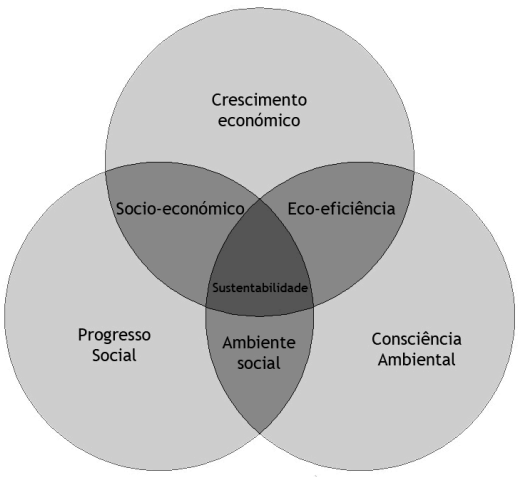


Figura 51 - Diagrama de Venn, três vertentes do desenvolvimento sustentável [51]

Na Carta de Aalborg, em 1994, surge um conjunto de políticas urbanas menos sectoriais, que têm em conta os impactos ambientais do desenvolvimento, a curto e longo prazo. Neste documento há uma óbvia sobreposição da Carta de Atenas, procurando a integração funcional da cidade. (MADUREIRA, 2005)

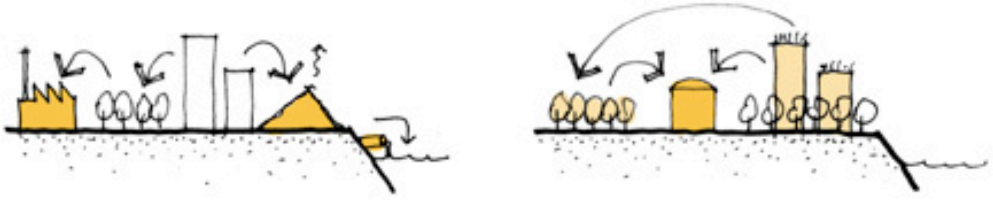
Em 1999, no Reino Unido, foi publicado um relatório onde era apresentado um conjunto de recomendações, visando a definição de uma nova política urbana. Presidido pelo arquitecto Sir Richard Rogers, o *Movimento Urban Renaissance* tinha como objectivo definir uma nova visão para as cidades, do ponto de vista sustentável.

Para o grupo do *Movimento Urban Renaissance* "os ambientes urbanos deveriam ser locais atractivos para as populações, com base em critérios de qualidade estética, vitalidade e segurança. Para tal, a qualidade dos espaços públicos era considerada essencial, constituindo fundamento da interacção e integração sociais e permitindo o desenvolvimento de um espírito de comunidade." (SILVA, 2008: 113)

No livro Cities for a Small Planet, de 1997, Sir Richard Rogers defende o conceito de metabolismo urbano circular face ao metabolismo urbano linear, uma vez que no primeiro os resíduos, a água, a energia e os materiais usados podem ser aproveitados e reciclados, voltando para o sistema de produção, havendo uma gestão de recursos que não está presente no metabolismo linear, onde o uso de recursos apenas produz lixo e poluição. (GIRARDET, 1992)

Este conceito, já defendido por Herbert Girardet, em 1992, surgiu porque "as cidades, como outras reuniões de organismos, possuem um metabolismo que é possível definir, e que consiste no fluxo de recursos e produtos através do sistema urbano para benefício das populações da cidade. Dada a imensa escala da urbanização, para garantir a sua viabilidade a longo prazo as cidades fariam bem em adoptar para si o modelo de funcionamento dos ecossistemas naturais, como as florestas. Os próprios ecossistemas da natureza possuem um metabolismo essencialmente circular, em que cada produto descarregado por um organismo se torna por sua vez um insumo que renova e sustenta a continuidade da totalidade do ambiente vivo de que faz parte. A totalidade da teia da vida une-se solidariamente numa "cadeia de benefícios mútuos" através do fluxo de nutrientes que passam de um a outro organismo." (tradução de GIRARDET, 1992: 179)

O metabolismo da maioria das cidades modernas é, em contraste, essencialmente linear, sendo os recursos "bombeados" através do sistema urbano sem grandes preocupações acerca da sua origem ou acerca do destino dos resíduos, o que tem como resultado a descarga de grandes quantidades de resíduos incompatíveis com os sistemas naturais (ver figura 52). Na gestão urbana, os insumos e produtos são considerados em grande parte como desligados uns dos outros. Os alimentos são importados para as cidades, consumidos e despejados como esgoto nos rios e águas costeiras. As matérias-primas são extraídas da natureza, combinadas e processadas em bens de consumo que em última analise terminam como lixo que não pode ser reabsorvido no mundo natural." (tradução de GIRARDET, 1992: 179)



Figuras 52 e 53 - Metabolismos linear e circular [52] e [53]

Para Girardet era importante fazer uma gestão de recursos, transformando o metabolismo das cidades actuais num metabolismo circular, de modo a afectar uma área muito mais pequena, produzindo menos poluição, e tornando a cidade mais sustentável (ver figura 53).

Oito anos após a *Agenda 21*, também no Rio de Janeiro, a conferência *The Sustainable City 2000* surge com uma definição diferente de desenvolvimento sustentável, concentrando-se maioritariamente nos problemas do ambiente da cidade. Assim surge um novo conceito de sustentabilidade, denominado de sustentabilidade urbana. Para tal, nessa mesma conferência entendeu-se que "o conceito de sustentabilidade aplicado à cidade é a habilidade da área urbana e da sua região para continuarem a funcionar a níveis de qualidade de vida desejados pela comunidade sem restringir as opções disponíveis para as gerações presentes e futuras nem causar impactos negativos interior e exteriormente do limite urbano" (GOMES, 2006: 71), sendo que esta compreende um cruzamento de três valores: económicos, sociais e ecológicos, relacionados com as três dimensões do desenvolvimento sustentável.

Várias foram as tentativas para definir o conceito de desenvolvimento sustentável, nunca se chegando a um consenso ou a uma definição concreta. Contudo, tal como Herbert Girardet diz no livro Creating Sustainable Cities (1999): "Uma cidade sustentável está organizada de modo a que todos os seus habitantes possam satisfazer as necessidades básicas e aumentar o seu bem-estar sem danificar o mundo natural ou pôr em risco as condições de vida de outros, agora e no futuro."(SILVA, 2008: 104)

Peter Næss cita no documento *Urban planning and sustainable development* (2001): "Para que o desenvolvimento do uso do solo, dos padrões do solo artificializado e das infra-estruturas numa área sejam considerados sustentáveis, ele tem de satisfazer as necessidades vitais dos habitantes dessa área de uma forma sustentada para o futuro, e não pode estar em conflito com o desenvolvimento sustentável a um nível global."(SILVA, 2008: 104)

Segundo Girardet, "as cidades devem tornar-se sustentáveis social, económica e ambientalmente, preenchendo as necessidades humanas básicas de abrigo, subsistência e coesão social."(GIRARDET, 1992: 126)

No entanto, visto que as cidades são "sistemas abertos com uma dependência profunda e complexa de factores externos", estas acarretam "dificuldades aos esforços de se avançar para a "sustentabilidade urbana", um princípio profundamente relacionado com a auto-suficiência." (MADUREIRA, 2005: 4)

Por isso "a sustentabilidade urbana não é um estado final a atingir, mas antes um objectivo de longo prazo" (VALE, 2004, *cit in* MADUREIRA, 2005: 4), exigindo intervenção principalmente à escala urbana, uma vez que a maior parte dos problemas e entraves à sustentabilidade ambiental se dá nas cidades, devido ao consumo de recursos naturais e à produção de poluição e resíduos. (MADUREIRA, 2005)

É importante definir estratégias e objectivos de desenvolvimento sustentável, mais ao nível urbano, uma vez que "a actuação a nível da gestão do espaço, e do planeamento urbano em particular, será uma das vias a seguir em direcção à sustentabilidade."(SILVA: 2008: 121)

Esses objectivos serão principalmente de cariz redutor ou compactador, definindo como principais estratégias a redução das necessidades de mobilidade, factor indispensável para a cidade sustentável, permitindo assim a redução do consumo de combustíveis fósseis; o aproveitamento das possibilidades

oferecidas pelas grandes concentrações urbanas, em termos de serviços públicos de transporte e abastecimento de energia; a compatibilização do crescimento económico e do desenvolvimento equitativo em termos mundiais com a defesa da sustentabilidade ambiental; e finalmente, o lançamento de programas de renovação urbana e de planeamento de novas áreas urbanas periféricas.

Apesar da definição de estratégias e dos objectivos da sustentabilidade, e do aparecimento de casos de estudo bem sucedidos, ainda não se encontrou a melhor forma urbana para o modelo de cidade sustentável. Isto porque cada cidade enfrenta os seus próprios problemas, e as suas pré-existências não permitem a aplicação de modelos universais.

Tal como John Steinbeck em "A Pérola" (1948) defende:

"Uma cidade é como um animal. Uma cidade possui um sistema nervoso e uma cabeça e ombros e pés. Cada cidade é algo de diferente de todas as outras, de tal forma que não há duas cidades iguais."

No entanto, pode-se confirmar que existem determinadas formas urbanas detentoras de numerosos benefícios ambientais, que envolvem menor consumo de combustível, e consequentemente produzem menos poluição, uma vez que o consumo de combustível *per capita* varia em função da densidade populacional.

Como Sir Richard Rogers defende:

"We believe that cities should be well designed, be more compact and connected, and support a range of diverse uses ... within a sustainable urban environment which is well integrated with public transport and adaptable to change."

Sir Richard Rogers
cit in "Towards an Urban Renaissance", p. 8

["Nós acreditamos que as cidades devem ser bem concebidas, compactas e conectadas suportando uma ampla diversidade de usos ... num ambiente urbano sustentável bem integrado com transportes públicos e adaptáveis à mudança."]

3.3. A cidade compacta e policêntrica como modelo sustentável

Face à preocupação com a sustentabilidade urbana, o conceito de cidade compacta tem vindo a ganhar predominância, uma vez que pode responder a uma série de problemas associados não só à dispersão e segregação urbana, mas também à densidade urbana excessiva. (SILVA, 2008)

A primeira vez que o conceito de cidade compacta foi visto como um modelo que melhora as condições do ambiente urbano, foi em 1973, com o livro "Compact city: a plan for a liveable urban environment", de G. Dantzig e T. Saaty.

No “Livro Verde sobre o Ambiente Urbano”, em 1990, a ideia de compactação e o modelo de cidade compacta, “foram reafirmados como os principais objectivos para atingir a cidade sustentável.” (GOMES, 2006: 71)

Em 1996 o tema foi tratado por Mike Jenks, Elizabeth Burton e Katie Williams, no livro intitulado de “Compact City: A Sustainable Urban Form?”. Neste documento os autores concluíram que o modelo de cidade compacta era o meio mais viável para atingir a sustentabilidade, mas não o único. Em 2000, no livro “Archieving sustainable urban form”, tentaram estabelecer a relação entre a cidade sustentável e a sua forma concreta. Chegaram à conclusão que a cidade compacta tem várias vantagens, ligadas principalmente à sustentabilidade ambiental e social, apoiadas em vários estudos feitos em cidades como Glasgow. (GOMES, 2009)

Concluiu-se assim que a compactação promove mais eficiência em termos: de consumo de energia, com ganhos até 43%, uma vez que os edifícios têm menos necessidade energética, e que os percursos diários podem ser efectuados a pé, de bicicleta ou de transportes públicos, devido à proximidade nas redes de serviços; de uso do automóvel, reduzindo a sua necessidade em 75%; de consumo de materiais necessários para produzir e manter o modelo urbano, havendo uma maior proximidade entre usos e funções, que provoca menor consumo de materiais, menor superfície de construção e menor manutenção; de consumo de água; de ocupação do solo; de preservação e conservação dos sistemas naturais e agrícolas; de emissão de gases produtores do efeito de estufa e de poluição atmosférica; de organização do sistema urbano; de estabilidade e coesão social, devido à mistura de usos nos edifícios; e de qualidade do espaço público (GOMES, 2009).

Segundo este modelo as cidades densamente povoadas, que têm como característica a compactação, perfilam-se como um remédio e a melhor esperança para arrancar as pessoas da pobreza sem destruir o planeta. Isto porque tal como Edward Glaeser, economista de Harvard, defende “não existem países urbanizados pobres, como também não existem países rurais ricos”, uma vez que o espaço urbano cria vitalidade e desenvolvimento económico, como um ciclo vicioso, atraindo nova população, que procura melhor qualidade de vida.

“A gente pobre acorre às cidades por ser ali que está o dinheiro.” (KUNZIG, 2012: 65)

As cidades “permitem que metade da humanidade viva em cerca de 4% da terra arável, deixando mais espaço para o campo aberto. Em termos de despesa per capita, os moradores das cidades deixam uma marca mais leve noutros domínios.” (Kunzig, 2012: 72) “As suas estradas, esgotos e linhas de electricidade são mais curtos. Os seus apartamentos consomem menos energia para aquecer, arrefecer e iluminar” (Kunzig, 2012: 72), as pessoas conduzem menos e “as cidades produzem mais porque a inexistência de espaço entre os habitantes reduz o custo de transporte dos bens, pessoas e ideias.” (KUNZIG, 2012: 72)

As cidades consomem por isso menos recursos e aparentam ser a solução para alguns dos problemas da sustentabilidade que afligem a população mundial.

Na figura 54 é possível concluir que as cidades mais densas tendem a emitir menos CO_2 por pessoa do que a média nacional.

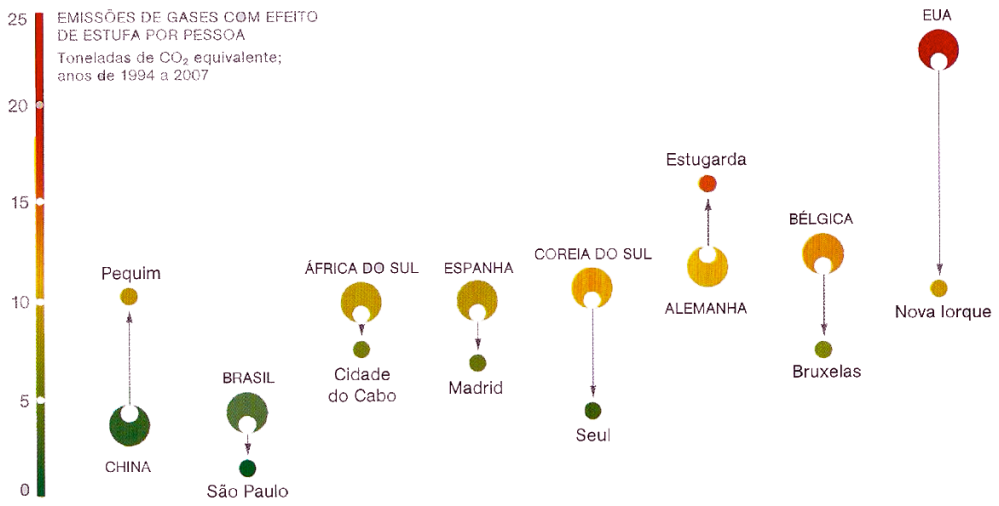


Figura 54 - Relação entre a emissão de CO_2 por pessoa e a densidade das cidades [54]

Contudo, as emissões dependem da fonte de abastecimento de electricidade e da quantidade de indústria e de transportes públicos que existe em cada cidade. Por exemplo a China tem baixas emissões por ser um país ainda pouco industrializado; São Paulo tem melhores prestações do que a média nacional do Brasil, uma vez que é abastecido por uma rede hidroeléctrica; as emissões da cidade do Cabo são elevadas relativamente ao Brasil e à China, porque a sua energia eléctrica é obtida a partir do carvão; a cidade de Estugarda é um grande emissor devido à sua indústria automóvel; as cidades de Madrid, Seul e Bruxelas estão abaixo das médias nacionais; e a cidade de Nova Iorque está muito abaixo do nível de emissões das restantes cidades norte-americanas.

Assim, para que o modelo de cidade compacta corresponda a um modelo urbano sustentável, têm de ser cumpridos objectivos tais como a contenção do alastramento físico das cidades; a redução das distâncias a percorrer, contribuindo para a revitalização do espaço público e para a coesão social; a promoção de empreendimentos imobiliários com densidade suficiente para justificar uma rede de transportes públicos que minimize o recurso a viatura particular; a valorização da vida urbana como contraponto às características dos subúrbios, oferecendo comércio de vizinhança, cultura, emprego, lazer, sentido de comunidade, entre outros; a modificação da estrutura viária para que reduza o uso do automóvel; a dinamização da vida pública nas cidades; a reconstrução e recuperação de edifícios em zonas centrais, evitando a existência de edifícios devolutos; a imposição de critérios de construção que estimulem os percursos pedonais e a multifuncionalidade; a valorização do comércio de proximidade, impondo restrições de vária ordem aos automóveis particulares; e o desenvolvimento de uma rede de transportes públicos adequada.

O modelo de cidade sustentável económica, social e ambientalmente, defende-se com a aplicação da "política de compactação urbana, que associe a contenção do crescimento urbano com políticas de regeneração, reabilitação e renovação e com a promoção de usos mistos." (MADUREIRA, 2005: 5)

"(...) uma cidade compacta e com usos mistos proporciona uma maior proximidade entre as diversas actividades, o que reduz a necessidade de utilização de automóvel privado, e facilita a constituição de uma rede eficiente de transportes públicos, o que por sua vez ainda contribui mais para a diminuição da motorização individual" (MADUREIRA, 2005: 5), melhorando assim a qualidade de vida nas cidades.

Como referem van Diepen e Voogd, no livro "Sustainability and planning: does urban form matter?" a relação entre sustentabilidade e forma urbana é complexa. Para eles "a forma urbana desejável não pode ser somente determinada com base em premissas energéticas e ambientais, tendo de ser ponderadas questões como custos públicos e privados, interacção social e técnica ou exequibilidade política e económica." (MADUREIRA, 2005: 8)

Por isso "terá de se abandonar a ideia da existência de um modelo único e universal como solução capaz de ser implementada em qualquer cidade." (MADUREIRA, 2005: 8) Isto porque há uma "larga diversidade de sustentabilidades urbanas e modelos urbanos podem coexistir numa cidade." (Guy e Marvin, 2000 *cit in* MADUREIRA, 2005: 8)

Pode-se definir "cidade sustentável, como aquela que favorece uma forma urbana estruturada e flexível que permita uma economia dos recursos imobiliários, a reciclagem dos usos do espaço, dando atenção à utilização eficiente da energia, da água e dos materiais, à limitação do ruído, à qualificação dos espaços públicos e à integração do planeamento espacial e das políticas de transporte." (Cunha e Bochet, 2003, *cit in* MADUREIRA, 2005: 8)

A solução para uma cidade sustentável "passa por repensar o planeamento urbano, o planeamento dos transportes, tais como os outros sistemas existentes na cidade, para que estes funcionem de forma integrada, com um único objectivo." (GOMES, 2009: 2)

Contudo, a cidade compacta não é vista por todos como o modelo ideal para se impor contra a actual tendência de crescimento urbano disperso, uma vez que acarreta algumas desvantagens, como mais congestionamento, uma vez que todas as funções se concentram numa única zona; mais doenças respiratórias, devido à contenção do espaço urbano, aumentando assim a poluição e o ruído concentrado; o preço mais elevado das habitações, relativamente ao seu tamanho, e o elevado preço do solo, devido às especulações imobiliárias e ao elevado número de serviços e emprego presente na zona; a elevada impermeabilização do solo, causada pela pavimentação e implantação dos edifícios; a falta de espaços verdes, uma vez que uma cidade compacta tem de ser maioritariamente construída; o desejo de maiores áreas de habitação, consequência do elevado preço dos solos na cidade, que condicionaram o tamanho das habitações e da compactação dos espaços urbanos; mais criminalidade ou insegurança, devido à possibilidade de espaços de divertimento nocturno fazerem parte da multiplicidade de funções da cidade compacta, por vezes criando insegurança; e a desigualdade social, causada pelos elevados preços do solo, causando a segregação dos grupos de rendimentos mais baixos para as periferias. (GOMES, 2009; MADUREIRA, 2005)

Há por outro lado, uma faixa da população com estatuto económico-social médio-alto com apetência para a procura de maiores áreas de habitação em zonas de baixa densidade, menos congestionadas. Isso deve-se mais a condicionantes culturais do que económicas, reflectindo a procura por parte de alguns sectores de qualidade de vida de um ponto de vista mais humano e menos economicista. (GOMES, 2009)

Alguns autores representativos de uma nova corrente de pensamento consideram que o modelo urbano mais sustentável é uma solução de compromisso entre a cidade dispersa e a cidade compacta, num conjunto de seis tipos de modelos, denominado de modelo de concentração descentralizada ou modelo policêntrico.

Existem seis modelos de cidade (GOMES, 2009): o modelo monocêntrico, caracterizado por um único centro muito forte, com muitas actividades e alta densidade; o modelo radial, com um centro dominante de grande densidade; o modelo periférico, dizendo respeito a um modelo formado por um núcleo central rodeado de "cidades satélite"; o modelo em rede, resultado da sucessiva descentralização da cidade; o modelo linear, sendo uma alternativa a um centro estático; e finalmente o modelo policêntrico, formado por um centro forte e vários subcentros com várias densidades.

De todos estes modelos, o que apresenta melhor performance sustentável é o modelo policêntrico ou periférico, uma vez que apresenta um centro principal, de pequenas dimensões, e um conjunto de subcentros (ver figura 55).

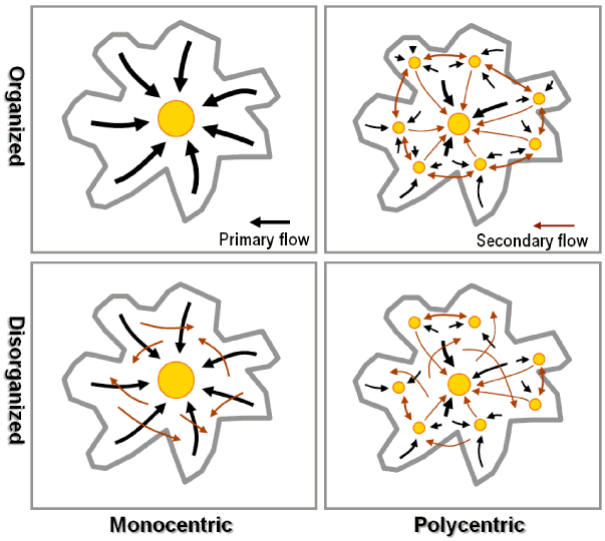


Figura 55 - Padrões de movimento urbano [55]

Este modelo tem como características vários centros urbanos de menores dimensões, mais eficiência energética, menos congestionamento, e menor utilização do automóvel, devido à maior proximidade entre residência e trabalho. Ainda permite a salvaguarda dos solos com capacidade agrícola entre os núcleos urbanos, providenciando mais facilmente zonas verdes na cidade.

Também é certo que, para que haja menos congestionamento e menor utilização do automóvel, este modelo necessita de boas infra-estruturas e rede de transportes públicos.

"De acordo com os defensores deste modelo, as cidades funcionarão melhor se oferecerem transportes públicos que as liguem a subúrbios, caracterizados por uma densidade relativamente elevada e com ocupação mista dos solos." (SILVA, 2008: 120)

Isto porque a sustentabilidade urbana está intimamente ligada aos transportes públicos, uma vez que estes, para além de influenciarem os fluxos diários da população, influenciam também o uso de transportes privados. Os problemas causados por um modelo de transportes insustentável e ineficaz ultrapassam largamente os efeitos da poluição e do excessivo consumo energético. "O ruído, a substituição de área edificada e do espaço público por estradas e estacionamentos, a impermeabilização dos solos, o congestionamento de tráfego têm sérias consequências económicas, sociais e sanitárias" (SILVA, 2008: 114), resultando daí uma redução da qualidade de vida dos seus habitantes. (GOMES, 2009)

Assim, pode-se definir uma cidade polinucleada como um modelo bem provido de transportes públicos, composto por uma variedade de centros, onde actuam as políticas de contenção e onde a descentralização é desencorajada. (MADUREIRA, 2005)

Tal como Sir Richard Rogers defende no livro Cities for a Small Planet, em 1997, a cidade sustentável deverá ser:

- uma cidade bonita, onde a arte, a arquitectura e a paisagem estimulam a imaginação e influenciam o espírito;
- uma cidade com facilidade de contactos e mobilidade, onde a informação é intercambiada e electrónica;
- uma cidade compacta e policêntrica, protegendo o espaço rural, integrando as comunidades em bairros, e maximizando a proximidade;
- uma cidade criativa, onde a mente aberta e a experimentação mobilizam o potencial dos recursos humanos, permitindo uma resposta rápida a mudanças;
- uma cidade diversa, onde uma gama de actividades sobrepostas criam animação e inspiração e promovem uma vida pública vital;
- uma cidade ecológica, que minimiza o seu impacto, onde a paisagem natural e urbana estão equilibradas e onde os edifícios e as infra-estruturas são seguras e eficientes;
- uma cidade justa, onde a justiça, a comida, o abrigo, a educação, a saúde e a esperança estão justamente distribuídas e onde toda a população participa no governo. (tradução de DOUGHTY & HAMMOND, 2004: 1231)

3.4. A sustentabilidade e os centros históricos

Segundo o arquitecto Joaquim Flores (GOMES, 2006), e muitos outros teóricos, o modelo da cidade sustentável, na forma considerada como a mais viável, a cidade compacta, já existe, correspondendo ao centro histórico das cidades existentes.

Do latim *centrum* o *centro histórico* define-se como uma "parte de uma cidade, vila, um povoado... onde se encontram os sectores comercial, financeiro e a zona mais antiga e monumental" ou como a "zona mais antiga com intensa actividade comercial, considerada a mais importante de uma área urbana." (AA VV, 2001: 762-763)

Este modelo histórico é constituído pelas principais características da sustentabilidade urbana, com uma forma modelada conforme as relações sociais e a escala humana, vinculando também uma identidade colectiva (GOMES, 2006). Segundo Leonel Fadigas, os centros históricos das cidades acabam por ser, pela sua natureza particular, os pólos nucleares das actividades e funções urbanas com evidente expressão social e construída (FADIGAS, 1991), contribuindo assim para a sustentabilidade.

No artigo "City models: basic indicators", escrito por Salvador Rueda, em 2000, onde são comparados os modelos de cidade difusa e de cidade compacta, através de um determinado número de indicadores de sustentabilidade, é possível estabelecer uma relação entre a cidade compacta e a cidade histórica, sendo que o segundo modelo chega a ultrapassar as vantagens do primeiro. (GOMES, 2006)

No caso do consumo de materiais para a produção e manutenção do modelo urbano, a cidade histórica, para além de possuir as vantagens do modelo compacto, como o menor consumo de materiais, a menor superfície de construção e menor manutenção, causada pela proximidade entre os usos e funções, ultrapassa as vantagens do mesmo, uma vez que a manutenção e construção da cidade histórica resulta de um processo de reciclagem.

Também relativamente ao consumo de energia, o modelo da cidade histórica alcança as vantagens da cidade compacta, uma vez que promove a circulação pedestre ou em transportes públicos, devido à proximidade nas redes e serviços, e também tem menos necessidades de energia para os edifícios. Contudo, para que seja eficaz, a cidade histórica tem de aplicar princípios da arquitectura bioclimática ou ecológica na reabilitação dos edifícios, de modo a que os edifícios atinjam um consumo de energia sustentável.

No que diz respeito ao consumo de água, o maior consumidor é o modelo de cidade difusa, uma vez que, para além da maior distância das redes de abastecimento, os edifícios uni-familiares, com jardins e piscinas, gastam mais água.

Também a pressão de impacto sobre os sistemas de suporte é superior na cidade difusa, devido ao consumo excessivo de solo.

Relativamente à qualidade do espaço público, a cidade compacta e a cidade histórica mantêm a vantagem, uma vez que a rua e a praça são os principais espaços de contacto e da vida pública, promovendo a complexidade e a mistura de usos, conduzindo assim à coesão social. Também na cidade histórica é acrescentado o valor do ambiente construído e respectivo património, reforçando essa mesma qualidade.

Contudo, no que diz respeito à qualidade urbana, caracterizada pela poluição atmosférica e pelo ruído, a cidade compacta e a cidade histórica estão em desvantagem, visto que o uso mais intenso do tecido urbano e a maior concentração de veículos automóveis, provocam níveis mais elevados de emissões poluentes, e de ruído. Para que estas características da compactação sejam menos evidentes, torna-se necessário a aplicação de determinadas medidas restritivas, propondo assim alternativas mais sustentáveis. Uma delas é a restrição do uso do automóvel, promovendo o uso do transporte público.

Apesar das vantagens e desvantagens deste tipo de modelo, torna-se evidente a importância dos centros históricos para a sustentabilidade das cidades. A cidade histórica é agora o futuro, possuindo o potencial para atingir um nível mais elevado de sustentabilidade.

Deste modo é necessário "devolver a população aos centros históricos." (KUNZIG, 2012: 79) Há que recuperar também a escala urbana, criando um espaço que tenha como figura central o ser humano, no lugar do automóvel, e reciclar o existente, para que se mantenha o valor histórico das cidades e consequentemente a sua alma.

3.5. O centro histórico como parte da escala do bairro

Do árabe *barrî*, significando 'exterior' ou 'arrabal', a palavra *bairro* pode ser definida como: uma "parte de uma cidade ou vila (...) que compreende uma área habitada por pessoas da mesma origem, da mesma profissão ou da mesma classe" (AA VV, 2001: 460), lembremos a rua dos Correeiros, a rua dos Sapateiros, ou a rua dos Douradores em Lisboa, ou até o Bairro das Estacas; como uma "área administrativa ou fiscal em que estão divididas as cidades de Lisboa e Porto" (AA VV, 2001: 460); como um "conjunto habitacional com homogeneidade e características próprias, dentro de uma povoação"; ou ainda como um "conjunto de pessoas que habitam no bairro." (AA VV, 2001: 460)

O bairro surge assim como uma unidade morfológica funcional, espacial e social, caracterizando-se como um lugar definido por uma determinada paisagem urbana, com traçados de ruas e edifícios de estilos semelhantes, onde está presente predominantemente uma população, geralmente com um padrão de vida idêntico, e uma função particular, relativa à actividade desempenhada pelo bairro dentro do conjunto urbano, podendo ser residencial, comercial ou administrativa.

Semelhante a uma aldeia, os bairros são pedaços de cidade, feitos para toda a gente, compondo-se por relações sociais e uma identidade, sendo essa realidade social fundamental para a formação da cidade e do bairro, formando a sua identidade e alma. Em cada bairro é possível reconhecer traços comuns entre as pessoas, casas e costumes, definidos pela história e pela memória. O bairro é pertença da cidade, em constante renovação e transformação. Deste modo tem de ser pensado como temporal, integrado na história da cidade.

Aldo Rossi defende no livro "A Arquitectura da Cidade":

"a cidade, na sua vastidão e na sua beleza, é uma criação nascida de numerosos e diversos momentos de formação; a unidade desses momentos é a unidade urbana no seu conjunto, a possibilidade de ler a cidade com continuidade reside no seu preeminente carácter formal e espacial.

A unidade dessas partes é dada fundamentalmente pela história, pela memória que a cidade tem de si mesma. Essas áreas, essas partes, são definidas essencialmente pela sua localização: são a projecção no terreno dos factos urbanos, a sua comensurabilidade topográfica e a sua presença, cultural e geográfica suficientemente circunscrita.

O bairro torna-se, pois, um momento, um sector da forma da cidade, intimamente ligado à sua evolução e à sua natureza, constituído por partes e à sua imagem. Para a morfologia social, o bairro é uma unidade morfológica e estrutural; é caracterizado por uma certa paisagem urbana, por um certo conteúdo social e por uma função; portanto, uma mudança num desses elementos é suficiente para alterar o limite do bairro."

Aldo Rossi
cit in "A Arquitectura da Cidade", pp. 63-67

Tal como o centro histórico, a escala do bairro pressupõe uma área urbana, uma cidade ou parte dela, composta por uma estrutura de ruas, praças ou formas de escalas inferiores, e por um conjunto de elementos morfológicos identificáveis, tais como os traçados e praças, os quarteirões e monumentos e os jardins e áreas verdes. Contudo o centro remete-nos para uma multifuncionalidade e diversidade de residentes e utentes, sendo mais valorizado quanto mais aberto a todos os tipos de população e de

utilizações e quanto mais universal, contrariando a especificidade e a ligação entre habitação, ruas e convívio presente nos bairros, onde é valorizado o seu significado e a sua qualidade de utilização, particularizados por um tipo de população e/ou por um tipo de função particular. O bairro afirma-se primeiramente como espaço residencial, surgindo como espaço de transição entre o domínio privado residencial e o domínio público e universal, presente no centro, que nos remete para um espaço comercial.

Apesar das diferenças entre centro histórico e bairro, ambos mantém muitas semelhanças, principalmente no que diz respeito à memória, história, escala e vivências humanas.

Directamente relacionados com a herança histórica, "algo que herdamos e que queremos transmitir para o futuro" (GOMES, 2009: 71), os centros históricos e os bairros são hoje vistos como um fardo, uma vez que implicam preservar não só o património histórico mas também todo o ecosistema urbano, geralmente desvalorizado nas cidades contemporâneas. Assim podemos definir sustentabilidade como o "delicado equilíbrio entre herança e legado" (GOMES, 2006: 71) gerindo tradição e progresso no ambiente urbano.

Segundo Paul Knox e Heike Mayer, no livro Small Town Sustainability, o ambiente sócio-espacial define as pessoas, influenciando a sua maneira de viver. Por isso torna-se importante manter o património, uma vez que remete para a memória e para a identidade de cada cidade. A eliminação dos edifícios com valor cultural e patrimonial permite a renovação dos espaços, mas ameaça o sentido de lugar da cidade, eliminando parte da sua história e do seu carácter. (KNOX e MAYER, 2009)

Também é fulcral retomar a mobilidade pedonal. Segundo Inês Lobo, no documentário "A casa e a cidade", num bom bairro conseguimos ter uma série de serviços acessíveis a pé. Um bom bairro deveria conter habitação, escolas, cafés, restaurantes, jardins e outros espaços que respondam às necessidades da vida quotidiana. Se conseguirmos fazer tudo o que a vida quotidiana exigir, num raio onde não tenhamos que nos mover de carro, estamos a viver num sítio perfeito.

Assim torna-se necessário recuperar os conceitos de bairro, de quarteirão, de praça e de traçados de modo a "recuperar o equilíbrio na cidade entre desenvolvimento e conservação, dando prioridade à reabilitação das estruturas existentes"(GOMES, 2006: 75), mantendo o património edificado, e valorizando cada cidade com a sua identidade e com o seu valor memorial, contrariando a tendência descaracterizante da globalização.

3.6. A sustentabilidade à escala da rua

Parte integrante da escala do bairro, a escala da rua diz respeito à "mais pequena unidade, ou porção de espaço urbano, com forma própria" (LAMAS,1993: 73), sendo também um elemento estruturante da cidade e da relação entre a mesma e a vida privada. Nesta escala mais detalhada, os elementos morfológicos identificáveis são essencialmente os edifícios, as suas fachadas, o traçado, as árvores, os espaços verdes, as texturas e cores, os pavimentos, os monumentos isolados e o mobiliário urbano (LAMAS, 1993), sendo que para Aldo Rossi o imóvel é o elemento fundamental da escala da rua, uma vez que é "uma parcela cadastral em que a principal ocupação do solo é constituída por construção." (ROSSI, 1995, *cit in* LAMAS, 1993: 75)

Esta escala, tanto aplicada à escala do bairro como aos centros históricos foi também alvo de reacção por parte de Gordon Cullen, contra os estragos causados nos centros históricos das cidades, causadas pelas transformações da vida moderna, já referidas no ponto 3.1. deste mesmo capítulo. Este defende a leitura da cidade à pequena escala (escala da rua), "distanciando-se claramente dos sistemas mais racionalistas e preferindo a cidade orgânica medieval." (LAMAS, 1993: 397) O seu objectivo é demonstrar a emoção estética provocada pela vivência da cidade, uma vez que o ambiente urbano provoca uma reacção emocional no espectador pela observação directa que activa memórias dos lugares carregados de vivências, mostrando a importância da manipulação dos "elementos de uma cidade de modo a provocarem impacto nas nossas emoções" (LAMAS, 1993: 397), através dos vários elementos morfológicos identificáveis à escala da rua.

Assim a escala da rua, como escala onde o detalhe é valorizado, é a dimensão que lida mais directamente com o ambiente e com o ecosistema urbano. Por isso, a importância da recuperação e da "reciclagem" da história, dos ensinamentos do passado e do equilíbrio na cidade entre desenvolvimento e conservação, de modo a criar uma cidade mais sustentável, faz desta escala o primeiro ponto de intervenção na recuperação da escala humana, da mobilidade e do espaço público nas urbes.

"Para aprender a projectar, há primeiro que aprender a ler a cidade."

Gordon Cullen
tradução de "The Concise Townscape", p.9

3.7. Síntese - A Importância da Sustentabilidade no Desenho Urbano

Nas palavras da arquitecta Inês Lobo, no documentário "A casa e a cidade", as cidades são sistemas que sofreram uma adaptação à vida moderna, nem sempre perfeita, porque não estavam preparadas para isso. A vida moderna está menos preocupada com a vida comunitária nas cidades e mais com o indivíduo ou com a mobilidade associada ao carro, ao fluxo e à necessidade que a cidade teve de passar a receber muito mais gente do que recebia. Lentamente chegámos a um ponto em que estas estruturas não funcionam como funcionavam quando foram construídas. O espaço exterior deixou de ser importante. Nunca se fala da qualidade do mesmo. Tem-se perdido a possibilidade de descer à rua e usar os espaços por debaixo dos edifícios, onde as crianças podem brincar, onde se pode passear, usando a cidade que nos é próxima. Isso perdeu-se por completo e mesmo onde isso é possível, vê-se poucas vezes acontecer (RTP2, 2011: min. 25).

Como se demonstrou no subcapítulo 3.1., a cidade como meio de abrigo para o ser humano, desenvolvendo-se de acordo com as necessidades do mesmo, já não existe.

"Com a Revolução Industrial verificou-se o abandono dos valores que, (...), garantiam uma relação entre os edifícios e o clima, tal como entre os edifícios e o ambiente. Estes valores foram substituídos pelos que ainda hoje nos acompanham e que permitiram centrar a forma como a sociedade funciona na lógica da economia (...) e na produtividade da sociedade - procura e oferta. Os valores que regem a sociedade e o nosso modelo económico assentam no crescimento e não contemplam a dimensão ambiental. Por este motivo, contribuíram para o aumento das disfunções ambientais do planeta devido, justamente, às nossas actividades quotidianas." (TIRONE & NUNES, 2010: 20)

Hoje em dia 80% da população europeia habita em cidades, sendo que o sector da construção é responsável por cerca de 40% das emissões de CO_2 para a atmosfera, o sector da indústria por um terço e o sector dos transportes por cerca de 20%, e estas "tornaram-se locais onde se concentram as actividades humanas e os fluxos de energia, de água e de materiais para responderem à procura gerada, aumentando assim as pressões ambientais." (TIRONE & NUNES, 2010: 15)

Apresentando uma ruptura com a história e com a memória, as cidades actuais valorizam o veículo motorizado face ao ser humano. O equilíbrio perdeu-se e as ruas cheias de automóveis cortam as relações humanas, resultando daí uma cidade morfologicamente descontínua, segregada e fragmentada física, económica e socialmente.

Uma das condições fundamentais para que consigamos habitar com qualidade é a questão da mobilidade. A mobilidade rápida, feita de carro, que nos permite deslocar entre pontos relativamente distantes, com facilidade, e a mobilidade mais lenta, onde devemos poder andar a pé para todas as necessidades primárias da vida quotidiana. Hoje em dia, na segunda mobilidade é onde estes sistemas não funcionam.

As cidades actuais são um abrigo para a poluição, para o congestionamento, para o despovoamento dos centros históricos, para a exclusão social, violência, etc., sendo cidades totalmente insustentáveis, ao nível económico, social e ambiental.

Como explicado no subcapítulo 3.2., torna-se fundamental, neste momento, voltar a pôr este sistema a funcionar e repensar a cidade como um lugar sustentável, que dê primazia ao ser humano.

Assim, é importante abordar alguns conceitos como a compactação, a multifuncionalidade, a diversidade social, a mobilidade, a proximidade, a reabilitação, a recuperação, a história, a memória, a ecologia, entre outros, conceitos estes que, implementados desde a escala da cidade à escala da rua, permitem atingir o objectivo da sustentabilidade ambiental, social e económica, temas estes abordados nos subcapítulos 3.3. a 3.6.

"Chegámos a um ponto em que não necessitamos de construir muito mais do que já temos. Daí que não precisamos de construir mais bairros. O grande desafio que nós temos pela frente, enquanto arquitectos, é voltar a pôr o sistema a funcionar, voltar a pôr os bairros que temos a funcionar."

Inês Lobo, min. 25
Documentário "A casa e a cidade"

CAPÍTULO IV
A Reabilitação Urbana como meio de revitalização dos centros históricos

Neste capítulo o tema da reabilitação urbana será abordado com o intuito de provar que esta política é o melhor caminho para atingir a sustentabilidade. Para isso serão analisados os principais problemas observados nos centros históricos, as suas causas e consequências, para depois provar que a reabilitação urbana influencia o desenvolvimento sustentável de uma cidade, não só a nível ambiental, mas também social e económico.

4.1. O abandono dos centros históricos

As cidades são espaços dinâmicos que estão constantemente sujeitos a processos de crescimento e adaptação às novas circunstâncias e necessidades da população. No entanto nem sempre conseguiram acompanhar as novas tendências urbanas, referidas no capítulo 3.1., denotando a existência de problemas relativos à degradação e desvalorização deste espaço urbano.

Causada principalmente pela industrialização, que influenciou a rápida evolução, organização e funcionamento das cidades, a expansão urbana, desencadeada pelo rápido crescimento económico e demográfico, originou uma reestruturação urbana radical, criando uma série de factores (sociais e humanos, urbanísticos e arquitectónicos ou económicos) que directamente intervieram para a desertificação e degradação dos centros históricos, que serão analisados a seguir. (AIRES, 2009)

4.1.1. Factores sociais e humanos

A tendência para a procura de melhores condições de vida é um dos motivos para o despovoamento dos centros históricos, uma vez que as periferias proporcionam um estilo de vida melhor relativamente ao centro das cidades, com menos poluição e congestionamento. “As pessoas tendem a mover-se para as periferias das cidades, para zonas menos densas e que lhes permitem ter maiores áreas de habitação, pois os preços do solo são mais baixos” (GOMES, 2009: 9), havendo a segregação dos grupos de rendimentos mais baixos. No entanto, “à medida que se eleva o padrão económico e educacional da população, a proximidade tende a perder importância” (SILVA, 2008: 117) surgindo um movimento de cariz social e cultural por parte das classes mais altas, relativo à procura de zonas de baixa densidade, com menos tráfego e poluição, permitindo ter habitações maiores e um estilo de vida mais tranquilo e seguro (GOMES, 2009). Tal como Robert Kunzig diz, “muita gente quer casas bonitas com jardim.” (KUNZIG, 2012: 78)

Essa tendência para a descentralização cria segregação e uma barreira social, na medida em que os vários estratos sociais têm tendência a se isolarem cada vez mais. Aos mais ricos ou mais jovens não importa a distância, enquanto que aos mais idosos ou mais pobres importam principalmente as relações de proximidade física. Tudo isso cria o empobrecimento e a degradação dos centros históricos, uma vez que as pessoas dependentes das relações de proximidade não têm possibilidades financeiras para reabilitar as suas habitações, sendo que “um bom número utilizará este espaço como “retaguarda” escondida e

desvalorizada da cidade, onde é mais fácil encontrar a baixo custo um lugar para morar, mesmo que provisoriamente."(FERNANDES, 2005: 220)

Estes factores, regressivos e de decadência, não são contraditórios, antes complementares de outro factor, marcado por processos como a "turistificação do espaço público e do tecido económico e pela "gentrificação" habitacional, (...)." (FERNANDES, 2005: 222)

A gentrificação tem origem na adequação de espaços históricos a usos específicos ligados a determinados grupos como um "processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local e da entrada de residentes com maior poder económico"[3]

Este tipo de acontecimento nos centros históricos teve que ver com a dinamização das funções culturais e potenciação do próprio património arquitectónico (AIRES, 2009). Caracteriza-se assim esta fase por "um período de conservação da cidade cujos resultados parecem marcados essencialmente pela sacralização de todo o tecido antigo e/ou pela "turistificação", numa combinação que muitas vezes esquece a decadência dos miolos e as condições de vida dos residentes e favorece o embelezamento (...)." (FERNANDES, 2005: 213)

Originando o afastamento da população local pela subida dos preços dos edifícios e a segregação das classes sociais mais desfavorecidas, fenómeno denominado por "gentrificação", concluiu-se que este conceito provocava uma desvirtuação da identidade dos espaços urbanos com a sua população local. (AIRES, 2009: 8)

4.1.2. Factores urbanísticos e arquitectónicos

Relativamente às condições urbanas e arquitectónicas, não se verificam nos centros históricos os pressupostos de acessibilidade, mobilidade, salubridade e habitabilidade das periferias.

A acessibilidade e a mobilidade é sempre pior nos centros urbanos, uma vez que as ruas, estreitas e sinuosas, com traçados geralmente medievais, dificultam a circulação, não só aos peões, mas também aos ciclistas e automobilistas. Este é um motivo para que as pessoas com mais dificuldades de locomoção abandonem os centros históricos, visto que a circulação nas ruas se torna difícil e morosa.

O mesmo acontece com os automóveis. "As ruas não chegam para os carros, os carros prejudicam os peões, o estacionamento não chega" (Portas, 1983, cit in QUEIRÓS, 2007). O traçado das ruas também prejudica a circulação dos veículos, condicionando também a circulação dos peões e o estacionamento. Os centros históricos geralmente não têm espaços reservados ao estacionamento dos automóveis, e as alternativas têm custos elevados, promovendo o estacionamento em lugares impróprios, desrespeitando os peões e dificultando a sua circulação. Também o acesso ao centro histórico é deficitário, uma vez que o sistema de transportes públicos presente nestas zonas é geralmente ineficaz, agravando o tráfego automóvel.

[3] http://www.priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal=gentrificação

A degradação dos edifícios nos centros históricos também promoveu essa "deslocalização", uma vez que a maior parte dos edifícios já apresentava problemas de salubridade, causados principalmente pelo congelamento das rendas, entre 1940 e 1980, com o objectivo de travar a especulação crescente no sector imobiliário. "(...) os proprietários, privados dos seus rendimentos pelo progressivo emagrecimento das rendas recebidas, ignoravam a sua responsabilidade de manutenção e conservação dos imóveis, que se degradavam livremente" (VAZ, 2006: 63). A falta de conservação e acompanhamento da evolução das condições de conforto e de habitabilidade, aliados à vetustez dos edifícios, originou a progressiva saída da população mais jovem e de mais posses dos bairros históricos. Assim "o parque edificado antigo fica entregue a populações de magros rendimentos, incapazes de lhes efectuar as obras e operações de manutenção necessárias." (VAZ, 2006: 63)

4.1.3. Factores económicos

A especulação imobiliária também promove a desertificação e degradação dos centros históricos uma vez que, caracterizada pelo aumento artificial do valor de mercado imobiliário conforme a proximidade dos edifícios aos centros urbanos, inflaciona os preços dos edifícios nos centros históricos, por se encontrarem em zonas com valor patrimonial e histórico, centrais em relação a toda a cidade.

Esta especulação provocou o aumento do preço dos terrenos relativamente ao preço do próprio edifício. Assim muitos proprietários aguardam o desmoronamento natural dos edifícios, para mais tarde poderem vender os terrenos, com o intuito de terem maior lucro.

Toda essa especulação, para além da migração da população dos centros históricos para as periferias, provocou uma estagnação e até mesmo perda das actividades comerciais tradicionais (sector terciário), que outrora apenas se situavam nas zonas históricas e centrais das cidades. (FERNANDES, 2005)

Pode-se dizer assim que houve um processo de degradação formal e desvalorização funcional dos centros históricos, que conduziu à "tendência à construção de uma "cidade-donute" como as que o liberalismo americano produziu, com a modernidade a afirmar-se na envolvente, enquanto o centro se esvazia." (FERNANDES, 2005: 220)

Hoje em dia vive-se num "espaço urbano alargado, onde o centro histórico se tornou apenas uma pequena parte da cidade e corre sérios riscos de se tornar mais visitado do que vivido, mais imagem que conteúdo" (FERNANDES, 2005: 216), e mais monofuncional e gentrificado que diversificado.

Assim os problemas da degradação e desertificação urbana não abrangem apenas o domínio do urbanismo, mas também o domínio social e económico.

De modo a combater a desertificação e degradação dos centros históricos e criar melhor qualidade de vida, o Estado assume a necessidade de actuar nos centros históricos, dinamizando e ocupando os espaços, desenvolvendo políticas de recuperação das áreas urbanas degradadas, e estabelecendo um cenário de equidade e justiça social, adaptando o centro histórico ao crescimento urbano, demográfico e económico e às suas transformações. (AIRES, 2009)

Torna-se importante fazer uma reabilitação com o objectivo de dinamizar e adaptar o centro histórico à actualidade, evitando o que se passou com Zora no livro "As Cidades Invisíveis", de Italo Calvino, que "(...) obrigada a permanecer imóvel e igual a si própria para melhor ser recordada, Zora estagnou, desfez-se e desapareceu. A Terra esqueceu-a." (CALVINO, 2006: 20)

4.2. Evolução Histórica do conceito de reabilitação

4.2.1 Contexto Europeu

A reabilitação de edifícios sempre foi um processo natural de reaproveitamento das estruturas já construídas. "(…) antes da introdução do betão armado, a reutilização era, acima de tudo, uma sequência lógica: se a construção iria usar a mesma técnica construtiva, então porque não usar as que já estavam feitas, caso estivessem em bom estado de conservação?" (VAZ, 2006: 18) Fazendo uso dos mesmos materiais de construção e das mesmas técnicas de construção, a reabilitação manteve a mesma essência até ao século XIX. "Não faria sentido demolir para construir segundo a mesma lógica construtiva, (…). A reutilização do existente significava uma simples e natural economia de meios e pragmatismo na adequação da função prevista dentro do espaço disponível." (VAZ, 2006: 58).

Ao longo de diversas épocas, "iluminados pelo esplendor artístico e construtivo da Antiguidade, os homens mantinham a sua continuidade, fruto de comportamentos seculares enraizados, perpetuando o seu saber." (VAZ, 2006: 58)

Na Idade Média os edifícios existentes eram considerados como um bem que podia ser reutilizado, extensível a qualquer tipo de edifício, somando um interesse histórico à identidade nacionalista da cidade, através dos monumentos.

No Renascimento surgem os primeiros exemplos de reutilização de edifícios, mantendo e respeitando o seu legado. Esta época é marcada pelo interesse académico na arquitectura clássica, principalmente de Vitrúvio. Procede-se ao levantamento e restauro do existente. Exemplo disso é Palladio e os seus discípulos que nesta época, através do restauro, criavam uma integração harmónica entre o novo e o antigo através do uso das mesmas técnicas e materiais.

Contudo, só em meados do século XIX é que o conceito de património ganha o sentido de herança, "iniciando-se um processo de inventariação, classificação e consequente eleição e discriminação" (VAZ, 2006: 58). Também foi nesta altura que surgiu pela primeira vez a expressão monumento histórico, devido à criação do cargo de inspector dos Monumentos Históricos, no ano de 1830, em França.

Neste mesmo século surgem algumas polémicas à volta das estratégias, métodos e processos de intervenção no património edificado, marcado por várias doutrinas contraditórias, defendidas principalmente por William Morris, John Ruskin e Viollet le Duc.

Com Ruskin, o conceito de património e monumento deixou de estar limitado apenas aos edifícios individuais, passando a incluir os conjuntos edificados e o tecido urbano, abrangendo aldeias rurais, bairros e quarteirões urbanos ou até cidades inteiras. A cidade histórica deixou de ser apenas edifícios. Ela é topografia, incluindo as suas ruas e praças, que compõem toda uma imagem urbana, é um conjunto de

tradições e costumes locais, é uma produção dominante, industrial ou artesanal, reunindo todas estas características numa entidade com novos contornos, quase com uma alma.

Viollet le Duc defendia que "restaurar um edifício é restabelecê-lo num estado completo que pode nunca ter existido num dado momento" (VAZ, 2006: 59). A destruição da autenticidade do património era posta em causa, sendo a pureza e a "unidade de estilo" o objectivo a atingir.

Até à segunda metade do século XX as práticas de conservação permanecem sem grandes diferenças. A reabilitação e o restauro mantiveram-se em sintonia com Viollet le Duc, com uma postura "cultural, selectiva e marginal" (VAZ, 2006: 59). Defendia-se a selecção de exemplares do ponto de vista histórico, mumificando-os como peças de museu. No entanto essa estratégia acarretava elevados custos económicos e sociais devido à transformação/alteração do tecido social autóctone. Exemplos dessa mumificação são as cidades de Tours, Senliz, Aix (França), Brugge (Bélgica), York e Chester (Inglaterra) Florença, Veneza (Itália), entre muitas outras, onde foram aplicados planos de salvaguarda e restauro de pequenas cidades ou bairros históricos.

Após a Segunda Guerra Mundial, durante as décadas de 50 e 60, houve uma motivação para executar operações de renovação urbana, devido à necessidade urgente de reconstruir cidades inteiras destruídas pela guerra, seguindo os ideais "modernos" definidos na Carta de Atenas, publicada em 1933. Este documento, resultante do IV Congresso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), estabelece a importância do património como testemunho do passado, devendo ser respeitado pelo seu carácter histórico ou artístico.

Contudo mantiveram-se "as preocupações focadas sobre as estruturas físicas construídas, que, por via das obras se tornavam locais aprazíveis e de prestígio, resultando na subida generalizada dos preços de venda e aluguer das habitações, fenómeno que conduziu à consequente expulsão ou retirada das populações originais desses bairros, mais modestas, que não podiam acompanhar essa inflação." (VAZ, 2006: 60)

Só no final da década de 60 surgiu a preocupação com a ecologia e o ambiente, realçando-se a finitude dos recursos, face à ideia de progresso mecanicista e racional, fazendo com que a Europa vacilasse na ideia de progresso dominante. Assim surgiu uma nova consciência da noção de património, sintetizada na Carta de Veneza.

Consequência do II Congresso Internacional de Arquitectos e de Técnicos de Monumentos Históricos, reunidos em Veneza de 25 a 31 de Maio de 1964, a Carta de Veneza reexamina, aprofunda e alarga os princípios da Carta de Atenas, englobando a noção de monumento histórico e de valor patrimonial à criação arquitectónica isolada, bem como aos "sítios", rurais ou urbanos, testemunhos de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico, consagrando-a a nível internacional. Também foi estipulado que o conceito de monumento histórico se estendia às obras modestas que adquiriram com o tempo um significado cultural, para além das grandes criações. Neste documento o conceito de património deixou de estar limitado a edifícios individuais e à arquitectura erudita, alargando-se a conjuntos edificados e ao tecido urbano: bairros, vilas, cidades ou mesmo agrupamentos de cidades, recordando a lista de património mundial estabelecida pela UNESCO. O património urbano passou a ter tanta importância como o património monumental, passando a aplicar-se também a esses tecidos estratégias de salvaguarda e conservação.

No início da década de setenta surgiram as primeiras operações de reabilitação urbana integradas num conjunto de estratégias aplicadas num programa de intervenção, multifacetado e multidisciplinar, inserindo nele termos como o restauro, conservação, reabilitação, entre outros, dos quais foi pioneiro o programa lançado em 1969 no centro de Bolonha. Valorizava-se a análise morfo-tipológica, baseada no aprofundamento da historiografia urbana, e os processos de construção tipológica, de modo a fundamentar as opções de intervenção no edificado e a participação activa das populações residentes, com implementação de serviços públicos e apoio social.

Nesse seguimento, em 1975 foi publicada a Carta Europeia do Património Arquitectónico (Declaração de Amsterdão), tendo sido esse ano declarado pelo Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa como o "Ano Europeu do Património Arquitectónico". Este documento criou uma ligação entre o modelo de centro histórico e monumento histórico e o seu contexto urbano, uma vez que as causas de degradação deste espaço não eram apenas resultado da degradação natural, mas também de uma vasta gama de relações físicas e humanas, estabelecidas à escala urbana, regional e nacional.

A solução para a reabilitação e salvaguarda do património deve incluir todas essas escalas, devendo ser um objectivo das estratégias de planeamento urbano e de ordenamento do território, em que a conservação e a reabilitação integrada do património não são apenas uma questão física, mas também cultural, educacional, social, económica e jurídica, mantendo a composição social de todo o espaço urbano, valorizando os seus residentes e a sua participação, como sendo parte do sucesso dessas intervenções.

Assim, surge a primeira noção de reabilitação urbana, a 14 de Abril de 1976, na Resolução (76) 28 do Comité de Ministros do Conselho da Europa, adaptando as leis e regulamentos às exigências da conservação do património edificado. "(...) através da renovação da sua estrutura interna e adaptação às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente os elementos de interesse cultural." (AA VV, 2010: 2)

No ano de 1980, com a Carta de Burra, as operações sobre o património e o termo "conservação" ganham mais concretude e especificidade. Neste enquadramento inserem-se as actuações de restauro, manutenção, revitalização, reabilitação, reabilitação urbana ou renovação urbana, integradas no conceito de conservação. Assim, segundo o modelo de Conservação Integrada, define-se o conceito de *reabilitação urbana* como a "(...) procura de requalificação da cidade existente, através de um conjunto de acções e estratégias concertadas num programa de intervenção, de actuação multifacetada e multidisciplinar, desenvolvida com o objectivo de potenciar ou catalisar os valores e actividades sócio-económicas, ambientais e funcionais de determinada área ou tecido construído urbano, com o objectivo de melhorar a qualidade de vida das populações residentes, pela elevação da habitabilidade dos seus fogos, equipamentos comunitários, infra-estruturas e espaços livres e espaços verdes para usos públicos, mas mantendo o tecido social e cultural existente." (VAZ, 2006: 60-61)

A partir dessa década, em Roma, promoveram-se diversas operações de reabilitação urbana, com o objectivo de restaurar e recuperar o património histórico-arquitectónico e reorientar o crescimento da cidade, fomentando a manutenção da função residencial face ao crescimento das actividades terciárias.

Também na capital alemã, "devastada primeiro pela guerra e a seguir pelas operações de renovação urbana - cuja demolição generalizada acabaria por destruir mais edifícios antigos do que a própria guerra mundial - surgem, nessa década, novas experiências, como resposta ao insurgimento das populações

contra estas abordagens de eliminação do passado e da memória" (VAZ, 2006: 61). Desenvolveu-se assim uma articulação entre renovação e reabilitação urbana, de modo a recuperar e revitalizar os tecidos urbanos antigos ainda existentes, promovendo construções de qualidade que preenchem os vazios deixados pela guerra ou pela posterior "renovação".

Surgiram assim novas políticas de intervenção que integram "a arte, a ecologia e o social da cidade" (VAZ, 2006: 62), apelando à necessidade de participação das populações e à instalação de serviços públicos de apoio. O problema da salvaguarda deixou de ser visto apenas como um problema estético limitado aos centros históricos, para ser visto também como um projecto social e político.

Segundo o modelo de reabilitação urbana integrada e a definição dada pela Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas (International Council on Monuments and Sites, Washington, 1987), a reabilitação urbana, "tornava-se uma clara alternativa, tanto do ponto de vista cultural, como económico e social, para o desenvolvimento da cidade, e para a própria modernização, no sentido amplo de desenvolvimento futuro sustentado pelo passado, onde a preservação surge por reanimação de estruturas existentes, físicas e sociais, em equilíbrio com a exigência da vida contemporânea" (VAZ, 2006: 62).

Hoje em dia, segundo o texto Guidance on Urban Rehabilitation, Council of Europe Publishing, Strasbourg, 2005, a reabilitação urbana é vista como um "processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo, que tem como objectivo melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral." (AA VV, 2010: 2).

4.2.2. Contexto Nacional

Em Portugal as práticas de reabilitação existentes incidiam apenas em algum património monumental, por opção cultural e escassez de recursos económicos. "No Estado Novo, a exaltação de ideologias de sentimentos nacionalistas e da vitalidade do aparelho de estado, conduziu a operações de recuperação e restauro de monumentos e edifícios de valor histórico" (VAZ, 2006: 62-63), valorizando a manutenção integral do edificado segundo uma traça primitiva. São exemplos disso algumas aldeias portuguesas, como Marvão, Monsanto, Óbidos, Castelo Mendo, Almeida ou Monsaraz.

Essas localidades tornaram-se "símbolo turístico, contribuindo para divulgar e sensibilizar a opinião pública para a necessidade de salvaguardar o património arquitectónico." (VAZ, 2006: 63)

Os elevados custos económicos destas operações, centralizadas principalmente em apoios públicos a fundo perdido, impunham a eleição de áreas a preservar, privilegiando e canalizando os esforços financeiros para umas áreas em detrimento de outras. Também o controlo do Estado sobre todo este processo desviava eventuais obstáculos particulares e sobrepunha-se a interesses da população local, associando estas operações a fenómenos de transformação ou alteração do tecido social autóctone, e consequente desertificação.

Paralelamente, em 1940, promove-se o congelamento das rendas dos imóveis, com o objectivo de travar a especulação crescente observada no sector. Esta política revelou-se danosa para o parque imobiliário arrendado, como já foi dito no subcapítulo 4.1.2.

O progressivo emagrecimento das rendas criava a ausência de responsabilidade na manutenção e conservação dos edifícios por parte dos seus proprietários, fazendo com que se perpetuasse a degradação e desertificação dos centros urbanos.

O mesmo se fez sentir no interior do país, com a migração da população para as cidades do litoral. Também com a abertura política sentida nos finais da década de 60, cerca de milhão e meio de portugueses activos emigraram para a Europa, à procura de melhores condições e oportunidades, ou até mesmo para as colónias portuguesas. (VAZ, 2006)

Nessa mesma altura surgiram programas de renovação urbana, com o objectivo de melhorar as condições das habitações, conservar o parque edificado existente e revitalizar culturalmente a mesma área. Exemplo pioneiro desse programa foi a "Renovação Urbana da área Ribeira-Barredo", no Porto, no local onde dois mil anos antes se instalara a povoação romana *Portucale*. A abordagem deste programa aos seus objectivos requereu a aquisição dos imóveis pelo município, facilitada pela vontade dos proprietários se libertarem dos mesmos, reformulando-se as tipologias habitacionais de modo a melhorar a sua habitabilidade. De seguida houve uma criteriosa escolha dos materiais de construção utilizados nas reabilitações, de modo a manter as cores tradicionais e os parâmetros de construção, na reconstrução integral dos edifícios irrecuperáveis. Por último criaram-se equipamentos sociais que apoiassem a população, como escolas, lares de terceira idade, museus, bibliotecas e centros comunitários, assegurando a miscigenação do tecido urbano, criando uma conservação integrada.

Após a revolução de 25 de Abril, na década de 70, surgiu a legislação que visava promover a eficiência da reabilitação urbana, com a reformulação da Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 794/76), onde se enquadra a possibilidade de identificar e declarar determinado sítio como "Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística", trabalho este da responsabilidade dos gabinetes técnicos locais especializados (GTL).

Esses gabinetes, criados junto das autarquias, compostos por um grupo de trabalho interdisciplinar em cada município, com a participação de arquitectos, engenheiros, assistentes sociais, economistas, desenhadores e topógrafos, e com o apoio do Estado, assumiam uma intervenção dinâmica que se estendia a questões arquitectónicas, urbanísticas e sócio-culturais, de modo a promover a reabilitação urbana. Estes eram encarregues da realização do Plano de Pormenor de Salvaguarda e Valorização da zona a intervir, entre outros documentos e projectos de recuperação de áreas urbanas degradadas, definindo assim as estratégias de intervenção e reabilitação urbana. Contudo, apesar de funcionarem em parceria com o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), foram efémeros, uma vez que, segundo o n.º 7 do Despacho n.º 1/88 (2ª série), de 20 de Janeiro, estes gabinetes apenas eram comparticipados por um ano, renovável por mais um.

Na mesma época, criaram-se os Gabinetes de Apoio técnico (GAT) regidos pelo Decreto-Lei n.º 58/79 de 30 de Março, posteriormente alterado pela Lei 10/80 de 19 de Junho, com o propósito de transferir competências para as autarquias.

Constituídas por mais de um município, estes organismos, dependentes das Comissões de Coordenação e Desenvolvimento Regional, tinham o objectivo de disponibilizar ou prestar apoio técnico especializado, e formar os quadros dos municípios da sua área de actuação, dotando assim os municípios de meios técnicos.

Estando os GAT confinados ao apoio técnico, a cooperação e o desenvolvimento de iniciativas intermunicipais estava limitada. Assim, a criação dos Gabinetes de Apoio Técnico serviu de meio para a criação das Associações de Municípios, uma vez que criou uma rede de convergência entre vários municípios da mesma região, criando um intercâmbio cultural, estrutural e económico. Estes eram regulados pelo Decreto-Lei n.º 99/84 de 29 de Março, onde é estabelecido o regime jurídico comum das associações de municípios de direito público, posteriormente alterado pelo Decreto-Lei n.º 412/89, de 29 de Novembro e pela Lei 172/99 de 26 de Setembro, e finalmente pela Lei 30-C/2000 de 29 de Dezembro, referente ao Orçamento do Estado para 2001.

Deixando de constituir os GAT, os municípios agregados devido à sua proximidade geográfica, cultural, e por vezes política, formaram parcerias de cooperação, constituindo-se em Associações de Municípios.

Na segunda metade da década de oitenta, com o objectivo de inverter a degradação progressiva do parque habitacional arrendado e apoiar a recuperação dos mesmos imóveis, foi actualizada a Lei das Rendas (Decreto-Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro), terminando o congelamento das mesmas e em certos casos foram mesmo permitidas actualizações moderadas.

Também no ano de 1985 foi criado o "Plano de Pormenor de Salvaguarda", a Lei n.º13/85, de 6 de Julho, denominada de Lei do Património Cultural Português, fruto do progressivo grau de autonomia das autarquias, que integrava novos conceitos de reabilitação urbana nas estruturas dos planos legalmente previstos, surgindo assim em "Planos de Pormenor Integrados" ou integrados nos "Planos Gerais de Urbanização".

Destinados a proteger todo o património cultural, o surgimento destes Planos realçou a importância de todos os planos de ordenamento territorial considerarem e tratarem "de maneira especial o património cultural existente na sua área, quer se trate de imóveis classificados, quer de imóveis em vias de classificação, propondo medidas de valorização em todos os casos" (artigo 21º/8) da Lei n.º13/85, de 6 de Julho).

A evolução destes conceitos rapidamente levou ao alargamento destes planos a todo o centro histórico, deixando de se restringir apenas ao património cultural. Assim, vários municípios elaboraram os seus planos de salvaguarda para os centros históricos, com o objectivo de valorizar e salvaguardar o seu património.

Pioneira no método e na estratégia de actuação, a cidade de Beja, em 1979, desenvolveu o "Plano de Salvaguarda e Recuperação do Centro Histórico", "onde se procurou promover os princípios da conservação integrada, de salvaguarda e reabilitação, em íntima articulação com o desenvolvimento económico e urbanístico de toda a cidade e território envolvente." (VAZ, 2006: 65)

Também em Évora se desenvolveu "uma gestão urbana participada, enquadrada pelos princípios estratégicos definidos no seu Plano Director Municipal, que englobaram uma análise urbanística, histórico-morfológica, sócio-demográfica e habitacional do seu centro histórico, para definição das estratégias e acções de intervenção." (VAZ, 2006: 65)

Apesar destes exemplos bem sucedidos, este instrumento de salvaguarda e valorização urbanística nunca foi regulamentado legalmente, tornando-se efémero e de execução duvidosa.

Em 1989 começou a ser elaborada uma proposta de regulamentação para os Planos de Salvaguarda, pela arquitecta Isabel Costa. Contudo tal documento nunca chegou a ser publicado.

No Decreto-Lei n.º69/90, de 2 de Março, regulamento que orientava o planeamento urbano em Portugal, é especificado que "os planos de salvaguarda e valorização para as zonas de protecção de imóveis ou conjuntos classificados, previstos na Lei n.º13/85, de 6 de Julho, serão objecto de regulamentação especial." (artigo 2º/2) do Decreto-Lei n.º69/90, de 2 de Março).

No Decreto-Lei n.º151/95, de 24 de Junho, referente aos Planos Especiais de Ordenamento do Território, incluindo o Plano de Salvaguarda do Património Cultural, os legisladores sentiram a necessidade de definir um regime jurídico de elaboração e aprovação desses planos, com a intenção de harmonizar a sua regulamentação. Contudo este regulamento resultou num texto vago, sem qualquer expressão, que não permite uma elaboração coerente de um Plano de Salvaguarda.

De modo a colmatar essa falta de concretude do Decreto-Lei anterior surge, um ano depois, a publicação da Lei n.º5/96 de 29 de Fevereiro. Revogando a lei anterior, este novo regulamento elimina os Planos de Salvaguarda do conjunto de Planos Especiais de Ordenamento do Território, retornando-se à estaca zero no que diz respeito à regulamentação dos Planos de Salvaguarda.

Só em 2009, no Decreto-Lei n.º309/2009, de 23 de Outubro, com o intuito de estabelecer o procedimento de classificação dos bens imóveis de interesse cultural, de elaboração do regime jurídico das zonas de protecção e do plano de pormenor de salvaguarda, foi implementado outra vez o Plano de Pormenor de Salvaguarda. Só nessa altura a reabilitação urbana e a salvaguarda do património passaram a ser vistas como um instrumento do planeamento urbanístico.

A partir desta época surgiram outros instrumentos jurídicos e financeiros, que permitiam novas formas de actuação, tais como a "Declaração de Utilidade Pública", possibilitando o Município de expropriar de forma expedita as "obras coercivas", ou o "Direito de Preferência" nas alienações dos imóveis. A partir dessa década começam a surgir programas de apoio à reabilitação urbana, descritos no subcapítulo 4.3.6. desta dissertação.

Apesar da importância do Regime Jurídico da reabilitação Urbana, a definição de uma área de reabilitação urbana pode ser feita através de um instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana. Este último, obedecendo ao disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com as especificidades introduzidas pelo presente decreto-lei, tem como objectivo desenvolver e concretizar "propostas de organização espacial de qualquer área específica do território municipal definindo com detalhe a concepção da forma de ocupação e servindo de base aos projectos de execução das infra-estruturas, da arquitectura dos edifícios e dos espaços exteriores, de acordo com as prioridades estabelecidas nos programas de execução constantes do plano director municipal e do plano de urbanização"(artigo 90º/1) do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro), definindo as áreas de intervenção de reabilitação urbana, os tipos de intervenção, a estratégia de intervenção, entre outros.

Mais recentemente, em 2011, surgiu em Portugal o projecto Arrebita!Porto, com o objectivo de inverter a tendência de abandono do centro histórico do Porto através da reabilitação dos edifícios. Esta iniciativa consiste na elaboração de um sistema colaborativo, em que o valor de um edifício reabilitado é criado por

meio de trocas e contrapartidas e não pelo pagamento de serviços, constituindo uma vantagem para todos os agentes envolvidos, uma vez que este projecto permitirá que proprietários sem recursos económicos reabilitem os seus edifícios degradados ou devolutos sem qualquer custo.

4.3. Reabilitação Urbana como política urbanística

4.3.1. Enquadramento do conceito

O conceito de reabilitação urbana, como intervenção na paisagem urbana, requalificando-a, pressupõe a reutilização de elementos preexistentes, renovando, revitalizando e reabilitando-os. Apresentando um misto entre estes conceitos, a reabilitação urbana permite salvaguardar o património, sem proceder necessariamente à demolição e reconstrução do espaço urbano e seus edifícios, integrando não só o campo urbanístico, mas também económico, social, e até mesmo ambiental.

O Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, define reabilitação urbana como um "processo de transformação do solo urbanizado, compreendendo a execução de obras de construção, reconstrução, alteração, ampliação, demolição e conservação de edifícios, tal como definidas no regime jurídico da urbanização e da edificação, com o objectivo de melhorar as suas condições de uso, conservando o seu carácter fundamental, bem como o conjunto de operações urbanísticas e de loteamento e obras de urbanização que visem a recuperação de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística." (artigo 1º/2)

Já no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, há uma distinção entre reabilitação do edifício, que visa o ajustamento e adaptação funcional do imóvel, e reabilitação urbana, que tem como objectivo a intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, mantendo e modernizando o património urbanístico e imobiliário, através de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios. Segundo o legislador, a reabilitação urbana consiste na "forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou de beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição de edifícios" (art. 2º/j).

Este Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana pretende dar reposta a cinco desafios que se colocam à reabilitação urbana:

a) articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infra-estruturas das áreas urbanas a reabilitar;

b) garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;

c) diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;

d) criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;

e) desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.

A reabilitação urbana é um conceito amplo, como uma disciplina integrada, coordenada e dirigida das intervenções, não se circunscrevendo apenas a uma realidade urbanística, mas interligando diferentes políticas, entre as quais se salientam principalmente a política urbanística, a política fiscal e económica, a política financeira e a política de coesão social, respondendo a todas essas preocupações (artigo 3º da Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território).

Por esta razão, deve ser entendida como uma directiva autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo, uma vez que possui um carácter *sui generis*, devendo ser capaz de lidar com: a incapacidade dos mercados resolverem os problemas das zonas degradadas; a alteração de condições sociais e económicas, garantindo a atractividade dos centros históricos; a inversão do processo de descentralização e a redução da capacidade económico-financeira dos centros urbanos; a necessidade da implementação de políticas urbanas activas que impliquem a participação dos cidadãos; e com a necessidade de estimular iniciativas locais.

A reabilitação urbana é um processo complexo, entrando não só no domínio físico, como também fundiário (alteração predial), funcional (alteração de usos) e social (alteração do tecido social). Assim, é uma política de natureza essencialmente global e integrada, com preocupações sociais, ambientais e económicas, que intervém a uma escala territorial limitada. (AA VV, 2010)

4.3.2. Objectivos

Segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (artigos 3º e 12º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro) a reabilitação urbana deve incidir "sobre espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada", e deve contribuir, de forma articulada, para a realização dos seguintes objectivos:

a) Assegurar a reabilitação e requalificação dos edifícios e dos tecidos urbanos, incluindo os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização colectiva, que se encontram degradados, funcionalmente inadequados ou em degradação;

b) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;

c) Garantir a protecção e promover a valorização do património cultural, afirmando os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;

d) Modernizar as infra-estruturas urbanas;

e) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;

f) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;

g) Assegurar a integração e qualificação funcional, a diversidade económica e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes, e a inclusão social e coesão territorial;

h) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;

i) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;

j) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;

k) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação, e a criação e melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;

l) Fomentar a adopção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Com consequências positivas em termos urbanísticos, impedindo a construção de novos espaços e promovendo a racionalização das infra-estruturas e equipamentos existentes, em termos ambientais e patrimoniais, mantendo e valorizando o património construído e o ambiente urbano, e em termos sociais, funcionando como um mecanismo de identificação e integração sócio-cultural, as políticas de reabilitação urbana visam contrariar um modelo de desenvolvimento urbanístico assente na expansão urbana, permitindo a consolidação e ocupação do já edificado, e evitando os desperdícios territoriais, financeiros, ambientais e sociais que caracterizam a expansão urbana. (AA VV, 2010)

Assim, promove a "conservação integrada do património cultural, o acesso a uma habitação satisfatória e apropriada para todos, a promoção da coesão territorial e a contribuição para o desenvolvimento sustentável das cidades através da gestão cautelosa do ambiente." (AA VV, 2010: 3)

4.3.3. Princípios da reabilitação urbana

A política de reabilitação urbana obedece aos seguintes princípios, nos termos do artigo 4º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, com o intuito de realizar os objectivos definidos pelo mesmo Regime Jurídico:

a) Princípio da responsabilização - os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios têm o dever de promover e suportar financeiramente a reabilitação do edificado, sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta actividade;

b) Princípio da subsidiariedade da acção pública - as acções de reabilitação urbana relativas a espaços privados são directamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;

c) Princípio da solidariedade intergeracional - garantia de transmissão às gerações futuras de espaços urbanos correctamente ordenados e conservados, e dos custos das operações de reabilitação do edificado, caso o proprietário não tenha rendimento disponível imediato para custear as obras;

d) Princípio da sustentabilidade - do ponto de vista financeiro, sócio-cultural e ambiental deve-se garantir um modelo sustentado e equilibrado, contribuindo para valorizar e salvaguardar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através da integração e inclusão sócio-cultural, do rejuvenescimento dos moradores, da integração intergeracional e da preservação da identidade cultural do edificado;

e) Princípio da integração - preferência pela intervenção em áreas de reabilitação urbana delimitadas e elaboração do programa da unidade de intervenção no contexto do programa de acção territorial, dando resposta às deficiências reveladas, em consonância com as qualidades, e atentando às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental;

f) Princípio da coordenação - envolvimento de todos os interessados, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias acções de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as acções de iniciativa privada, de modo a poder alcançar uma solução de consenso;

g) Princípio da contratualização - agilizar a execução da reabilitação urbana através de modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana, baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;

h) Princípio da protecção do existente - realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;

i) Princípio da justa ponderação - necessidade de pautar todas as decisões adoptadas em matéria de operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objecto de operações de reabilitação, pelo critério da justa ponderação dos interesses em presença;

j) Princípio da equidade - justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

Ainda que estes conceitos tenham uma índole jurídica, foi analisado brevemente o seu conteúdo com o intuito de entendê-los no geral.

4.3.4. Tipos de operações de reabilitação urbana

Para as zonas territorialmente delimitadas e definidas como áreas de intervenção de reabilitação urbana existem dois tipos de operações de reabilitação urbana. São estas a operação de reabilitação urbana simples, enquadrada por uma estratégia de reabilitação urbana, dizendo respeito a uma intervenção integrada de reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respectiva execução, devendo ser realizadas preferencialmente pelos respectivos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos; e a operação de reabilitação urbana sistemática, enquadrada por um programa estratégico de reabilitação urbana, referindo-se a uma intervenção integrada de uma determinada área, incluindo a qualificação do edificado, das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público, promovido pelas respectivas entidades gestoras, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios pela parte dos particulares.

4.3.5. Sociedades de Reabilitação Urbana

Hoje em dia a reabilitação urbana assume-se como uma componente indispensável da política das cidades e da política de habitação, uma vez que os objectivos da requalificação e revitalização das áreas urbanas mais degradadas, e da qualificação do parque habitacional, procurando a harmonia e sustentabilidade urbana, e a garantia de uma habitação condigna, nela convergem.

Por isso, surge com o Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, a figura das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU's). Guiadas pelo regime de empresas municipais ou pelo regime do sector empresarial do Estado, conforme o capital social de ambos os regimes, as Sociedades de Reabilitação Urbana permitem às autarquias criar entidades encarregues unicamente de operações de reabilitação ou renovação urbana numa área previamente delimitada, maximizando o desempenho e o investimento das operações a desenvolver.

Entre outras competências, as Sociedades de Reabilitação Urbana devem ser capazes de: licenciar e autorizar operações urbanísticas; expropriar os bens imóveis e os direitos a eles inerentes destinados à reabilitação urbana, bem como constituir servidões administrativas para os mesmos fins; proceder a operações de realojamento; fiscalizar as obras de reabilitação urbana, exercendo, nomeadamente, as competências previstas na secção V do capítulo III do regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, exceptuando a aplicação de sanções administrativas por contra-ordenação, a qual se mantém como competência do município; exercer as competências previstas na alínea b) do n.º 1 do artigo 42º da Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro), referentes à tomada de posse administrativa de quaisquer imóveis situados na área crítica de recuperação e reconversão urbanística, ocupação temporária de terrenos, demolição de edifícios que representem perigo para os seus ocupantes ou para o público, ou realização de obras de beneficiação ou reparação de edifícios com carências de carácter urgente; ter a capacidade de exercer o previsto no n.º 2 do artigo 44º da Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro), relativas à fixação de prazos para o início e conclusão dos trabalhos, assumindo a responsabilidade de os efectuar; pode ainda, nos termos do artigo 46º, da Lei dos Solos (Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de Novembro), proceder ao despejo administrativo dos prédios a demolir, bem como ao despejo temporário daqueles que careçam de obras cuja realização não possa ser feita sem a desocupação.

4.3.6. Instrumentos de Política Urbanística

Promovidas, coordenadas e geridas por uma entidade gestora, definida no artigo 2º/e) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, como "a entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana", podendo ser o município ou uma empresa do sector empresarial local, as operações de reabilitação urbana podem ser alvo dos seguintes instrumentos de execução, por parte da entidade gestora:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

Este novo Regime consagrou o direito da entidade gestora impor ao proprietário de um edifício ou fracção a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade (artigo 55º/1) do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro).

Caso o proprietário não proceda às operações urbanísticas compreendidas na acção de reabilitação que foi determinada, ou não as conclua dentro dos prazos fixados, a entidade gestora pode tomar posse administrativa do edifício ou da fracção para dar execução imediata às obras determinadas, com custos imputados ao proprietário, aplicando-se o disposto nos artigos 107º e 108º do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro.

- Empreitada única

Também é concedido à entidade gestora a promoção da reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo oposição dos proprietários, a qual pode incluir a elaboração do projecto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

- Arrendamento forçado

É de salientar que, de acordo com o regime em apreço, após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder à indemnização das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não proceder ao arrendamento do edifício por um prazo mínimo de cinco anos, a entidade gestora pode arrendá-lo, mediante concurso público, por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096º do Código Civil, ou seja, por um período mínimo sucessivo de três anos, excepto para habitação não permanente ou para fim especial transitório. Porém, o proprietário tem o direito de se opor ao contrato de arrendamento proposto pela entidade gestora, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fracção em causa.

- Venda forçada

No caso de os proprietários não realizarem as obras ou trabalhos ordenados, é igualmente aplicado o mecanismo de venda forçada do imóvel em hasta pública.

- Servidões administrativas

As entidades gestoras também têm poder para constituir as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das actividades localizadas nas zonas de intervenção, sendo que a

constituição dessas servidões se rege pelo instrumento da expropriação, descrito abaixo, com as necessárias adaptações.

•Expropriação

Atendendo aos interesses públicos e privados, os terrenos, os edifícios e as fracções que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana podem ser expropriados

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de fracções se os respectivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, descrita nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

•Direito de preferência

É atribuído às entidades gestoras direito de preferência na transmissão de terrenos, edifícios ou fracções situados em áreas de reabilitação urbana, a título oneroso entre particulares. No entanto este direito de preferência só poderá ser exercido pela entidade gestora caso esta entenda que o imóvel deve ser objecto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos.

•Reestruturação da propriedade

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública a operação de reabilitação urbana, nos termos do artigo 61º, designadamente:

a) As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;

b) Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respectivo proprietário;

c) Os terrenos destinados a construções adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;

d) Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

4.3.7. Taxas Municipais e Compensações

Em Portugal encontram-se em vigor alguns incentivos fiscais, para incentivo à realização de operações urbanísticas, e à instalação, dinamização e modernização de actividades económicas.

Segundo o artigo 67º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, podem ser estabelecidos regimes especiais de taxas municipais, e de cálculo das compensações devidas ao Município pela não cedência de áreas para implantação de infra-estruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, previstos em Regulamento Municipal.

Também existem vários incentivos fiscais à reabilitação urbana (artigo 71º do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de Julho, referente ao Estatuto dos Benefícios Fiscais, aditado pela Lei n.º 64-A/2008, de 31 de Dezembro), que incidem sobre o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), o Imposto sobre o Rendimento Singular (IRS) e o Imposto sobre o Rendimento Colectivo (IRC).

Neste sentido, as mais valias relativas ao IRS, dizem respeito a uma dedução à colecta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação, até ao limite €500, e a uma tributação à taxa reduzida de 5%, quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em Área de Reabilitação Urbana, acontecendo o mesmo relativamente aos rendimentos prediais após a realização das obras de recuperação. No que diz respeito ao IMI, há uma isenção por um período de 5 anos, prorrogável por mais 5 anos. Outro incentivo fiscal sobre a propriedade imobiliária é a isenção do IMT na primeira transmissão de imóvel reabilitado em Área de Reabilitação Urbana, desde que destinado exclusivamente a habitação própria e permanente. Também há uma isenção de IRC, desde que pelo menos 75% dos seus activos sejam imóveis sujeitos a acções de reabilitação em Área de Reabilitação Urbana. Também há tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC, nos termos previstos. Por último, quando sejam adoptados mecanismos de perequação compensatória, podem ser constituídos fundos de compensação que visam receber e pagar as compensações devidas, delegáveis na entidade gestora.

4.3.8. Mecanismos de financiamento

O Novo Regime da Reabilitação Urbana prevê o financiamento de obras de reabilitação urbana através da concessão de apoios financeiros pela União Europeia, pelo Estado e pelos municípios às entidades gestoras e/ou aos proprietários que promovam acções de reabilitação de edifícios. Assim ao longo dos tempos, com o objectivo de apoiar as obras de conservação, recuperação e salvaguarda do Património, remetendo depois para a reabilitação urbana, foram criados vários fundos, programas e sistemas de financiamento internacionais e nacionais.

INTERNACIONAIS

•Fundo do Património Mundial da UNESCO

Especialmente criado para apoiar a recuperação e conservação do Património Mundial Classificado, este fundo, com origem no ano de 1972, é composto por verbas orçamentais da UNESCO, obtidas através das contribuições obrigatórias e contribuições voluntárias dos Estados-parte da presente Convenção; dos depósitos, doações ou legados que sejam feitos por outros estados, pela Organização

das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultural, por outros organismos do sistema das Nações Unidas, especialmente o Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento e outras organizações intergovernamentais, ou por organizações públicas ou privadas ou pessoas físicas; dos juros resultantes dos recursos do Fundo; das receitas das campanhas organizadas em favor do Fundo e de quaisquer outros recursos autorizados pelo regulamento a ser elaborado pelo Comité do Património Mundial.

•Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER)

Instituído em 1975, este programa de financiamento tinha como grande objectivo financiar programas de desenvolvimento regional orientados para as regiões menos desenvolvidas, actuando segundo uma estratégia global e integrada com os restantes fundos, promovendo o desenvolvimento económico e social, fomentando a inovação e a informação, e valorizando o desenvolvimento sustentável das regiões.

•Programa de Infra-estruturas Turísticas e Equipamentos Culturais (PRODIATEC)

Este programa, aprovado a 20 de Março de 1991, apoia financeiramente o surgimento de equipamentos culturais e infra-estruturas turísticas, inserido no Quadro Comunitário de Apoio (QCA) para as intervenções estruturais comunitárias relativas a Portugal, sendo composto por dois programas. O primeiro diz respeito a equipamentos culturais com interesse turístico, visando criar ou dinamizar pólos de atracção turística através da reconstrução, adaptação ou ampliação de monumentos; o segundo programa refere-se a alojamento turístico e visa a recuperação e o aumento da capacidade hoteleira.

•URBAN I e II

A iniciativa URBAN, criada em 1994, é destinada a zonas urbanas em crise, apoiando a ampliação e coordenação das políticas urbanas realizadas a partir de programas nacionais ou de medidas inovadoras. Favorece-se neste programa a criação de novas actividades económicas, a promoção de emprego local, a melhoria do equipamento público, das infra-estruturas e do ambiente, contribuindo assim para uma melhor qualidade de vida.

•Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA)

A nível europeu destaca-se também o Plano Integrado de Desenvolvimento Urbano Sustentável denominado de programa Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas -JESSICA- -desenvolvida pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI), em colaboração com o Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, com início em Portugal no ano de 2008. Com o objectivo de promover projectos sustentáveis a longo prazo que visem o desenvolvimento urbano, económico, a competitividade e a modernização do mercado financeiro, e usando Fundos Estruturais, designadamente o FEDER, esta iniciativa comunitária pretende que os Estados Membros criem Fundos de Desenvolvimento Urbano (FDU), destinados a apoiar o investimento nesses mesmos projectos. Para tal os projectos têm de conter medidas para reduzir a dispersão urbana, promover a interacção entre os cidadãos e a participação de todos na vida social e ainda a localização de investimentos nos centros históricos, em detrimento de zonas ainda não urbanizadas.

NACIONAIS

•Fundo de Fomento de Habitação (FFH)

No ano de 1973 surgiu o Decreto-Lei n.º 8/73, de 8 de Janeiro, um diploma que encarregava o Fundo de Fomento à Habitação e as Câmaras Municipais da elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor, tendo em vista a renovação de sectores urbanos sobreocupados ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou segurança contra o risco de incêndio (artigo 1º/1) do D.L. n.º 8/73, de 8 de Janeiro). Esses planos deviam prever o realojamento da população residente nos fogos degradados, durante as obras que implicassem a sua desocupação, criando novos núcleos habitacionais financiados por este fundo e pelas Câmaras Municipais. Este diploma previa também que os custos das obras de beneficiação suportados pelos senhorios tivessem reflexo nos contratos de arrendamento.

•Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID)

No final da década de 70 é lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados - PRID - -regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 704/76, de 30 de Setembro, e relançado em novos modelos pelo Decreto-Lei n.º 449/83, de 26 de Dezembro. Este programa consistia numa linha de crédito para incentivar a execução de obras de recuperação de imóveis habitacionais, especialmente dirigida à actuação corrente das autarquias locais, mas também acessível aos privados. Tinha, porém, eficácia reduzida devido à desadequação com os objectivos pretendidos, à morosidade no acesso aos créditos e à dificuldade de recuperação dos investimentos.

•Sistema de crédito para aquisição e/ou recuperação/beneficiação de habitações

No ano de 1983, foram criados vários regimes de crédito, como os previstos nos Decretos-Lei n.º 220/83, de 26 de Maio e n.º 459/83, de 30 de Dezembro, substituindo o Fundo de Fomento da Habitação, extinto através do Decreto-Lei n.º 214/82, de 29 de Maio. Estes novos regimes promoviam a construção de habitação social, incluindo a possibilidade de se concederem empréstimos a privados e entidades municipais para a compra e/ou recuperação de imóveis degradados que se encontrem desabitados.

•Programa de Reabilitação Urbana (PRU)

Em 1985 inicia-se o primeiro programa nacional de Reabilitação Urbana - PRU - regulado pelo Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro de 1985 que visa apoiar financeiramente as autarquias e criar gabinetes técnicos locais, "destinados a elaborar as análises, diagnósticos, e consequentes propostas de reabilitação, promovendo e acompanhando as obras, gerindo os processos de realojamento temporário e a atribuição dos fogos definitivos, envolvendo o apoio social às populações" (VAZ, 2006: 65-66), sendo alargado à renovação urbana em 1988, ganhando uma nova designação: "Programa de Recuperação de Áreas Degradadas". Este documento tem por objectivo funcionar como um instrumento da política de habitação que "não pode deixar de considerar a conservação e condições de utilização do parque já construído, a par da produção de habitação nova." (p. 1158 do Despacho n.º 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro de 1985)

•Programa de Realojamento

Criado a 6 de Junho pelo Decreto-Lei n.º 226/87, este programa visa apoiar financeiramente os municípios na construção de habitação social para arrendamento, destinada ao realojamento de famílias que residam em fogos degradados, através de um investimento a fundo perdido, atingindo os 50% do valor da construção nos empreendimentos que venham a ser promovidos pelos municípios.

•Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)

Em 1988 surge o Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD), legislado pelo Despacho n.º 1/88, de 6 de Janeiro, e criado pelo Secretário de Estado da Administração Local e de Ordenamento do Território. Apoiado pelos programas europeus URBAN I e URBAN II, entre outros, este programa tem como objectivo promover, em parceria com as autarquias locais, a renovação e reabilitação de áreas urbanas degradas, assumindo-se como um instrumento essencial das políticas de ordenamento do território, numa óptica de requalificação, revitalização e melhoria da qualidade de vida nos centros urbanos, inserindo, para além do património histórico, cultural e social, o factor económico na recuperação das áreas urbanas, servindo de guião ao programa. Apresentava duas vertentes distintas, uma de cariz instrumental, de apoio à constituição de gabinetes técnicos, encarregues da elaboração de planos, estudos e projectos de intervenção, e outra de cariz operacional, designada de PRAUD-OBRAS, apoiando directamente os projectos de requalificação de espaço público e de imóveis, nas áreas urbanas carecidas de reabilitação (ver figura 56).

Hoje em dia, legislado pelo Despacho n.º 42/2003 (2ª série), este programa continua em vigor.

•Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico (APMCH)

No mesmo ano, em 1988, surge também a Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico (APMCH), representando o interesse desenvolvido em Portugal nessa mesma década, a nível local, com o objectivo de compreender, estudar e preservar os centros históricos. Nessa época o conceito de "renovação urbana" era substituído pelo de "reabilitação", tornando-se mais importante salvaguardar e valorizar a memória construída dos centros históricos. Assim esta Associação visa "promover todas as actividades com vista à defesa, salvaguarda, conservação, recuperação, reabilitação, revitalização e animação dos centros históricos dos aglomerados urbanos, através de uma estreita colaboração, embora sem fins lucrativos, dos municípios portugueses, zonas essas carecidas de protecção, como valores culturais que são da maior importância nacional e de indiscutível interesse público e, principalmente, como contributo para o progresso e bem-estar das populações que deles desfrutam ou usufruem." (Câmara Municipal de Lamego cit in TAVARES, 2008).

•Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados (RECRIA)

O Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados - RECRIA - surgiu inicialmente em 1988, publicado no Decreto-Lei n.º 4/88, de 14 de Janeiro, na sequência do Programa de Recuperação de Imóveis Degradados (PRID), que não obteve grande adesão. Com o objectivo de inverter a situação de degradação progressiva do parque habitacional arrendado e apoiar a recuperação dos imóveis vítimas do congelamento das rendas, a partir de 1985, com a actualização da Lei das Rendas (Decreto-Lei n.º 46/85, de 20 de Setembro), o RECRIA pretendeu apoiar as obras de

conservação e beneficiação que permitiam a recuperação de fogos e imóveis em estado de degradação, através de uma comparticipação a fundo perdido, concedida pelo Instituto Nacional de Habitação e pela Câmara Municipal do município onde se situava o imóvel, com a possibilidade de concessão de um financiamento para a parte não comparticipada.

Apesar do RECRIA se ter revelado mais apelativo e com maior adesão do que o PRID, houve necessidade de rever algumas condicionantes deste programa, tendo mesmo vindo a ser sucessivamente aperfeiçoado pelos Decretos-Lei n.º 420/89 de 30 de Novembro, 197/92 de 22 de Setembro, 104/96 de 31 de Julho e, mais recentemente, pelo Decreto-Lei n.º 329-C/2000 de 22 de Dezembro, actualmente em vigor.

Destinado a proprietários ou senhorios que procedessem a obras de conservação ou beneficiação nos fogos, esta última alteração ao regulamento do RECRIA possibilita aos mesmos proceder à actualização de rendas antigas após as obras, assegurando a rentabilidade do investimento efectuado.

•Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas (REHABITA)

Em 1996, é publicado o Decreto-Lei n.º 105/96 de 31 de Julho, que define o "Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas" - REHABITA - consistindo numa extensão do RECRIA, destinado exclusivamente aos núcleos urbanos antigos, declarados como áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística. Este programa visa apoiar as câmaras municipais na execução de obras de conservação, beneficiação ou de reconstrução de edifícios habitacionais, ou realojamento decorrentes das operações municipais de reabilitação.

•Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal (RECRIPH)

Em paralelo surge o Decreto-Lei n.º 106/96 de 31 de Julho, denominado de "Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal" -RECRIPH- destinado ao financiamento de obras de conservação e beneficiação que permitam a recuperação de imóveis antigos em regime de propriedade horizontal, desde que sejam compostos por um mínimo de 4 fracções autónomas, podendo uma delas ser afecta a uma actividade de comércio. (VAZ, 2006; AIRES, 2009)

•Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais (PROSIURB)

Em vigor desde 1994, o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais - PROSIURB - tem como principal objectivo reforçar o papel dos centros urbanos das cidades médias portuguesas, maioritariamente capitais de distrito, contribuindo para o seu desenvolvimento e para o seu lugar estratégico na organização do território nacional, dotando-os de equipamentos e infra-estruturas que apoiem esse dinamismo económico e social.

No mesmo âmbito, o PROSIURB era constituído por dois sub-programas: o primeiro dizia respeito à Valorização das Cidades Médias, e o segundo referia-se à Valorização dos Centros da Rede Complementar, tendo ambos os sub-programas como objectivo reforçar o papel das cidades de média

dimensão no sistema urbano português, garantindo um modelo de desenvolvimento territorialmente equilibrado e polinucleado, onde as cidades de média dimensão funcionassem como "âncoras" de desenvolvimento das áreas do território menos dotadas, atenuando, desta forma, as citadas assimetrias (ver figura 56).

Embora este programa não tenha tido continuidade veio salientar a importância das cidades de média dimensão, para a gestão correcta e ordenamento do território nacional, introduzindo conceitos como 'sistema' e 'eixo urbano' e dando um contributo na renovação das políticas urbanas, contribuindo para o desenvolvimento de outros programas de acção em áreas urbanas consolidadas, como é o caso dos programas POLIS e PROCOM, abordados mais à frente nesta dissertação.

•Programa de Apoio à Modernização do Comércio (PROCOM)

Lançado em 1994, o Programa de Apoio à Modernização do Comércio - PROCOM - regulamentado pelo Decreto-Lei n.º 184/94, de 1 de Julho, dirige-se à revitalização do pequeno comércio tradicional da cidade, e por isso visa "promover o desenvolvimento sustentado da competitividade das empresas do sector comercial no quadro de uma estratégia coerente de modernização da sua actividade, através do efeito reprodutor dos investimentos no desenvolvimento e ordenamento do sector, da pertinência e consistência do projecto no conjunto da actividade da empresa e da articulação dos investimentos presentes no projecto." (artigo 1º/2) do D.L. n.º 184/94). Este programa visa uma intervenção coordenada entre a Câmara Municipal e os proprietários dos edifícios, uma vez que, enquanto a Câmara reabilita a rua, o proprietário reabilita o edifício.

•Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades (POLIS)

Em 2000, é aprovado o Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades -POLIS- orientado pelo Decreto-Lei n.º 119/2000, de 4 de Julho, com o objectivo de promover a requalificação das cidades, melhorar a qualidade de vida dos seus habitantes, melhorar a sua competitividade e reforçar o seu papel na organização do território, através da realização de operações de requalificação fortemente ligadas a aspectos ambientais e/ou patrimoniais, desenvolvidas com base em parcerias entre as autarquias locais e a administração central, considerando o papel central e estruturante das cidades nas políticas de desenvolvimento regional. Destinadas à qualificação ou criação de espaços públicos e espaços verdes, ordenamento e requalificação de frentes de rio e de mar, acções de ordenamento de tráfego e estacionamento e implementação de sistemas de transportes menos poluentes, estas intervenções reflectem a preocupação com a valorização ambiental dos espaços urbanos e com a revitalização dos centros históricos, de modo a reforçar o seu potencial cultural, de lazer e turístico invertendo a tendência de desertificação e de declínio destes espaços (ver figura 56).

•Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Obras de Conservação e de Beneficiação em Habitação Própria Permanente (SOLARH)

Este programa, criado em 2001, denominado Programa de Apoio Financeiro Especial para a Reabilitação de Obras de Conservação e de Beneficiação em Habitação Própria Permanente - SOLARH - e regulado pelo Decreto-Lei n.º 39/2001, destina-se a financiar, sob a forma de empréstimo sem juros, a realização de obras de conservação em habitações permanentes de famílias carenciadas, em

habitações devolutas em regime de propriedade horizontal, cujos proprietários sejam pessoas singulares, instituições ou cooperativas, ou o município, com o objectivo de dirigir esses fogos ao mercado de arrendamento condicionado, para famílias carenciadas.

•PROREABILITA

Com o objectivo de tornar os processos mais simples e acelerar as operações de reabilitação urbana, os programas de apoio RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH foram recentemente concentrados num único, o PROREABILITA, substituindo todos os programas de apoio à reabilitação urbana, e gerindo subsídios a fundo perdido e empréstimos sob tutela do Instituto de habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O objectivo deste programa é certificar as obras de recuperação de imóveis, conferindo, no final, acesso à actualização das rendas no âmbito do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) a todos os senhorios que as tenham realizado, com o apoio do programa Proreabilita. Para além disso este visa o apoio de obras de recuperação das habitações de agregados familiares carenciados que tenham sido intimados a fazer obras.

•Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

Em 2003, foi publicado o Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, que regula o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), e que indirectamente incentiva a reabilitação de edifícios devolutos, através de uma penalização no valor do IMI para este tipo de edifícios.

"Os municípios, mediante deliberação da Assembleia Municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens." (art. 112º/8) do Anexo I do D.L. n.º 287/2003)

•Política de Cidades POLIS XXI

Em 2007 surgiu a Política de Cidades POLIS XXI, baseada em instrumentos de política e fontes de financiamento complementares, beneficiando da experiência aglomerada de programas de âmbito comunitário, como é o caso da iniciativa URBAN, e nacional, referindo-se ao Programa POLIS. Com o objectivo de contemplar as vertentes intra-urbana, de inserção da cidade na envolvente regional e das redes urbanas e tornar as cidades portuguesas inovadoras e competitivas, com cidadania e coesão social, qualidade ambiental e de vida, bem planeadas e governadas, esta política é composta por três dimensões de intervenção, sendo elas a regeneração urbana, a competitividade e diferenciação e a integração regional, com vista à concretização dos objectivos, sendo fixados como principais instrumentos, as parcerias para a regeneração urbana, as redes urbanas para a competitividade e inovação e as acções inovadoras para o desenvolvimento urbano. Da competência do Ministério do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional, a execução desta política é da responsabilidade das Câmaras Municipais e do Instituto Português do Património Arquitectónico (IPPAR).

Através destes programas nacionais e internacionais de financiamento das operações de requalificação, renovação, conservação e reabilitação do parque imobiliário urbano e de todo o tecido urbano degradado, as autarquias passaram a ter poder para fundar estruturas de intervenção local, apoiadas pelo Estado e pela União Europeia, mostrando uma nova consciência face à importância da reabilitação urbana e da sustentabilidade.

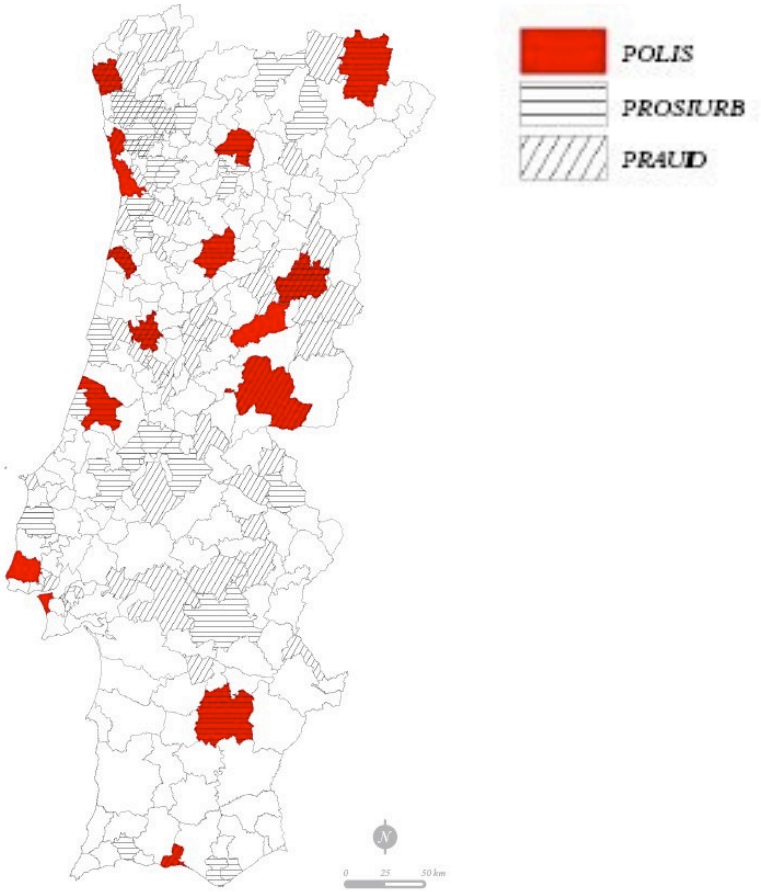


Figura 56 - Intervenção dos Programas de financiamento POLIS, PROSIURB E PRAUD em Portugal, 2000 [56]

4.4. A reabilitação urbana como contributo para a sustentabilidade

Através das definições de reabilitação urbana e de desenvolvimento sustentável é possível verificar que ambos os conceitos se relacionam. A reabilitação urbana, reutilizando os moldes de reutilização da cidade tradicional e vernácula, integra o contexto da sustentabilidade, na medida em que cria equilíbrio na evolução do espaço urbano. (VAZ, 2006)

O modelo de reabilitação urbana, no contexto da sustentabilidade, considera "os costumes e tradições, as solidariedades e as estruturas sociais de vizinhança como parte integrante desse património." (VAZ, 2006: 18)

"O tema da sustentabilidade surge vulgarmente associado às cidades, aos comportamentos e relações sócio-económicas estabelecidas entre indivíduos (…), e aos processos de formação e crescimento dos próprios aglomerados" (VAZ, 2006: 21), uma vez que as estruturas da cidade tradicional e as malhas antigas dos centros das cidades relembram o passado consolidado, os valores da miscigenação, diversidade, e o encruzar das actividades económicas, sociais e religiosas.

Assim, a reabilitação urbana tem como objectivo a "recuperação e consolidação da diversidade funcional, conseguindo, através de menores recursos, mais graduais e suaves, e com a possibilidade de serem consumidos à medida das disponibilidades, tornar-se activo e auto-regenerador, "contagiando" uma envolvente, promovendo uma revitalização com consequências extensíveis no espaço e no tempo", rumo ao equilíbrio "natural" do ecosistema social e urbano. (VAZ, 2006: 26)

"Neste sentido, qualquer estratégia de sustentabilidade rumo ao espaço urbano mais "natural", só poderá encontrar vantagens na reutilização e na reabilitação destas estruturas" (VAZ, 2006: 26), sendo algumas delas o aproveitamento de estruturas existentes, o consumo de menos materiais, o consumo de menos energia para a demolição e construção, a revigoração da malha onde se insere a reabilitação, a regeneração das estruturas de transportes, comerciais e de equipamentos existentes, a melhoria dos cenários urbanos e das condições de vida das populações residentes, as vantagens económicas e ambientais devido à renovação dos edifícios, para além da "consolidação de um passado, de uma cultura, de pertença a um povo." (VAZ, 2006: 27)

As estratégias e soluções que tenham como finalidade a sustentabilidade, não poderão ignorar as memórias, as tradições e o passado de um povo, na medida em que são a base dos princípios e valores de um povo. Deste modo deve-se elaborar um estudo dos materiais, estilos e técnicas, adaptando-os às condições locais, e rejeitando os inadequados. Assim, os modelos e soluções que respeitem o contexto cultural e ambiental deverão ser valorizados face aos universais, que se "desligam" do passado.

Aliando os conceitos de reabilitação urbana e sustentabilidade, surgiu em 1991 o Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano, que lança, em 1993, o projecto "Cidades Sustentáveis". Este relatório, com os objectivos de contribuir para o desenvolvimento da reflexão sobre a sustentabilidade dos ambientes urbanos europeus, suscitar uma ampla troca de experiências, e divulgar as descrições de exemplos das melhores práticas, a nível local, em matéria de sustentabilidade, aplica o conceito de sustentabilidade às áreas urbanas, oferece um quadro para a actuação do poder local e identifica uma série de princípios a usar no estabelecimento de metas e na medição e acompanhamento dos progressos em direcção à sustentabilidade nas zonas urbanas.

Tendo por base uma perspectiva tanto institucional como ambiental, este projecto tenta assegurar a sustentabilidade urbana conforme a capacidade dos poderes locais. Para isso, actua segundo quatro princípios: o princípio de gestão urbana, consistindo num processo político que requer planeamento e se repercute na gestão urbana, requerendo uma série de instrumentos orientados para as dimensões ecológica, social e económica com vista a proporcionar a base necessária para a integração; o princípio de integração política, através da combinação do princípio de subsidiariedade com o conceito mais vasto da responsabilidade partilhada; o princípio de reflexão ecossistémica, que mostra a cidade como um sistema complexo que é caracterizado por processos e sistemas contínuos de transformação e desenvolvimento, como o sistema de transportes, devendo estes ser encerrados ou melhorados, de modo a contribuir para um desenvolvimento sustentável; e finalmente o princípio de cooperação e parceria, relativo à responsabilidade partilhada da sustentabilidade, mostrando a importância da cooperação e parceria entre diferentes níveis, organizações e interesses em prol da sustentabilidade.

4.5. Exemplos de Operações de Reabilitação Urbana

Com o objectivo de perceber a importância da reabilitação urbana, serão mostradas algumas estratégias de intervenção, mecanismos de execução e incentivos fiscais bem sucedidos, utilizados para promover a renovação e reabilitação urbana na Europa, mais propriamente nas cidades de Dublin, Berlim e Madrid, de modo a compreender a importância da reabilitação do espaço urbano para a sustentabilidade económica, social e ambiental.

Também serão mostrados alguns bons exemplos de intervenção na vertente da mobilidade, no que diz respeito à circulação pedestre e de bicicletas e ao sistema de transportes públicos de algumas cidades, sendo elas Nova Iorque, Copenhaga, Joanesburgo e Brighton.

Por fim serão apresentadas algumas intervenções realizadas na cidade da Figueira da Foz, com o intuito de melhorar o espaço urbano, comprovando que a reabilitação de uma cidade é uma intervenção faseada (ver figura 57).

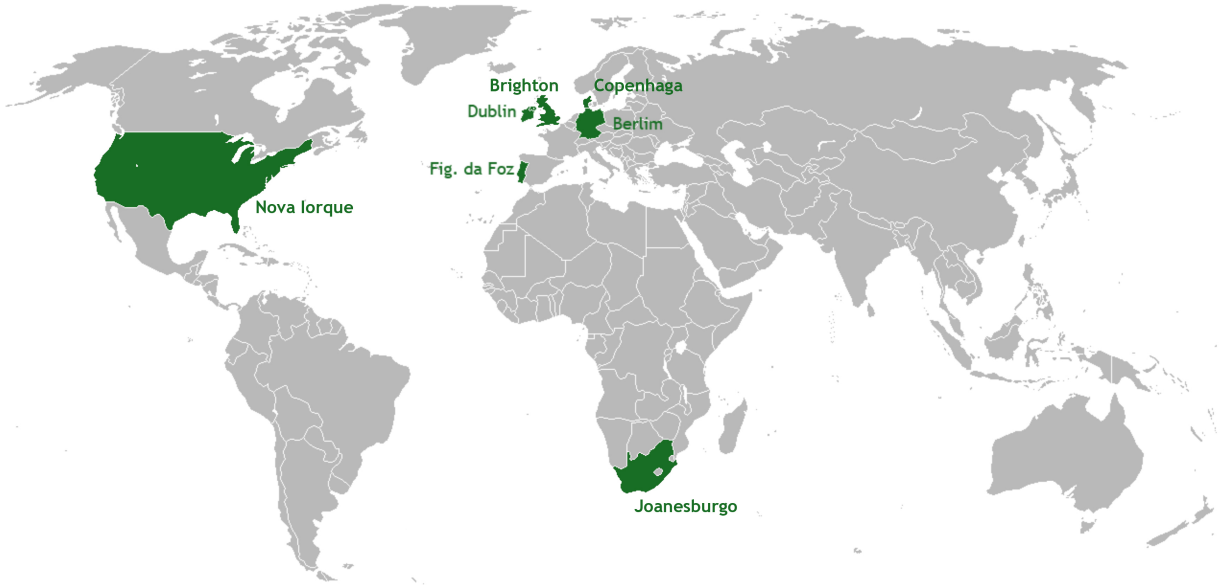


Figura 57 - Mapa Mundial com indicação dos exemplos estudados [57]

4.5.1. Reabilitação Urbana da Cidade de Dublin

•Diagnóstico:

A cidade de Dublin, capital da República da Irlanda, tem actualmente uma população de cerca de 500.000 habitantes, numa área de aproximadamente 114 km² (ver figura 58).

Com cerca de 64% da população total das cidades irlandesas, o centro de Dublin, até ao primeiro quartel do século XX, abrigava tanto a elite da cidade como a população de menos posses.

Contudo, a partir da década de 20, iniciou-se um processo de decadência, desertificação e degradação física e social do centro da cidade, uma vez que a população mais abastada se deslocou para as zonas novas da cidade, localizadas nas periferias, seguida pela população de classe média, com poder de compra para adquirir um automóvel, permitindo melhorar as condições de mobilidade; consequentemente, a distância deixou de ser um problema para as classes mais abastadas. Assim, apenas a população de menores posses permaneceu no centro da cidade, sendo que a parte georgiana da cidade se converteu na zona pobre da cidade, semelhante a uma favela.

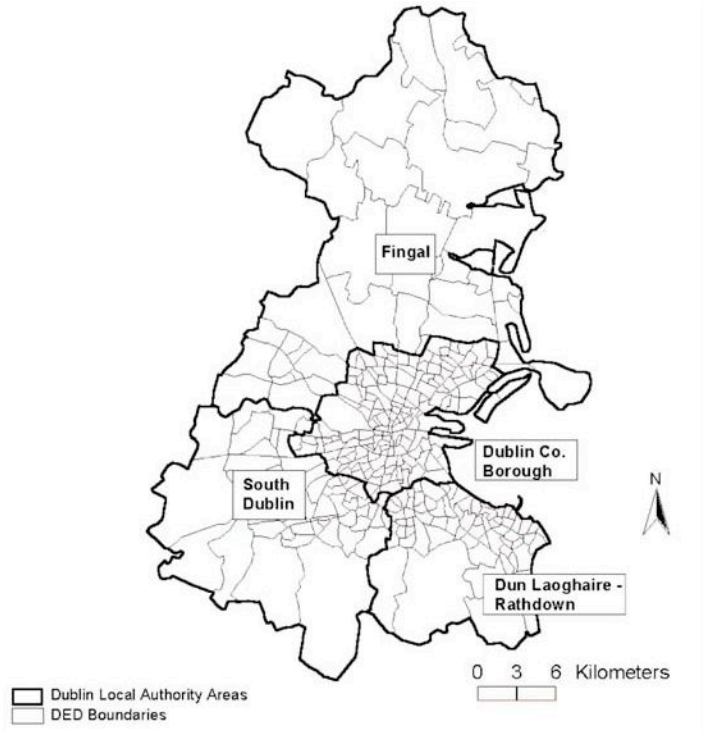


Figura 58 - Região urbana de Dublin com indicação dos Municípios e Distritos [58]

Durante o dia os edifícios desocupados alojavam o comércio e serviços, mas à noite a cidade tornava-se deserta.

Até 1996, Dublin continuou a viver um processo de degradação, perdendo cerca de 39% da população, e tendo cerca de 18.500 habitações devolutas, em 1981.

A estrutura fundiária muito repartida e fragmentada com vários proprietários, levava a problemas graves de aquisição de vários lotes urbanos, aumentando assim os custos de aquisição reduzindo o lucro e a viabilidade dos investimentos face a zonas livres e de expansão urbana nos subúrbios da cidade, o carácter

histórico do centro com interesse arqueológico, podendo futuramente condicionar a possibilidade de construção e a não compatibilização de todas as entidades públicas que possuíam interesses no centro da cidade, "fazia com que a inversão dos ciclos de degradação ambiental e social fosse complicada, desencorajando assim as iniciativas de investimento do sector privado." (AIRES, 2009: 41)

•Solução:

Esta situação fez com que o governo irlandês agisse, de modo a inverter o processo de degradação e a criar investimentos de confiança.

Primeiro, tendo como unidade de intervenção o quarteirão, definiu-se zonas urbanas, denominadas de *Disadvantaged Areas*, estabelecendo-se depois propostas de intervenção concretas.

De seguida desenvolveram-se as políticas de renovação urbana, com base em duas frentes: uma primeira, que criava um conjunto de instrumentos fiscais de incentivo à reabilitação urbana e uma segunda, que definia o tipo de intervenção e o modo de execução da mesma.

Esses instrumentos fiscais de apoio à reabilitação urbana, estavam divididos em dois diplomas, ambos de 1986, centrados no interesse dos proprietários e ocupantes dos edifícios, denominados de Urban Renewal Act e Finance Act, criando três formas de incentivo, resumidas no seguinte quadro:

Destino do imóvel	Beneficiários	Deduções no imposto sobre o rendimento
Capital Allowance	Proprietários-ocupantes	Investimentos em obras de construção ou reabilitação efectuadas nas áreas elegíveis.
Section 23	Proprietários-senhorios	Rendas provenientes do aluguer de imóveis situados em qualquer ponto do país, desde que o proprietário possua um alojamento ou espaço reabilitado destinado a arrendamento, numa zona elegível.
Double Rent Allowance	Inquilinos	Valor correspondente ao dobro da respectiva renda, por parte dos inquilinos de imóveis reconstruídos ou reabilitados nas áreas elegíveis.

Tabela 1 - Instrumentos Fiscais de Incentivo à Reabilitação Urbana na Irlanda [1]

O primeiro tipo de incentivo denominava-se de "*Capital Allowance*", aplicado a partir de 1986, e incidia principalmente sobre o valor das obras de construção ou recuperação dos edifícios localizados nas zonas urbanas delimitadas pelo governo como *Disadvantaged Areas*, variando conforme o tipo de beneficiário e o uso do imóvel, podendo ser dirigidos tanto aos proprietários e ocupantes de edifícios com uso habitacional, como aos proprietários e ocupantes de edifícios com uso comercial ou industrial, e aos proprietários e senhorios dos edifícios com uso comercial ou industrial.

No primeiro caso os proprietários e ocupantes dos edifícios com uso habitacional beneficiavam de uma dedução anual no imposto sobre o rendimento, desde que o beneficiário fosse o primeiro proprietário após a realização do investimento e permanecesse na posse do alojamento durante um total de 10 anos, sendo

esta a sua principal ou única residência. Relativamente ao segundo e ao terceiro caso, os proprietários e ocupantes ou senhorios de estabelecimentos comerciais ou industriais beneficiavam de uma dedução dos custos de intervenção nos impostos sobre os rendimentos, conforme o tipo de investimento, a localização do edifício a construir ou recuperar e a necessidade das zonas em questão.

Contudo, a partir de 1994, este regime de incentivos passou a favorecer o mercado de reabilitação dos imóveis, em detrimento dos seus proprietários. O mercado de reabilitação beneficiava de uma dedução anual equivalente a 100% do valor do investimento, enquanto que os proprietários e ocupantes de estabelecimentos comerciais ou industriais deixaram de conseguir deduzir a totalidade do investimento. De modo a colmatar essa falha foi introduzido um sistema de "depreciação livre" alternativo, em que cada proprietário poderia escolher o regime mais conveniente, mas apenas era possível deduzir metade do investimento feito.

A partir de 1999 estes incentivos ainda se tornaram mais selectivos, passando a ser direccionados para situações mais específicas, relativas a alojamentos vagos nos edifícios comerciais (*Living Over the Shop*), a centros das cidades (*Town Renewal Scheme*), a parques de estacionamento localizados nas periferias (*Park-and-ride facilities*), e a residências de estudantes, jardins-de-infância e lares de idosos (ver tabela seguinte).

Destino do imóvel	Beneficiário	Investimento	Deduções no imposto sobre o rendimento
Habitação	Proprietário-ocupante	Construção, reconstrução ou reabilitação	- 5 % por ano, ao longo de 10 anos, até perfazer 50% do investimento (construção e reconstrução); - 10 % por ano, ao longo de 10 anos, até perfazer 100% do investimento (reabilitação);
Indústria e comércio	Proprietário-ocupante		- 100 % em "depreciação livre"; - 50 % no primeiro ano, acrescido de 4 % anuais até perfazer 100 % do investimento;
	Proprietário-senhorio		- 50 % no primeiro ano, acrescido de 4 % anuais até perfazer 100 % do investimento;
Parque de estacionamento e comércio anexo	Construtor, operador, proprietário		- 100% em "depreciação livre"; - 50 % no primeiro ano, acrescido de 4 % anuais até perfazer 100 % do investimento;
	Investidor para arrendamento		- 50 % no primeiro ano, acrescido de 4 % anuais até perfazer 100 % do investimento;
Residências anexas ao parque	Construtor, operador, proprietário		- 5% por ano ao longo de 10 anos;
Jardins de infância, Lares de idosos	Investidor		- 15% nos 6 primeiros anos e os restantes 10% no sétimo.

Tabela 2 - Incentivos fiscais do "*Capital Allowance*" na Irlanda [2]

O segundo tipo de incentivo surgiu a partir de 1986, denominado de "*Section 23*". Através desse incentivo o *Finance Act* instituiu um regime de incentivos fiscais para o mercado do arrendamento urbano, em que o produto das rendas era dedutível no imposto sobre o rendimento, estimulando a indústria da construção civil. Assim os proprietários-senhorios de edifícios de uso habitacional localizados em áreas elegíveis podiam deduzir os rendimentos prediais no imposto sobre o rendimento durante vários anos, até perfazerem 100% do investimento realizado na construção ou reabilitação (deduzido o valor do terreno).

Em 1988 os benefícios foram estendidos às rendas de qualquer propriedade arrendada em qualquer zona do país, deixando de estar limitadas às zonas elegíveis pelo governo.

Contudo, tal como aconteceu com o incentivo "*Capital Allowance*", os incentivos do tipo "*Section 23*" foram focalizados para a reabilitação urbana, reduzindo-se os incentivos para metade no caso de construções novas. A partir de 1999, estes ainda se tornaram mais selectivos e específicos, passando a ser direccionados para as mesmas situações do "*Capital Allowance*", em que o incentivo passa a ser feito ao nível do projecto individual, conforme a área geográfica (ver tabela 3).

<table>
<tr><th>Destino do imóvel</th><th>Beneficiário</th><th>Investimento</th><th>Deduções no imposto sobre o rendimento</th></tr>
<tr><td>Habitação</td><td>Proprietário-senhorio</td><td rowspan="3">Construção, reconstrução ou reabilitação</td><td>- rendas anuais provenientes de quaisquer áreas do país, durante vários anos, até perfazer 100% do investimento;</td></tr>
<tr><td>Residências anexas ao parque de estacionamento</td><td>Investidor para arrendamento</td><td rowspan="2">- rendas anuais provenientes de quaisquer áreas do país, durante vários anos, até perfazer 100% do investimento.</td></tr>
<tr><td>Residências de estudantes</td><td>Proprietário-senhorio</td></tr>
</table>

Tabela 3 - Incentivos fiscais do "*Section 23*" na Irlanda [3]

O último tipo de incentivo diz respeito ao "*Double-rent*", beneficiando os arrendatários de estabelecimentos comerciais ou industriais localizados nas áreas elegíveis, através da dedução do dobro do valor do aluguer no imposto sobre o rendimento, desde que o senhorio fosse contemplado pelo regime de "*Capital Allowance*".

Contudo, esse incentivo provocou uma sobre-oferta de usos comerciais e de escritórios nas áreas elegíveis, em detrimento das residenciais, bem como o aumento especulativo das rendas. Assim este instrumento foi revogado pela Comissão Europeia, em 1999, uma vez que era considerado uma ajuda pública ao desenvolvimento apenas aplicável em regiões desfavorecidas da União Europeia, não sendo o caso da Irlanda.

Após a publicação destes incentivos surgiu uma entidade responsável pelo desenvolvimento dos projectos de reabilitação em Dublin, denominada de Dublin City Council, executando-os segundo parcerias público--privadas. Esta entidade tinha como objectivo restruturar todo o centro da cidade, rejuvenescer o tecido social e económico dos quarteirões, introduzir zonas comerciais e de serviços, de forma a transformar as actuais zonas degradadas em espaços atractivos, melhorando também a envolvente da cidade.

Este modelo de intervenção constituiu um sucesso na medida em que permitiu concentrar investimentos privados nas áreas centrais das cidades, o que se reflectiu num grande incremento de espaços residenciais e de escritórios, permitiu transformar antigos espaços degradados do centro em bairros de qualidade com actividades comerciais e de lazer de excelência e reforçar o sentimento de pertença e orgulho nas cidades por parte dos residentes. Contudo, este modelo ainda apresenta algumas desvantagens e limitações, principalmente ao nível da especulação imobiliária, que apesar de ter constituído na fase inicial um estímulo ao investimento, originou graves problemas de acesso à habitação por parte da população mais desfavorecida. O modelo acabou por se alicerçar na obtenção de deduções fiscais, e não nas vantagens consequentes do projecto de regeneração e, a ausência de uma estratégia de articulação das intervenções de regeneração urbana, realçou a inexistência de um sistema de transportes adequado, a insuficiência de infra-estruturas e diversas incompatibilidades entre os vários programas de reabilitação urbana.

Neste sentido, o governo irlandês tem feito alterações legislativas ao sistema de planeamento e ao sistema fiscal, de modo a colmatar essas desvantagens e limitações. (RIBEIRO, 2005; AIRES, 2009)

4.5.2. Reabilitação Urbana da Cidade de Berlim

- Diagnóstico:

Capital da Alemanha, a cidade de Berlim, é a segunda cidade com mais população da União Europeia, com 3,2 milhões de habitantes.

Formada no século XIII, a cidade foi capital do Reino da Prússia (século XVIII), do Império Alemão (séculos XIX-XX), da República de Weimar e do Terceiro Reich (século XX), e dividida em duas cidades (Berlim Oriental e Ocidental), depois da Segunda Guerra Mundial (ver figura 59).



Figura 59 - Região urbana de Berlim com indicação dos Distritos [59]

Só depois de 1989, com a queda do Muro que separava as duas cidades, surgiu a necessidade de reintegração entre o lado ocidental e oriental da cidade, e de transformação urbanística. Através da reconstrução e reabilitação de edifícios históricos e da edificação de novos bairros, aproveitando também

as zonas anteriormente ocupadas pelo Muro, a cidade foi evoluindo, expandindo-se para os subúrbios a grande velocidade (ver figuras 60 e 61).





Figuras 60 e 61 - Fotografias do Bairro de Kreuzberg nos anos de 1988 e 1990 [60] e [61]

•Solução:

À semelhança do caso de Dublin, foram aplicados incentivos fiscais, permitindo que os valores aplicados nos investimentos pudessem ser deduzidos em sede de tributação, promovendo a construção, ampliação, reabilitação e modernização dos imóveis. Inicialmente, desde 1991, a dedução da tributação no primeiro ano de 50% dos investimentos, à excepção dos custos dos terrenos, era aplicável a toda a cidade, independentemente do tipo de uso dos edifícios. Assim, até 1998 o principal impulsionador da reabilitação urbana foi o mercado dos escritórios, motivado pela elevada procura, após a queda do Muro de Berlim, face à pouca oferta e baixa qualidade, adaptando e construindo grande parte dos imóveis para este uso, criando uma especulação visível neste tipo de mercado, uma vez que os benefícios fiscais eram aplicáveis a toda a cidade e a todas as tipologias de uso.

Contudo em 1998 houve uma restrição dos incentivos fiscais, apenas permitidos para investimentos com o uso residencial e de modernização e reconstrução de edifícios, podendo ser, tal como em Dublin, repartidos no tempo, dedutíveis logo no primeiro ano, ou ainda deduzidos ao longo de quatro anos, dependendo do tipo de tributação do requerente, permitindo a dedução total do investimento.

Assim o governo definiu zonas de intervenção para aplicação de um programa nacional com incentivos comunitários, visando o estabelecimento de uma abordagem integrada de reabilitação urbana, com o envolvimento dos moradores locais. Estabeleceram-se nove objectivos para a cidade, dizendo respeito à melhoria das oportunidades de trabalho e nível de qualificação, ao reforço das infra-estruturas locais e de participação, promoção da cultura local e melhor acessibilidade aos serviços de saúde e sociais, sendo que cada unidade de intervenção era gerida pelo próprio bairro.

A primeira estratégia dessa intervenção, denominada de Fundo de Vizinhança, teve lugar em Schöneberg, em 1970????, colocando ao dispor do bairro uma determinada verba, gerida pela população local, que defeniria quais as intervenções a fazer e onde as aplicar, criando um clima de segurança e entreajuda no bairro. Prova do sucesso dessa intervenção é o número de apartamentos vazios, que diminuiu de 20% em 1999, para 2% em 2004.

Com apoios da Comunidade Europeia, nomeadamente o FEDER, os Fundos de Vizinhança, definidos no relatório "The Neighborhood Fund – a Berlin model of public participation", implementados em 17 bairros considerados zonas críticas de reabilitação urbana, atribuíam uma verba de cerca de 500.000 euros a cada bairro, financiando projectos de melhoramento a longo prazo, gerida pelos seus moradores, sendo sua responsabilidade a recuperação do mesmo.

Com oito campos de acção, nomeadamente emprego e formação, empresas locais, integração dos diversos grupos sociais e étnicos, desenvolvimento de infra-estruturas sociais (escolas, creches, jovens, idosos e famílias), cultura urbana, cuidados de saúde e necessidades especiais, o Departamento Urbano do Senado de Berlim impunha também um mínimo de 51% para a participação dos residentes, face ao máximo de 49% de participação das empresas interessadas, associações, igrejas, iniciativas, entre outros, sendo nomeado um gestor do programa, com a função de motivar e integrar os moradores dentro desse mesmo programa, tornando o bairro um espaço atractivo, que corresponda às necessidades dos seus moradores, envolvendo a população nos processos de decisão (ver figura 62).



Figura 62 - Gráfico representativo da participação no Fundo de Vizinhança [62]

Com o objectivo de criar integração social, estas estratégias obtiveram grande sucesso, uma vez que incidiam nos principais problemas da cidade, não só sociais, como económicos, ambientais e culturais, permitindo a criação de infra-estruturas, de modo a corrigir as maiores falhas de cada bairro, considerando a opinião e necessidades dos seus habitantes.

Exemplos desse sucesso são os bairros de Bülowstrasse e Kreuzberg, considerados projectos de referência pelo Senado de Berlim, já que deixaram de ser bairros sociais, passando a ser pólos de atracção cultural, e pontos de visita obrigatória na cidade de Berlim (ver figuras 63 e 64).





Figuras 63 e 64 - Fotografias do Bairro de Kreuzberg no ano de 2009 [63] e [64]

4.5.3. Reabilitação Urbana do Centro de Madrid

•Diagnóstico:

A cidade de Madrid, capital de Espanha, com uma população de cerca de 3.250.000 habitantes é o maior centro urbano da Península Ibérica.

Esta cidade, formada no século IX, sofreu um grande incêndio que a destruiu parcialmente no reinado do rei Henrique III de Castela (1379–1406). Tendo sido reconstruída no mesmo ano por ordem real, manteve-se quase inalterada até 1940. A partir desse ano as necessidades de expansão urbana do município, causadas pelo crescimento económico da cidade e consequente migração doméstica e imigração internacional, determinaram que em sete anos o seu território duplicasse, passando dos iniciais 68 km² para os actuais 607 km² (ver figura 65).

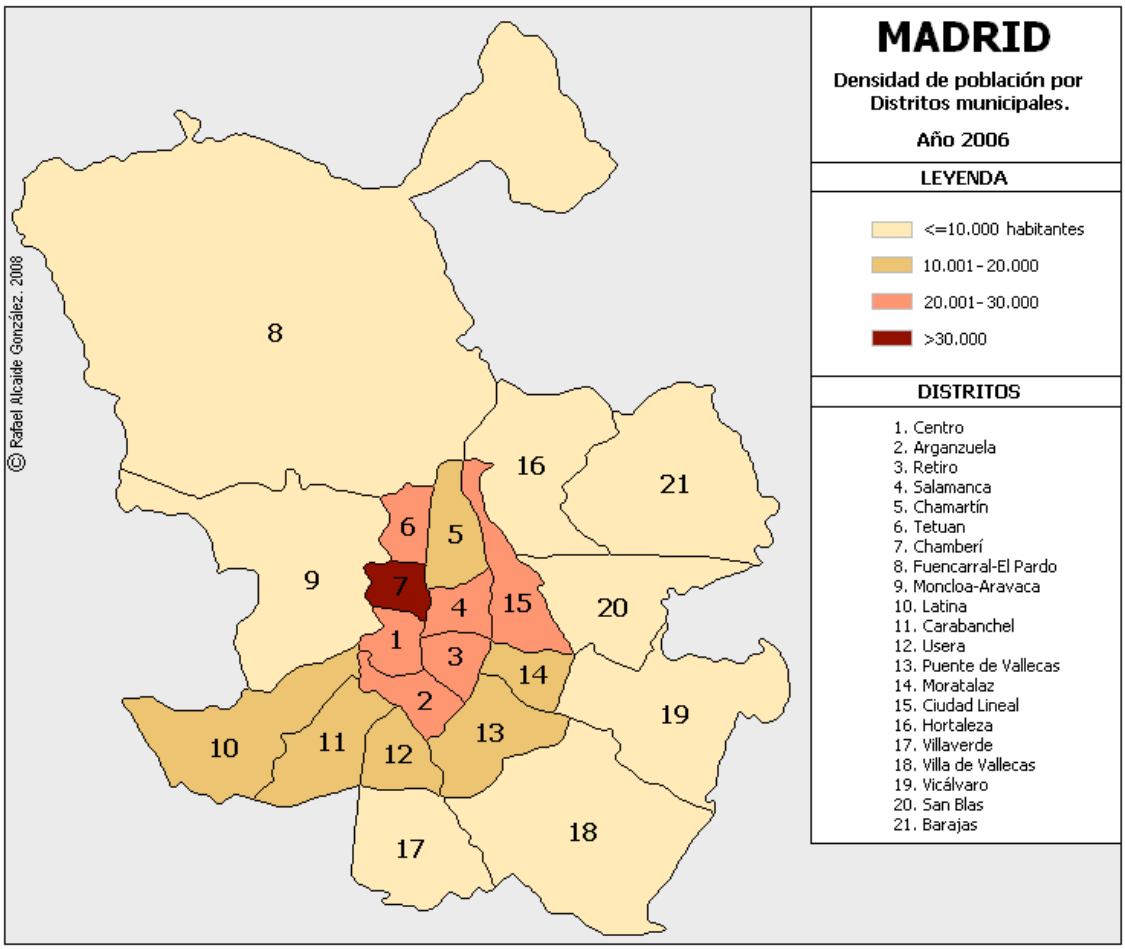


Figura 65 - Mapa da densidade de população por distritos, Madrid, 2006 [65]

Tamanha expansão originou a decadência do centro histórico nas décadas de 60 a 80, passando de centro multifuncional para centro deserto, apenas utilizado para comércio e negócios. Toda essa decadência foi causa da inadequação funcional do centro, uma vez que as infra-estruturas não suportaram a mudança de uso e a densidade urbana, nem superaram as dificuldades de trânsito e estacionamento sentidas na altura, nem a desvalorização urbana, marginalização social e redução de população passando de 332 973 habitantes em 1955 para 167 957 em 1980, resultando daí a deterioração arquitectónica e urbanística do centro histórico (ver figuras 66 e 67).




Figuras 66 e 67 - Fotografias da Puerta del Sol e da Calle de Toledo, Madrid, 1960 e 1950 [66] e [67]

•Solução:

Com a publicação da Carta Europeia do Património Arquitectónico (Declaração de Amsterdão) em 1975, surge a necessidade de valorizar não só o modelo de centro histórico e monumento histórico, mas também o seu contexto urbano, mostrando que a conservação e a reabilitação integrada do património não são apenas questões físicas, mas também culturais, educacionais, sociais, económicas e jurídicas.

Com essa consciência implantada, e com a necessidade de actuação urgente, de modo a contrariar a decadência do centro histórico, a cidade de Madrid desenvolveu vários planos de reabilitação do seu centro, a partir do final da década de 70.

O primeiro foi elaborado em 1979, depois de se ter iniciado o inventário dos bens históricos do centro da cidade, com o objectivo de proteger o conjunto histórico e artístico de Madrid em 1977, dizendo respeito ao Plano Especial da Cidade de Madrid. Propunha a recuperação de 8.000 edifícios degradados no centro da cidade, classificados com dois níveis de protecção, referentes apenas à fachada ou ao conjunto integral. Contudo, surtiu pouco efeito a nível funcional e social, mantendo a degradação do comércio tradicional, intervindo apenas no campo estético da cidade.

Em 1985 surge o Plano Geral de Madrid, propondo a protecção e enquadramento das dimensões sociais e funcionais do centro da cidade, e a criação de áreas de reabilitação integrada, fomentando a reabilitação privada através de fundos da EMV (Empresa Municipal de la Vivienda).

Entre 1988 e 1990 é publicado o Plano de Reabilitação do Centro de Madrid (ver figura 68), visando inverter a tendência da reabilitação dispersa. Assim, promoveu-se a reabilitação integral de conjuntos urbanos devido ao seu valor patrimonial, uma vez que o centro da cidade estava visivelmente degradado e a reabilitação era uma necessidade. Este plano ambicioso com uma clara preocupação social, visando principalmente zonas degradadas física e socialmente e dividida em dez "Programas de Intervenção Preferente", previa a reabilitação de 2.031 edifícios, 20.350 unidades habitacionais, com um investimento público de cerca de 120 milhões de euros.

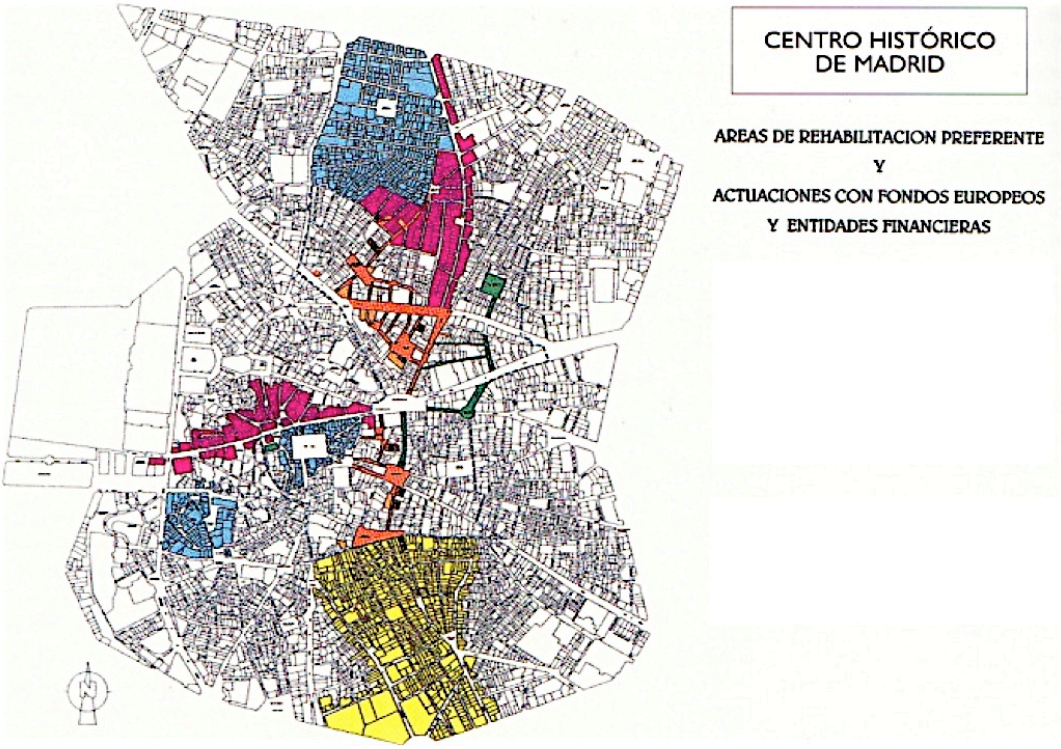


Figura 68 - Planta do Plano de Reabilitação do Centro de Madrid, 1988 [68]

Porém, os resultados do Plano não atingiram os objectivos previstos, ficando aquém do ambicionado. A realidade social estava-se a alterar com a chegada de imigrantes e o comércio tradicional continuava em crise, dificultado as intervenções de recuperação urbana.

A partir de 1994 surge um novo processo de reabilitação, ligado ao Novo Plano Geral, com o objectivo de colmatar as falhas dos Planos anteriores. Assim, nesse ano, é estabelecido um Protocolo de Cooperação entre a Câmara Municipal (Ayuntamiento), a Comunidade Autónoma e o Ministério do Comércio (Ministério de Fomento), com objectivos sócio-económicos, urbanísticos e arquitectónicos, visando a Reabilitação do Centro Histórico e dos Bairros Periféricos. O objectivo desse Protocolo era combater a marginalidade, a imigração, a prostituição e inverter as tendências de envelhecimento da população com baixos recursos económicos, de desinvestimentento no comércio, e de degradação dos edifícios.

Com um investimento superior a 300 milhões de euros (cerca de 50 mil milhões de pesetas), os resultados tornaram-se visíveis tanto no espaço público como nas edificações (ver figura 69).

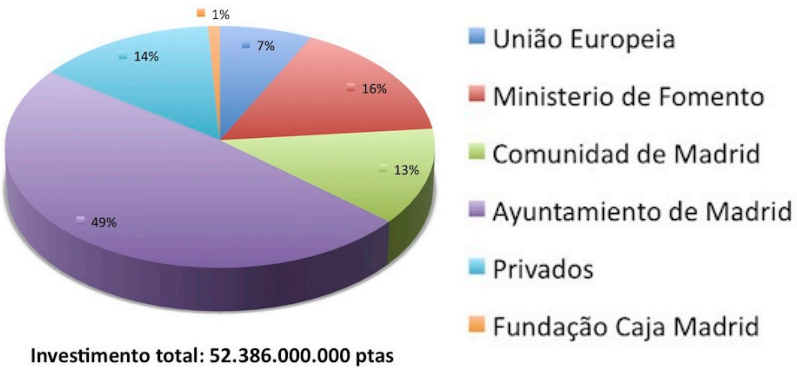


Figura 69 - Gráfico do Investimento Total nas Obras de Reabilitação Urbana do Centro de Madrid [69]

Foi feito um inventário do centro histórico, fazendo um levantamento arquitectónico, urbanístico, iconográfico, infra-estrutural e histórico, definindo Áreas de Reabilitação Preferencial e dando prioridade à reabilitação integrada, valorizando os domínios físico, social e económico da cidade.

Houve um aumento dos investimentos com o financiamento a fundo perdido de até 25% das obras e 100% das fachadas, promovendo a recuperação do património histórico, a recuperação das características residenciais do centro histórico, a regeneração do tecido social degradado, a inserção de novas construções respeitando a volumetria existente, a recuperação dos espaços públicos, o reforço das funções culturais, turísticas e de lazer e a valorização imobiliária (ver figura 70 e 71).





Figuras 70 e 71 - Fotografias da Puerta del Sol e da Calle de Toledo, Madrid, 2007 e 2011 [70] e [71]

Associado à implementação de novos espaços públicos, equipamentos urbanos e infra-estruturas, nomeadamente no campo dos transportes públicos, o centro histórico de Madrid passou a ser a zona mais eficiente da cidade, não só em termos turísticos, como sociais, comerciais e empresariais, sendo o maior marco da cidade. É o espaço mais vívido e vivido de toda a cidade, onde se centram todas as actividades, impressionando à primeira vista quem o visita, pela fácil acessibilidade, pelo ordenamento do trânsito e estacionamento automóvel, pela conservação e salvaguarda do património e pela grandiosidade dos seus edifícios e ruas.

Também a mentalidade da população mudou, passando a respeitar mais o espaço público e os espaços urbanos, e percebendo a importância da diminuição do uso automóvel face à utilização pedonal das ruas. Isto permitiu colocar todos os intervenientes num mesmo plano (população, comércio, tecnologia, entidades administrativas, transporte), contrariando a tendência para o automóvel se destacar na maioria das cidades mundiais. Com isto foi possível alcançar a sustentabilidade, não só ambiental, mas também sócio-cultural e económica, através da integração de todos os intervenientes num único sistema, apostando-se na informação, sensibilização, participação e estruturação de actividades sociais em parceria com as diferentes áreas administrativas e locais, conseguindo-se assim melhor qualidade de vida, maior actividade urbana, comercial e sócio-cultural (ver figuras 72 e 73).





Figuras 72 e 73 - Fotografias do tráfego humano nas ruas de Madrid, 2010 [72] e [73]

Hoje em dia a cidade de Madrid continua a realizar operações de reabilitação urbana, afastando-se cada vez mais do centro, aumentando a área de influência deste novo urbanismo sustentável ambiental, social e economicamente. Até agora 13 áreas da cidade de Madrid já foram reabilitadas, havendo planos para a reabilitação de mais 4 zonas até ao final do ano de 2012 (ver figura 74).

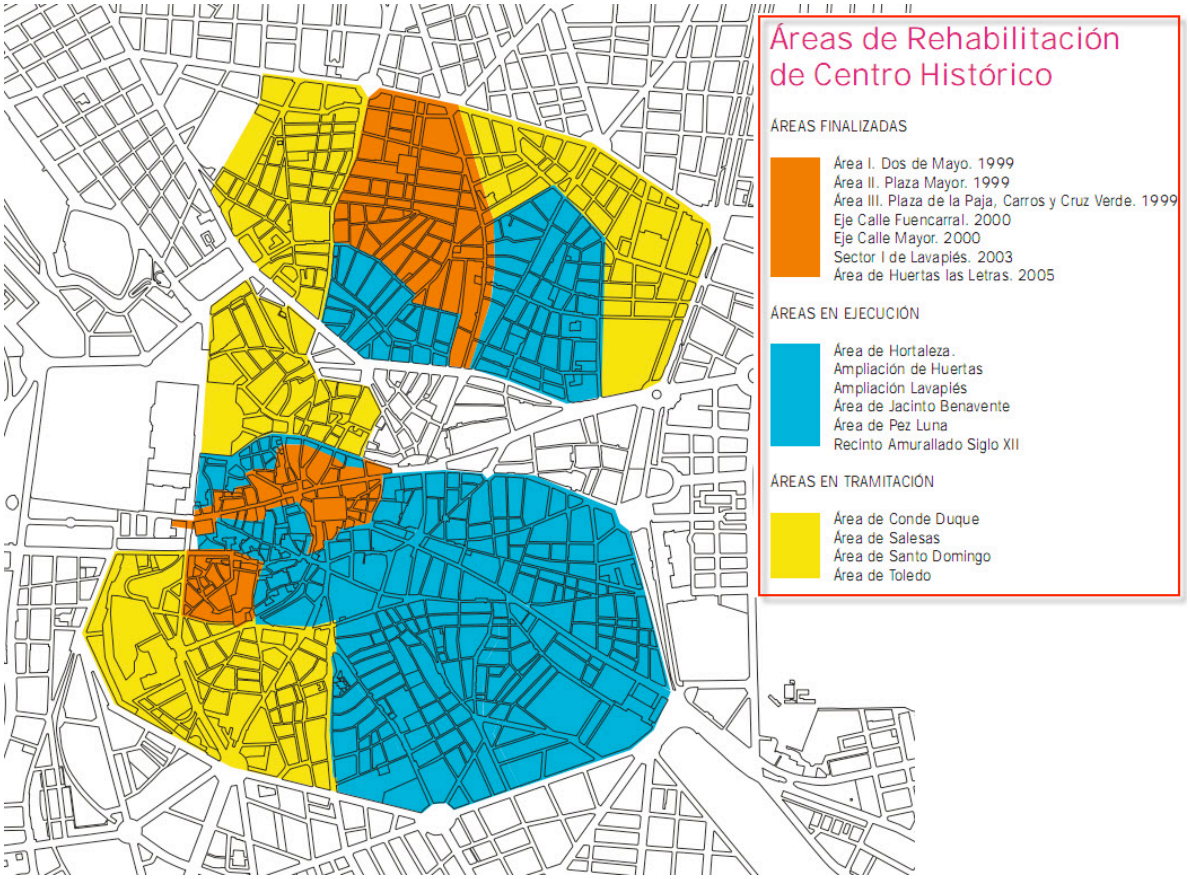


Figura 74 - Planta das Áreas de Reabilitação do Centro Histórico de Madrid, 2009 [74]

Contudo ainda há muito por onde intervir, principalmente ao nível económico, no que diz respeito à especulação imobiliária, visto que ainda há cerca de 20% de edifícios desocupados no centro de Madrid, devido ao valor dos imóveis, que estão entre os mais caros de Espanha.

4.5.4. Intervenção de mobilidade pedestre nas ruas de Nova Iorque

Com uma população de cerca de 8 milhões de habitantes, sendo considerada a cidade mais populosa dos Estados Unidos, a cidade de Nova Iorque, em 2009, enfrentou um dos seus maiores problemas de mobilidade. No ano de 2008 as ruas de Times Square estavam tão superlotadas que os peões chegavam a circular nas vias automóveis. De modo a contrariar esse problema, em 2009 foi implementado um projecto para a Broadway Boulevard, incluindo novas zonas pedestres em Times Square, Herald Square, Greenly Square e no Madison Square Park (ver figuras 75 e 76).

Embora a intervenção estivesse inscrita numa área de 45.000 m², esta intervenção permitiu reduzir o congestionamento de veículos em quase todas as avenidas envolventes, e o número de acidentes envolvendo peões diminuiu em cerca de 35%.



Figuras 75 e 76 - Antes e depois da Avenida Herald Square, 2008 e 2009 [75] e [76]

Hoje em dia as ruas de Times Square privilegiam os peões, criando ambientes perfeitos para cafés, concertos, exibições de arte, aulas de ioga, brincadeiras com bolas de neve, ou simplesmente para descansar e observar as pessoas.

4.5.5. Copenhaga, cidade para ciclistas

No ano de 2008 cerca de 37% dos habitantes de Copenhaga viajavam de bicicleta todos os dias, perfazendo um total de 1,2 milhões de quilómetros diariamente. Isto porque a cidade está equipada com boas infra-estruturas para a prática do ciclismo, incluindo cerca de 350 km de ciclovias e 40 km de caminhos verdes para bicicletas (ver figuras 77, 78 e 79). Assim, cerca de 61% dos ciclistas escolhe a bicicleta como meio de transporte devido à comodidade de tal actividade, 16% circula de bicicleta por ser saudável, outros 6% para economizar dinheiro e 1% para proteger o ambiente.





Figuras 77, 78 e 79 - Rede de ciclovias de Copenhaga [77], [78] e [79]

Por cada 10% da população que ande de bicicleta, a cidade de Copenhaga economiza cerca de 7 milhões de euros em gastos de saúde.

4.5.6. Intervenção no sistema de transportes de Joanesburgo

Em 2009 a cidade de Joanesburgo deu novo sentido ao lema da cidade: "Uma cidade africana de nível internacional", e introduziu o novo sistema de *Bus Rapid Transit*, denominado de Rea Vaya (ver figuras 80 e 81), que opera apenas em faixas exclusivas para o efeito, numa extensão de 25,5 km. Substituindo cerca de 575 autocarros em más condições, que poluíam demasiado o ambiente, por 140 autocarros articulados de alta capacidade, menos poluidores, complementados por 25 estações equipadas com acessos para pessoas com mobilidade condicionada, a cidade fornece aos seus habitantes um sistema de transportes públicos de qualidade e muito eficaz, que privilegia o passageiro e oferece uma boa relação entre custo e benefício.




Figuras 80 e 81 - Sistema de transportes públicos Rea Vaya, Joanesburgo [80] e [81]

4.5.7. Reabilitação da New Road, Brighton

Em 2008 a rua secundária New Road foi remodelada, e transformada numa das ruas mais importantes de Brighton. Baseado numa pesquisa detalhada relativa ao uso da rua e dos arredores históricos do Pavilhão Real e dos seus jardins pelas pessoas, o projecto consiste numa transformação das ruas para o tráfego pedestre e para o lazer, transformando a rua num espaço vibrante, orientada para as pessoas (ver figuras 82 e 83).





Figuras 82 e 83 - Antes e depois da New Road, 2008 e 2009 [82] e [83]

O tráfego nesta rua aumentou cerca de 175% desde a reabilitação da mesma, e a actividade local aumentou cerca de 600%.

4.5.8. Intervenções de melhoramento do espaço urbano na Figueira da Foz

- Plano Verde do Vale das Abadias (1971)

Em 1971 os arquitectos Alberto Pessoa e Gonçalo Ribeiro Telles elaboraram o Plano Verde do Vale das Abadias, com o objectivo de criar um enquadramento paisagístico da Urbanização do Vale das Abadias e o projecto de Arquitectura Paisagista do parque e sua posterior execução (ver figura 84).



Figura 84 - Planta de localização do Vale das Abadias, 2012 [84]

O projecto, de planta aproximadamente rectangular, bipartida por uma via rodoviária, atravessa praticamente a cidade a meio. Acompanhando o curso de uma linha de água, foi projectado um vasto espaço ajardinado e arborizado, com zonas de lazer e algum equipamento desportivo (ver figuras 85 e 86).

Com pontes em madeira, distanciadas 50 metros, e vegetação junto à linha de água, predominando espécies de climas húmidos junto à mesma e espécies de climas mais secos junto às vias rodoviárias, este projecto foi pensado minuciosamente, de modo a criar uma zona de lazer, que privilegiasse a natureza dentro da cidade.

Enquadrado numa zona urbanizada com um bom desenho arquitectónico, este espaço verde situa-se, actualmente, perto de edifícios importantes, como o Museu Municipal e o Centro de Artes e Espectáculos.





Figuras 85 e 86 - Fotografias do Vale das Abadias, 2005 e 2008 [85] e [86]

Hoje em dia o Parque das Abadias é o maior pulmão da cidade da Figueira da Foz, sendo um local de lazer que privilegia a prática de desporto.

- Rede Nacional de Cidades e Vilas com Mobilidade para Todos (2004-2010)

Em 2004 a Câmara Municipal da Figueira da Foz associou-se ao conjunto de cidades e vilas do país com vontade de eliminar as principais barreiras arquitectónicas e urbanísticas que perturbam a mobilidade, criando uma cidade para todos.

Porque se prevê que em 2030, 25% da população europeia tenha mais de 65 anos, e ainda que em 2050 se atinja o triplo do número de pessoas com idade superior a 80 anos, visto que a esperança média de vida continua a aumentar, torna-se necessário ter em conta o aumento do número de idosos, para além dos cidadãos com limites de mobilidade, e eliminar ou adaptar as barreiras arquitectónicas que impedem esse grupo da população de participar na vida económica, social e cultural.

Este projecto actuou maioritariamente na freguesia de São Julião, sendo a zona onde mais se verificava o problema da mobilidade, incluindo o centro do Bairro Novo da Figueira da Foz, uma das zonas mais nobres e visitadas de toda a cidade, albergando a maioria da restauração e o Casino Peninsular (ver figuras 87 e 88).





Figuras 87 e 88 - Planta de localização e fotografia da intervenção, 2012 [87] e [88]

4.6. Síntese - Caminhar para a Sustentabilidade

Como se observou no subcapítulo 4.3., cada vez mais a intervenção urbana do Estado está voltada para as áreas urbanas degradadas e também para os centros históricos, uma vez que permite salvaguardar e conservar o património, e contrariar a tendência da "cidade-donute", caracterizada pelo esvaziamento dos centros, devido à falta de condições de habitabilidade, salubridade e segurança, e pela afirmação do resto da cidade como uma envolvente repleta de modernidade, proporcionando melhor qualidade de vida.

Com a proporção da população com 65 ou mais anos a aumentar, não só no interior, mas em todo o país, chegando já a 19%, em 2011, contrastando com os 8% verificados, em 1960, e com os 16% do ano de 2001, e com o índice de envelhecimento do país nos 129, significando que Portugal tem hoje mais população idosa do que jovem, torna-se importante considerar o seu impacto no desenho das políticas sociais e de sustentabilidade, bem como alterações de índole individual através da adopção de novos estilos de vida (ver figura 89). (INE, 2011)

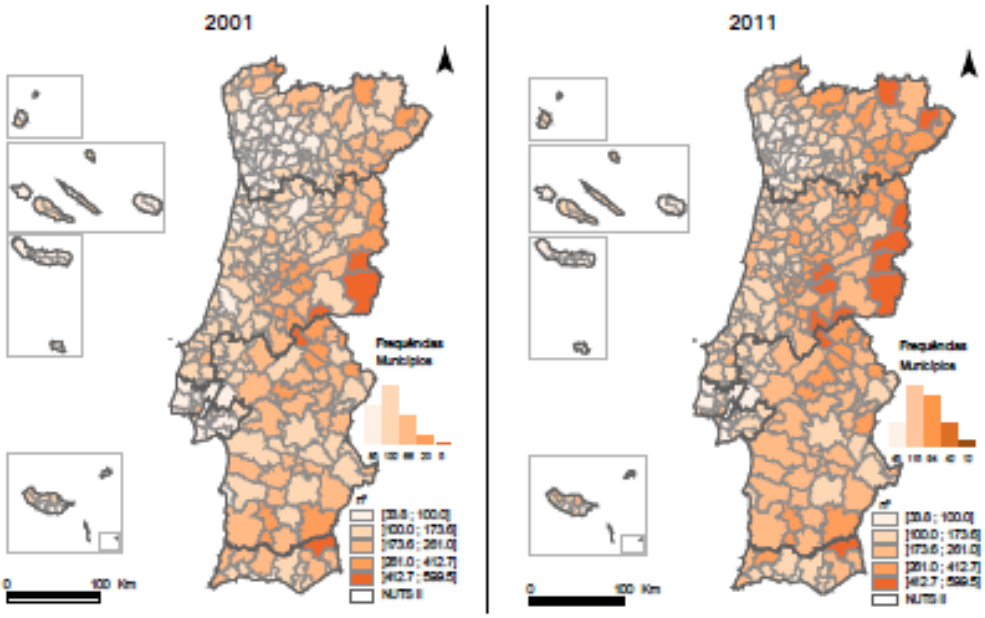


Figura 89 - Índice de Envelhecimento, 2011 [89]

Assim, também se torna importante conservar o centro histórico, não só pelo património, mas também pelas razões de proximidade, onde os mais idosos se encontram com o seu passado, podendo manter o seu estilo de vida caracterizado pelas relações de proximidade, vantagens verificadas no subcapítulo 4.4.

Há também que contrariar a tendência de crescimento do parque habitacional, verificada nos Censos 2011, com mais 12,1% de edifícios destinados à habitação e mais 16,3% de alojamentos, face ao recenseamento de 2001, uma vez que há cerca de 12,5% de alojamentos vagos em Portugal (INE, 2011).

Também a dinâmica construtiva das últimas décadas faz com que uma parte muito significativa do parque habitacional seja relativamente jovem, deixando de parte os edifícios mais antigos. De acordo com os Censos 2011, há cerca de 1 299 209 edifícios construídos antes de 1970, sendo que uma parte provavelmente necessita de obras de reabilitação (ver tabela 4) (INE, 2011).

Localização Geográfica	Época de construção					
	Total	Antes de 1919	1920-1945	1946-1970	1971-1990	1991-2011
Portugal Continental	3 352 829	189 462	277 635	832 112	1 084 590	969 030

Tabela 4 - Edifícios (n.º) por Localização Geográfica e Época de Construção, Censos 2011 [4]

A reabilitação urbana torna-se uma solução para inverter a tendência da expansão das cidades, renovando o existente. Isto apresenta não só vantagens sociais, como ambientais e económicas.

“Cada metro quadrado da natureza que ocupamos com construções inertes para albergar as actividades humanas reduz a capacidade da terra de se regenerar e de produzir o que precisamos para nos alimentar e para os demais produtos consumíveis que ela nos fornece. Assim é um desafio importantíssimo que as superfícies, que já conquistámos à terra, se tornem tão eficientes quanto possível, no sentido de satisfazerem o que faz falta às pessoas, evitando, a todo o custo, que se ocupem mais superfícies. Este é mais um motivo pelo qual a reabilitação e a requalificação dos meios edificados existentes é uma prioridade.” (TIRONE & NUNES, 2010: 40)

A reabilitação de edifícios antigos é hoje uma tarefa da maior importância em todo o mundo, uma vez que preserva os valores culturais e sociais, protege o ambiente e apresenta vantagens económicas. Apesar de levantar “sérios problemas ao exercício da Arquitectura pelo carácter subjectivo e de conhecimento que lhe está associado, como a integração urbana, o respeito pela arquitectura e cultura da época em causa, o desempenho dos diversos materiais, as mudanças de função, o respeito da legislação em vigor, etc.” (SANTA RITA, 2009: 36), torna-se um meio de acção fulcral para a sustentabilidade das cidades.

Segundo João Appleton, no livro “Reabilitação de edifícios antigos”, a degradação de imóveis anteriores à década de 40 do século XX, deve-se à falta de verbas, às rendas baixas, às ocupações prolongadas ou antigas, à ausência de manutenção regular, à possibilidade de oportunidade de um negócio de reconversão/demolição e uma reconstrução/ampliação que garanta maior rentabilidade, ao desejo de transferir para terceiros o risco e a responsabilidade da operação de reabilitação, à possibilidade de benefícios e subsídios por parte do Estado, Autarquia, etc., à legislação e impostos pouco adequados à política de recuperação de imóveis e à possibilidade de alteração vantajosa das características urbanas do prédio (área de ocupação, cércea, número de pisos, etc).

Assim o Estado tem de travar a especulação imobiliária sentida principalmente nos centros históricos, e aplicar medidas de apoio à reabilitação, contrariando as principais causas de degradação dos centros históricos.

"(...) é necessário actualizar, renovar e usar os edifícios para se manterem e conservarem." (SANTA RITA, 2009: 38)

PARTE II

PROJECTO DE REABILITAÇÃO URBANA DO BAIRRO NOVO DA FIGUEIRA DA FOZ

Nesta parte da dissertação será feito um estudo do Bairro novo da Figueira da Foz, abordando a sua história com o objectivo de elaborar um diagnóstico urbanístico, onde serão determinados os principais problemas que condicionam o desenvolvimento do bairro.

Assim, será possível elaborar soluções de projecto urbanísticas e arquitectónicas, postas em prática no capítulo VI desta dissertação, através de um projecto de reabilitação urbana para o mesmo bairro, que intervenha não só nos edifícios, mas também no espaço urbano, salvaguardando e conservando o património existente.

CAPÍTULO V
O Bairro Novo e a Figueira da Foz

Este capítulo, referente ao enquadramento teórico do projecto de reabilitação do Bairro Novo da Figueira da Foz, diz respeito à análise histórica e morfológica da cidade e do Bairro Novo, propondo soluções para determinados problemas urbanísticos permitindo o desenvolvimento sustentável do Bairro.

5.1. Breve análise da cidade

Pertencente ao distrito de Coimbra, o concelho da Figueira da Foz situa-se nas terras no Baixo Mondego junto à foz do Rio Mondego, onde este desagua no Oceano Atlântico. Construída em quatro fases (ver figura 90), actualmente é a segunda maior cidade do distrito com uma população de 62 105 habitantes, repartida por 18 freguesias. (INE, 2011)



Figura 90 - Mapa representativo das várias fases de construção da cidade da Figueira da Foz [90]

5.1.1. História

Povoadas desde a pré-história, mais concretamente desde a Idade do Cobre, as terras do Baixo Mondego conhecem aí a sua origem como povoações urbanas. Posteriormente habitadas por romanos, durante o último século anterior à era cristã, estes estavam conscientes que apenas um novo ordenamento territorial permitia aproveitar de forma rentável as potencialidades em recursos naturais e humanos. Assim, as terras sofreram uma forte alteração na paisagem urbana e humana, sendo formada uma nova rede de núcleos populacionais, através da requalificação dos núcleos existentes mais aptos ou através da construção de novas povoações, garantindo a capacidade defensiva, administrativa, religiosa e política das povoações.

Quando a autoridade militar romana e o respectivo Império Romano entraram em decadência, por volta de 253 a.C., os centros urbanos começaram a perder autonomia, consequência de uma série de invasões. Para que o Império Romano subsistisse, houve uma divisão obrigatória do Império em quatro áreas autónomas, cada uma com uma autoridade máxima. Isto tornou o território mais permeável a influências externas, e permitiu aos bárbaros formarem núcleos urbanos cristãos dentro do território romano, originando invasões. Também as sucessivas invasões dos exércitos usurpadores de Constantino III ruralizaram o poder, sendo que nada restou das cidades romanas fortificadas e organizadas. Após essas invasões Constantino III autoproclamou-se Imperador do Ocidente e enviou para a Península o general comandante das forças britânicas e gaulesa, Gerôndio. Esta autoridade, como meio para combater as invasões sentidas em todo o território pertencente a Constantino III, convidou alguns núcleos de bárbaros (vândalos, suevos e alanos) para se instalarem nas suas terras, em Hispânia, nomeadamente em Galécia, Lusitânia e Cartaginense, respectivamente.

Posteriormente houve uma época de destruição de inúmeras cidades, provocando uma onda de pânico e levando muitas famílias e parte do clero a abandonar estas terras, causada pela agitação política e social vivida na altura, causada pela desagregação das estruturas. Exemplo disso é Conimbriga, que sofreu grandes alterações sociais e urbanísticas, devido à construção de muralhas dentro do perímetro da cidade, atrofiando e reduzindo a área protegida. Apesar disso, esta cidade ainda conseguiu manter a antiga organização provincial instaurada por Diocleciano até aos finais do século VI, quando esta cidade abdicou do cargo de sede episcopal a favor de *Aeminium*, a actual Coimbra, o que implicou uma transferência populacional, religiosa e civil.

Também os árabes tiveram um grande impacto, deixando heranças culturais, económicas e sociais, e trazendo também alguma evolução urbana, durante a primeira metade do século VIII.

No ano de 711 houve uma ocupação muçulmana, facilitada pela pertença das terras a proprietários hispano-romanos, que se sentiam como soberanos, e pelo descontentamento por parte dos descendentes dos visigodos, que nunca tinham conseguido estabilidade no exercício do poder político-militar, gerando acordos e pactos, que permitiram essa ocupação.

Analisando todos os acontecimentos até esta época é possível observar a instabilidade sentida nas terras do Baixo Mondego, devido à constante invasão destas terras. Contudo, também originaram a "(...) herança histórica e cultural da zona, rica em vestígios da cultura material, da cultura linguística, de tradições de cariz popular, como as lendas e até motivos artísticos e de inspiração literária e musical, bem como tecnologias e saberes visíveis nas artes cerâmicas (azulejos e olaria), na tecelagem, na agricultura, na

pesca, na culinária e nas obras de metal e couro (...)" (AA VV, 2002: 28), que marcaram profundamente a cultura desta região, influenciada principalmente pelos muçulmanos.

Só em 1064, a cidade de Coimbra é conquistada definitivamente aos mouros, por parte de Fernando Magno, integrando o Reino de Leão e consequentemente o Condado Portucalense, e obtendo por fim estabilidade político-administrativa.

A fundação da cidade da Figueira da Foz remonta a 1080, com o surgimento do núcleo urbano situado na colina de São Julião, levado a cabo pelo Abade Pedro, enviado pelo Conde Sesnando, com o objectivo de restaurar as terras devastadas durante a Conquista Cristã. Ajudado por um reduzido grupo de cristãos, no meio dessa colina construiu uma igreja e duas pequenas e sóbrias casas, onde vivia uma comunidade de pescadores. No ano de 1096 o Abade Pedro doa tudo ao Bispo D. Crescónio da Sé de Coimbra. A esta doação seguiu-se, em 1191 a doação de Tavarede ao Cabido da Sé de Coimbra por parte de D. Sancho I. Esta terra, posteriormente, em 1237, foi concedida a Domingos Ioanes, Martinho Miguel e Martinho Gonçalves, pelo cabido da Sé de Coimbra, com uma parte denominada de "Figueira", referindo-se ao Couto de Tavarede. Perto do porto da Foz do Mondego, esta localidade obtinha os seus próprios proventos económicos que a tornavam relativamente importante, sendo o principal centro de carga e descarga de mercadorias. Assim, posteriormente, passou a denominar-se por Figueira da Foz do Mondego, integrando a paróquia de São Julião e o Couto de Tavarede.

Apesar da importância que a Figueira da Foz do Mondego detinha, era em Buarcos que se localizava o grande porto comercial e pesqueiro, que abastecia toda a zona do Baixo Mondego. Contudo, nos séculos seguintes todas essas terras assistiram a um grande crescimento, devido ao movimento do porto e ao desenvolvimento da indústria de construção naval.

Entretanto em 1522 a costa figueirense e buarquense é assolada por piratas, sendo saqueadas casas, pessoas e bens de Igreja. Posteriormente, em 1585 surge a ideia da construção do Forte de Santa Catarina, para defesa da barra de Buarcos e do porto e da baía da Figueira da Foz do Mondego.

Em 1701 é iniciada a construção de uma nova Igreja Matriz da Figueira da Foz, mostrando o desenvolvimento da zona (ver figura 91).

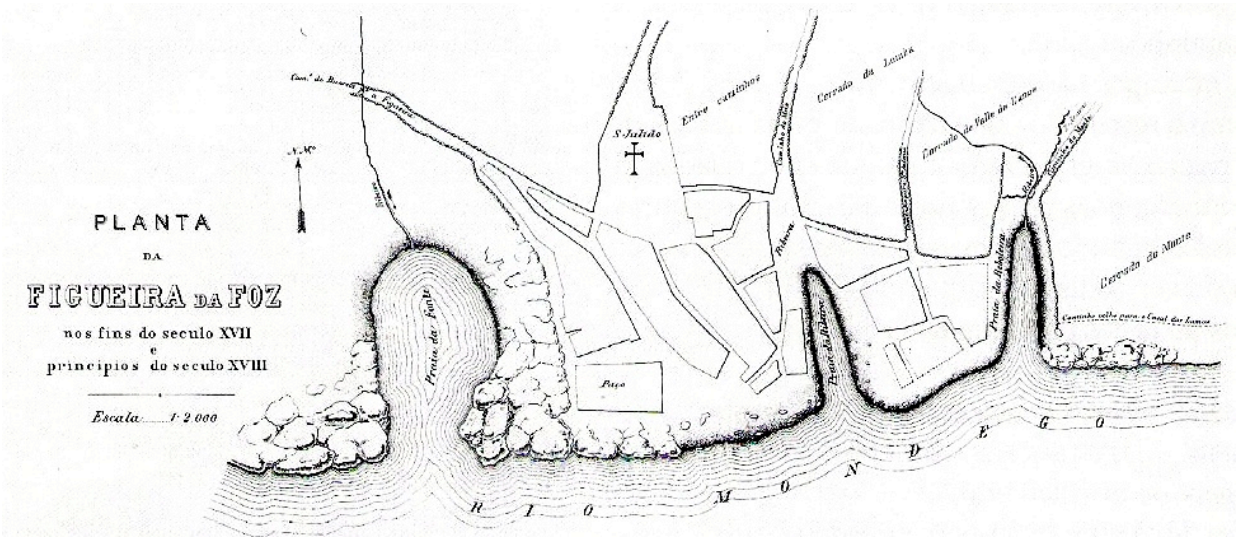


Figura 91 - Planta da cidade da Figueira da Foz, finais do século XVII e inícios do século XVIII [91]

Apesar da intensa actividade económica e comercial sentida em São Julião, a preponderância administrativa e política pertencia a Tavarede, onde o Cabido da Sé de Coimbra centrava a recolha dos seus foros e a gestão dos enormes interesses que tinha na região. Foi na segunda metade do século XVIII que o poder administrativo e político foi transferido para a Figueira da Foz, devido a um conflito de poder e interesses entre a família enobrecida Quadros, instalada nas terras de Tavarede, desde a segunda metade do século XVI, e o Cabido da Sé. Esta família, com uma grande influência na Corte e dona da Casa de Buarcos e de Vila Verde, passou a dominar por completo a Câmara de Tavarede e todas as terras envolventes, chamando a tudo seu, lesando os interesses do Cabido. Este, em 1755 pediu oficialmente para que a Câmara de Tavarede fosse transferida para a Figueira, de modo a poder-se libertar da influência dos Quadros. Só em 1771, devido às relações amistosas entre o Dr. José Seabra da Silva e o Marquês de Pombal, sendo que o primeiro detinha terras na região da Figueira, oferecidas pelo Marquês de Pombal, o lugar da Figueira da Foz foi elevado à categoria de Vila por consenso dos dois, elegendo como primeiro Juiz de Fora, Bento José da Silva, e posteriormente, em 1773, a Câmara mudou-se de Tavarede para a Figueira da Foz.

Decreto de 12 de Março de 1771, que elevou a Figueira da Foz a Vila

"Hei por bem Erigir em Villa o Lugar da Foz do Mondego, e criar n'ella o Lugar de Juiz de Fora, Crime, e Órfãos que terá por districto os Coutos de Mayorca, das Alhadas, Quiaios, Tavarede, Lavos e as Villas de Buarcos, e Redondos, os Conselhos e Situações ao Sul do Rio chamado Carnide, ou de Louriçal, desde onde principia o districto da Ouvidoria de Pombal, até ao Moinho de Almoxarife, que tudo hei por desmenbrado do districto de Montemor o Velho, a quem té agora pertencia: E outro sim Hei por bem Nomear para o dito lugar de Juiz de Fora o Bacharel Bento José da Silva, o qual fazendo a meu contento a dita Criação, se haverá o dito lugar por cabeça de Comarca, depois de Me - servir tres annos, e os mais que decorrerem, em quanto lhe não Nomear sucessor.

Palacio de N.S. da Ajuda em 12 de Março de 1771. com a Rúbrica de S.M.F."

A situação político-administrativa que adveio da elevação da Figueira da Foz a vila fez com que a mesma se desenvolvesse no decorrer do século XIX, devido à construção de novas vias de comunicação e à afluência de turistas, e anexasse a si outras terras vizinhas, tornando-se na vila mais importante do reino, tanto em população como em "negócios" (ver figura 92).

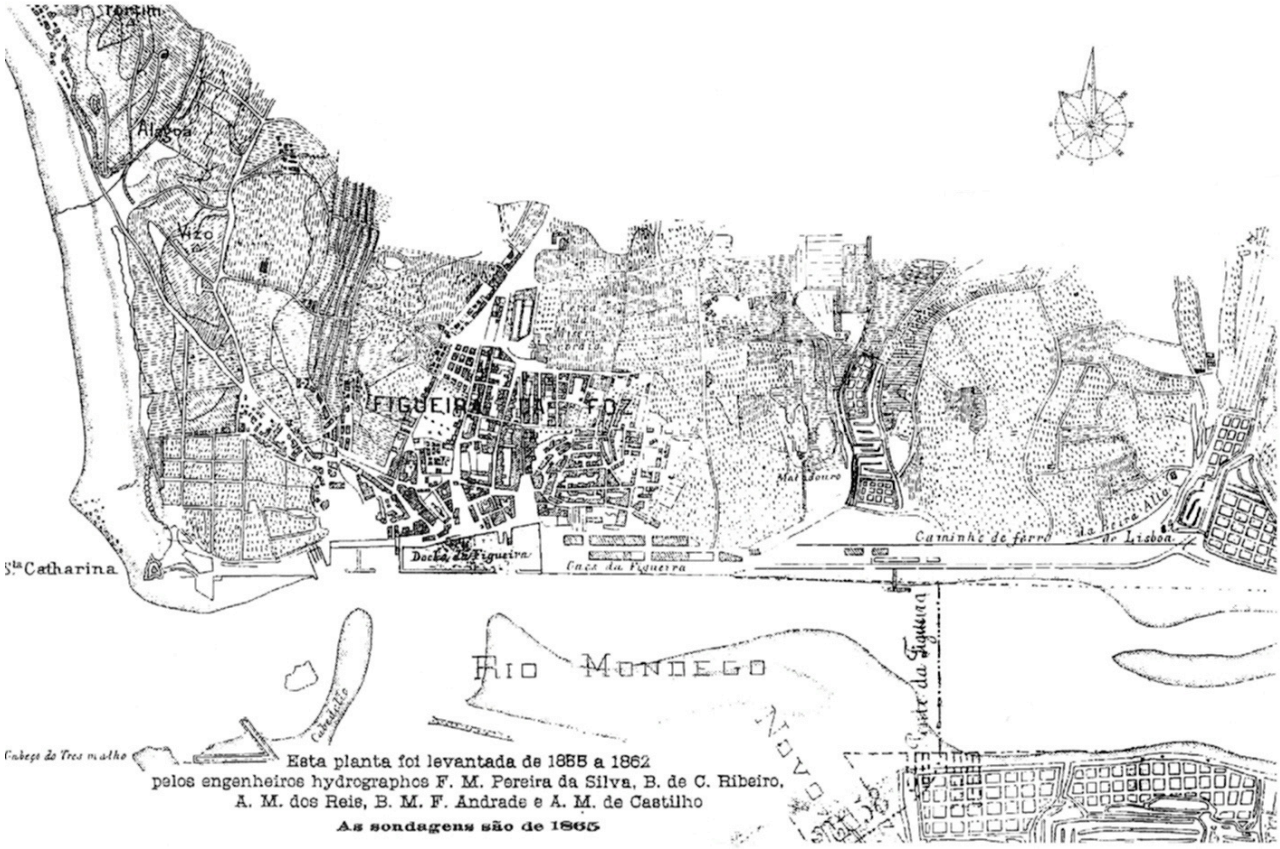


Figura 92 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1865 [92]

Em 1882 a vila da Figueira da Foz do Mondego reuniu as condições para ser promovida à categoria de cidade (ver figura 93).

Decreto de 20 de Setembro de 1882, que elevou a Figueira da Foz a Cidade

"Attendendo a que a Villa da Figueira da Foz, no districto de Coimbra é actualmente uma das mais importantes do reino pela sua população e riqueza; e desejando por ocasião da minha recente visita áquela villa, dar aos habitantes d'ella um solemne testemunho de apreço pelos honrados ezforços que teem empregado para o seu progressivo desenvolvimento: hei por bem fazer mercê à dicta villa da Figueira da Foz de a elevar à cathegoria de cidade com a denominação de Cidade da Figueira da Foz, e que me apraz que n'esta qualidade gose de todas as perogativas, liberdades e franquias que directamente lhe pertencem, devendo expedir-se à respectiva Camara Municipal a competente carta, em, dois exemplares, uma para ser depositada no titulo d'aquella corporação e outra para ser depositada no real Archivo da Torre do Tombo. O ministro e secretario d'estado dos negócios do reino assim o tenha entendido e faça executar.

Paço, em 20 de Setembro de 1882."

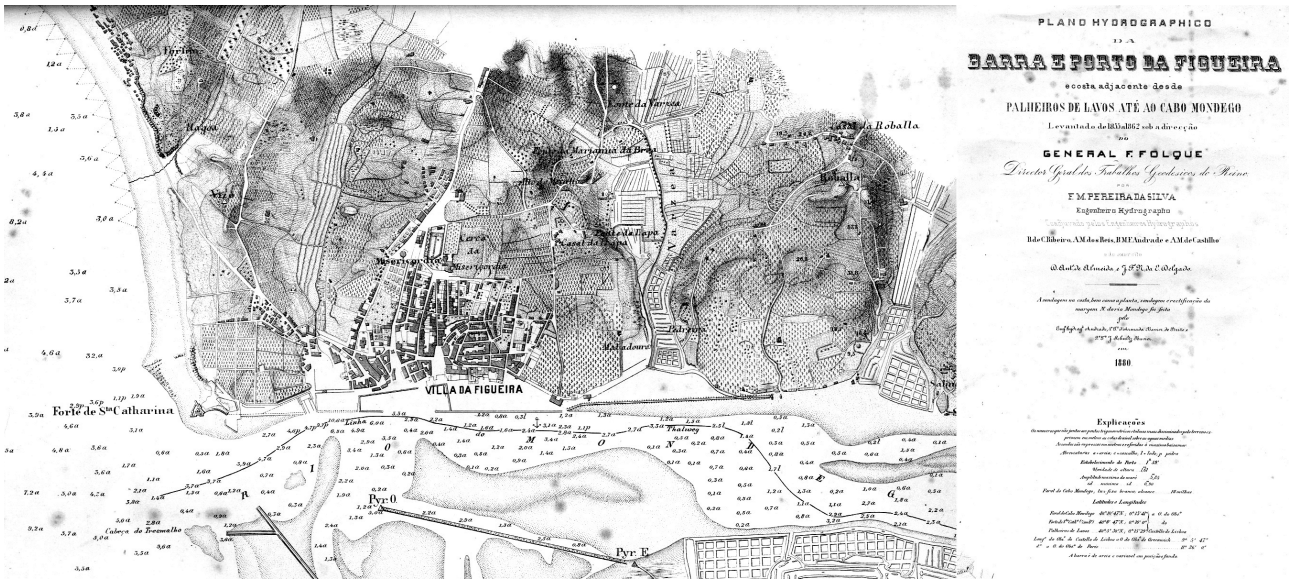


Figura 93 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1880 [93]

Já nessa altura se notava uma relativa pujança burguesa, e características terciárias e tendencialmente urbanas numa parte da sociedade figueirense. A cidade, em 1895, tinha crescido para mais do dobro em 20 anos (ver figura 94). Contudo, continuava a ser uma cidade com pouca relevância regional, composta por agricultores tradicionais, pela proliferação da pequena indústria, insuficientemente mecanizada e por uma actividade comercial controversa, dependente do vinho, do sal, da madeira, do bacalhau, do carvão e da pedra. (AA VV, 2002)

Assim, seguindo as tendências europeias, despontando "novos gostos e diferentes hábitos e diferentes hábitos de sociabilidade" (CASCÃO, 2000: 325), e agradando à emergente burguesia liberal, surgiu a exploração e aproveitamento da frente de mar, para efeitos de terapia marítima.



Figura 94 - Planta da cidade da Figueira da Foz, 1969 [94]

Protegida dos ventos predominantes de norte, pelas dunas e arribas que circundavam o Forte de Santa Catarina, e pela Serra da Boa Viagem, este local oferecia as condições ideais para e prática de turismo balnear, tanto pelo seu clima temperado, como pela sua insolação, ou pela sua localização relativamente central, permitindo facilmente o acesso a quem procurava a cidade como destino de lazer, descanso ou de tratamento. Já D. Afonso Henriques, no século XII, aconselhado pelos seus médicos, foi a "curas" nesta cidade.

Como defendeu a Comissão de Turismo da Figueira da Foz, oficiada no ano de 1944, pela Capitania da Figueira da Foz, a cidade era uma "cidade modesta, apesar do seu porto de mar, do exercício secular das suas indústrias e do seu activo comércio (...) cidade de meio século, vago burgo anónimo de 800 anos, terreno social desde há 2000 anos, quase sem história (...) a Figueira é a praia, a Figueira é a Natureza - Mar, o Sol, Rio e Serra (...) esse grandioso cenário natural que é a sua riqueza." (AA VV, 2002: 65)

Também Ramalho Ortigão reconhecia isso. "(...) não tem outro remédio senão vir à Figueira quem quiser ver a mais linda praia de banhos de Portugal (...) porque a grande bacia compreendida entre o Cabo Mondego e a embocadura do rio, desenha uma curva encantadora, lembrando os mais risonhos e os mais doces golfos do Mediterrâneo." (ORTIGÃO, 1986: 261)

5.1.2. Demografia

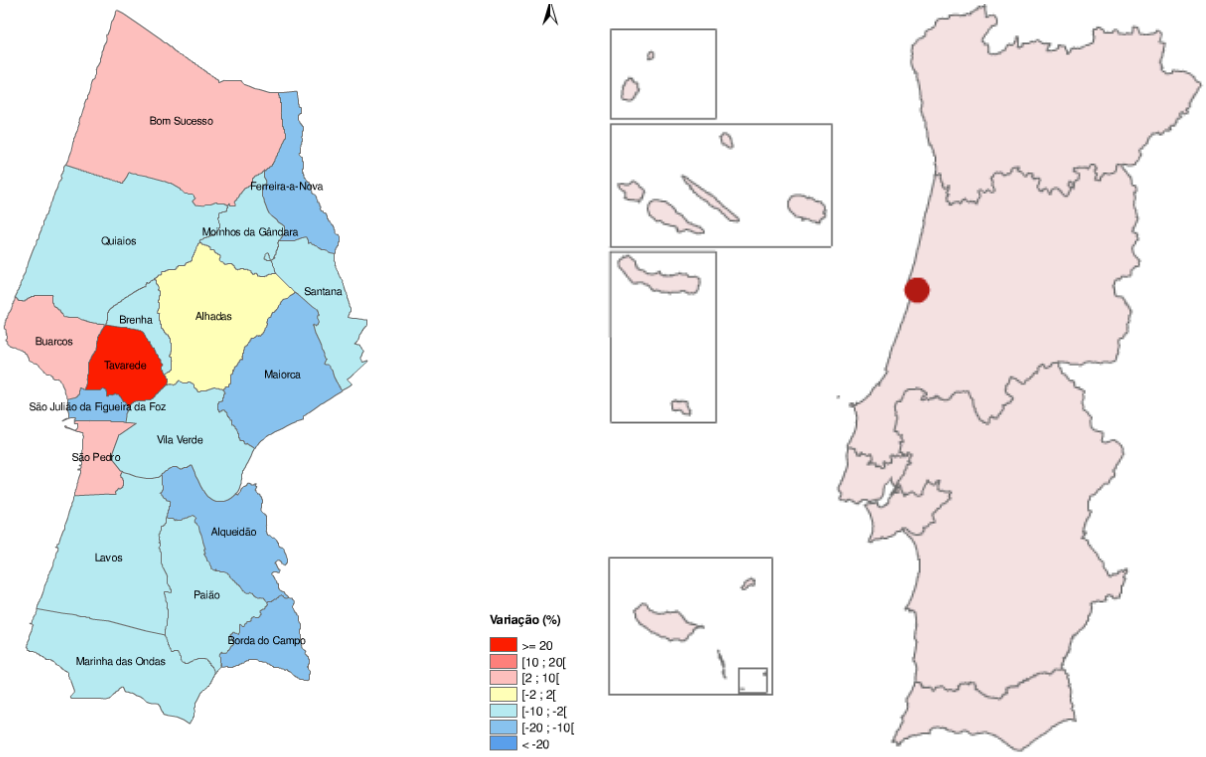
Desde o desenvolvimento do turismo balnear na Figueira da Foz, datado dos finais do século XIX, tem-se vindo a registar um aumento significativo da população, embora ligeiro, relativamente às médias registadas no resto do país. Esse crescimento demográfico verifica-se até à década de 60, com a maior parte da população migrante vinda Aveiro ou Ílhavo, fixando-se nestas terras devido às condições que o mar oferecia para a pesca e à oferta de emprego, embora ligeira, nos sectores industriais e piscatórios. Também alguns visitantes acabariam por se fixar na cidade, sendo que dos actuais 62 124 habitantes da cidade, 2 893 correspondem a habitantes temporários (diferença entre a população presente e residente) (INE, 2011). Contudo, a partir da década de 60, caracterizada por uma forte corrente emigratória, a taxa de crescimento diminuiu, embora continue positiva, com mais nascimentos do que mortes (ver tabela 5).

Nas figuras 95 e 96 está representada a distribuição de população no concelho da Figueira da Foz, mostrando que a freguesia de São Julião da Figueira da Foz, onde se insere o Bairro Novo, é uma das freguesias com menos população do concelho.

Segundo os dados fornecidos pelos Censos 2011 é possível verificar que nos últimos 10 anos essa taxa de crescimento se tornou negativa, correspondendo a um valor de -0,19%. (INE, 2011)

POPULAÇÃO DO CONCELHO DA FIGUEIRA DA FOZ (1801 - 2011)								
1801	**1849**	**1900**	**1930**	**1960**	**1981**	**1991**	**2001**	**2011**
10 281	8 021	43 032	49 590	57 631	58 559	61 555	62 224	62 105
-	-22%	4%	15%	16%	1,6%	5,1%	1,1%	-0,19%

Tabela 5 - População do Concelho da Figueira da Foz (1801 - 2011) [5]



Figuras 95 e 96 - Mapa da distribuição da população no concelho da Figueira da Foz [95] e [96]

Contrariando a diminuição da população, o número de alojamentos e edifícios aumentou significativamente (ver figura 97).

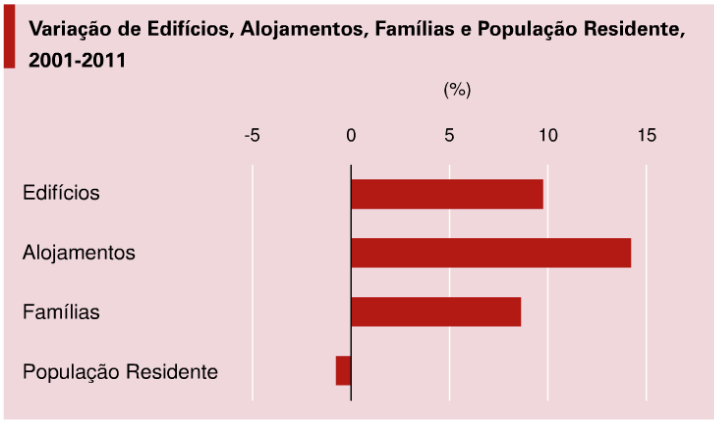


Figura 97 - Variação de Edifícios, Alojamentos, Famílias e População Residente no Concelho da Figueira da Foz, de 2001 a 2011 [97]

5.1.3. Clima e geomorfologia

Caracterizada por um clima mediterrânico, no Inverno as temperaturas variam entre os 7°C e os 14°C com uma temperatura média de 10,5ºC, enquanto no Verão as temperaturas oscilam entre os 15°C e os 25°C com uma temperatura média de 20ºC. A precipitação média anual é de cerca de 600 mm, com uma média de cerca de 12 dias de chuva por mês. No Inverno o tempo tende a ser instável e no Verão o tempo seco e soalheiro pode ser interrompido por dias nebulosos ou até mesmo de chuva. Em consequência, a cidade da Figueira da Foz conta com solos bem irrigados, porém com moderação no Inverno e com pouca

eficácia térmica no Verão, e tem uma humidade média relativa do ar elevada, de cerca de 79% (ver figura 98 e tabela 6).

O número de horas de sol é relativamente baixo para a média nacional, com cerca de 2500 horas anuais, caracterizando a cidade e a sua praia pela claridade invulgar, daí o nome de Praia da Claridade.

Contudo, como o escritor Edmundo Tavares dizia, o índice de luminosidade da Figueira da Foz é superior ao de grandes estâncias balneares da Europa, sobrepondo-se às 1671 horas de Biarritz. (AA VV, 2002: 13)

No Verão, principalmente durante a tarde, final do dia e princípio da noite, o vento tende a soprar de moderado a forte de noroeste.

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Média
Temperatura máxima registrada (°C)	22,0	24,0	26,5	30,0	32,6	37,0	39,5	36,4	33,0	36,0	29,2	23,2	39,5
Temperatura máxima média (°C)	13,6	14,0	16,6	18,4	19,0	21,4	22,5	22,9	22,4	20,1	17,4	14,4	18,5
Temperatura mínima média (°C)	6,6	7,0	9,6	11,0	12,7	14,7	15,4	15,4	15,0	12,8	10,2	7,8	11,5
Temperatura mínima registrada (°C)	-0,1	-3,0	0,4	0,8	7,0	10,2	7,0	5,0	4,0	2,0	2,0	0,0	-3,0
Humidade relativa	82	79	72	79	82	76	76	78	78	82	82	83	79,08
Horas de sol	4	6	7	7	7	10	9	8	8	5	5	4	2480
Precipitação (mm)	93,3	61,3	84,3	47,1	44,4	16,9	5,4	9,0	29,4	66,7	81,1	88,5	627,1
Dias de chuva	16	9	12	18	13	6	7	5	10	14	15	15	11,67

Tabela 6 - Dados meteorológicos da Figueira da Foz (1931 - 1960) [6]

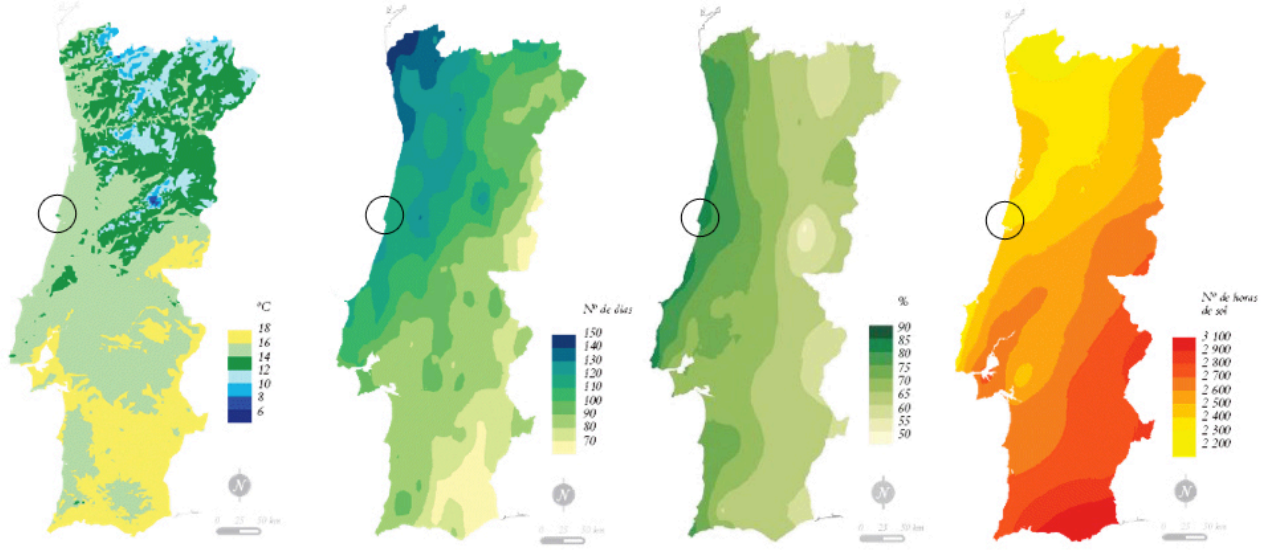
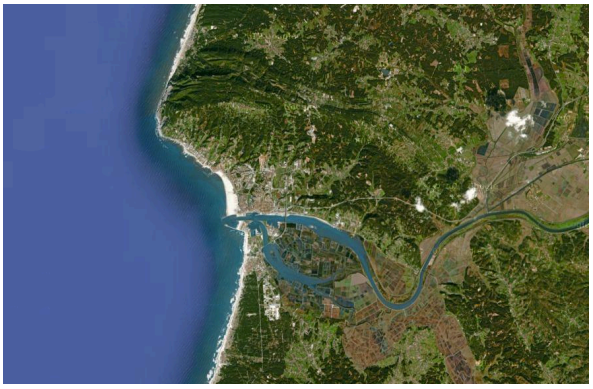


Figura 98 - Mapas relativos à temperatura média anual, número de dias de precipitação, humidade relativa do ar e número de horas de sol, respectivamente, em Portugal, de 1941 a 2000 [98]

Relativamente à geomorfologia, é caracterizada por uma zona de altitude mais elevada, correspondente à Serra da Boa Viagem. Esta forma uma longa faixa que se estende para Este, até à povoação de Alhadas, composta principalmente por um maciço calcário, abundando os afloramentos rochosos, caracterizando-se esta zona como tendo escassa vocação agrícola (ver figura 99).

Contudo, as terras mais a sul, onde está implantada a cidade, têm uma natureza fundamentalmente arenítica, apresentando uma vocação agrícola razoável, favorecida pela abundância de água, devido à bacia hidrográfica com cerca de 6.671 km², onde desagua o Rio Mondego (ver figura 100).





Figuras 99 e 100 - Mapa Orográfico e hidrográfico da zona da Figueira da Foz [99] e [100]

Todas estas características meteorológicas se apresentam favoráveis à implantação de medidas e sistemas de sustentabilidade, como painéis solares, sistemas de recolha de águas pluviais, entre outros. Também, devido à abundância de água, às características geomorfológicas e à insolação sentida na cidade, apresentam-se as condições ideais para a implantação de espaços verdes e árvores, sem necessitarem de muita manutenção.

5.2. Caracterização da Área de Estudo

5.2.1. Análise histórica e morfológica

O Bairro Novo da Figueira da Foz, outrora denominado de Bairro Novo de Santa Catharina, devido aos eixos principais que convergiam para o eixo Forte de Santa Catarina, surgiu nos finais do século XIX, com o objectivo de dar resposta ao crescente fluxo de turistas que visitavam a cidade, criando uma ligação entre a zona antiga da cidade e a praia.

Planeado desde 1860 e inspirado em modelos de empresas congéneres francesas que actuavam em zonas balneares em voga na época como Arcachon, Biarritz e Dippe, a Companhia Edificadora Figueirense, fundada pelo Engenheiro António Maria Pereira da Silva, criou uma fórmula de urbanização, com a finalidade de dimensionar a oferta para uma procura de banhistas em franco crescimento, criando um bairro balnear, como um espaço de interface e relações, um lugar de sociabilidades pontuais e permanentes e um lugar de projecto e desenho urbano (ver figura 101).

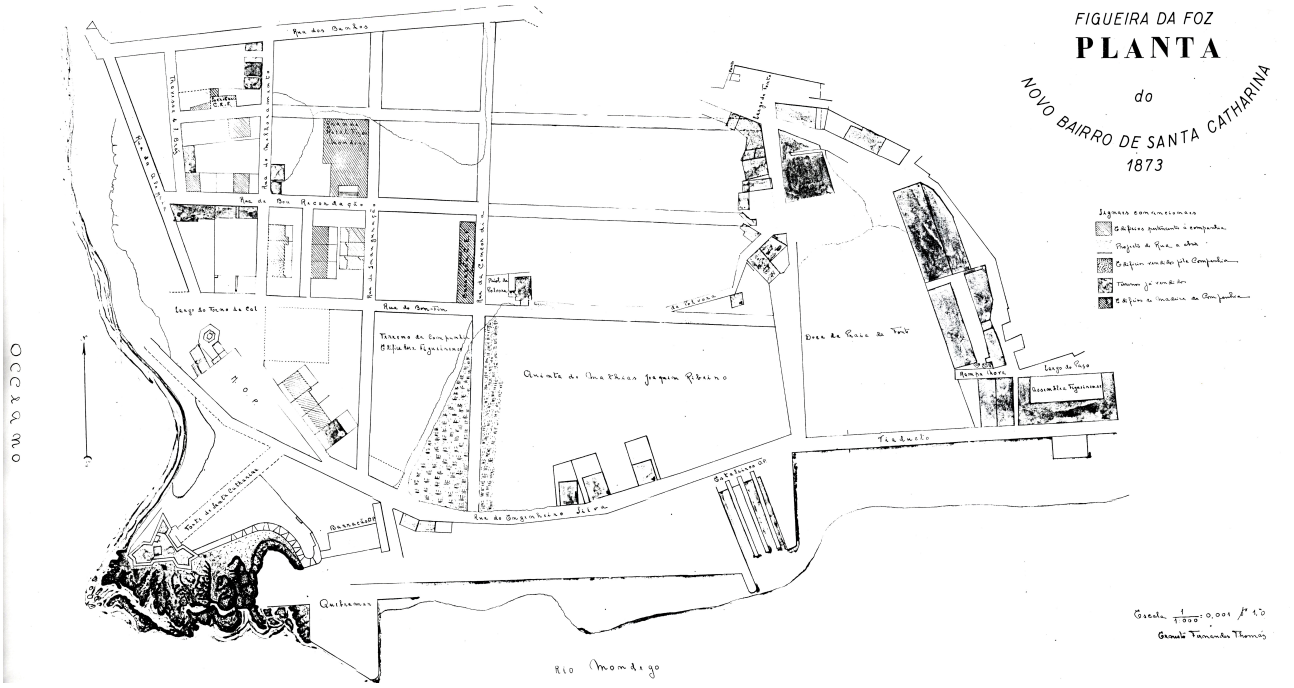


Figura 101 - Planta do Bairro Novo, 1873 [101]

Em 1869 iniciaram-se as obras de construção das primeiras 8 casas reflectindo o gosto culto da população burguesa e endinheirada que aí residia.

Em busca de uma nova clientela, mais culta, mais "fina e elegante" e mais endinheirada construíram-se também hotéis, restaurantes, casinos e cafés, começando a alterar as vivências e os costumes locais da cidade, rivalizando com o até então centro da vida quotidiana da cidade.

O primeiro edifício de importância cultural foi o Casino Mondego, inaugurado em 1890, posteriormente Hotel Portugal, do qual hoje apenas se mantém a memória do local, ocupado pelo Edifício Portugal (ver figura seguinte).



Figura 102 - Fotografia do Casino Mondego, finais do século XIX [102]

Foi a partir desta rua, Rua da Boa Recordação, actualmente denominada de Rua Cândido dos Reis, que se desenvolveu toda a morfologia do Bairro, servindo de eixo de ligação entre a parte antiga da cidade e a praia.

O Bairro Novo apresentava então uma estrutura urbana clássica, de eixos ortogonais e de orientação principal Norte-Sul, contrastando com o traçado mais irregular da zona velha da cidade.

Nesse mesmo ano o bairro já contava com 12 ruas de forma linear, onde se começavam a implantar, para além dos edifícios de importância cultural e das vivendas para as classes altas, casas económicas, de pequena dimensão, compostas na sua maioria "por uma saleta, dois pequenos quartos e cozinha, nas traseiras um tosco quintal, sendo os despejos domésticos efectuados directamente para as ruas do bairro" (NUNES, 2009: 110), de modo a poder abranger também a população de menores recursos económicos.

Devido à falta de condições das habitações mais económicas e à sua ocupação sazonal, uma vez que era maioritariamente destinado a veraneantes, o Bairro entrou numa fase de decadência, em 1893, deixando de ser atractivo para as elites "a banhos".

Alguns críticos caracterizavam o bairro como "um amontoado de casas sem estética e enfileiradas sem gosto, designando-o como mera acumulação de casario, chegando mesmo a pedir a intervenção da artilharia de uma esquadra inimiga que, de forma cirúrgica, destruísse o bairro, para, em seu lugar, se erguer o traçado de um qualquer projecto que gratuitamente ofereciam à cidade." (NUNES, 2009: 112-113)

Com a chegada dos anos 20, numa "tentativa de abertura à modernidade" (JESUS, 1999: 9), os edifícios então existentes foram substituídos por casas oitocentistas e de inícios de novecentos, com varandas e beirais à portuguesa contendo azulejos coloridos e florais ao gosto da Art Nouveau ou da Art Déco.

Tal como José Borges dizia, "em face da sua característica cosmopolita o Bairro Novo de Santa Catharina, como então se apelidava, é sujeito à construção de edifícios de arquitectura de referência para a época, passando a possuir belos exemplares de edifícios oitocentistas e novecentistas, com belas varandas, beirais à portuguesa delineados por belos azulejos florais Art Nouveau, e outras soluções decorativas que não escondem a influência tanto daquela como da Art Déco." (José Borges, 1991)[1]

O Bairro Novo torna-se assim o emblema da época áurea da cidade da Figueira da Foz, cosmopolita e "chique".

Contudo, após a segunda metade do século XX, seguindo as tendências de massificação da Europa, inspiradas nas teorias de Le Corbusier, o bairro sofreu uma falta de estruturação e coerência com a implantação de uma frente contínua de prédios em altura na "frente atlântica", construída em 1942, que se alastrou para o seu interior.

Hoje em dia, mantendo praticamente o mesmo traçado dos finais do século XIX, apesar de ter perdido alguns elementos de referência, testemunhos de uma época arquitectónica, decorativa e essencialmente social, o Bairro Novo mantém ainda um importante conjunto de edifícios oitocentistas enriquecidos, nas primeiras décadas do século XX, com fachadas de azulejos ou com apontamentos de azulejos florais e coloridos ao gosto Art Nouveau, e edifícios mais geométricos, seguindo as tendências da Art Déco, bem representativos daquela época.

[1] http://www.lugardoplano.pt/

Por essa razão, segundo o Arquitecto José Manuel Fernandes, professor na Faculdade de Arquitectura de Lisboa, o Bairro Novo, "por ser introdutor do Modernismo, tem de ser defendido como o Centro Histórico da Figueira da Foz." (VENTURA, 2000: 4)

5.2.2. Correntes arquitectónicas presentes no bairro

Devido ao crescimento económico que a cidade da Figueira da Foz atravessou até à década de 50, motivando o gosto pelas artes decorativas, e com o intuito de revitalizar arquitectonicamente o espaço urbano, uma vez que, crescendo sem regras, o bairro não estava a corresponder às exigências estéticas modernas, pondo em causa a beleza natural na qual se integrava, houve duas correntes arquitectónicas que se destacaram no Bairro Novo a partir dos anos 20, sendo elas a Art Nouveau e a Art Déco.

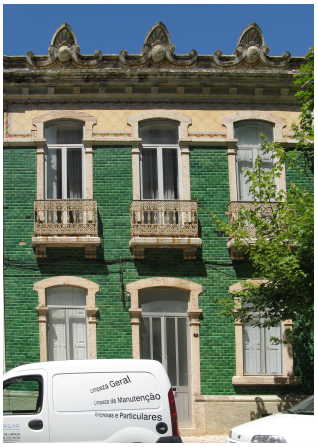
- Art Nouveau

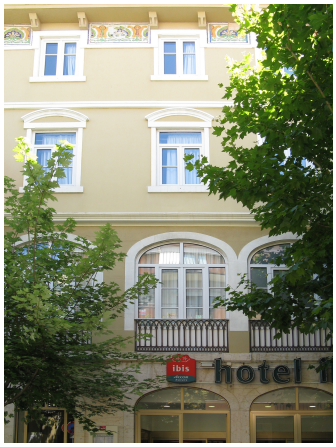
Aplicado principalmente devido à acção da burguesia urbana durante a "*Belle Époque*", a partir do início do século XX, este estilo é caracterizado pelo seu valor puramente estético, anti-histórico e anti--movimentos.

Com uma paleta de cores subtis, refinadas e quase femininas, com tons verde azeitona, creme, violeta pálido e branco leitoso, a Art Nouveau é essencialmente decorativa, cobrindo superfícies e deleitando-se no pormenor, geralmente sem qualquer tema. Observam-se geralmente elementos de decoração predominantes, tais como as folhagens, as linhas curvas, os insectos, as algas e a mulher.

Manifestada na arquitectura através de volumes arredondados, saliências e reentrâncias, este estilo inova na aplicação de novos materiais, como o ferro forjado ou a cerâmica.

No Bairro Novo cerca de 16 edifícios foram construídos segundo as tendências da Art Nouveau, entre os quais a Casa das Conchas, na Esplanada Silva Guimarães, a Casa Verde e o Hotel Ibis, na Rua da Liberdade, entre outros (ver figuras 103, 104 e 105 e peça desenhada nº 2).



Figuras 103, 104 e 105- Exemplos de Art Nouveau no Bairro Novo [103], [104] e [105]

Estas apresentam azulejos característicos deste estilo tais como azulejos com pinturas de folhagens, com insectos e algas, apresentando também cornijas trabalhadas, com saliências e reentrâncias, e gradeamentos em ferro forjado.

•Art Déco

Visto como uma mistura de vários estilos e movimentos do início do século XX, incluindo construtivismo, cubismo, modernismo, bauhaus, art nouveau e futurismo, o estilo Art Déco surgiu em 1925, e à semelhança da Art Nouveau, era um estilo meramente decorativo, embora mais simples e geométrico.

Visto como elegante, funcional e ultramoderno, este estilo representava a era do modernismo através da geometria, complementada com ornamentos de bronze, mármore, prata, marfim e outros materiais nobres, apresentando nus femininos, animais e folhagens em cores discretas, traços sintéticos e formas estilizadas ou geométricas.

Na arquitectura, este estilo marcado pelo rigor geométrico e pela predominância das linhas verticais, representava uma passagem da arquitectura da Art Nouveau e do Ecletismo para o Modernismo, através da racionalização e geometrização dos volumes e dos elementos de ornamentação, do uso de tons rosa e do uso de materiais modernos, tais como o betão armado e outros materiais nobres.

No Bairro Novo, surgiram, a partir de 1925, alguns edifícios caracterizados por este estilo. Exemplo disso são a Garagem Auto-Peninsular e o edifício contíguo à mesma (ver figuras 106 e 107 e peça desenhada nº 2).





Figuras 106 e 107 - Exemplos de Art Déco no Bairro Novo [106] e [107]

É possível observar nestes edifícios elementos característicos deste estilo, tais como a simplificação das arquitecturas clássicas, a preferência pelas linhas verticais, a geometrização das formas e o uso de colunas e de ornamentos com forma de folhas.

5.2.3. Edifícios marcantes

Neste subcapítulo serão apresentados os principais edifícios marcantes do Bairro Novo, que contribuíram para a sua identidade e para o seu destaque como bairro turístico (ver figura seguinte).

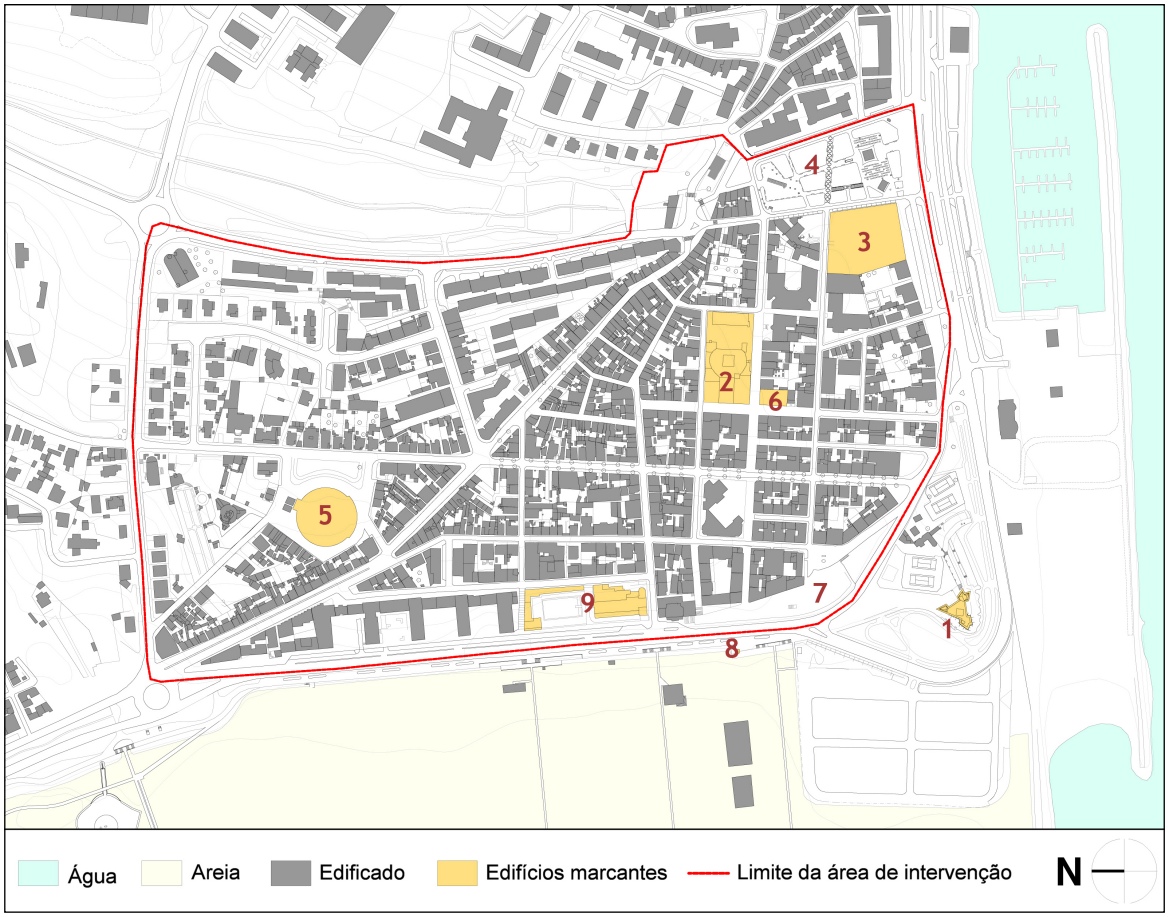


Figura 108 - Planta síntese representando a localização dos edifícios marcantes [108]

•Forte de Santa Catarina





Figuras 109 e 110 - Fotografias do Forte de Santa Catarina, inícios do séc. XX e actualmente [109] e [110]

Construída nos finais do século XVI, esta emblemática fortificação, classificada como imóvel de interesse público, defendeu a entrada do Mondego de piratas e invasores e fez parte, com o fortim de Palheiros e a

fortaleza de Buarcos, do triângulo defensivo da enseada marítima. Com uma estrutura curiosa, que contraria os tratados de arquitectura militar da época, devido à escassez de espaço de implantação e à irregularidade do mesmo, este apresenta uma planta de formato triangular, pondo em causa a viabilidade e eficácia da defesa da cidade, graças aos ângulos muito agudos, lembrando a cauda de uma andorinha. Também por falta de fundos, este forte nunca chegou a ser reforçado, atingindo o completo estado de ruína após as invasões francesas. Assim, no século XIX este perde a sua função estratégico-defensiva, passando apenas a funcionar como auxílio à navegação e à entrada de embarcações na barra, depois de ter sido edificado, no início do século XX, um farolim de ferro no centro da praça forte. Este também contém uma capela de formato quadrangular, construída por iniciativa dos Frades Crúzios de Coimbra, no ano de 1639 (ver figuras 109 e 110).

Nas suas imediações instalou-se, em 1917, o Tenis Club. Com quatro cortes de ténis actualmente, este espaço foi selectivamente frequentado por uma elite aristocrata e burguesa atraída não só pelo desporto como pelos seus chás dançantes e memoráveis festas.

•Casino da Figueira



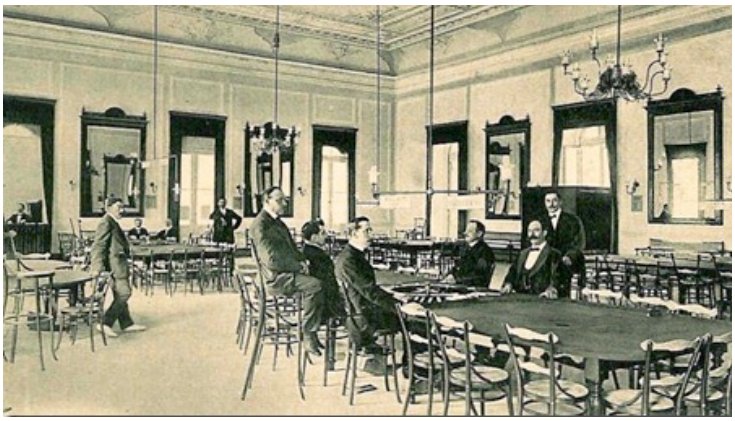

Figuras 111 e 112 - Fotografias do Casino da Figueira, finais do século XIX e actualmente [111] e [112]

Na actual localização do Casino ergueu-se, em 1884, o Theatro-Circo Saraiva de Carvalho que posteriormente foi transformado em espaço de jogo e lazer e denominado Casino Peninsular no virar do século. Considerado o mais importante pólo de desenvolvimento e atracção do Bairro Novo, este edifício continha um átrio repleto de mesas redondas de café e cadeiras de verga, que acolhiam a alta sociedade, conhecido por "Pátio das Galinhas", parecendo que todas as ruas do Bairro convergiam nesse espaço (ver figuras 111 e 112).

Sobre esse pátio, localizado à entrada do Casino, escreveu um banhista do Porto, em 1947:

"O "pátio das galinhas", velho pátio de cavalariça de casa solarenga, dá tanta, tanta vida a essa casa, como à própria Figueira. A Figueira é o Casino, sem o pátio das galinhas... morria. Ali se ama, ali se ajustam casórios, pr'ali vai galrear, pular, brincar a petizada bem disposta. Ali abancam os e as grandes especialistas de... corte. Ali abancam todos os da magistratura, que ai de quem os ouve, discutem, cortam, deliberam, alteram as últimas leis e reformas judiciárias. ("O Figueirense", cit in JESUS, 1999: 87)

Na história deste edifício estiveram presentes grandes espectáculos de circo, de ópera, de cinema, de teatro, e memoráveis garraiadas infantis levadas a cabo no seu Salão de Inverno.




Figuras 113 e 114 - Sala de Jogo do Casino da Figueira, finais do século XIX e actualmente [113] e [114]

Os seus salões, projectados pelo arquitecto conimbricence Silva Pinto, apesar de remodelados, conservam a estrutura e a decoração das belas pinturas dos tectos. Com sucessivas intervenções de melhoramento, remodelações e adaptações das salas de jogo, salão de espectáculos, restaurante e piano-bar, o edifício actual, de fachada totalmente renovada, continua a ser um dos pólos de animação e atracção turística da cidade (ver figuras 113 e 114).

•Mercado Municipal Engenheiro Silva



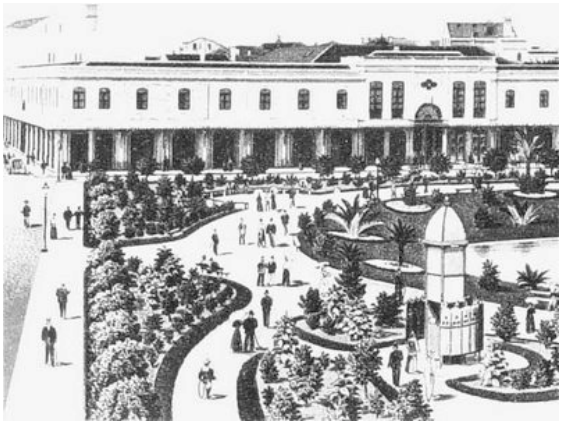
Figura 115 - Fotografia do Mercado Municipal Engenheiro Silva, 2012 [115]

Respondendo aos apelos de crescimento e renovação urbanos da Figueira, impulsionados pelo movimento crescente do seu porto de mar e actividades comerciais, o Mercado Municipal resultou de um assoreamento criado por um projecto integrado nas obras de melhoramento do Porto e da Barra, no ano de 1892, situando-se no terreno do fim da Barra. Orientado pelo Engenheiro Francisco Pereira da Silva, fundador da Companhia Edificadora Figueirense, este edifício, classificado como imóvel de interesse municipal, é caracterizado por um estilo arquitectónico civil, designado como arquitectura do ferro, e tem uma área de implantação de 4742 m² e dois pisos. Contém uma planta quadrangular com um grande pátio central, coberto por uma estrutura de ferro e vãos ritmados, compostos por portas no piso térreo e

janelas no piso superior, protegidos no piso térreo por um alpendre suportado por uma estrutura em ferro. Apesar de ter sofrido algumas intervenções e melhoramentos, este mantém ainda a sua traça original (ver figura 115).

Hoje em dia a orla costeira alterou-se, e tanto o forte como o Mercado se foram afastando do mar. Contudo o Mercado continua a ser conhecido pelo seu peixe, e continua com a vivacidade de há mais de um século, sendo a pesca a actividade que melhor sustenta o edifício.

•Jardim Municipal

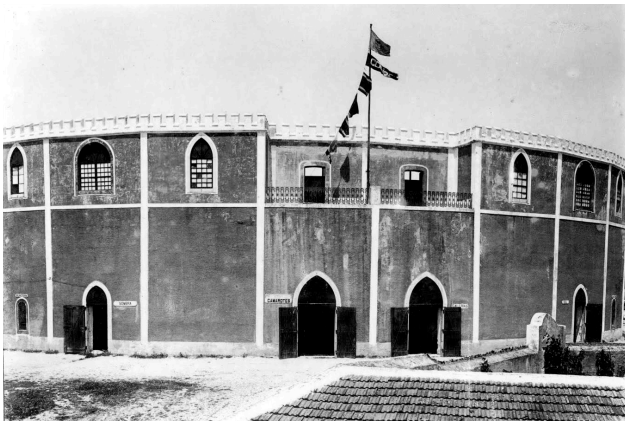




Figuras 116 e 117 - Pintura e fotografia do Jardim Municipal, finais do século XIX e actualmente [116] e [117]

Actualmente situado no assoreamento feito aquando das obras de melhoramento e regularização da barra do Mondego, em 1892, permitindo a ligação entre a parte antiga e o novo bairro e o crescimento da cidade, o terreno onde actualmente se situa o Jardim Municipal formava a maior de três praias fluviais da cidade, chamada Praia da Fonte. Integrado entre o Mercado Municipal Engenheiro Silva, o Tribunal e os Correios, este jardim já sofreu grandes remodelações, de modo a acompanhar a estética paisagística de cada época. Hoje em dia, contendo uma zona de espectáculos e um parque infantil, é um dos locais mais visitados em toda a cidade (ver figuras 116 e 117).

•Coliseu Figueirense





Figuras 118 e 119 - Fotografias do Coliseu Figueirense, finais do século XIX e actualmente [118] e [119]

Datado de 1895, o Coliseu Figueirense, obra levada a cabo por João Antunes Pereira das Neves e por Aníbal Augusto de Melo, pretendia complementar o interesse da população pela festa brava e a necessidade de um novo espaço de lazer que representasse um potencial de crescimento económico que contrariasse a recessão. Estas duas personalidades criaram a Companhia do Coliseu Figueirense, uma sociedade por acções com um capital social de 10 mil réis, que pretendia a construção do edifício num terreno de João das Neves, que o cedia por 30 anos, em troca de 25% dos lucros líquidos e um camarote (ver figuras 118 e 119).

A construção do edifício foi feita no tempo recorde de apenas 5 meses. Em tardes de tourada rapidamente a praça se enchia de aficcionados de todos os cantos o país e não só, e as ruas da cidade transfiguravam-se, "enchendo-se de senhoras bem vestidas e cavalheiros de flor na lapela."[2]

Com lotação para 7000 espectadores, hoje em dia este edifício abre portas não só a espectáculos tauromáquicos, mas também a eventos culturais, desportivos, festas da cidade, e também à garraiada da Queima das Fitas dos estudantes da Universidade de Coimbra.

•Casino Oceano





Figuras 120 e 121 - Fotografias do Casino Oceano, finais do século XIX e actualmente [120] e [121]

Inaugurado em 1898, este edifício fazia parte de um conjunto de cinco casinos situados no Bairro Novo, entre eles o Peninsular (actual Casino da Figueira), o Mondego (actual Hotel Portugal), o Europa (actual café Europa), e o Espanhol (conhecido também por Café Nicola, e actual Pizza Hut). Situado junto ao Casino da Figueira e construído para funcionar como casino e café-concerto, faz parte de um dos vários equipamentos de lazer e de atracção turística projectados para satisfazer as necessidades de divertimento e lazer bem ao gosto da sociedade da "*Belle Époque*". Composto por dois salões café-restaurante e sala de jogos diversos, o interior foi, em tempos, ricamente mobilado e decorado. Após várias remodelações e reconstruções do edifício as pinturas de tecto, da autoria do cenógrafo portuense Eduardo Machado, e outras ornamentações foram desaparecendo. Hoje em dia apenas se mantém a alma do edifício na sua fachada, ainda com a traça original. Há muito desprovido das suas funções primitivas, sendo actualmente uma discoteca, permanece como óptimo exemplo arquitectónico do eclectismo oitocentista, corrente artística caracterizada pela justaposição de elementos clássicos, românicos e góticos evidentes nas fachadas (ver figuras 120 e 121).

[2] http://www.saojuliao.pt/turismo-e-lazer/patrimonio/historico-cultural.html

•Esplanada Silva Guimarães





Figuras 122 e 123 - Fotografias da Esplanada Silva Guimarães, 2012 [122] e [123]

Construída no século XX, quando o Bairro Novo já era o coração cosmopolita da cidade, e erigida sobre uma duna, esta esplanada foi concebida como um ponto de referência, criando um local de encontro entre os seus visitantes, perpetuando a memória de António Silva Guimarães, oficial da marinha mercante e grande empreendedor da empresa de exploração das minas e indústrias do Cabo Mondego (ver figuras 122 e 123).

Valorizando também a presença dos edifícios contíguos à esplanada, sendo eles o Castelo Engenheiro Silva, o Antigo Edifício do Turismo e a Casa das Conchas, esta esplanada oferece uma vista panorâmica privilegiada sobre a praia e toda a linha de costa.

•Torre do Relógio





Figuras 124 e 125 - Fotografias da Torre do Relógio, finais dos anos 40 e actualmente [124] e [125]

Situada em frente à Esplanada Silva Guimarães, junto à praia, esta torre é uma das referências da cidade. Inserida no projecto de regularização da costa norte da foz do Mondego, onde se projectou a construção da marginal Avenida Dr. Oliveira Salazar, actual Avenida 25 de Abril, este elemento arquitectónico enquadrado na estética do Estado Novo, com uma altura de 20 metros, tinha como objectivo albergar os serviços de sinalização marítima, as cabinas sonoras e um relógio solar. Apesar da sua implantação ser

polémica devido à dissonância provocada na leitura harmoniosa e ampla feita desde a Esplanada Silva Guimarães sobre toda a linha de costa, esta foi construída em 1942, tornando-se num marco referencial e indissociável da linha costeira (ver figuras 124 e 125).

•Grande Hotel e Piscina-Mar





Figuras 126 e 127 - Fotografias do Grande Hotel e Piscina-Mar, finais de anos 50 e actualmente [126] e [127]

Datado de 1950, este conjunto arquitectónico representa um dos ex-libris turísticos da cidade. O Grande Hotel da Figueira, actual Hotel *Mercure*, é obra do arquitecto Inácio Peres Fernandes que aplicou as novas linhas estéticas e funcionais pós-modernistas que se exigiam aos edifícios urbanos com alguma relevância pública e funcional. Composto por uma fachada dividida em dois planos, este edifício contém 4 pisos definidos pela linha das varandas decoradas e um solário no último piso, no plano mais a norte, e no plano mais a sul contém 6 pisos envidraçados enquadrados num conjunto de frisos (ver figuras 126 e 127).

Este edifício de arquitectura moderna portuguesa está classificado como Imóvel de Interesse Público pelo IPPAR.

Apesar de remodelado em 1995 pela cadeira hoteleira *Mercure*, foi mantida a autenticidade arquitectónica do edifício.

A Piscina-Praia, actual Piscina-Mar, projectada pelo mesmo arquitecto, apresentava também uma arquitectura arrojada, aproveitando os terrenos de implantação, através de espaços envidraçados autónomos em relação à estrutura de betão. Remodelada em 2001, após o seu encerramento, ditado pela degradação progressiva das suas infra-estruturas, agora dispõe de uma piscina de água salgada, integrando-se não só com o mar e a praia, mas também com o Grande Hotel.

5.2.4. Análise da Área de Estudo

Com uma área de cerca de 36 hectares e uma envolvente próxima muito marcante, com edifícios como a Biblioteca Municipal da Figueira da Foz, o Parque das Abadias, o edifício dos Correios e o Tribunal a Este, o Rio Mondego a Sul, o Oceano Atlântico a Oeste, e a Quinta de Santa Catarina e o Palácio Sotto Mayor a Norte, o Bairro Novo encontra-se implantado numa zona chave da cidade (ver figuras 128 e 129).

Outrora em terrenos pertencentes a quintas, hortas e vinhedos, com algumas casas de madeira cobertas de colmo, protegidos dos ventos marítimos pelas dunas, mas desprotegidos de possíveis invasões e até da conformação da fronteira marítima, com dunas instáveis e movediças, hoje em dia o bairro encontra-se em solos abrigados do mar, totalmente urbanizados, funcionando como centro da cidade.





Figura 128 e 129 - Mapa de localização do Bairro Novo, Figueira da Foz [128] e [129]

•Características gerais

Na tabela que se segue estão representados os índices e parâmetros urbanísticos gerais da área de intervenção (ver tabela 7), tais como a superfície bruta, as áreas de implantação das várias actividades do bairro, o índice de construção, a percentagem de ocupação do solo, o número de fogos, a população, a capitação de espaços verdes e de equipamentos, entre muitos outros valores, determinados a partir das tabelas de caracterização dos edifícios, apresentadas no Anexo I, sendo que nestas tabelas se encontram as características de cada edifício, no que diz respeito à superfície do lote, à área de implantação, ao número de pisos, à área de construção, à superfície do logradouro, ao número de fogos, às actividades por piso, à área de construção por actividade, à ocupação por piso, ao estado de conservação e à existência ou inexistência de anexos.

É de referir que, no que diz respeito às actividades, se considerou a área de implantação para cada tipo em vez de se considerar a área de construção, permitindo assim ter uma noção da área que cada uma das actividades ocupa ao nível do piso térreo. Contudo, no Anexo I encontram-se as áreas de construção para cada uma das actividades.

TABELA GERAL DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO				
Superfície bruta		[S_b]	35,77	ha
Superfície de equipamentos de util. colectiva		[S_{eq}]	20 407,00	m^2
Superfície de espaços verdes de util. colectiva		[$S_{esp.verdes}$]	12 868,00	m^2
Superfície dos logradouros		[S_{log}]	38 831,00	m^2
Superfície de arruamentos		[S_{arr}]	142 410,60	m^2
	$S_{passeios}$	[$S_{passeios}$]	52 437,00	m^2
	$S_{estacionamento}$	[$S_{estacionam.}$]	30 149,60	m^2
	$S_{faixa\ de\ rodagem}$	[$S_{faixa\ de\ rod.}$]	59 824,00	m^2
Área de implantação de habitação		[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	72 668,60	m^2
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	39 525,60	m^2
	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.\ colect.}$]	33 143,00	m^2
Área de implantação de comércio		[$\Sigma A_{0\ com.}$]	40 018,00	m^2
Área de implantação de indústria		[$\Sigma A_{0\ ind.}$]	0,00	m^2
Área de implantação de serviço		[$\Sigma A_{0\ serv.}$]	4 341,00	m^2
Área de implantação de anexos		[$\Sigma A_{0\ anexos}$]	26 116,60	m^2
Área total de implantação		[ΣA_0]	148 068,20	m^2
Área total de construção		[ΣA_c]	494 744,00	m^2
Índice de construção		[I_u]	1,38	-
Percentagem de ocup. do solo		[I_o]	41,40	%
Nº Fogos	**Habitação unifam.**	$F_{hab.\ unif.}$	299	fogos
	Habitação colectiva	$F_{hab.\ colect.}$	276	fogos
	Total	F_{total}	575	fogos
População		Pop.	1 484	habitantes
Densidade Populacional		[D]	41	hab/ha
Densidade Habitacional		[D_{hab}]	16	fogos/ha
Capitação de equipamentos		[C_{eq}]	13,75	m^2/habitantes
Capitação de espaços verdes		[$C_{esp.\ Verdes}$]	8,67	m^2/habitantes
Nº médio de pisos		[P_m]	2,89	pisos

Tabela 7 - Tabela geral dos índices e parâmetros urbanísticos do Bairro Novo [7]

Dos 750 edifícios, relativamente ao piso térreo, verifica-se que 25% dos edifícios são comércio, 24% são habitação unifamiliar, 20% são habitação colectiva, 16% são anexos, 12% são equipamentos e 3% são serviços (ver figuras 130, 131, 132 e 133 e peças desenhadas nº 6, 7 e 8). Através destes dados é possível verificar uma grande presença de anexos, com uma área de implantação superior à dos equipamentos e à dos serviços. Também é de realçar que 37% dos edifícios contém um logradouro inferior a 40 m^2, desrespeitando a norma estipulada no artigo 62º/2 do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

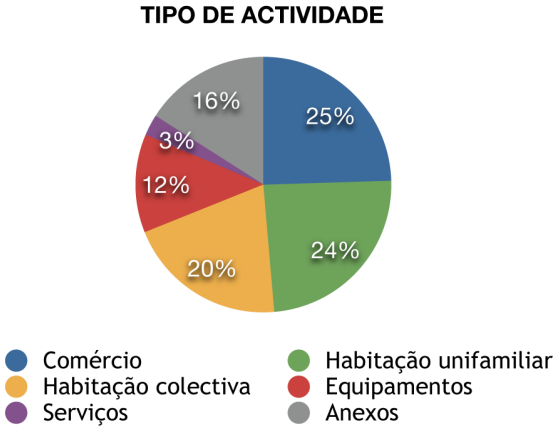
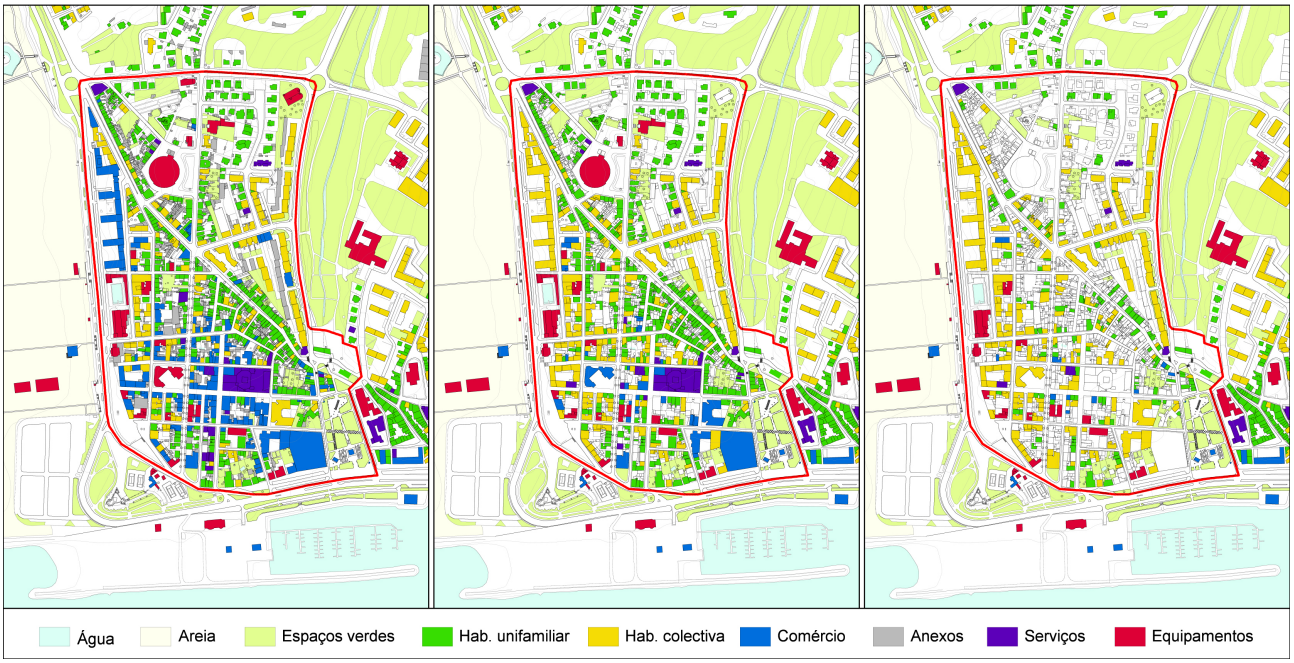


Figura 130 - Gráfico relativo aos tipos de actividade existentes no Bairro Novo [130]



Figuras 131, 132 e 133 - Plantas de distribuição dos tipos de actividade existentes no Bairro Novo, nos pisos 1, 2 e 3 [131], [132] e [133]

Nas plantas apresentadas anteriormente é possível verificar a predominância de edifícios habitacionais principalmente nos extremos Norte, Este e Oeste do bairro, sendo que no extremo Norte há um maior número de edifícios de habitação unifamiliar e nos extremos Este e Oeste predominam os edifícios de habitação colectiva. Também se pode observar que na parte Sul do bairro prevalecem os edifícios de comércio e serviços.

Com um número estimado de fogos de cerca de 576, correspondendo 48% a habitações colectivas e 52% a habitações unifamiliares, pode-se dizer que este bairro, apesar da elevada presença de actividade comercial, é maioritariamente residencial (ver figura 134). Este valor foi calculado considerando que a área média das habitações colectivas é de cerca de 120 m². Assim dividiu-se a área total de construção das habitações colectivas por 120 m², somando-se posteriormente ao valor determinado o número de habitações unifamiliares. Através deste valor estimado também foi possível determinar que cerca de 1 485 pessoas habitam no Bairro Novo. Este valor foi calculado considerando que o número médio de habitantes por fogo é de 2,58 segundo os censos 2011.

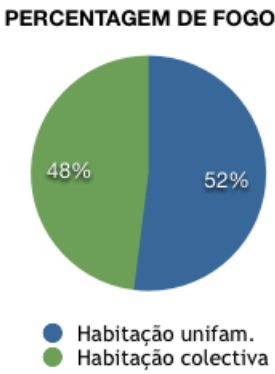
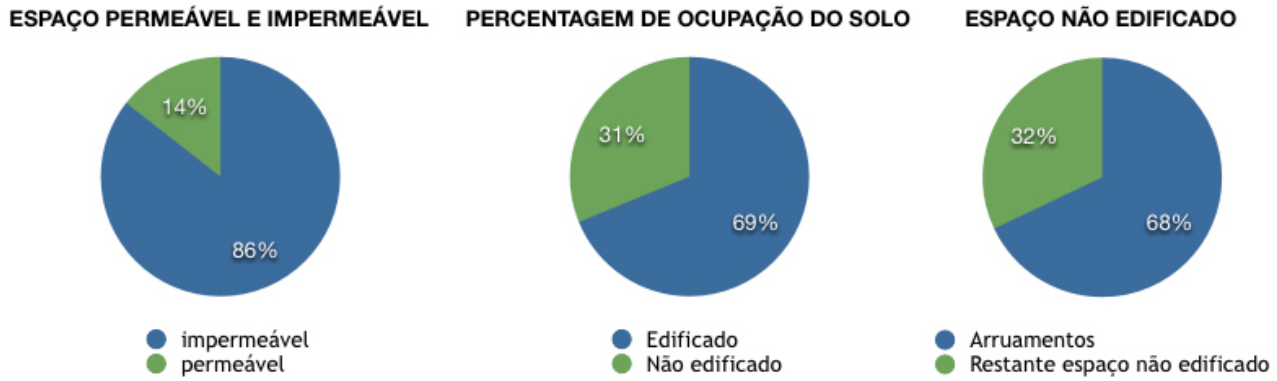
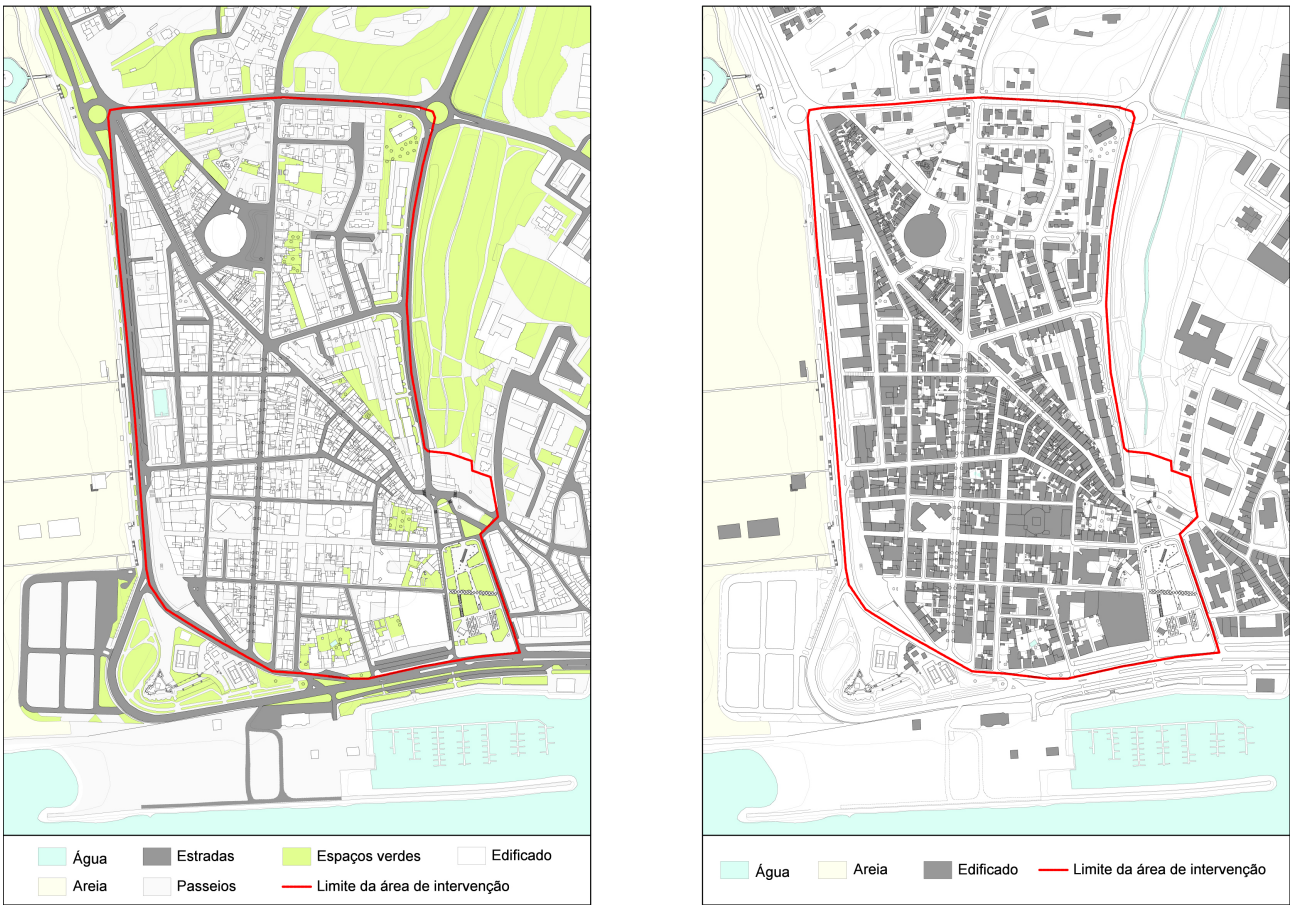


Figura 134 - Gráfico relativo à percentagem de fogos pertencentes a habitações unifamiliares ou colectivas [134]

Em relação à ocupação e permeabilidade do solo, considerando que os logradouros são potencialmente permeáveis, pode-se verificar nas figuras 135, 136, 137, 138 e 139 que, devido à quase inexistência de espaços verdes, à compactação da malha urbana do bairro e à existência de muita superfície de arruamentos, a maioria do solo é impermeável (ver peças desenhadas nº 1 e 2). Contudo, através da Figura 134 é possível ver que há mais espaço não edificado, representando cerca de 69% do Bairro. Estes três gráficos provam que a impermeabilização do solo é elevada, não devido à expansão do edificado, mas sim devido à impermeabilização dos arruamentos, correspondendo a cerca de 68% do espaço não edificado.



Figuras 135, 136 e 137 - Gráficos relativos à permeabilidade do solo e ao espaço edificado e não edificado [135], [136] e [137]



Figuras 138 e 139- Plantas do espaço não edificado e espaço edificado do Bairro Novo [138] e [139]

Nas imagens acima representadas pode-se observar que o bairro é menos compacto na zona Norte, onde predominam as habitações unifamiliares, e é mais compacto na zona sul, onde predominam os edifícios de comércio e serviços e as habitações colectivas.

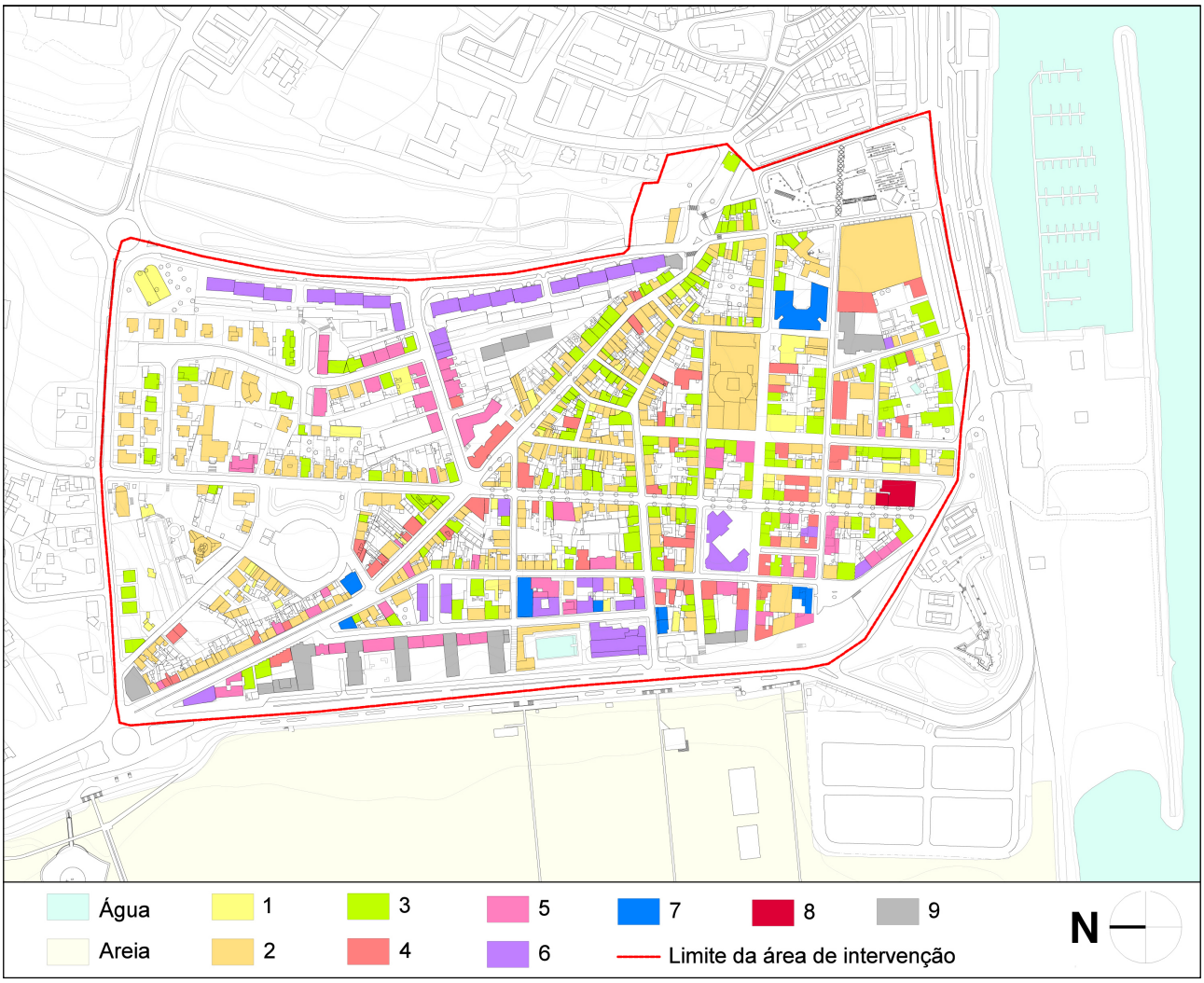


Figura 140 - Planta de distribuição do número de pisos no Bairro Novo [140]

Como se pode verificar na imagem 140, apesar da presença de alguns edifícios bastante altos, chegando aos 9 pisos, principalmente ao longo da frente atlântica e junto ao Parque das Abadias, correspondendo respectivamente aos extremos Oeste e Este, o número médio de pisos é relativamente baixo, sendo de cerca de 3 pisos, o que é um factor positivo que se pretende manter (ver peça desenhada nº 5).

Relativamente à morfologia do bairro é possível observar através da planta das axialidades (ver figuras 141 e 142 e peças desenhadas nº 3 e 4) que as ruas organizam-se, na sua generalidade, ortogonalmente, sendo que a zona mais irregular concentra-se junto da Rua da Fonte, uma vez que essa mesma rua servia de caminho de acesso à praia, muito antes da construção do Bairro Novo. Também se pode verificar que a rua maior é a Rua da Liberdade com cerca de 800 metros, atravessando toda a extensão do Bairro.

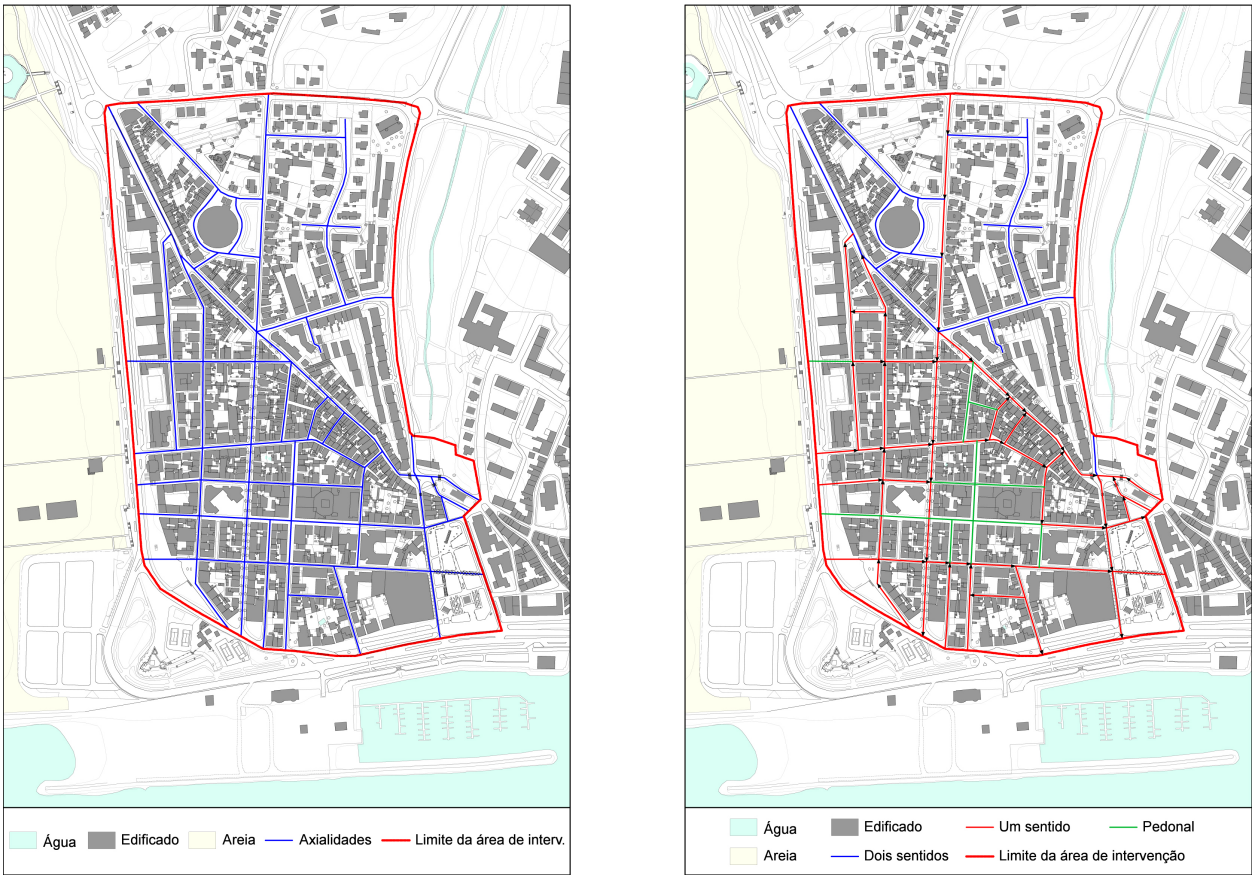


Figura 141 e 142 - Planta das axialidades e Planta da rede viária [141] e [142]

No que diz respeito ao estado de conservação dos edifícios do Bairro Novo, é de realçar que a maioria dos edifícios se encontra num bom estado de conservação, e que há cerca devido 11 edifícios em reconstrução ou remodelação. Apesar destes aspectos positivos no bairro, 9% dos edifícios encontram-se em mau estado ou ruína, correspondendo a 65 edifícios (ver figuras 143 e 144 e peça desenhada nº 9).

Relativamente aos estados de conservação, entende-se por "ruína" um resto ou destroço de um edifício desmoronado ou degradado, por "mau" um edifício em elevado estado de degradação, que necessite de obras de reabilitação em todo o edifício, por "razoável" um edifício com um estado de degradação moderado, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada e vãos, por "bom" um edifício com um estado de degradação mínimo, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada e por "muito bom" um edifício que não apresenta sinais evidentes de degradação.

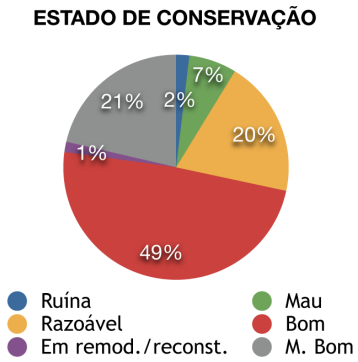


Figura 143 - Gráfico representativo do estado de conservação do edificado do Bairro Novo [143]

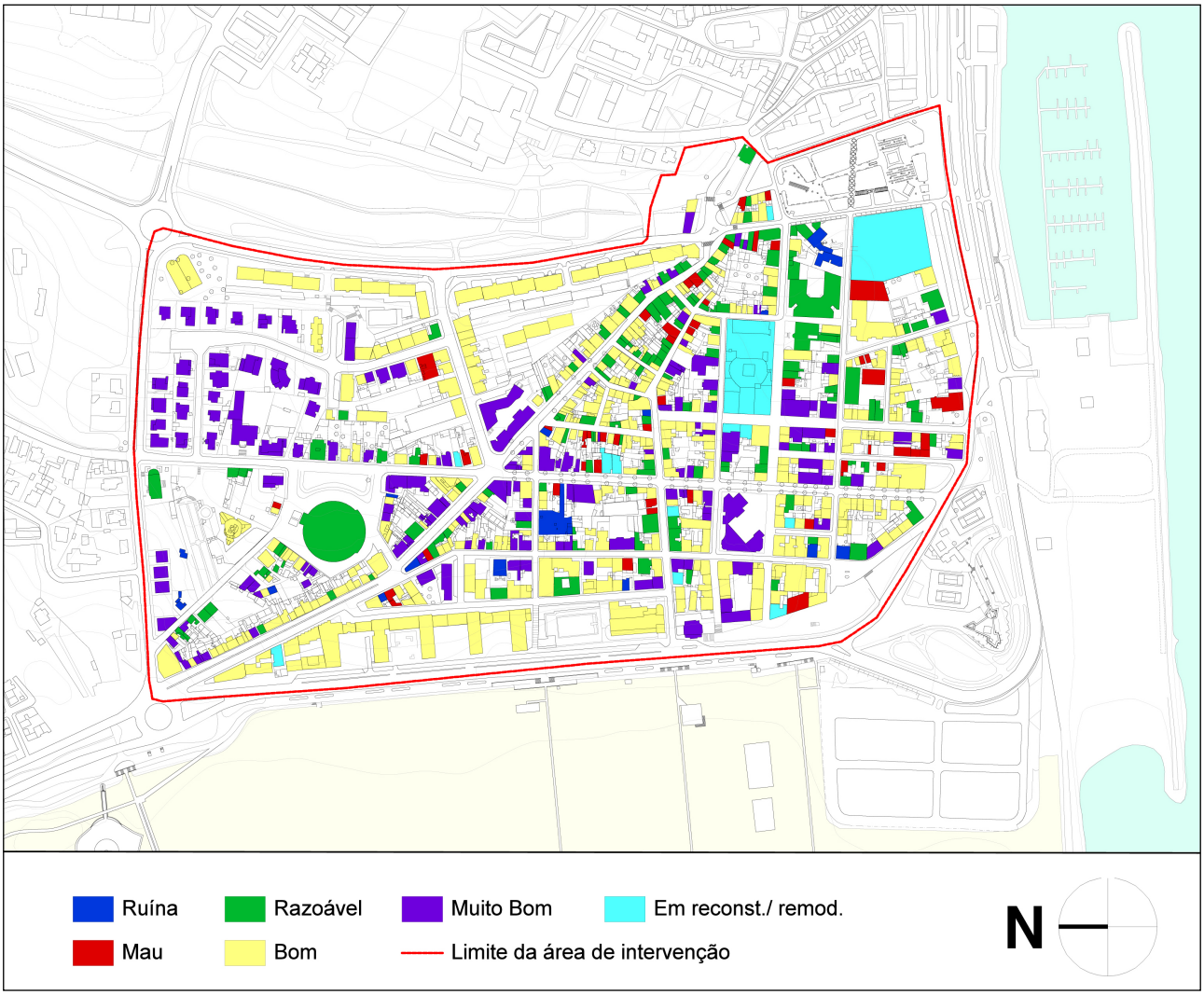


Figura 144 - Planta representativa do estado de conservação do edificado do Bairro Novo [144]

Para além das características acima descritas, foi possível observar nas tabelas de caracterização dos edifícios, apresentadas no Anexo I, que o maior lote do bairro é o número 643, referente a uma habitação unifamiliar com 6 880 m² de superfície, e o menor lote é o número 378, referente também a uma habitação unifamiliar, com uma área de 13 m².

•Principais arruamentos

De seguida são apresentados alguns exemplos representativos de ruas que compõem o Bairro Novo, mostrando o funcionamento das mesmas e o seu perfil.

Rua da Liberdade

A Rua da Liberdade, funcionando como rua principal do Bairro Novo, atravessando-o na totalidade, é uma rua com trânsito automóvel de um único sentido, de Norte a Sul, com estacionamento do lado direito, e passeios com cerca de 3 metros, contendo canteiros com árvores de médio porte (ver figura seguinte).

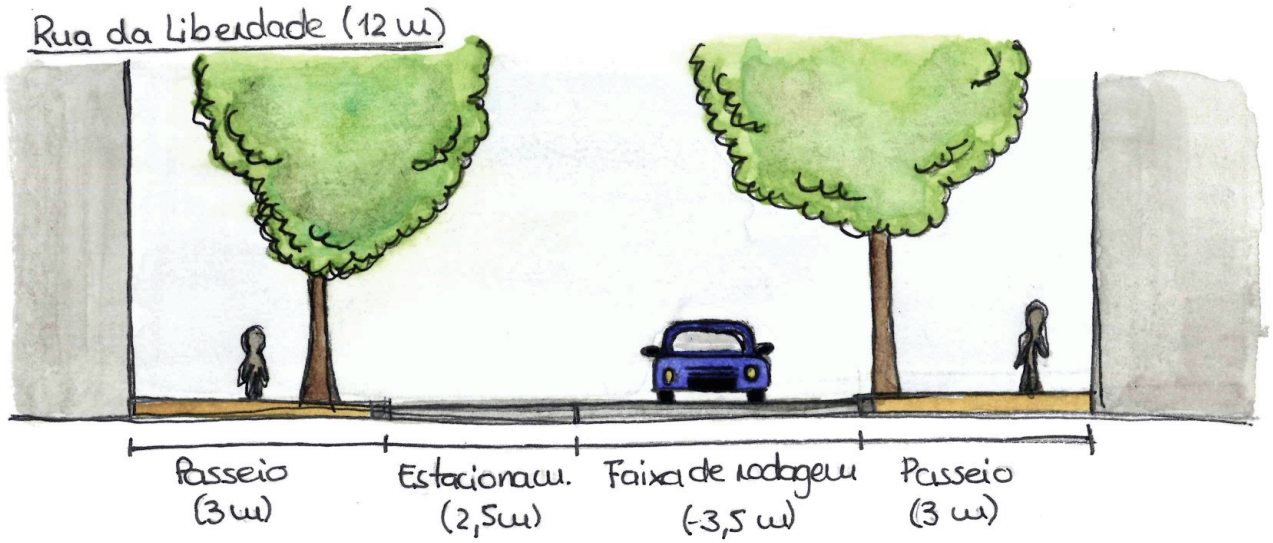


Figura 145 - Desenho do perfil da Rua da Liberdade [145]

Rua Miguel Bombarda

Esta rua secundária, com sentido oposto à Rua da Liberdade, tem uma faixa de circulação automóvel e uma faixa de estacionamento, delimitadas pelos passeios, com cerca de 1,25 metros (ver figura seguinte).

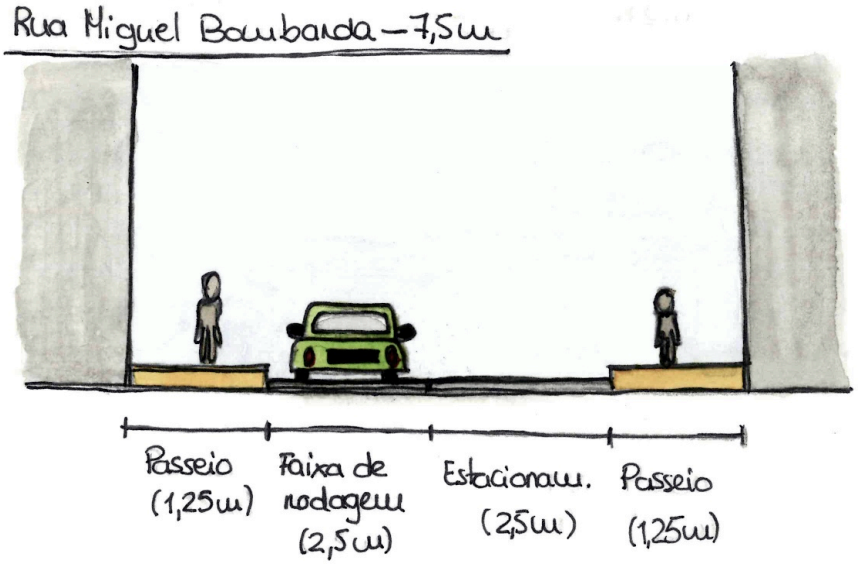


Figura 146 - Desenho do perfil da Rua Miguel Bombarda [146]

Rua Dr. Calado

A Rua Dr. Calado, funcionando desde 2004 como rua preferentemente pedonal, mas onde podem circular carros, é uma das ruas onde a Engenheira Paula Teles interveio, através de um Plano de Mobilidade, tendo o sentido de Oeste a Este. Com a via automóvel e a via de estacionamento elevadas ao nível do passeio e revestidas com calçada, esta rua favorece a circulação pedestre, abrandando a velocidade de circulação dos automóveis (ver figura seguinte).

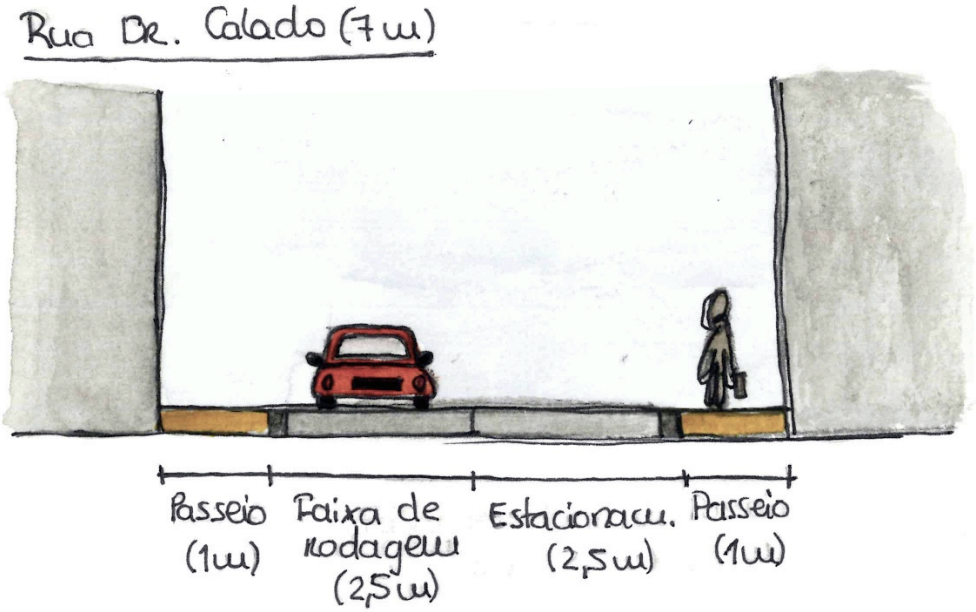


Figura 147 - Desenho do perfil da Rua Dr. Calado [147]

Rua Cândido dos Reis

A Rua Cândido dos Reis é uma rua de circulação pedestre, pertencendo também ao Plano de Mobilidade elaborado por Paula Teles. Com uma direcção de Oeste a Este, esta rua está revestida com calçada à portuguesa (ver figura seguinte).

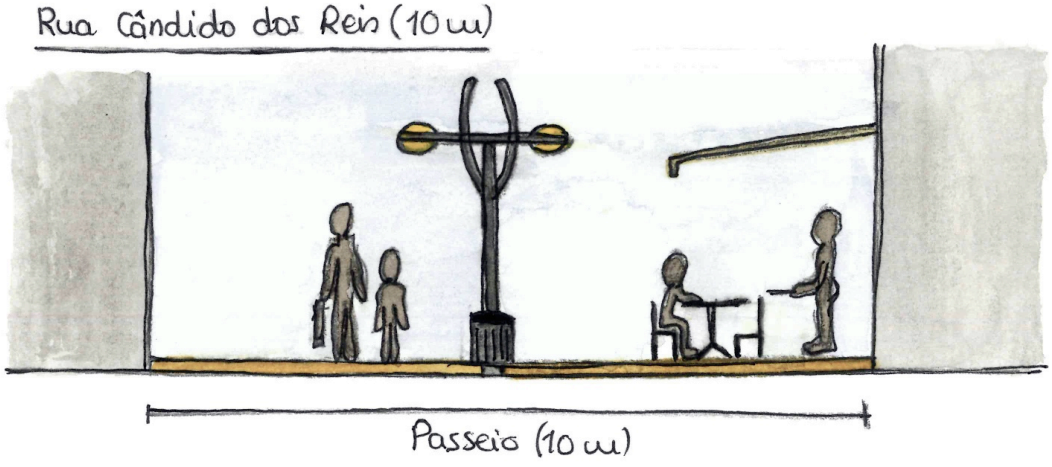


Figura 148 - Desenho do perfil da Rua Cândido dos Reis [148]

Rua Lopes Guimarães

A Rua Lopes Guimarães é uma rua de circulação automóvel com sentido único, de Oeste a Este. Contém uma faixa de estacionamento do lado direito e passeios com cerca de 1,5 metros (ver figura seguinte).

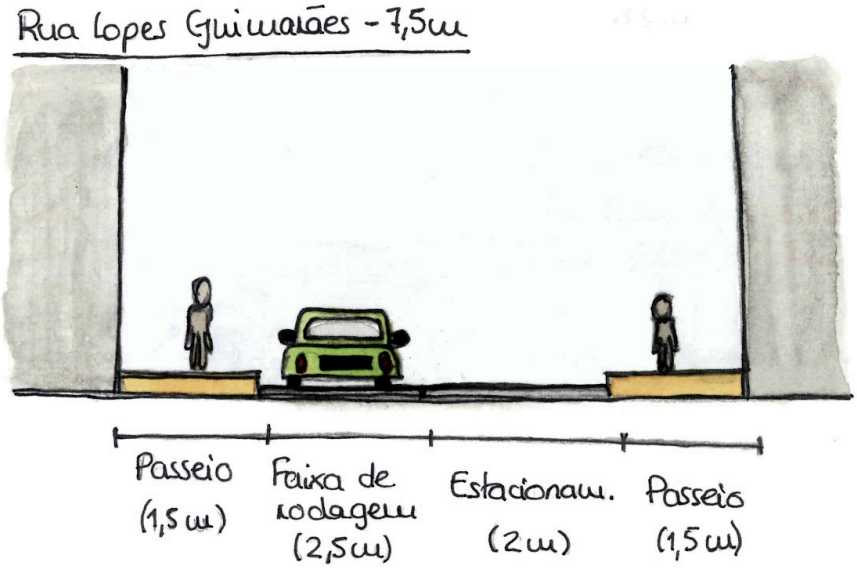


Figura 149 - Desenho do perfil da Rua Lopes Guimarães [149]

Observando estas imagens é possível observar que as ruas geralmente são compostas por uma faixa de rodagem com um único sentido, uma faixa de estacionamento que acompanha a faixa de rodagem, e passeios de ambos os lados, variando entre os 7 metros e os 14 metros de largura.

5.2.5. Diagnóstico Urbanístico: problemas e potencialidades

Desde os anos 50, devido ao decréscimo económico até então sentido na cidade da Figueira da Foz e ao desajustamento do espaço urbano do Bairro Novo às novas realidades, físicas, sociais e económicas, este tem sofrido um processo de decadência, estando cada vez mais despovoado e envelhecido, não só em termos construtivos, mas também em termos populacionais, sendo que a população predominante no bairro é idosa e há cada vez menos gente a fixar-se aí. (NUNES, 2009)

No que diz respeito às condições de mobilidade e de acessibilidade têm surgido problemas. Relativamente à mobilidade e acessibilidade pedestre, verifica-se a existência de obstáculos arquitectónicos nos passeios, impedindo a livre circulação de pessoas com mobilidade reduzida, a inexistência de mobiliário urbano e de espaços verdes que tornem o ambiente pedestre mais qualificado e apelativo e a valorização do automóvel face ao peão, causando poluição. Na mobilidade automóvel também se verifica alguma dificuldade de circulação, devido à falta de continuidade urbana e à estereotomia das ruas, afuniladas e estreitas, causadas pela constante "revolução" urbanística do bairro, dificuldade acrescida pelo estacionamento permitido. Contudo, verifica-se que este não chega para dar resposta à procura sentida, e que há falta de lugares para cargas e descargas. Também as esplanadas "invadem" o espaço destinado à circulação pedestre, dificultando a circulação e a acção de qualquer veículo de emergência.

Acresce a este problema o sistema de transportes públicos que não responde às necessidades da população, não só no bairro como em toda a cidade, uma vez que não existem paragens suficientes nem transportes suficientes que liguem a cidade e o bairro à estação ferroviária e rodoviária, sendo este o principal ponto de chegada e partida da população.

Também se tem verificado o encerramento de alguns edifícios de equipamentos, serviços e comércio essenciais para o funcionamento do bairro, tais como escolas, centros de dia, lares, entre outros, devido à inflação, tendência económica verificada a nível nacional, edifícios estes que contribuem para a fixação de população no bairro, sendo que cerca de 14% dos edifícios do bairro contêm pelo menos um piso devoluto ou desocupado (ver Anexo I).

Pela sua localização e proximidade do mar e pelos seus equipamentos, é um bairro principalmente turístico, onde se localizam alguns dos *ex-libris* da cidade, como o casino. É no Verão que se agudizam alguns dos problemas do bairro, devido à degradação dos edifícios e falta de condições de segurança e salubridade dos mesmos, nomeadamente a nível dos quarteirões de cariz residencial, e aos horários do comércio, incompatíveis com o turismo, "repelindo" assim os visitantes.

Todos estes problemas originam um bairro com tendência a ser insustentável e desvalorizado.

Numa tentativa de integrar a população do Bairro Novo no desenvolvimento da proposta de reabilitação urbana apresentada nesta dissertação, foram feitas algumas entrevistas, sobretudo à população residente, com o objectivo de determinar os principais problemas do bairro. Na sua maioria, foi comentado o facto de o bairro ter demasiada população idosa e pouca gente jovem, causando um sentimento de alguma insegurança na maioria dos habitantes, talvez por se ter tornado um bairro de diversão nocturna por excelência. De dia algo deserto à noite povoado de estranhos. Foi também possível observar que grande parte dos habitantes se movimenta a pé dentro do bairro e sente que o bairro se encontra em decadência no que diz respeito a equipamentos e comércio. Tendo em consideração o facto de a maioria da população ser idosa, parte dos habitantes considera importante criar equipamentos para esta classe demográfica, tornando o bairro resiliente, ou seja, capaz de se adaptar às novas realidades e necessidades da sociedade actual. No que diz respeito ao edificado, os entrevistados demonstram possuir todas as condições mínimas de salubridade na sua habitação, apesar de sentirem que estas necessitam de algumas obras de manutenção básicas.

Apesar de alguns aspectos menos positivos, a maioria da população não se mudaria para outro local, uma vez que o bairro apresenta algumas potencialidades, tais como a relação de proximidade e vizinhança entre os habitantes. Também a localização central do mesmo é um ponto a favor, servindo de miradouro e ligação entre a cidade e a praia. Quanto à mobilidade é de referir a existência de algumas ruas pedonais e a possibilidade dos passeios poderem ser alargados, "roubando" alguma largura às vias de circulação automóvel, que geralmente estão descongestionadas. Relativamente aos transportes públicos, o bairro apresenta condições favoráveis à criação de um sistema de transportes eficaz.

No que diz respeito ao edificado é de referir que, apesar de haver bastantes edifícios desocupados, cerca de 22% dos edifícios apresenta um estado de conservação muito bom ou encontra-se em reconstrução (ver Anexo I). Também a predominância de habitações unifamiliares e de edifícios pouco densos em altura favorece a fixação de população, uma vez que permite criar um ambiente mais familiar e privado, incentivando as relações de proximidade.

Neste bairro também se verifica a existência de alguma diversidade funcional, tais como cabeleireiros, centros de estética e escritórios de advogados, favorecendo a entrada de visitantes. Também a existência de cafés, restaurantes, esplanadas e equipamentos facilita a entrada de população não residente, direccionando o bairro para o turismo.

Na tabela 8, representada abaixo, encontram-se listados os problemas e potencialidades do Bairro Novo, do ponto de vista da sustentabilidade.

Elemento		Pontos Fortes	Pontos Fracos	Soluções
Localização		• zona central, que serve de ligação entre a praia e o resto da cidade	• desvalorização do bairro devido à degradação do edificado e à falta de condições de salubridade e segurança de alguns edifícios	• aproveitamento da localização do bairro para a reabilitação do mesmo
População		-	• predominância de população idosa no bairro	• atrair população jovem
			• despovoamento	
			• fluxo sazonal de população	• acabar com o isolamento social
			• isolamento social da população idosa	
Mobilidade/ Acessibilidade	**Pedestre**	• existência de ruas pedonais no centro do bairro	• as ruas estão projectadas de modo a beneficiar o automóvel	• criar um ambiente que privilegie os peões e ciclistas, valorizando-se o peão face ao automóvel
			• falta de continuidade urbana	
			• existência de obstáculos arquitectónicos nos passeios	
			• inexistência de toldos ou barreiras solares na maioria das ruas	
		• possibilidade de alargamento dos passeios e criação de novos percursos pedonais	• falta de mobiliário urbano nos passeios e nas ruas pedonais	
			• inexistência de ciclovias	
	Automóvel	• vias de circulação geralmente descongestionadas	• falta de alternativas ao uso do automóvel	• limitação da circulação automóvel e criação de estacionamento dentro e fora do bairro
			• falta de estacionamento, tanto para os visitantes como para os habitantes	
			• tráfego automóvel dificultado pelas ruas afuniladas e estreitas do bairro	
	Transportes públicos	• possibilidade de criação de um sistema de transportes capaz de responder às necessidades da população	• inexistência de um sistema de transportes públicos capaz de responder às necessidades da população	• criar um sistema de transportes eficaz, com um vasto leque de meios de transporte à sua escolha
			• inexistência de paragens de transportes públicos suficientes	
			• falta de transportes públicos que liguem a estação rodoviária e ferroviária à cidade	

Elemento		Pontos Fortes	Pontos Fracos	Soluções
Edifícios	Habitação	• 22% dos edifícios encontram-se muito bem conservados ou em reconstrução	• degradação visível em cerca de 29% dos edifícios	• reabilitar o existente em vez de construir de novo
			• existência de 14% de edifícios com pelo menos um piso desocupado ou devoluto	
		• predominância de habitações unifamiliares	• défice de infra-estruturas adequadas	• eliminação de anexos e construções dissonantes, que não sejam fundamentais para o funcionamento dos edifícios
		• predominância de edifícios pouco densos em altura	• existência de edifícios e anexos dissonantes	
			• existência de vazios urbanos	• aproveitamento dos vazios urbanos
	Espaços de utilização colectiva	• alguma diversidade funcional (cabeleireiros, centros de estética, escritórios de advogados, etc.)	• inexistência de equipamentos para idosos	• criar diversidade, proximidade de usos e integrar pessoas e actividades diferentes
			• existência de poucos equipamentos que atraiam nova população para o bairro (escolas, equipamentos desportivos, etc.)	
			• inexistência de espaços verdes no bairro	
			• existência de edifícios de equipamentos desocupados	• revitalização dos edifícios existentes
	Comércio	• existência de cafés, restaurantes e esplanadas	• falta de organização das esplanadas, que ultrapassam o espaço permitido	• reabilitação e reorganização das esplanadas do bairro
			• falta de locais de estacionamento para cargas e descargas	
			• existência de edifícios de comércio desocupados	
		• zona atractiva para a população jovem	• desvitalização do comércio local	
			• falta de diversidade comercial, visto estar sempre focado no turista, esquecendo os seus habitantes	
Turismo		• bairro muito direccionado para o turismo	• horários do comércio incompatíveis com o turismo	• aproveitamento e dinamização das capacidades turísticas do bairro
		• existência de locais apelativos para o turismo (Casino, cafés, etc.)		

Tabela 8 - Problemas e Potencialidades do Bairro Novo [8]

5.2.6. Enquadramento nos Instrumentos de Gestão Territorial

• Plano Director Municipal da Figueira da Foz

O Plano Director Municipal da Figueira da Foz, aprovado em 30 de Dezembro de 1993 pela Assembleia Municipal da Figueira da Foz, surgiu com o objectivo de estabelecer regras relativas à ocupação, uso e transformação do território municipal e de definir as normas gerais de gestão urbanística a aplicar em todo o município.

Segundo a delimitação das classes de espaço na Planta de Ordenamento do Plano Director Municipal da Figueira da Foz, o Bairro Novo insere-se na classe de espaço cultural e de espaço urbano de grau I, correspondente a toda a cidade da Figueira da Foz (ver figura 150).

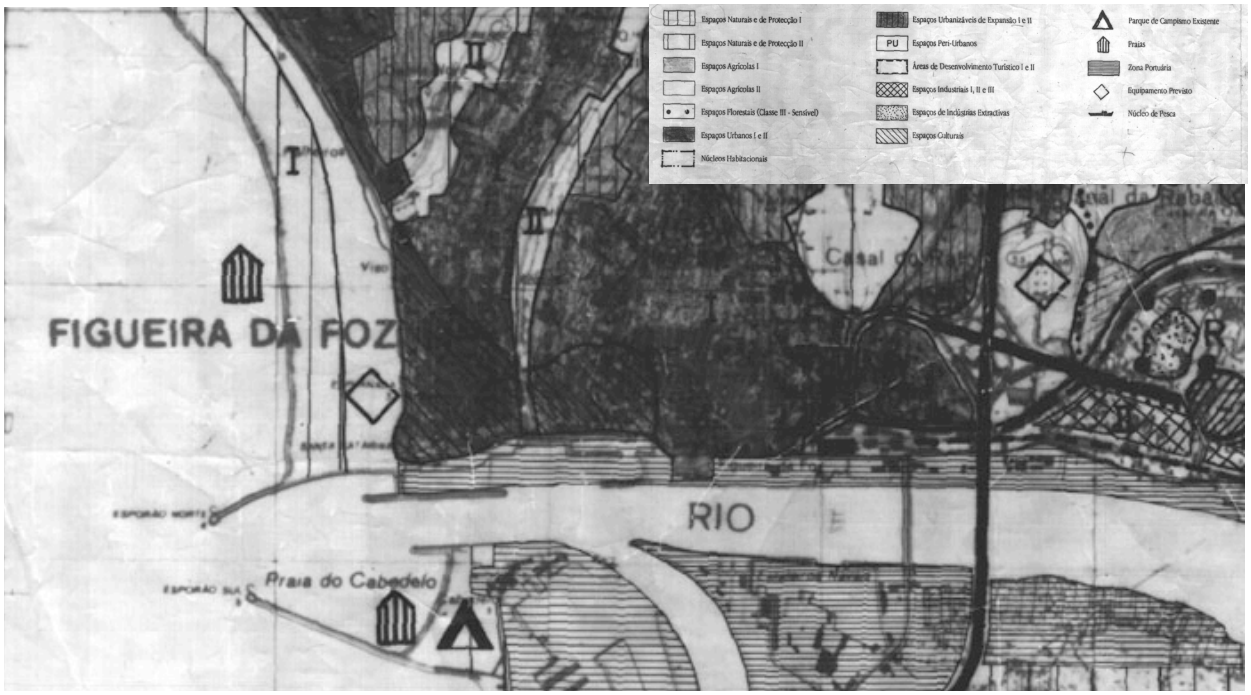


Figura 150 - Planta de Ordenamento do PDM da Figueira da Foz, 1993 [150]

A classe de espaço cultural (artigo 53º/1-b) e 2) refere-se a espaços especialmente importantes sob o ponto de vista histórico, cultural e ambiental do concelho (artigo 53º/1-b) e 2). Assim o PDM realça o facto de que as características gerais das malhas urbanas do Bairro Novo devem ser mantidas, e que as características dos edifícios e dos sítios de maior interesse devem ser preservadas, visando a defesa e valorização do património edificado.

O PDM estabelece também que é permitido o uso habitacional neste Bairro, podendo também integrar outras funções, como actividade terciária, hoteleira e similar (artigo 54º/1).

Sendo este um bairro com edifícios e conjuntos de interesse a preservar, o PDM regula que as edificações existentes deverão, em princípio, ser conservadas e recuperadas, admitindo-se obras de ampliação, desde que o edifício respeite a traça existente e se integre de forma harmoniosa no conjunto existente, respeitando a morfologia e volumetria da zona envolvente, não podendo ultrapassar a cércea dominante da rua ou quarteirão em que se integra (artigo 55º/2). No caso de demolição, a superfície total de pavimento não poderá ser superior ao resultante da aplicação do índice de utilização líquido, excepto se

existir estudo de alinhamentos, cérceas e profundidades aprovados pela Câmara e Assembleias Municipais. Este regulamento também estabelece que o estacionamento não deverá ser inferior a um lugar por fogo, ou um lugar por cada 100 m² de superfície de pavimento não habitacional, salvo casos em que construtivamente o mesmo não seja exequível (artigo 55º/3-c). Contudo, exceptuam-se os equipamentos de reconhecido interesse para o desenvolvimento concelhio, devendo, nestes casos, os projectos ter parecer favorável das entidades de tutela (artigo 20º do Decreto-Lei n.º 69/90, de 2 de Março, revogado pelo Decreto-Lei n.º 310/2003 de 10 de Dezembro).

Relativamente ao espaço urbano de grau I, o PDM estabelece que, na ausência de plano de urbanização ou plano de pormenor, as operações de loteamentos urbanos destinados a habitação, comércio e serviços e equipamentos nos espaços urbanos de grau I, tem de respeitar a densidade mínima de 40 fogos/ha e máxima de 80 fogos/ha, o índice máximo de utilização bruto correspondente a 0,8, o estacionamento mínimo obrigatório de um lugar coberto por 75 m² de comércio, serviços e equipamentos e um por fogo, e a obrigatoriedade das infra-estruturas estarem ligadas às redes públicas (artigo 35º).

Também nas áreas inscritas nessa classe de espaços é permitida a construção em lotes ou parcelas existentes ou resultantes de destaque (preenchimento de espaços destinados a habitação, comércio, serviços e equipamentos), bem como alteração do existente, desde que respeite a área mínima da parcela ou lote de 300 m², a frente mínima da parcela ou lote de 15m, o índice de utilização líquido de 1,7, o estacionamento mínimo obrigatório de um lugar coberto de estacionamento por 75 m² de comércio, serviços e equipamentos e um por fogo, e a obrigatoriedade das infra-estruturas estarem ligadas às redes públicas (artigo 35º).

• Plano de Urbanização da Figueira da Foz

Na mesma data da aprovação do PDM, a 30 de Dezembro de 1993, a Assembleia Municipal da Figueira da Foz também aprovou o Plano de Urbanização da Figueira da Foz (ver figura 151).



Figura 151 - Planta de Zonamento do PU da Figueira da Foz, 1993 [151]

Este plano, no seguimento do Plano Director Municipal, acrescenta que todos os projectos, com incidência nos espaços culturais deverão ser da autoria de arquitectos, de acordo com a Lei n.º 13/85, de 6 de Julho, revogada pela Lei n.º 107/2001, de 8 de Setembro, que estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural (artigo 49º/4).

Também acrescenta as excepções à conservação e recuperação dos edifícios existentes nos espaços culturais, referindo-se a edifícios cujo estado de conservação ou de resistência estrutural não admita uma recuperação economicamente viável e a edifícios não representativos da malha urbana envolvente, os barracões, os anexos e edifícios de antigos armazéns (artigo 51º/4). Os barracões e anexos existentes nos logradouros apenas poderão ser substituídos por outros, e só quando essas alterações beneficiem, do ponto de vista do conforto e funcionalidade, as edificações a que estão adstritos e sem que daí resulte uma área de ocupação do logradouro superior à existente ou a 15% da mesma. As áreas devolutas, em consequência do descrito anteriormente, poderão ser ocupadas por novas construções, as quais deverão manter o volume da construção demolida e respeitar a imagem arquitectónica do conjunto, não sendo permitidos usos ou funções que impliquem aumento significativo do trafego automóvel, ligeiro ou pesado.

Os logradouros no interior dos quarteirões poderão ser ampliados, devendo desenvolver apenas funções de complementariedade do fogo ou de instalações de serviços, quando se trate de melhorar as condições de habitabilidade ou de higiene, desde que não tenham acesso próprio nem dêem lugar à constituição de fogos individualizados e que não seja feita a ampliação ou a construção de novos anexos (artigo 51º/6).

Também são objecto de regulamentação as construções precárias em espaços públicos, tais como quiosques, postos de venda, entre outros, devendo possuir uniformidade nos materiais utilizados e ser cuidados na forma, na cor e na implantação.

O PU também regula a cor das construções, uma vez que a cor a aplicar em construções reparadas, recuperadas ou novas deve acompanhar as cores dominantes, sendo que a aplicação de outras cores diferentes deve ser enquadrada no ambiente urbano onde se inserem os edifícios (artigo 51º/9).

Relativamente à parte do Bairro Novo que se insere no espaço urbano U8, segundo a planta de zonamento do PU, é de salientar o facto de a densidade habitacional apenas regular o máximo de 80 fogos/ha, já previsto no PDM, não exigindo nenhum mínimo, como no outro regulamento. Também é de evidenciar o facto de ser regulamentado o índice volumétrico máximo, condicionado pela cércea dos edifícios confinantes, não podendo exceder o máximo de 4 pisos.

Apesar deste regulamento já ser mais detalhado do que o Plano Director Municipal, ainda se verificam algumas lacunas, principalmente ao nível das novas construções, ou ao nível das obras de reconstrução, recuperação, ampliação ou alteração. Também é de salientar o facto de que a maioria dos edifícios contém vários anexos e barracões, contrariando o artigo 51º/6 deste mesmo regulamento.

Este Plano também apresenta algumas lacunas relativamente ao Plano de Mobilidade, uma vez que não prevê um sistema urbano de transportes públicos, exigido pelo artigo 88ª/e) do Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro, referente ao Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, ou uma rede de mobilidade sustentável de ciclovias e caminhos pedonais, essenciais para a concretização dos objectivos definidos na Agenda 21 Local. Também se nota uma insuficiente fundamentação das opções tomadas em

relação aos índices de construção permitidos, ao número de pisos e altura dos edifícios, uma vez que geralmente a cércea máxima permitida supera largamente a altura dos edifícios envolventes.

• Plano de Pormenor do Bairro Novo da Figueira da Foz

A 27 de Junho de 2005 foi aprovado pela Assembleia Municipal, o Plano de Pormenor do Bairro Novo da Figueira da Foz, enquadrando toda a área de estudo analisada nesta dissertação (ver figura seguinte).

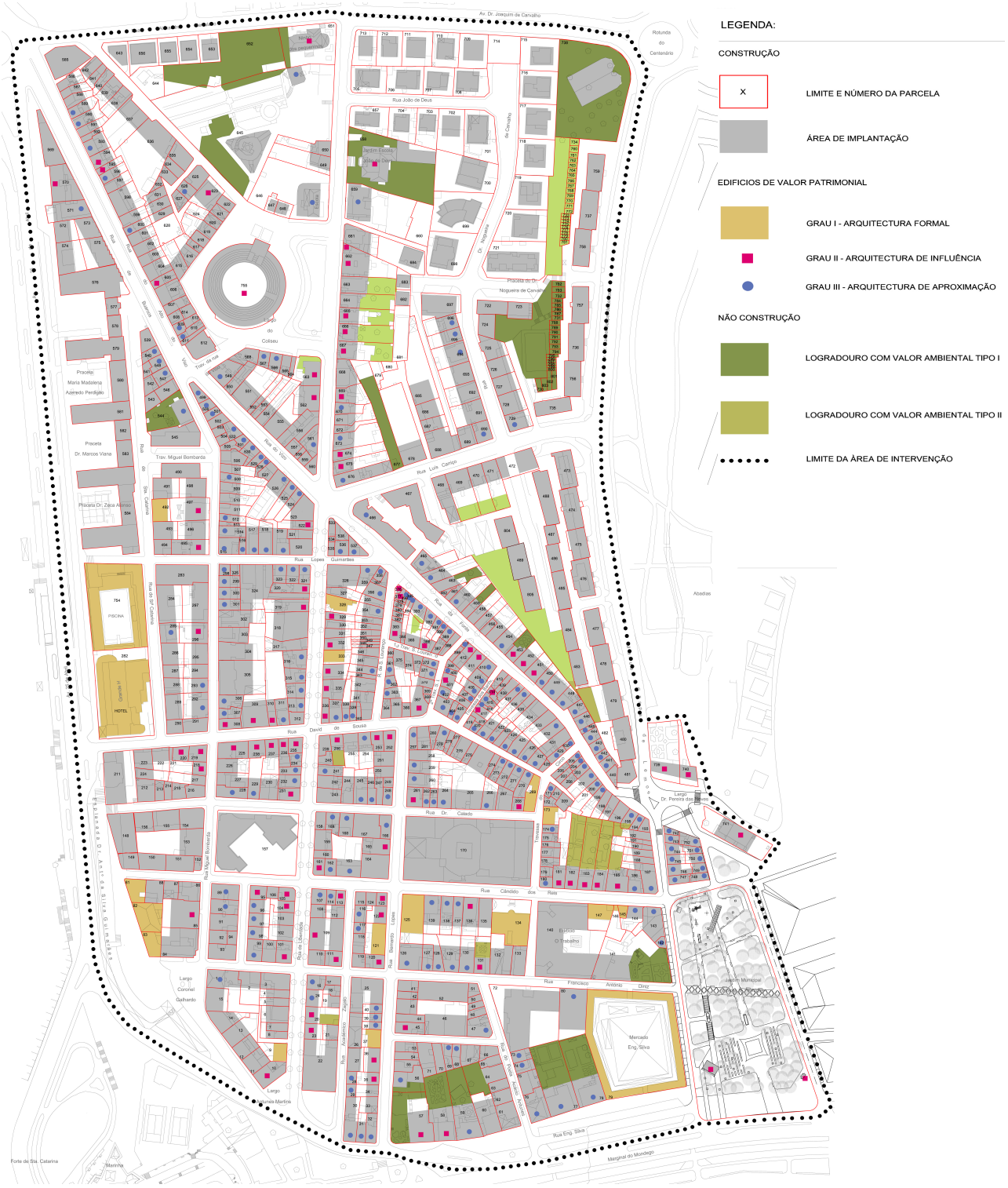


Figura 152 - Planta de Implantação do PP da Figueira da Foz, 2005 [152]

Este regulamento estabelece as regras e orientações a que deverá obedecer a ocupação, uso e transformação do solo, no âmbito do Plano de Pormenor do Bairro Novo. Assim, mais detalhadamente, este plano estabelece que algumas parcelas terão de ser obrigatoriamente para uso comercial ou de serviços, no piso térreo, mesmo que sofra obras de reconstrução (artigo 8º/2). Também é obrigatório que, em edifícios com cércea superior a três pisos, a partir do quarto piso se destinem os pisos ao uso habitacional, inclusive, sendo que o número de pisos máximo depende da cércea dos edifícios envolventes (artigo 10º). Segundo o mesmo artigo, é permitido o aproveitamento de vãos de telhado, desde que a sua área de utilização não ultrapasse os 50 % da área bruta do último piso, e desde que a inclinação da cobertura não exceda um plano inclinado com 33º que passe pela intersecção entre a fachada e a laje de tecto do último piso, sendo que o ponto mais desfavorável do vão do telhado não poderá exceder os 0,30 metros de altura relativamente ao pavimento, excepto em questões estruturais devidamente justificadas.

Para além disso é obrigatório o respeito pela profundidade máxima acima do rés-do-chão, de 15 metros, quando este andar se destinar a fins habitacionais (artigo 11º). No caso de se destinar a caves e r/chão, com uso não habitacional (comércio, serviços ou outros) a construção de edifícios de habitação colectiva pode atingir a profundidade máxima definida na "Planta de Implantação", representada pela figura 148. As caves completamente enterradas destinadas a estacionamento podem, em casos devidamente justificados, ocupar a totalidade da parcela. No caso dos edifícios de equipamentos de utilização colectiva, desde que obedeçam à normativa geral do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, nomeadamente a afastamentos laterais e posteriores, poderão ter uma profundidade superior à estabelecida nos termos do artigo 11º. No caso de obras de alteração ou conservação é permitido manter a empena existente, desde que se mantenham as paredes exteriores.

Relativamente à morfologia dos quarteirões e à especificidade reticular do espaço urbano, com um carácter histórico e cultural, não são permitidas novas aberturas de arruamentos por forma a não alterar as características morfológicas do Bairro Novo (artigo 15º). De modo a cumprir o imposto anteriormente, nos casos em que se pretenda logradouros públicos, as inserções só poderão ser pedonais e em caso algum, devem alterar a morfologia do espaço urbano do Bairro Novo. Também toda a vegetação e arborização existente no interior dos logradouros identificados na "Planta de Implantação" representada na figura 147, que constitua elemento de interesse ambiental, deve ser mantida (artigo 17º). Nessa planta são identificados dois tipos de logradouros segundo o seu valor ambiental. Assim nos logradouros de valor ambiental Tipo I deve ser mantido o coberto arbóreo e vegetal que os caracterizam actualmente. No caso dos logradouros de valor ambiental tipo II, deve, em princípio, ser mantido o coberto arbóreo e vegetal, pese embora a possibilidade de serem consideradas novas intervenções paisagísticas que contribuam e qualifiquem este mesmo logradouro.

As caves apenas se podem destinar a estacionamento ou a áreas técnicas (postos de transformação, centrais de ar condicionado, etc.), a arquivos, salas de condomínio, a arrecadação ou casas fortes, afectas às diversas unidades de utilização dos edifícios, exceptuando-se os equipamentos hoteleiros e os edifícios de uso exclusivamente terciário, quando se verifique que do ponto de vista estrutural só é possível localizar grandes salas de reunião em cave, sem prejuízo das superfícies de estacionamento privativo do edifício, em ambos os casos (artigo 18º).

Os anexos em logradouros de parcelas para habitação não poderão exceder 30% da área total do logradouro, e só poderão ter um piso acima do nível do logradouro cujo pé direito não poderá exceder

2,30 metros e não perturbar as condições de iluminação, ventilação e salubridade dos logradouros em que se insere (artigo 19º).

As varandas não poderão exceder os 0,40 metros, excepto se se integrarem nos alinhamentos dos edifícios confinantes (artigo 20º). O mesmo regulamento também estabelece que é autorizada a instalação de esplanadas nos termos do Regulamento Municipal, mediante a apresentação de projecto de licenciamento (artigo 22º). Para além disso todas as construções de habitação colectiva com mais de seis fracções têm de prever uma sala de condomínio com a área mínima de 10m², e condições de habitabilidade de acordo com o Regulamento Geral das Edificações Urbanas (artigo 23º).

O presente Plano de Pormenor também regula as intervenções feitas em edifícios de valor patrimonial. Para tal, em edifícios de Valor Patrimonial de Grau I, relativos a edifícios com arquitectura formal, caracterizadores da evolução urbana, social, histórica e cultural da cidade da Figueira da Foz e do Bairro Novo, não são permitidas demolições, excepto quando os edifícios se encontrem em ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas, e não sejam representativos da malha urbana. Contudo são permitidas alterações das fachadas, desde que se conservem as características do mesmo (artigos 26º e 32º). No caso de edifícios de Valor Patrimonial de Grau II, relativos a edifícios que pelas características construtivas de raiz não contêm os elementos de riqueza formal de época ou aqueles nos quais, em consequência de alterações e transformações sucessivas, apenas algumas partes são dignas de protecção, apenas devem ser preservados os elementos notáveis da fachada, particularmente quanto à manutenção das cores e tons tradicionalmente utilizados, à manutenção das dimensões dos vãos existentes, à recuperação dos elementos da fachada e à manutenção das dimensões, material e acabamentos tradicionalmente característicos, em especial nos socos, ensoleiramentos e platibandas. Por fim, relativamente aos edifícios de Valor Patrimonial de Grau III, referentes a edifícios em que, apesar de não apresentarem, em certos casos, características formais que os associem a correntes arquitectónicas definidoras de época, a sua inserção urbana, momento de construção e expressão de interpretações locais de arquitectura aconselham a introdução de valor de enquadramento passível de ser preservado, devendo ser mantidas as características essenciais de integração urbana e arquitectónica destes edifícios, particularmente a preservação dos elementos notáveis da fachada, admitindo-se porém a demolição total ou parcial de edifícios desde que os mesmos se encontrem em ruína ou ofereçam perigo para a saúde pública e para a segurança das pessoas (artigos 31º e 32º).

No que toca ao estacionamento é obrigatória a criação de lugares de estacionamento dentro das parcelas, de modo a responder às necessidades dos utentes das respectivas construções, de acordo com a legislação em vigor (artigo 33º). Deve-se considerar, para efeitos de cálculo da área de estacionamento necessária a veículos ligeiros, uma área útil mínima de 15 m² por cada lugar de estacionamento, com excepção das áreas de circulação. No caso da reconversão de construções existentes ou de novas construções, estas poderão ficar isentas das exigências definidas nos pontos anteriores, sempre que a impossibilidade de efectivação de estacionamento no interior da parcela fique tecnicamente justificada por razões de ordem cadastral, topográfica ou geológica ou, ainda, por razões relacionadas com a preservação do património ou por desadequação de acesso no plano da fachada principal da construção.

• Regulamento de Urbanização, Edificação de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município da Figueira da Foz

Complementando os três regulamentos acima descritos, o Regulamento de Urbanização, Edificação de Taxas e Compensações Urbanísticas do Município da Figueira da Foz, aprovado no dia 7 de Abril de 2010, acrescenta que as excepções ao artigo 11º do Plano de Pormenor do Bairro Novo da Figueira da Foz, referente à profundidade máxima de 15 metros para os edifícios, se aplicam aos balanços, quando permitido, aos pisos de cave e rés-do-chão, quando não destinados a habitação, aos equipamentos ou hotelaria, aos edifícios destinados a serviços, comércio ou indústria, em que a profundidade poderá atingir os 18 metros e às edificações cuja proposta arquitectónica, urbanística ou funcional, requeira condições especiais desde que fiquem salvaguardadas as convenientes condições de iluminação e ventilação (artigo 37º). Este regulamento também estabelece que as dimensões mínimas dos lugares de estacionamento individuais serão de 2,50 metros por 5,00 metros, sendo que os projectos das construções de habitação colectiva devem prever os estacionamentos públicos calculados nos termos da Portaria nº 216-B/2008, de 3 Março, salvo em caso de impossibilidade ou extrema dificuldade técnica, e que a inclinação máxima nas rampas de acesso aos estacionamentos é de 35% (artigo 38º).

A cota do piso térreo, desde que para habitação, comércio ou serviços, não poderá exceder 0,60 metros de altura, salvo se tecnicamente o mesmo não for possível (artigo 49º). Também a cor e textura dos materiais a aplicar nas fachadas, empenas, coberturas e beirados de qualquer construção que implique caiação, pintura ou revestimento exterior, está subordinada à sua integração no conjunto, de forma a obter uma harmonia formal e cromática. Deste modo, em princípio, a utilização da telha de fibrocimento ou metálica está condicionada à sua utilização nas coberturas de armazéns, estábulos ou edifícios de utilização e aproveitamento agrícola, situados fora do perímetro urbano, ou em estabelecimentos industriais, podendo ser excepcionalmente autorizada a sua utilização para a cobertura de terraço, desde que a mesma fique oculta por platibanda.

Da análise destes regulamentos que estabelecem as regras para a construção, reconstrução, alteração, ampliação, remodelação e reabilitação de edifícios, principalmente na área do Bairro Novo da Figueira da Foz, é necessário salientar o facto de que estas leis têm carácter generalista, sendo possível optar por várias soluções, nem sempre adequadas ao local em questão.

5.3. Síntese - O Bairro Novo como Lugar Insustentável

Como foi possível verificar neste capítulo, o Bairro Novo, apesar de ser um bairro muito característico, com os seus edifícios Art Nouveau e Art Déco, e direccionado para o turismo, apresenta alguns problemas, principalmente no que concerne à degradação do edificado e da actividade comercial e à desertificação. A realidade de hoje é bem diferente da de há anos atrás e o Bairro Novo já não constitui a centralidade-âncora que lhe deu vida e estatuto.

Tal como Gonçalo Cadilhe disse no artigo "O Melhor Lugar", a Figueira da Foz "(...) nem é extraordinariamente bonita nem sequer se preocupa em cuidar da sua frágil beleza natural. A Figueira da

Foz é uma cidade inchada pela avidez. Constrói-se, descaracteriza-se, derrama-se cimento, mas a população não aumenta. A cidade apenas incha."[3]

Torna-se, por isso, necessário reabilitar e revitalizar o bairro, recuperando parte da história e da memória, com o intuito de dinamizá-lo de novo e torná-lo um espaço atractivo, tanto para os seus habitantes como para os seus visitantes, e também compactá-lo, tornando a cidade da Figueira da Foz mais sustentável ambiental, económica e socialmente.

"Há quem acredite que é possível retomar o curso dos acontecimentos. Tudo terá de passar, inevitavelmente, por uma acção pensada, imbuída de bom senso, sem voluntarismos, capaz de permitir uma reabilitação plena da zona. Uma acção determinante, de forma a dar expressão a uma imagem renovada, moderna, recuperando valores que fizeram história, apostando na diferença, enfim, na criatividade de uma marca com nome: "Bairro Novo"." (AA VV, 2008: 37)

Para isso, tal como o arquitecto José Manuel Fernandes diz, "(...) tem de haver limites para os interesses privados." (VENTURA, 2000: 4)

[3] http://expresso.sapo.pt/o-melhor-lugar=f522171

CAPÍTULO VI

Proposta de reabilitação urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz

Neste capítulo, referente à proposta de reabilitação urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz, pretende-se explicitar as medidas e intervenções projectuais de desenho urbano propostas para tornar a área de estudo num lugar sustentável ambiental, social e economicamente.

6.1. Objectivos

Actualmente o Bairro Novo da Figueira da Foz é principalmente comandado pelo tráfego automóvel, pela impermeabilização do solo e pela decadência do comércio, características essas que prejudicam a mobilidade, a segurança e o conforto dos peões, nomeadamente os seus visitantes e habitantes.

A reabilitação do Bairro Novo torna-se uma ferramenta muito importante para a recuperação do turismo, actualmente em decadência, uma vez que este bairro representa o ex-libris do turismo na cidade da Figueira da Foz, sendo que a economia e o desenvolvimento da mesma depende disso, nomeadamente pelos seus equipamentos.

Com a preocupação de enquadrar o Bairro Novo na sua envolvente, não só urbana, mas também marítima, esta dissertação pretende inverter essas tendências e modos de vida, para que no futuro próximo o bairro valorize o peão, tenha o solo mais permeável e dinamize o comércio local e o turismo, transformando- -se num bairro sustentável e resiliente (ver figura 153).



Figura 153 - Imagem representativa da situação existente no Bairro Novo e da proposta elaborada [153]

6.2. Características gerais

Através da elaboração da proposta de reabilitação urbana para o Bairro Novo da Figueira da Foz, descrita no subcapítulo seguinte, foi possível alterar os índices e parâmetros urbanísticos analisados no subcapítulo 5.2.4., aumentando a superfície de espaços verdes de utilização colectiva em cerca de 131%, a superfície de logradouros em 35%, a superfície de passeios em 1,6%, a superfície de estacionamentos em 3%, a superfície de habitação, de comércio e de serviços em cerca de 31%, o número de fogos em 13% e consequentemente a densidade habitacional e populacional, e diminuindo a superfície de faixa de rodagem em 23% e a superfície de anexos em 78% (ver tabela 10 e Anexo V).

Assim, obteve-se uma área de construção de comércio com 55 183 m², de habitação com 361 250 m², de serviços com 8 853 m² e de equipamentos colectivos com 63 525 m² (ver figura 154 e Anexo IV). Relativamente aos espaços verdes, somando a totalidade das áreas propostas com a totalidade das áreas existentes, obteve-se uma superfície de espaços verdes de utilização colectiva de 29 694 m², sendo que cerca de 15 513 m² se referem a espaços de utilização pública e 14 181 m² se referem a espaços de utilização privada (ver peça desenhada nº10).

Para efeitos de cálculo, uma vez que apenas se fez a análise e diagnóstico de uma área como sendo a área de intervenção, não se contabilizaram as intervenções propostas para a envolvente do Bairro Novo, representadas em planta.

TABELA GERAL DE COMPARAÇÃO ENTRE OS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO EXISTENTES E PROPOSTOS						
ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS		**DESIGNAÇÃO**	**EXISTENTE**	**PROPOSTA**	**UNIDADES**	**PERCENTAGEM DE CRESCIMENTO**
Superfície bruta		[S_b]	35,77	35,77	ha	0,0%
Superfície de equipamentos de util. colectiva		[S_{eq}]	20 407,00	19 990,00	m²	-2,0%
Superfície de espaços verdes de util. colectiva		[$S_{esp.verdes}$]	12 868,00	29 694,00	m²	130,8%
Superfície dos logradouros		[S_{log}]	38 831,00	52 416,40	m²	35,0%
Superfície de arruamentos		[S_{arr}]	142 410,60	130 529,00	m²	-8,3%
	$S_{passeios}$	[$S_{passeios}$]	52 437,00	53 297,00	m²	1,6%
	$S_{estacionamento}$	[$S_{estacionam.}$]	30 149,60	31 125,00	m²	3,2%
	$S_{faixa\ de\ rodagem}$	[$S_{faixa\ de\ rod.}$]	59 824,00	46 107,00	m²	-22,9%
Área de implantação de habitação		[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	72 668,60	72 871,00	m²	0,3%
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	39 525,60	38 203,00	m²	-3,3%
	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.\ colect.}$]	33 143,00	34 668,00	m²	4,6%
Área de implantação de comércio		[$\Sigma A_{0\ com.}$]	40 018,00	40 847,00	m²	2,1%
Área de implantação de indústria		[$\Sigma A_{0\ ind.}$]	0,00	0,00	m²	0,0%
Área de implantação de serviço		[$\Sigma A_{0\ serv.}$]	4 341,00	5 595,00	m²	28,9%
Área de implantação de anexos		[$\Sigma A_{0\ anexos}$]	26 116,60	5 717,80	m²	-78,1%
Área total de implantação		[ΣA_0]	148 068,20	151 296,80	m²	2,2%
Área total de construção		[ΣA_c]	494 744,00	499 054,60	m²	0,9%
Índice de construção		[I_u]	1,38	1,40	-	1,1%
Percentagem de ocup. do solo		[I_o]	41,40	42,30	%	2,2%
Nº Fogos	**Habitação unifam.**	$F_{hab.\ unif.}$	299	359	fogos	20,1%
	Habitação colectiva	$F_{hab.\ colect.}$	276	289	fogos	4,7%
	Total	F_{total}	575	648	fogos	12,7%
População		Pop.	1 484	1 672	habitantes	12,7%
Densidade Populacional		[D]	41	47	hab/ha	12,7%
Densidade Habitacional		[D_{hab}]	16	18	fogos/ha	12,7%
Capitação de equipamentos		[C_{eq}]	13,75	11,96	m²/habitantes	-13,0%
Capitação de espaços verdes		[$C_{esp.\ Verdes}$]	8,67	9,13	m²/habitantes	5,3%
Nº médio de pisos		[P_m]	2,89	2,90	pisos	0,4%

Tabela 9 - Tabela geral de comparação entre os índices e parâmetros urbanísticos da área de intervenção existentes e propostos [9]



Figura 154 - Planta Síntese da Proposta para o Bairro Novo da Figueira da Foz [154]

De modo a compreender melhor a volumetria do bairro e a sua implantação no terreno, encontram-se de seguida representados alguns cortes transversais e longitudinais passando pela Avenida 25 de Abril, pela Rua da Liberdade, pelo centro do Coliseu Figueirense e pela Rua Francisco António Diniz, respectivamente (ver também peça desenhada nº 19).

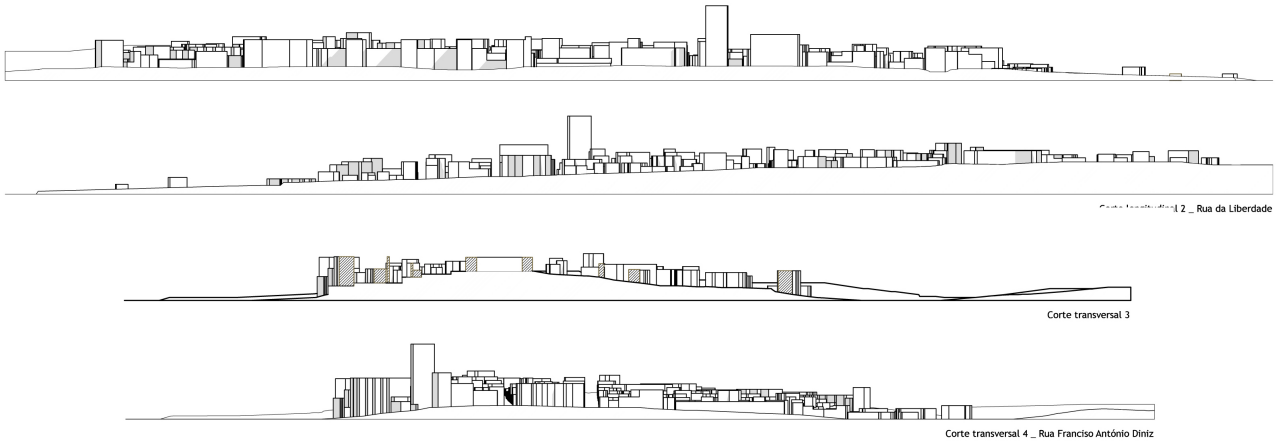


Figura 155 - Cortes transversais e longitudinais [155]

6.3. Medidas e intervenções propostas

Com o objectivo de transformar o bairro num lugar sustentável em todas as suas vertentes, económica, social e ambiental, elaborou-se um projecto de desenho urbano onde foram propostas várias medidas e foram feitas várias intervenções de reabilitação, divididas em três vertentes, ambiental, social e económica, descritas nos subcapítulos seguintes, valorizando principalmente o peão e o património, e melhorando as condições de habitabilidade do bairro.

6.3.1. Medidas e intervenções de valorização ambiental

Neste subcapítulo pretende-se explicitar as medidas tomadas para valorizar ambientalmente o Bairro Novo, contribuindo para a redução da poluição e da necessidade energética do mesmo, através do seu planeamento e da delineação de medidas de acção passiva e activa, abordando temas como o edificado, os transportes públicos (mobilidade), os arruamentos (acessibilidade), e o mobiliário urbano e elementos notáveis.

•Edificado

Cerca de 10% dos edifícios no Bairro Novo encontram-se em ruína ou em mau estado de conservação, sendo que alguns desses edifícios apresentam características da Art Decó ou Art Nouveau. Assim, a primeira medida passa por reabilitar o existente, restaurar os edifícios históricos, requalificar alguns vazios urbanos, correspondentes ao lote 324 e à zona da Marina, com a finalidade de criar novos espaços verdes no bairro, e reabilitar alguns edifícios, correspondentes aos números 1, 52, 80, 92, 134, 162, 179, 324, 348, 364, 487, 494, 646, 649, 668 e 673, e alguns vazios urbanos, como é o caso do lote 366 e da zona contígua à praia, reabilitações estas propostas nas fichas de caracterização presentes no Anexo II; e reabilitar os restantes edifícios em mau estado de conservação ou ruína, com a finalidade de criar novos edifícios de equipamentos, serviços ou habitação de apoio aos idosos e que atraiam nova população, valorizando a diversidade e multifuncionalidade, sendo esta uma característica essencial para que um bairro ou uma cidade sejam sustentáveis (ver peças desenhadas nº 10, 11, 15, 16 e 17).

Esta medida permite aumentar a percentagem de edifícios em bom estado de conservação, qualificando o espaço urbano e o edificado, aumentando as condições de habitabilidade, salubridade e segurança do mesmo, conseguindo responder às necessidades da população e das novas realidades (ver figura 154 e peça desenhada nº 18).

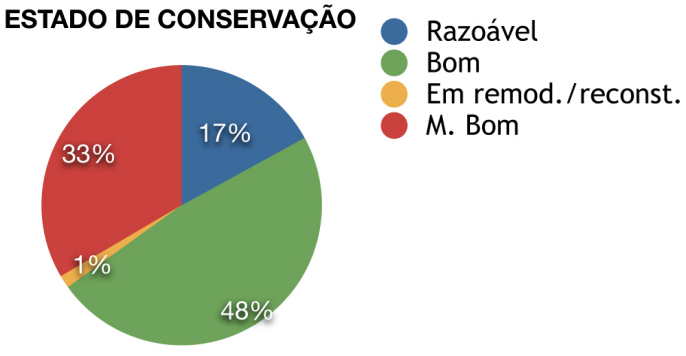


Figura 156 - Gráfico representativo do estado de conservação do edificado [156]

Através do aproveitamento dos vazios urbanos para a construção de novos edifícios é possível implantar mais edifícios de habitação unifamiliar, principalmente na zona norte do bairro, uma vez que é uma zona mais residencial, favorecendo a fixação de população e criando um ambiente mais familiar e privado (ver figura 155). Assim foi possível criar mais 50 novos fogos de habitação unifamiliar e mais 15 novos fogos de habitação colectiva, relativamente ao existente, correspondendo a 55% e 45% respectivamente, da área total de construção de habitação.

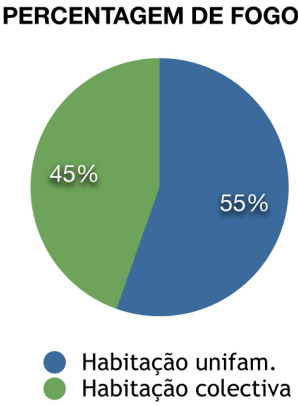


Figura 157 - Gráfico relativo à percentagem de fogos pertencentes a habitações unifamiliares ou colectivas [157]

A segunda medida passa por demolir os anexos, as construções abarracadas e estruturas provisórias existentes nos logradouros, e as edificações que em virtude da sua dissonância justifiquem a demolição, desde que não sejam fundamentais para o funcionamento do quarteirão e dos edifícios envolventes correspondendo a cerca de 78% dos anexos. Isto permite aumentar a salubridade do interior dos quarteirões que compõem o bairro e aumentar a percentagem de todos os tipos de actividade existentes no bairro, tais como comércio, habitação colectiva e unifamiliar, equipamentos e serviços (ver figura 156 e peças desenhadas nº 15, 16 e 17).

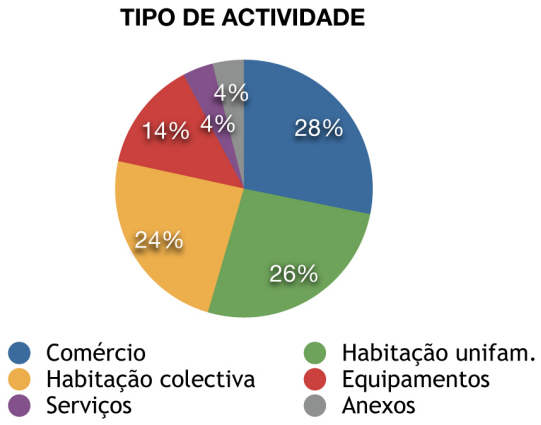


Figura 158 - Gráfico relativo aos tipos de actividade existentes na proposta para o Bairro Novo [158]

A terceira medida diz respeito ao aproveitamento das energias alternativas. Porque "o clima de Portugal é um recurso estável, que oferece à população condições muito mais próximas das temperaturas e humidades relativas médias consideradas como confortáveis para o ser humano, algo que não acontece na grande maioria dos países europeus." (TIRONE & NUNES, 2010: 16) há que aproveitar as potencialidades

desse factor em benefício das populações. Relativamente à radiação solar, ao vento e à chuva, o país apresenta características positivas que possibilitam e facilitam o aproveitamento destas condições atmosféricas, criando conforto nas habitações e no espaço urbano. Assim, no caso do Bairro Novo da Figueira da Foz, para criar um bairro sustentável, é importante aproveitar todos os recursos naturais que a zona oferece e integrar sistemas de aproveitamento das condições meteorológicas, tais como colectores solares térmicos, painéis fotovoltaicos, sistemas hidraúlicos, sistemas eólicos e reservatórios para acumulação das águas pluviais, não só nos edifícios mas também no espaço envolvente.

A quarta medida diz respeito à valorização do uso de sistemas e materiais sustentáveis na reabilitação dos edifícios, através de descontos no Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), tais como as coberturas e paredes verdes, os vidros duplos, as caixilharias de qualidade, a permeabilidade dos logradouros, os sistemas solares térmicos e fotovoltaicos, os sistemas eólicos, os sistemas de captação de águas pluviais e os sistemas de reutilização dessas águas para a rede pública, os electrodomésticos eficientes, a permeabilidade das superfícies com o uso de tintas e revestimentos permeáveis, o bom isolamento térmico, as fachadas ventiladas, os materiais recicláveis e materiais disponíveis num raio de 100 km e os sistemas de climatização passivos (paredes trombe, inércia térmica, ventilação cruzada, etc.). A nível urbano serão implantados alguns sistemas sustentáveis, como sistemas de captação de águas pluviais e os sistemas de reutilização dessas águas para a rede pública, sistemas eólicos e hortas urbanas verticais, situadas na Rua de Buarcos, a cobrir um muro de suporte de terras que separa esta rua da Rua do Alto do Viso, a uma cota superior.

De modo a complementar as medidas acima descritas, e a explicitar e regulamentar melhor os tipos de intervenção permitidos, melhorando as regras impostas pelos planos acima descritos, propõe-se também a obrigatoriedade da aplicação exterior de materiais específicos, tanto nas fachadas como nos vãos dos edifícios existentes e das novas construções, de modo a não prejudicar a integração do edifício no conjunto. Na tabela abaixo representada encontra-se a lista de materiais obrigatórios para aplicação exterior:

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS		TIPO DE MATERIAL	COR
Fachadas	**Paramentos verticais**	Alvenaria de pedra natural ou de tijolo rebocada, com possível aplicação de azulejos, seguindo o estilo Art Nouveau ou Art Déco	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
	Empenas	Aplicam-se os mesmos materiais dos paramentos verticais	Aplicam-se as mesmas cores dos paramentos verticais
	Socos	Alvenaria de pedra natural ou de tijolo rebocada	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
		Pedra calcária	Creme
	Cunhais	Aplicam-se os mesmos materiais dos socos	Aplicam-se as mesmas cores dos socos
	Cornijas	EPS pintado	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
	Aros e Portas	Madeira	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
		PVC	
		Alumínio lacado	

ELEMENTOS CONSTRUTIVOS		TIPO DE MATERIAL	COR
	Restantes Caixilharias	Aplicam-se os mesmos materiais dos aros e portas	Aplicam-se as mesmas cores dos aros e portas
	Portões	Madeira	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
		Chapa metálica pintada ou lacada	
		Ferro forjado pintado ou lacado	
	Portadas	Aplicam-se os mesmos materiais dos aros e portas	Aplicam-se as mesmas cores dos aros e portas
Outros Elementos	**Cantarias**	Pedra calcária	Creme
	Chaminés	Alvenaria de pedra natural ou de tijolo rebocada	Aplicam-se as mesmas cores dos paramentos verticais
		Pedra calcária	Creme
	Gradeamentos	Ferro forjado pintado ou lacado	Qualquer cor, desde que não revele uma dissonância com os edifícios envolventes
	Muros	Alvenaria de pedra natural ou de tijolo rebocada	Aplicam-se as mesmas cores dos paramentos verticais
		Pedra calcária	Creme
	Caleiras e tubos de queda	Chapa zincada, com cores e colocação que se integrem no edifício e no conjunto urbano que se pretende salvaguardar	Cor que se integre no edifício e no conjunto urbano que se pretende salvaguardar
Cobertura	**Telhado**	Telha cerâmica de barro vermelho tipo lusa ou tipo canudo	Vermelho
	Beirados	Telha cerâmica de barro vermelho tipo lusa ou tipo canudo	Vermelho

Tabela 10 - Materiais e Cores obrigatórios [10]

Também se propõe a proibição de alguns materiais, sendo o caso do fibrocimento, das chapas perfiladas de qualquer material, das telas impermeabilizantes visíveis e das caixilharias de alumínio anodizado de cor natural, uma vez que apresentam uma grande dissonância com os materiais existentes no bairro.

A construção de anexos apenas será permitida para a construção de instalações sanitárias, feita no prolongamento da habitação, desde que haja a impossibilidade de construção das mesmas no interior da habitação existente, e para a construção de um anexo para apoio à habitação ou para garagem, desde que não perturbe as condições de iluminação, ventilação e salubridade do logradouro em que se insere, cuja área de construção máxima não exceda 30% da área total do logradouro, ou 10 m² no caso de logradouros que excedam os 50 m² e cuja cércea não exceda os 2,30 metros.

•Transportes públicos (mobilidade)

No que diz respeito aos arruamentos e ao espaço urbano é necessário intervir em várias vertentes, principalmente a nível da mobilidade e da acessibilidade, tornando este espaço mais agradável e qualificado para os seus habitantes e visitantes.

A primeira medida consistiu em projectar um circuito de eléctrico, com uma extensão de cerca de 5 quilómetros, que abranja não só o Bairro Novo, mas também toda a marginal, e que passe pela estação

rodoviária e ferroviária, de modo a contribuir para o escoamento da população que chegue à cidade (ver figuras seguintes e peça desenhada nº 23). As paragens deste circuito situar-se-ão ao longo do bairro, da Avenida 25 de Abril, da Avenida Foz do Mondego e da Avenida Saraiva de Carvalho, e terão o embarque feito ao nível do veículo, facilitando a acessibilidade a qualquer tipo de população. Com a implantação destas estações também se pretende melhorar o sistema de transportes públicos existente, fazendo com que outros sistemas de transportes públicos passem por estas estações.





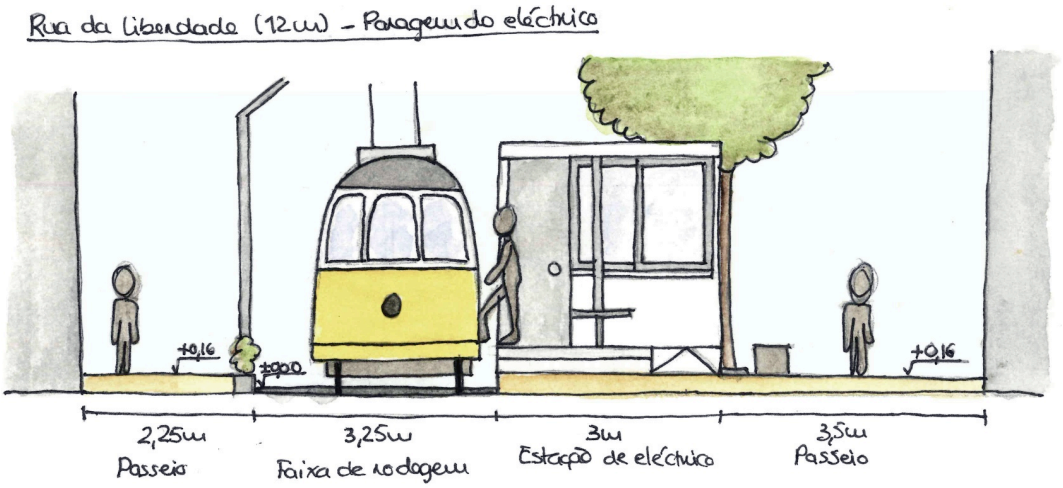


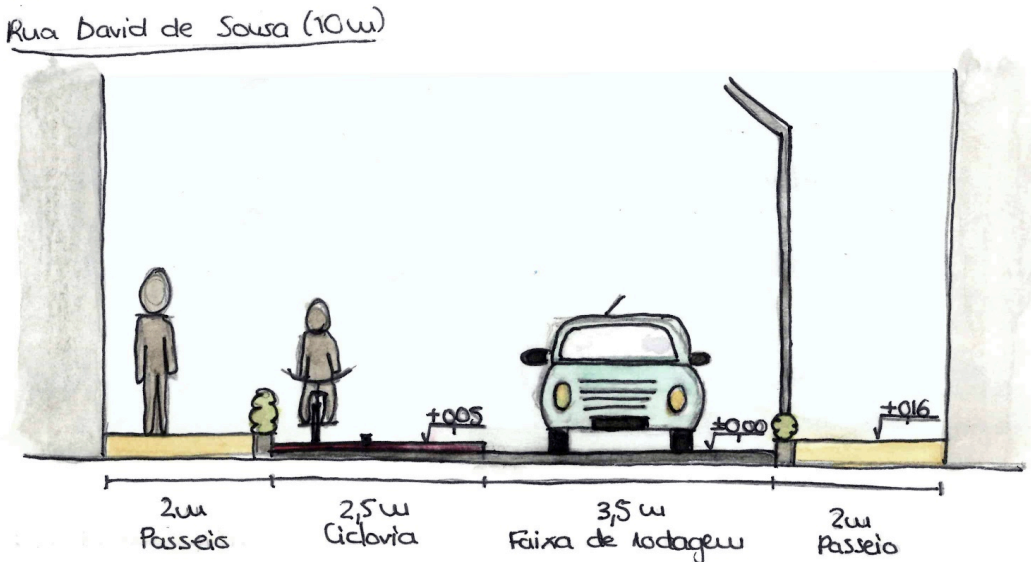


Figura 159, 160, 161 e 162 - Imagens virtuais da proposta e desenhos do perfil transversal e longitudinal da proposta para a Rua da Liberdade, representando a paragem do eléctrico e a passadeira [159], [160], [161] e [162]

Também faz parte desta proposta a implantação de uma ciclovia que continue o percurso já existente na Avenida do Brasil, e que passe pelo Bairro Novo, mais propriamente pelas ruas David de Sousa, Cândido dos Reis, Engenheiro Silva e Avenida 25 de Abril, com uma extensão de dois quilómetros e meio, onde existem várias paragens para bicicletas, incentivando o uso de outro tipo de transportes que não o automóvel, mais sustentáveis e amigos do ambiente (ver figuras seguintes).



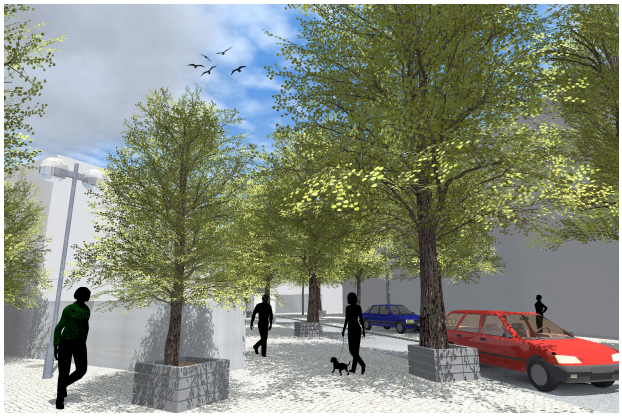




Figuras 163, 164 e 165 - Imagens virtuais da proposta e desenho do perfil da proposta para a Rua David de Sousa, representando a ciclovia [163], [164] e [165]

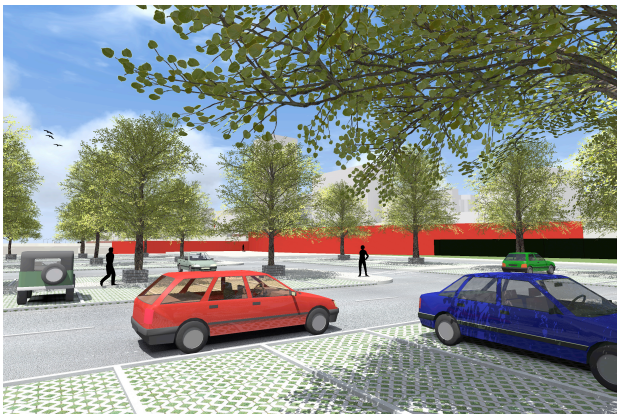
•Arruamentos (acessibilidade)

A morfologia da maioria dos arruamentos foi alterada de modo a ser possível implantar três rotundas, que controlassem a velocidade dos veículos e organizassem o tráfego automóvel, e a criar passeios mais largos, respeitando a largura mínima de 3 metros para as faixas de circulação automóvel, de 3,5 metros para as faixas onde circula o eléctrico, e de 2,5 metros para o estacionamento (ver figuras 166, 167 e peças desenhadas nº 12 e 13). Através destas medidas foi possível alargar os passeios, permitindo por vezes a implantação de árvores e mobiliário urbano, contribuindo assim para a sustentabilidade do bairro.

Figuras 166 e 167 - Imagens virtuais da proposta, representando os arruamentos [166] e [167]

Contudo, esta intervenção reduziu ligeiramente o número de lugares de estacionamento no Bairro Novo. Para contrariar essa desvantagem foram implantados alguns parques de estacionamento na periferia do bairro e no interior do mesmo, que complementem a acessibilidade não só ao bairro, mas também à marina e à praia. Assim foi possível propôr 31 125 m² de estacionamento, correspondendo a 2490 lugares de estacionamento público, mais 78 lugares relativamente ao existente (ver figuras seguintes).



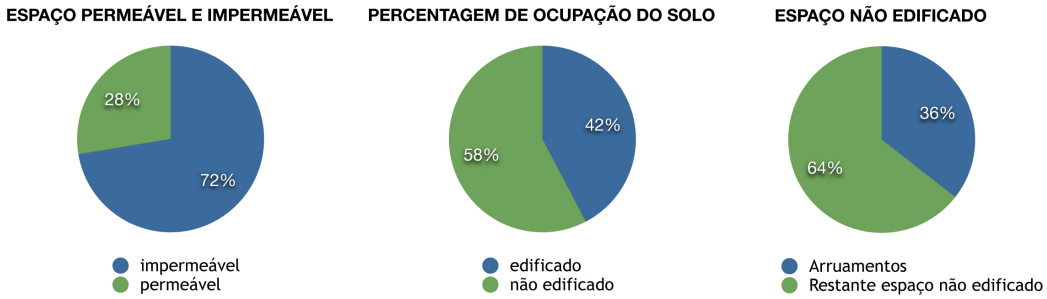

Figuras 168 e 169 - Imagens virtuais da proposta, representando os parques de estacionamento [168] e [169]

O material a utilizar nesses espaços será uma grelha de betão vibro-prensado para enrelvamento, da cor cinza, proporcionando a resistência necessária para a permanência de veículos (ver figuras seguintes).




Figuras 170 e 171 - Imagens representativas do material a utilizar nos lugares de estacionamento [170] e [171]

Complementada com a valorização da permeabilidade dos logradouros no caso de reabilitação de um edifício, esta medida permite aumentar a permeabilidade do solo do Bairro Novo, diminuindo a impermeabilização dos arruamentos, mantendo a percentagem de ocupação do solo já existente (ver figuras seguintes e peças desenhadas nº 10 e 11).



Figuras 172, 173 e 174 - Gráficos relativos à permeabilidade do solo e ao espaço edificado e não edificado [172], [173] e [174]

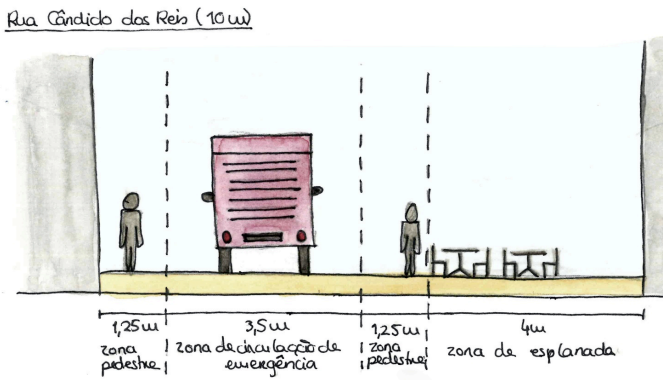
Nas faixas de rodagem o material a usar será o asfalto, por ser um material de boa durabilidade, e nos passeios será a calçada portuguesa, em calcário, visto ser uma pedra muito explorada na zona, contribuindo para a sustentabilidade na fase de execução da obra (ver figuras 175 e 176).





Figuras 175 e 176 - Imagens representativas dos materiais a utilizar nas faixas de rodagem e nos passeios [175] e [176]

Nas zonas pedestres, por questões de segurança, propôs-se uma zona de circulação automóvel controlada por “pinocos”, permitindo apenas a circulação automóvel em caso de emergência (ver figuras seguintes).





Figuras 177 e 178 - Imagens virtuais e desenho do perfil da proposta para a Rua Cândido dos Reis [177] e [178]

"A qualidade de vida dos cidadãos numa cidade exprime-se sobretudo através do grau de acessibilidade que têm a tudo o que precisam e não através do grau de mobilidade de que dispõem." (TIRONE & NUNES, 2010: 46)

Uma vez que "cidades sustentáveis começam com ambientes adequados para os pedestres" (AA VV, 2010: 6), e para facilitar a mobilidade e acessibilidade da população, aumentou-se o número de ruas pedonais; nivelaram-se os passeios a uma altura de 0,16 metros relativamente à cota da faixa de rodagem; e projectaram-se passeios, vias de acesso e rampas com uma inclinação máxima de 6% longitudinalmente e 2% transversalmente. Em todas as passadeiras serão implantadas lombadas, de modo a ficarem com a mesma altura dos passeios, criando cruzamentos directos e nivelados e percursos contínuos para os peões e ciclistas, influenciando também a velocidade dos veículos automóveis (ver figura 179). Também para garantir a acessibilidade de todos, serão eliminados todos os obstáculos arquitectónicos existentes nos passeios, que condicionem a circulação pedestre, e serão implantadas rampas para ciclistas e pessoas com mobilidade condicionada junto a escadas, uma vez que o bairro se encontra numa zona desnivelada.

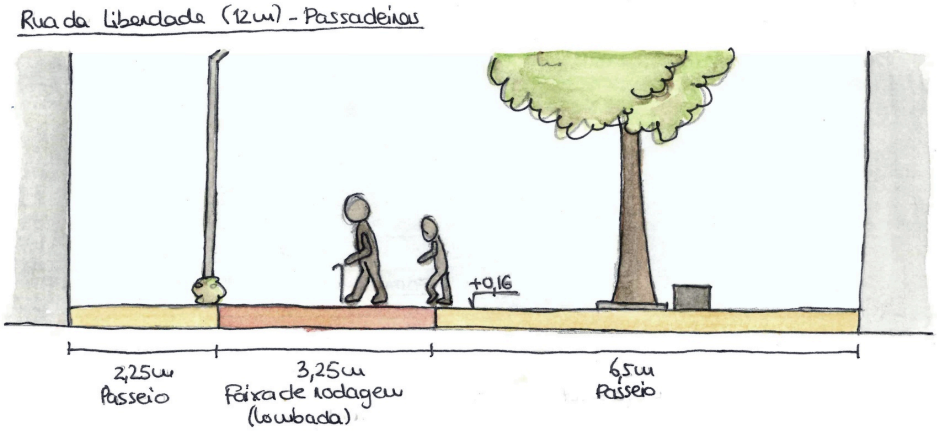


Figura 179 - Desenho do perfil da proposta para a Rua da Liberdade, representando uma passadeira [179]

•Mobiliário Urbano e Elementos Notáveis

De modo a criar um ambiente privilegiado para os peões e ciclistas, sempre que os arruamentos e o espaço urbano o permitam, foi implantado mobiliário urbano e barreiras vegetais que protejam o espaço urbano do sol, como é o caso das ruas da Liberdade, Cândido dos Reis, Bernardo Lopes, São Lourenço, e da zona da Marina, assegurando o acesso desobstruído aos pedestres, melhorando e favorecendo o seu ambiente (ver figuras seguintes). Também foram implantados alguns espaços verdes com lagos em vazios urbanos, criando espaços de atenuação climática. Para a iluminação de todo o bairro foram implantados postes de iluminação em toda a sua extensão, com lâmpadas de baixo consumo energético.

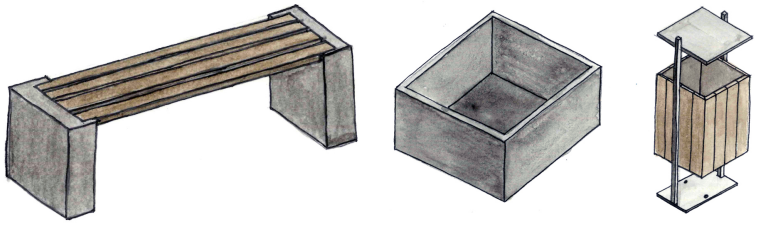


Figura 180 - Desenho do mobiliário urbano, respectivamente o banco de jardim, a caldeira e o caixote do lixo [180]



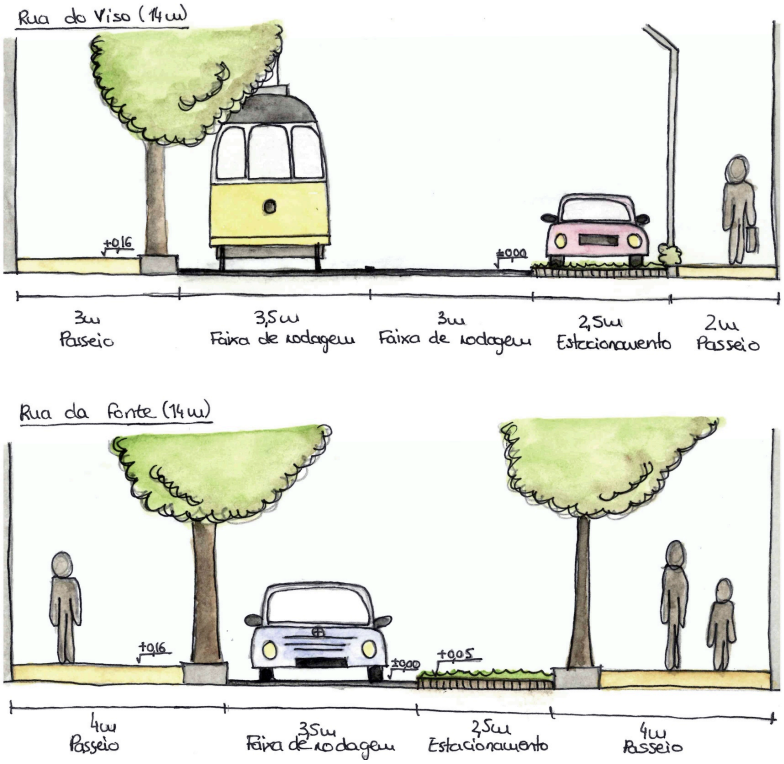


Figuras 181 e 182 - Imagens virtuais da proposta, representando o mobiliário urbano e a iluminação [181] e [182]

No que diz respeito aos elementos notáveis presentes no Bairro Novo, sejam portas, janelas ou postigos, estes serão conservados, excepto no caso de impossibilidade de conservação, devendo ser substituídos por elementos com as mesmas características funcionais e técnicas. De modo a promover esta iniciativa, esta questão é abordada nas fichas de caracterização dos edifícios a intervir e de alguns edifícios marcantes, que se encontram nos Anexos II e III, respectivamente.

A adopção destas medidas e estratégias permite obter um bairro sustentável ambientalmente, contribuindo também para a sustentabilidade social, explicada no próximo subcapítulo.

De seguida serão apresentadas algumas imagens representativas da proposta de reabilitação urbana dos arruamentos, mostrando a implantação das barreiras vegetais, do mobiliário urbano, das faixas de rodagem e dos lugares de estacionamento, indicando nomeadamente as medidas de cada componente do espaço urbano (ver figuras seguintes).



Figuras 183 e 184 - Desenhos dos perfis da proposta para a Rua do Viso e para a Rua da Fonte [183] e [184]

6.3.2. Medidas e intervenções de valorização social

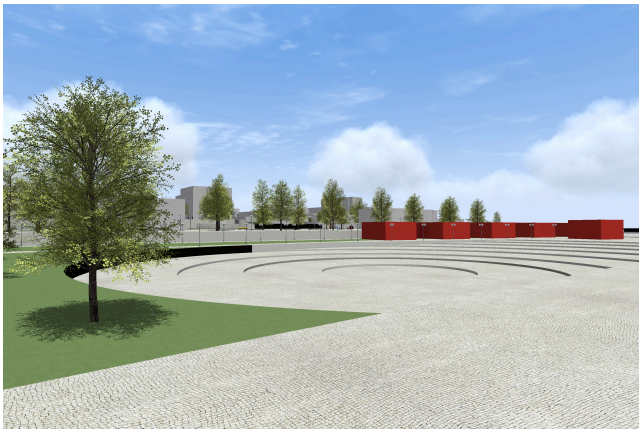
Na continuação do subcapítulo anterior, este subcapítulo consiste na explicação das medidas tomadas, principalmente no que concerne ao planeamento do espaço urbano, para que o Bairro Novo se torne num espaço atractivo, que valorize a diversidade e multifuncionalidade e as relações de proximidade e vizinhança, contribuindo assim para a sustentabilidade na vertente social. Abordam-se temas como o edificado, o espaço urbano e os quarteirões.

•Edificado e Espaço Urbano

A primeira medida passa por fomentar a reabilitação e restauração dos edifícios existentes e dos edifícios históricos e aproveitar os vazios urbanos para a construção de espaços verdes ou edifícios, o que, para além de facilitar a compactação do bairro, beneficiando a vertente ambiental, já descrita no subcapítulo 6.2.1., permite valorizar a diversidade e multifuncionalidade e preservar a memória e os valores culturais do bairro, mantendo-o único.

A segunda medida diz respeito à criação de novos edifícios de equipamentos destinados à população idosa, como centros de dia, lares de idosos e centros comunitários, situados na zona central do Bairro Novo, que acabem com o isolamento pessoal e social deste tipo de população, predominante no bairro. Também se pretende implantar ou reabilitar edifícios que tenham condições para albergar equipamentos que atraiam nova população para o bairro, tais como uma piscina municipal, um pavilhão multiusos, um espaço cultural, uma escola e novas instalações para a prática de desportos náuticos situados na envolvente do Bairro Novo, junto à praia, à marina e na parte Norte do bairro, respectivamente. Isto permite atrair população jovem para o bairro, valorizando a diversidade e multifuncionalidade e contribuindo para a sustentabilidade social (ver figuras 185 e 186).



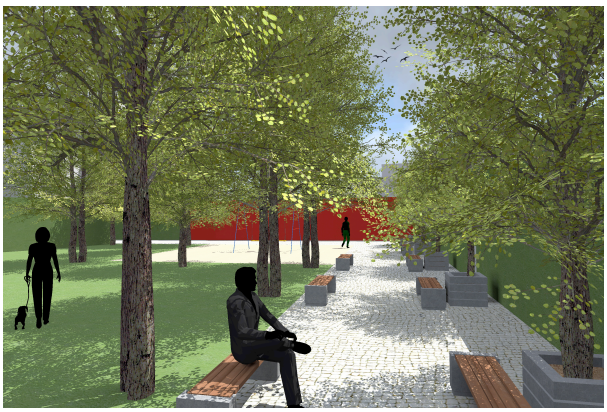


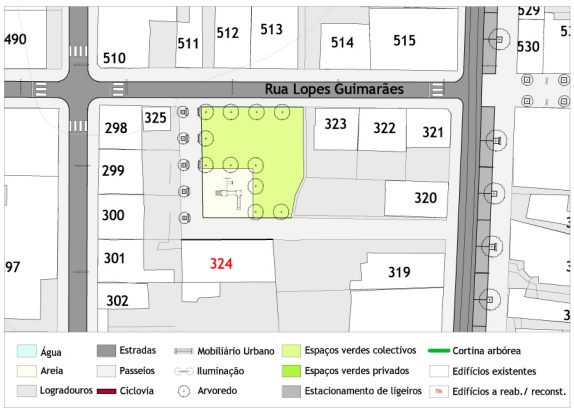
Figuras 185 e 186 - Imagens virtuais da proposta para os equipamentos de utilização colectiva [185] e [186]

Apesar da zona da marina pertencer à zona portuária, a entidade com a jurisdição da área, a APFF, S.A. (Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A.), permite a construção nesses terrenos, desde que seja feito um "Requerimento para Construção em Terrenos Públicos ou da APA (Administração do Porto de Aveiro) Situados na Área Portuária"[1].

[1] http://www.portodeaveiro.pt/apa_portal/start_apa

Também foi implantado um espaço verde de utilização colectiva e pública, com 694 m², dedicado a todas as faixas etárias, e um pequeno edifício de comércio num vazio urbano situado na Rua Lopes Guimarães, embelezando o bairro, contribuindo para a interacção social entre os habitantes e visitantes do bairro e tornando o espaço público mais agradável e convidativo, criando um espaço qualificado ambiental e socialmente (ver figuras seguintes e peça desenhada nº 22).





Figuras 187 e 188 - Imagem virtual e planta da proposta para o espaço verde de utilização pública [187] e [188]

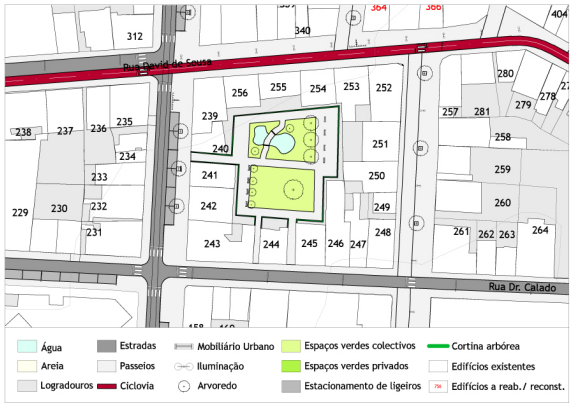
A quarta medida consiste em integrar residências, locais de trabalho e actividades comerciais e de entretenimento num mesmo edifício ou rua, criando diversidade e proximidade de usos, facilitando assim a integração e diversidade social, e diminuindo o tempo gasto em movimentos pendulares, tornando o bairro mais animado, variado, rico e interessante.

•<u>Quarteirões</u>

Por fim, foram remodelados quatro quarteirões, uns apenas no seu interior (ver figuras 189, 190, 191 e 192) outros em toda a sua constituição (ver figuras 193, 194, 195 e 196), de modo a qualificar o espaço, a contribuir para a interacção social e a devolver a continuidade urbana ao bairro.

Em primeiro lugar foi implantado um espaço verde de utilização privada e colectiva no seu centro, com 318 m², apenas para os habitantes do quarteirão, com uma parede verde ao longo das fachadas interiores, de modo a criar alguma privacidade e conforto nas edificações, contribuindo para a interacção social entre a população, reforçando as relações de vizinhança e tornando o espaço mais agradável e convidativo (ver figuras seguintes e peça desenhada nº 21).

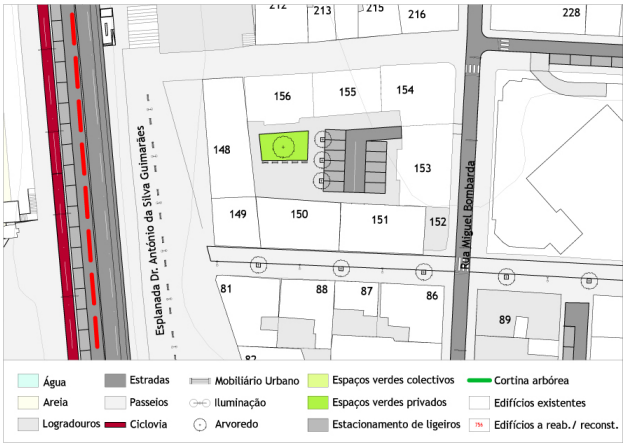




Figuras 189 e 190 - Imagem virtual e planta da proposta para o interior do quarteirão [189] e [190]

Em segundo lugar foi implantado um espaço de utilização privada, limitada ao condomínio, com 726 m², onde haverá um espaço verde, com 78 m², e um espaço destinado a estacionamento privado com 11 lugares, criando um espaço de lazer vocacionado para os habitantes de todas as faixas etárias, reforçando também as relações de vizinhança (ver figuras 191, 192 e peça desenhada nº 20).

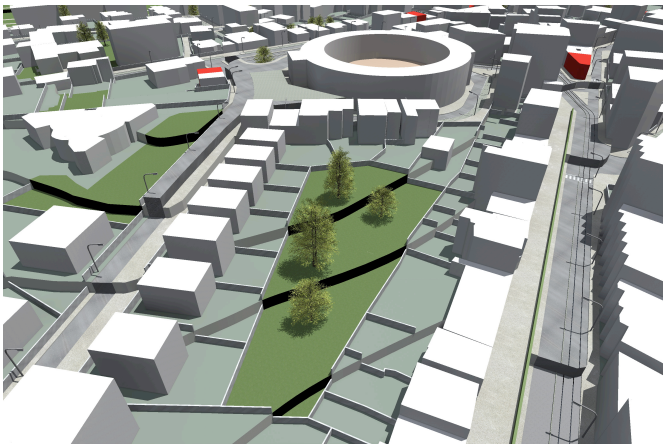


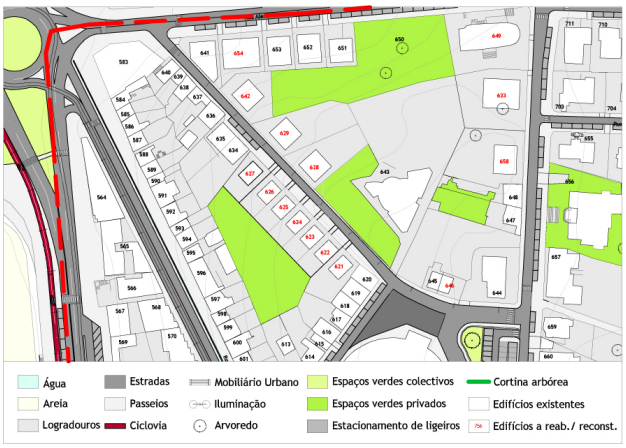


Figuras 191 e 192 - Imagem virtual e planta da proposta para o interior do quarteirão de utilização privada e colectiva [191] e [192]

Em terceiro lugar foram remodelados dois quarteirões junto à praça de touros, de modo a criar uma frente urbana consolidada, que crie a noção da escala de rua, actualmente inexistente devido à descontinuidade urbana. No centro de um dos quarteirões criou-se um espaço verde de utilização privada, limitada aos habitantes do quarteirão, com 1420 m².

As habitações projectadas para o quarteirão do lado esquerdo, com os números a vermelho, serão habitações isoladas unifamiliares e terão 2 pisos e uma área de implantação de 70 m², com o objectivo de seguir a escala dos edifícios existentes e criar a privacidade tão desejada num bairro, e conseguida com esta tipologia. No quarteirão do lado direito as habitações serão também isoladas e unifamiliares, e terão 2 pisos, tendo contudo uma área de implantação de 125 m², de modo a manter também a escala dos edifícios envolventes (ver figuras 193, 194 e peça desenhada nº 14).





Figuras 193 e 194 - Imagem virtual e planta da proposta de remodelação do interior e da frente urbana dos dois quarteirões [193] e [194]

Por último foi remodelado o quarteirão junto ao jardim municipal, propondo também uma frente urbana

consolidada, sem dissonâncias, contrariando a variedade de pisos actualmente existente, o que cria uma frente urbana descontínua em altura e tamanho dos edifícios. No seu centro existirá um logradouro de utilização privada e colectiva, com 943 m², apenas destinado aos habitantes do quarteirão (ver figuras 195 e 196). Neste caso os edifícios projectados dizem respeito a edifícios de 3 pisos com comércio no piso térreo e habitação colectiva nos restantes pisos.

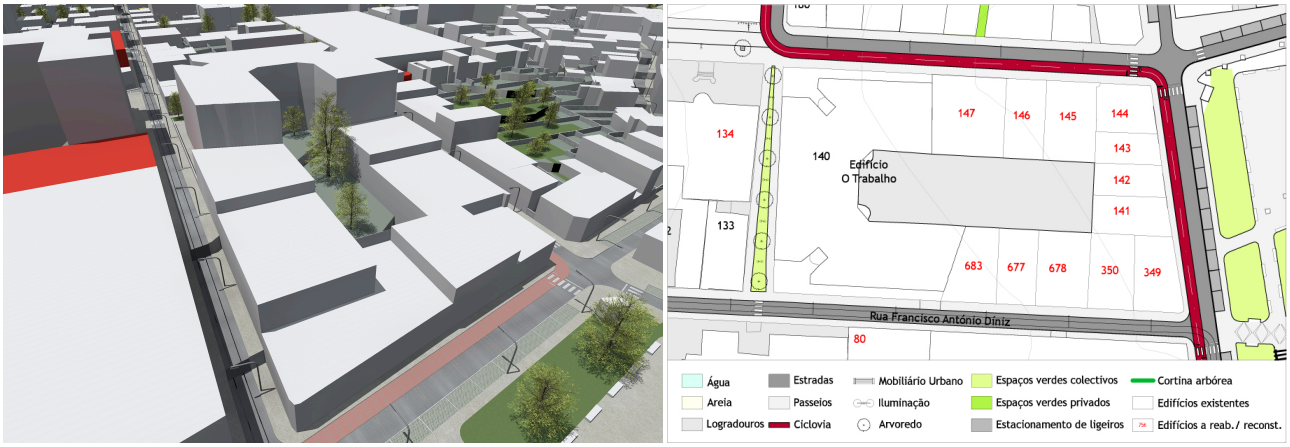


Figura 195 e 196 - Imagem virtual e planta da proposta de remodelação do quarteirão, incluindo a frente urbana e o interior [195] e [196]

Através da adopção de todas estas medidas e intervenções é possível qualificar o espaço urbano e o edificado, atingindo assim o objectivo da sustentabilidade social do bairro. Isto porque estas medidas promovem a multifuncionalidade, a diversidade social e as relações de proximidade e vizinhança e valorizam e preservam a memória e os valores culturais do bairro.

6.3.3. Medidas e intervenções de valorização económica

Este subcapítulo pretende definir as medidas necessárias para a obtenção da sustentabilidade económica no Bairro Novo.

Por si só, a implementação de algumas medidas e intervenções ambientais e sociais, como a implantação de painéis solares, o aproveitamento dos vazios urbanos e a promoção da multifuncionalidade do edificado, já contribui para a gestão económica do edificado, uma vez que diminui o consumo energético do bairro. Contudo estas medidas são insuficientes, não abrangendo o comércio local e o turismo, actividades importantes para o desenvolvimento da economia local que, na presente conjuntura, estão em constante desvitalização.

Assim, torna-se importante promover e revitalizar o comércio local e os equipamentos de lazer e entretenimento do bairro e trazer dinamismo a toda a actividade local, principalmente à zona Sul do Bairro Novo. Para isso, é necessário alterar os horários do comércio local, de acordo com a época do ano, de modo a poder corresponder às necessidades dos turistas no Verão e às necessidades dos habitantes no Inverno. Só assim é possível tornar a zona atractiva para possíveis investidores, e desenvolver não só a economia do bairro como de toda a cidade, que vive principalmente do turismo estando este em decadência.

CAPÍTULO VII

Conclusão

Como se demonstrou no Capítulo II, as cidades têm evoluído segundo as tendências urbanísticas e arquitectónicas dominantes de cada época, sem terem em conta algumas necessidades da população, como as relações de proximidade. No início as cidades giravam em torno do mundo rural que assegurava a subsistência das populações e respondiam às suas necessidades. Porém, a cidade alterou-se e transformou-se num meio urbano *per se* que se adaptou à vida moderna mas já não responde às necessidades da população. Por sua vez, como a mobilidade já não é uma condicionante à construção, os desejos e expectativas dos habitantes da cidade adaptaram-se às cidades onde vivem, tendo como base o consumismo e a dependência do automóvel.

As cidades deixaram de ser um abrigo para o ser humano, deixaram de ser auto-subsistentes, deixaram de ser sustentáveis ambiental, económica e socialmente. As cidades romperam com a sua história; o espaço exterior deixou de ser importante, não tanto como espaço funcional mas como espaço social; a vida moderna é direccionada para o individualismo e a dependência do automóvel; a sociedade passou a basear-se na economia e na produtividade, valores estes que não englobam a dimensão ambiental.

Esta conjuntura originou um desequilíbrio, criando uma cidade fragmentada física, económica e socialmente, que abriga a poluição, o congestionamento, o despovoamento dos centros históricos e a exclusão social e desvaloriza as relações humanas.

No Capítulo III mostrou-se que é fundamental repensar a cidade como um lugar que valorize o ser humano, abordando temas como a compactação, a multifuncionalidade, a diversidade social, a mobilidade, a proximidade, a recuperação, a história, a memória e a ecologia, conseguidos através da reabilitação urbana, permitindo atingir a sustentabilidade. Há que "pôr o sistema a funcionar, voltar a pôr os bairros que temos a funcionar." (RTP2, 2011: min. 25)

Com o intuito de reabilitar as áreas urbanas degradadas e os centros históricos, de modo a salvaguardar e conservar o património e a contrariar o seu despovoamento, no Capítulo IV demonstra-se que a reabilitação urbana é uma solução para, renovando o edificado existente, inverter a tendência de segregação e alastramento das cidades e consequente crescimento desnecessário do parque habitacional. Uma vez que há um desequilíbrio no rácio da população jovem e idosa, como se demonstrou no subcapítulo 4.6., conservando o centro histórico, valorizando as relações de proximidade para além do património, cria-se uma cidade para todos, onde os mais idosos se encontram com as suas memórias, podendo manter o seu estilo de vida, e os mais jovens aprendem com os mais velhos e com a sua experiência partilhando histórias de vida, numa interacção proveitosa para ambos. Isto apresenta não só vantagens sociais, como ambientais e económicas.

A reabilitação urbana é actualmente um meio para preservar os valores culturais e sociais e proteger o ambiente, com evidentes vantagens económicas contribuindo para a sustentabilidade. Contudo, para contrariar as principais causas de degradação dos centros históricos, terão de ser estabelecidas medidas de apoio à reabilitação e terá de ser travada a especulação imobiliária que os mantém reféns do esquecimento.

Como se pôde ver no Capítulo V, o Bairro Novo da Figueira da Foz, sendo um bairro direccionado principalmente para o turismo e para o comércio, com um estilo arquitectónico muito próprio, com edifícios Art Nouveau e Art Déco, apresenta todos estes problemas. Caracterizado pelo uso excessivo do automóvel, dificultado por vezes pela falta de continuidade urbana, pela falta de estacionamento, pela ineficácia do sistema de transportes públicos, pela existência de edifícios desocupados e devolutos, pela inexistência de espaços verdes, pela insuficiência de edifícios de equipamentos e serviços, principalmente de apoio aos mais idosos e que atraiam nova população, e pela degradação da actividade comercial, este bairro é representativo da situação actual dos centros históricos, contribuindo para a insustentabilidade em todas as suas vertentes. A poluição, a degradação do edificado, a falta de condições de segurança e de salubridade dos mesmos, o despovoamento, a falta de condições de mobilidade e acessibilidade dos peões são factores de desvalorização do bairro que deveria ser olhado como uma mais-valia para a cidade.

Tendo em atenção as condicionantes e as possibilidades do Bairro Novo, identificadas no subcapítulo 5.2.5., pretendendo dar resposta à maioria das problemáticas existentes no mesmo, descritas acima, e cumprindo os objectivos previstos para esta dissertação, elaborou-se, no Capítulo VI, uma proposta de reabilitação urbana.

Para além de salvaguardar os valores patrimoniais, pretendeu-se repensar a hierarquia dos meios de transporte, promover a multifuncionalidade e diversidade e melhorar a mobilidade e acessibilidade e as relações sociais e de proximidade da população, qualificando o espaço urbano e valorizando o peão, intervenções estas que quando aplicadas contribuirão para a sustentabilidade do Bairro Novo.

Estas medidas foram conseguidas através da projecção de um circuito de eléctrico com paragens localizadas na Rua da Liberdade, na Avenida 25 de Abril e na Marginal do Mondego, ligando a cidade à estação ferroviária e rodoviária, com o acesso dos utilizadores feito ao nível do veículo, servindo também outros sistemas de transportes públicos; através da projecção de uma ciclovia que ligue o percurso já existente ao longo da Avenida do Brasil ao Bairro Novo, passando pelas ruas David de Sousa, Cândido dos Reis, Engenheiro Silva e Avenida 25 de Abril, fomentando o uso desse veículo mais amigo do ambiente; através da requalificação de alguns vazios urbanos, correspondentes ao lote 324 e à zona da Marina, com a finalidade de criar novos espaços verdes no bairro, e da reabilitação de alguns edifícios, correspondentes aos números 1, 52, 80, 92, 134, 162, 179, 324, 348, 364, 487, 494, 646, 649, 668 e 673, e de alguns vazios urbanos, como é o caso do lote 366 e da zona contígua à praia, com a finalidade de criar novos edifícios de equipamentos, serviços ou habitação de apoio aos idosos e que atraiam nova população valorizando a diversidade e multifuncionalidade e contribuindo para a sustentabilidade social; através da intervenção na morfologia de todos os arruamentos do Bairro Novo e nos seus materiais, de modo a alargar, sempre que possível, os passeios, controlando a velocidade dos veículos e reorganizando o tráfego automóvel, contribuindo também para a permeabilidade dos solos; através da implantação de árvores e mobiliário urbano, como é o caso das ruas da Liberdade, Cândido dos Reis, Bernardo Lopes, São Lourenço, e da zona da Marina, melhorando e favorecendo o ambiente pedestre; e através da revitalização do comércio local, principalmente na zona Sul do Bairro Novo, de modo a tornar a zona mais atractiva para possíveis investidores.

Para dar continuidade aos objectivos propostos nesta dissertação seria importante, no futuro, escutar melhor a opinião da população, cada vez mais envelhecida, de modo a que numa futura requalificação se responda às suas necessidades, pensando não só na sustentabilidade do Bairro Novo, mas também na sua

resiliência. Outra medida crucial para a coesão futura do Bairro Novo seria actualizar o Plano de Pormenor de Reabilitação Urbana, impondo obrigatoriedades e proibições no que diz respeito a cores e materiais de construção a utilizar, de modo a criar um bairro esteticamente mais coeso, sem elementos dissonantes, e regulando a intervenção nos elementos notáveis presentes no bairro, a demolição de edifícios, a construção de anexos e de novos arruamentos, tornando este plano mais exigente e explícito no que diz respeito à reabilitação, requalificação, construção, reconstrução ou demolição do edificado, medida esta sugerida no capítulo VII desta dissertação.

A cidade deve ser um espaço de encontro, de partilha de experiências e o arquitecto deve intervir favorecendo a coexistência harmoniosa entre homem e cidade. Sendo de todos, a cidade deve estar vocacionada para servir a variedade de pessoas que a povoam. A arquitectura, como interveniente, é "construtora" da sociedade através das interacções que estabelece com outras realidades, sociais, económicas, geográficas, históricas, políticas, culturais. Perante a actual conjuntura demográfica, urbanística, económica e social, impõe-se a questão "como vai a arquitectura responder aos desafios deste século? Como vai intervir na cidade do futuro? Como vai fazer parte da solução no futuro da cidade já que presentemente é parte do problema? Impõe-se a reflexão!

Numa metáfora à situação actual da arquitectura como meio de controlo urbanístico, segue-se o poema "O Operário Em Construção", de Vinicius de Moraes:

"E o Diabo, levando-o a um alto monte, mostrou-lhe num momento de tempo todos os reinos do mundo. E disse-lhe o Diabo:
- Dar-te-ei todo este poder e a sua glória, porque a mim me foi entregue e dou-o a quem quero; portanto, se tu me adorares, tudo será teu.
E Jesus, respondendo, disse-lhe:
- Vai-te, Satanás; porque está escrito: adorarás o Senhor teu Deus e só a Ele servirás.
Lucas, cap. V, vs. 5-8.

Era ele que erguia casas
Onde antes só havia chão.
Como um pássaro sem asas
Ele subia com as casas
Que lhe brotavam da mão.
Mas tudo desconhecia
De sua grande missão:
Não sabia, por exemplo
Que a casa de um homem é um templo
Um templo sem religião
Como tampouco sabia
Que a casa que ele fazia
Sendo a sua liberdade
Era a sua escravidão.

De fato, como podia
Um operário em construção

Compreender por que um tijolo
Valia mais do que um pão?
Tijolos ele empilhava
Com pá, cimento e esquadria
Quanto ao pão, ele o comia...
Mas fosse comer tijolo!
E assim o operário ia
Com suor e com cimento
Erguendo uma casa aqui
Adiante um apartamento
Além uma igreja, à frente
Um quartel e uma prisão:
Prisão de que sofreria
Não fosse, eventualmente
Um operário em construção.

Mas ele desconhecia
Esse fato extraordinário:
Que o operário faz a coisa
E a coisa faz o operário.
De forma que, certo dia
À mesa, ao cortar o pão
O operário foi tomado
De uma súbita emoção
Ao constatar assombrado
Que tudo naquela mesa
- Garrafa, prato, facão -
Era ele quem os fazia
Ele, um humilde operário,
Um operário em construção.
Olhou em torno: gamela
Banco, enxerga, caldeirão
Vidro, parede, janela
Casa, cidade, nação!
Tudo, tudo o que existia
Era ele quem o fazia
Ele, um humilde operário
Um operário que sabia
Exercer a profissão.

Ah, homens de pensamento
Não sabereis nunca o quanto
Aquele humilde operário
Soube naquele momento!

Naquela casa vazia
Que ele mesmo levantara
Um mundo novo nascia
De que sequer suspeitava.
O operário emocionado
Olhou sua própria mão
Sua rude mão de operário
De operário em construção
E olhando bem para ela
Teve um segundo a impressão
De que não havia no mundo
Coisa que fosse mais bela.

Foi dentro da compreensão
Desse instante solitário
Que, tal sua construção
Cresceu também o operário.
Cresceu em alto e profundo
Em largo e no coração
E como tudo que cresce
Ele não cresceu em vão
Pois além do que sabia
- Exercer a profissão -
O operário adquiriu
Uma nova dimensão:
A dimensão da poesia.

E um fato novo se viu
Que a todos admirava:
O que o operário dizia
Outro operário escutava.

E foi assim que o operário
Do edifício em construção
Que sempre dizia sim
Começou a dizer não.
E aprendeu a notar coisas
A que não dava atenção:

Notou que sua marmita
Era o prato do patrão
Que sua cerveja preta
Era o uísque do patrão
Que seu macacão de zuarte
Era o terno do patrão

Que o casebre onde morava
Era a mansão do patrão
Que seus dois pés andarilhos
Eram as rodas do patrão
Que a dureza do seu dia
Era a noite do patrão
Que sua imensa fadiga
Era amiga do patrão.

E o operário disse: Não!
E o operário fez-se forte
Na sua resolução.

Como era de se esperar
As bocas da delação
Começaram a dizer coisas
Aos ouvidos do patrão.
Mas o patrão não queria
Nenhuma preocupação
- "Convençam-no" do contrário -
Disse ele sobre o operário
E ao dizer isso sorria.

Dia seguinte, o operário
Ao sair da construção
Viu-se súbito cercado
Dos homens da delação
E sofreu, por destinado
Sua primeira agressão.
Teve seu rosto cuspido
Teve seu braço quebrado
Mas quando foi perguntado
O operário disse: Não!

Em vão sofrera o operário
Sua primeira agressão
Muitas outras se seguiram
Muitas outras seguirão.
Porém, por imprescindível
Ao edifício em construção
Seu trabalho prosseguia
E todo o seu sofrimento
Misturava-se ao cimento
Da construção que crescia.

Sentindo que a violência
Não dobraria o operário
Um dia tentou o patrão
Dobrá-lo de modo vário.
De sorte que o foi levando
Ao alto da construção
E num momento de tempo
Mostrou-lhe toda a região
E apontando-a ao operário
Fez-lhe esta declaração:
- Dar-te-ei todo esse poder
E a sua satisfação
Porque a mim me foi entregue
E dou-o a quem bem quiser.
Dou-te tempo de lazer
Dou-te tempo de mulher.
Portanto, tudo o que vês
Será teu se me adorares
E, ainda mais, se abandonares
O que te faz dizer não.

Disse, e fitou o operário
Que olhava e que refletia
Mas o que via o operário
O patrão nunca veria.
O operário via as casas
E dentro das estruturas
Via coisas, objetos
Produtos, manufaturas.
Via tudo o que fazia
O lucro do seu patrão
E em cada coisa que via
Misteriosamente havia
A marca de sua mão.
E o operário disse: Não!

- Loucura! - gritou o patrão
Não vês o que te dou eu?
- Mentira! - disse o operário
Não podes dar-me o que é meu.

E um grande silêncio fez-se
Dentro do seu coração
Um silêncio de martírios

Um silêncio de prisão.
Um silêncio povoado
De pedidos de perdão
Um silêncio apavorado
Com o medo em solidão.

Um silêncio de torturas
E gritos de maldição
Um silêncio de fraturas
A se arrastarem no chão.
E o operário ouviu a voz
De todos os seus irmãos
Os seus irmãos que morreram
Por outros que viverão.
Uma esperança sincera
Cresceu no seu coração
E dentro da tarde mansa
Agigantou-se a razão
De um homem pobre e esquecido
Razão porém que fizera
Em operário construído
O operário em construção."

GLOSSÁRIO

ALINHAMENTO
Delimitação do domínio público relativamente aos prédios urbanos que o marginam, nomeadamente nas situações de confrontação com via pública.

ANEXO
Edifício destinado a um uso complementar e dependente do edifício principal, não podendo exceder um piso acima da cota de soleira.

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO (ΣAj)
Medida pelo extradorso das paredes exteriores, corresponde ao somatório das áreas de tectos ou de pavimentos cobertos a todos os níveis j da edificação. É expressa em metros quadrados.

ÁREA URBANA CONSOLIDADA
Área de solo urbanizado que se encontra estabilizada em termos de morfologia urbana e de infra--estruturação e está edificada em, pelo menos, dois terços da área total do solo destinado a edificação. Conjunto de edificações autorizadas, com tendência para a aglomeração, servido por arruamentos públicos, suficientemente característico e homogéneo para se constituir como objecto de uma delimitação geográfica.

BAIRRO
Do árabe *barrî*; 'exterior' ou 'arrabal'; parte de uma cidade ou vila (...) que compreende uma área habitada por pessoas da mesma origem, da mesma profissão ou da mesma classe; área administrativa ou fiscal em que estão divididas as cidades de Lisboa e Porto; "conjunto habitacional com homogeneidade e características próprias, dentro de uma povoação"; conjunto de pessoas que habitam no bairro.

ESPAÇO URBANO CENTRAL (CENTRO)
Do latim *centrum*; parte de uma cidade, vila, um povoado... onde se encontram os sectores comercial, financeiro e a zona mais antiga e monumental; zona mais antiga com intensa actividade comercial, considerada a mais importante de uma área urbana; núcleo; agrupamento.

CÉRCEA
Dimensão vertical da construção, medida a partir do ponto de cota média do terreno marginal ao alinhamento da fachada até à linha superior do beirado, platibanda, ou guarda do terraço, incluindo andares recuados, mas excluindo acessórios: chaminés, casa das máquinas de ascensores, depósitos de água, etc.

DENSIDADE HABITACIONAL
Número de fogos fixado para cada hectare de uma parcela susceptível de ser objecto de operação de loteamento. É o quociente entre o número de fogos (F) existentes ou previstos para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. É expressa em fogos por hectare ou em fogos por quilómetro quadrado.

DENSIDADE POPULACIONAL

Número de habitantes existente em cada hectare de uma porção de território. É o quociente entre a população (P), existente ou prevista para uma dada porção do território, e a área de solo (As) a que respeita. É expressa em habitantes por hectare ou em habitantes por quilómetro quadrado.

EDIFÍCIO

Construção permanente, dotada de acesso independente, coberta, limitada por paredes exteriores ou paredes-meeiras que vão das fundações à cobertura, destinada a utilização humana ou a outros fins.

EMPENA

A dimensão horizontal do afastamento máximo entre a fachada frontal e a fachada de tardoz de um edifício, não se contando para o efeito varandas, platibandas, galerias autorizadas sobre terreno público ou quaisquer elementos arquitectónicos de composição.

EQUIPAMENTO DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Edificações e os espaços não edificados afectos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades colectivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e do desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da protecção civil.

ESPAÇO VERDE DE UTILIZAÇÃO COLECTIVA

Área de solo enquadrada na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além de funções de protecção e valorização ambiental e paisagística, se destine à utilização pelos cidadãos em actividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

EXPANSÃO URBANA

Qualquer transformação territorial que tenha por objecto ou por efeito o aumento da área total de solo urbanizado ou a ampliação do perímetro urbano.

FRENTE URBANA

Plano vertical, definido pelo conjunto das fachadas dos edifícios confinantes com espaço público e/ou compreendida entre duas vias públicas sucessivas que nela concorrem.

GENTRIFICAÇÃO

Do inglês gentrification, de gentry, pequena nobreza; ‘nobilitação’; emburguesamento dos bairros centrais; processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder económico para outro local e da entrada de residentes com maior poder económico.

ÍNDICE DE UTILIZAÇÃO DO SOLO (iu)

Quociente entre a área total de construção (ΣAc) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito. É um parâmetro adimensional.

LOGRADOURO

Espaço ao ar livre, destinado a funções de estadia, recreio e lazer, privado, de utilização colectiva ou de utilização comum, e adjacente ou integrado num edifício ou conjunto de edifícios.

LOTE

Prédio destinado à edificação, constituído ao abrigo de uma operação de loteamento ou de um plano de pormenor com efeitos registais.

PERCENTAGEM DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Quociente entre a área total de implantação (ΣAi) e a área de solo (As) a que o índice diz respeito, expresso em percentagem.

REABILITAÇÃO URBANA

De (re + habilitar + acção); acção de 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. Forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização colectiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios.

SUPERFÍCIE BRUTA (Sb)

Refere-se à totalidade do terreno sujeito a uma intervenção ou a uma unidade operativa de gestão específica. A Superfície bruta (Sb) é igual ao somatório das áreas de terreno afecto às diversas ordens funcionais de usos que se agrupam em superfície líquida (Sl), superfície de equipamentos (Seq) e superfície de vias principais (Svp).

SUPERFÍCIE DO LOTE (Slote)

Área de uma parcela de solo urbano composta pela área de implantação das construções e logradouros.

SUSTENTABILIDADE

Do latim *sustento*; que tem condições para se manter ou conservar; que é susceptível de se manter, defender; criação e gestão responsável de um ambiente construído saudável, baseado na eficiência de recursos e princípios ecológicos.

"TURISTIFICAÇÃO"

Que se refere ao turismo; processo de implantação, implementação e/ou suplementação da actividade turística em espaços turísticos ou com potencialidade para o turismo.

RUÍNA

Do latim *ruina*; resto ou destroço de um ou mais edifícios desmoronados ou degradados; causa de males, degradação, decadência.

UTOPIA

De *u*, 'não' + *topos, lugar*; lugar que não existe; nome criado por Thomas More na obra "Utopia"; ilha imaginária, idealizada pelo escritor inglês Thomas More, onde existiria uma organização perfeita da sociedade, um governo ideal; projecto, plano, doutrina ou sistema sedutores, mas afastados da realidade, que parecem irrealizáveis; o que constitui uma fantasia, um sonho, um ideal; quimera; concepção irrealizável.

BIBLIOGRAFIA

LIVROS

AA VV (1981). As Grandes Civilizações Desaparecidas. Lisboa, Selecções do Reader's Digest.

AA VV (1984). As tendências da arte nos sécs. XIX e XX. Porto, Edições ASA.

AA VV (1988). As Grandes Construções do Homem. Lisboa, Selecções do Reader's Digest.

AA VV (1995). Normas Urbanísticas, Volumes I e II (2ª edição), DGOTDU, Universidade Técnica de Lisboa.

AA VV (1996). The Local Agenda 21 Planning Guide: an introduction to sustainable development planning. Toronto, ICLEI.

AA VV (1997). Abecedário do Simbolismo e da Arte Nova, Edição Portuguesa. Flammarion, Jornal Público.

AA VV (2000). História da Filosofia: da antiguidade aos dias de hoje. Colónia, Edições Könemann.

AA VV (2001). Dicionário da Língua Portuguesa contemporânea. Volume I e II. Academia das Ciências de Lisboa, Editorial Verbo.

AA VV (2002). Figueira da Foz : conhecimento, memória e inovação (2ª Edição). Paços de Ferreira, Héstia Editores.

AA VV (2010). As Cidades Somos Nós: 10 Princípios para a Mobilidade Urbana. Institute for Transportation and Development Policy.

AA VV (2010). Sebenta do Novo Regime da Reabilitação Urbana. Coimbra, CEDOUA.

Benevolo, l. (1999). History of Modern Architecture, Volumes 1 e 2 (6ª Edição). Massachusetts, M.I.T. Press.

Biscaia, A., Lopes, J. & Calisto, D. (2008). Bairro Novo de Santa Catarina: do Forte ao Palácio. Figueira da Foz, Associação de Ideias.

Calvino, I. (2006). As Cidades Invisíveis (10ª Edição). Lisboa, Editorial Teorema.

Cascão, R. (2000). A Invenção da Praia: Notas para a História do Turismo Balnear. A Cidade e o Campo. Colectânea de Estudos, Coimbra, Centro de História da Sociedade e da Cultura.

D'Alfonso, E. & Samsa, D. (2006). Guia de História da Arquitectura - Estilos Arquitectónicos. Lisboa, Editorial Presença.

Fadigas, L. (2010). Urbanismo e Natureza - os desafios. Lisboa, Edições Silabo.

Girardet, H. (1992). The Gaia atlas of cities: new directions for sustainable urban living. Londres, Gaia Books.

Glancey, J. (2001). História da Arquitectura. Porto, Editora Civilização.

Gomes, R. (2008). Reabilitação urbana: uma introdução. Lisboa, URBE.

Grant, M. & Pottinger D. (1973). Os Gregos. Lisboa, Moraes Editores.

Knox, P., Mayer, H.(2009). Small Town Sustainability: Economic, Social and Environmental Innovation. Basel, Editora Birkhauser.

Lamas, J. (1993). Morfologia urbana e desenho da cidade, Lisboa, Textos Universitários de Ciências Sociais e Humanas.

Lobo, Manuel Costa (2010), "Planeamento Urbanístico – Políticas Municipais Alternativas", XIII Jornadas da Associação dos Urbanistas Portugueses;

Lynch, K. (2008). A Imagem da Cidade. Lisboa, Edições 70.

Metello, F. C. (2008). Manual da Reabilitação Humana. Coimbra, Editora Almedina.

Mora, A. & Roch, F. (1980). Los Centros Urbanos. Madrid, Editorial Nuestra Cultura.

More, T. (s.d.). Utopia. Lisboa, Publicações Europa-América.

Ortigão, R. (1986). As Farpas, Lisboa, Clássica Editora, tomo I.

Pardal, S. (2010). Planos Territoriais, Direito da Propriedade e Gestão Fundiária, XIII Jornadas da Associação dos Urbanistas Portugueses.

Portas, N. (1969). A cidade como arquitectura. Lisboa, Livros Horizonte.

Portas, N. (1983). Conservar renovando ou recuperar revitalizando. Programa "Coimbra antiga e vivificação dos centros históricos". Coimbra, Museu Nacional Machado de Castro.

Portas, N. (2005). Os Tempos das Formas, a Cidade Feita e Refeita. Guimarães, Universidade do Minho.

Rocha, A. (2010). Materiais para a História da Figueira: história, topografia e etnografia. Coimbra, Livraria Alfarrabista Miguel de Carvalho

Rodrigues, L. (2011). Manual de crimes urbanísticos. Lisboa, Editora Guerra e Paz.

Rossi, A. (1995). A arquitectura da Cidade. Chamusca, Edições Cosmos.

Sutton, I. (2004). História da Arquitectura no Ocidente. Lisboa, Editora Verbo.

Vaz, P. (2006). Reabilitação Urbana: um modelo de sustentabilidade. Lisboa, URBE.

Wilkinson, P. (2011). 50 Ideias-Arquitectura: que precisa mesmo de saber. Lisboa, Edição Dom Quixote.

TESES

Aires, B. (2009). Estratégias de Reabilitação Urbana - caso de estudo: Bairro dos Ferreiros. Tese de Mestrado em Engenharia Civil. Vila Real, Escola de Ciência e Tecnologia da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

Contumélias, M. (2008). Uma aldeia na cidade: Telheiras, o que é hoje e como se produz um bairro?. Tese de Doutoramento em Sociologia. Lisboa, Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa.

Fernandes, J. (2009). Cidades dentro de cidades: O Projecto Urbano na Revitalização da Cidade Contemporânea. Tese de mestrado em Arquitectura. Lisboa, Instituto Superior Técnico.

Ferreira, C. (1998). Planeamento e utopia: a cidade como utopia estética - novas tipologias de composição urbanística. Tese de mestrado em Planeamento Regional e Urbano. Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.

Gomes, J. (2009). A mobilidade e a teoria da cidade compacta: Caso de estudo: a cidade de Lisboa. Tese de mestrado em Arquitectura. Lisboa, Instituto Superior Técnico.

Jesus, F. (1999). Arquitectura balnear e modernidade. O exemplo do Bairro Novo de Santa Catarina da Figueira da Foz (1928-1953), Volume I e II. Tese de Mestrado em História de Arte. Lisboa, Universidade Lusíada.

Lago, P. (2007). A utilização de quarteirões tipo nas estratégias de regeneração urbana nos centros históricos: significado das variáveis morfológicas na viabilidade económico/financeira das intervenções. Tese de Mestrado em Regeneração Urbana e Ambiental. Lisboa, Faculdade de Arquitectura de Lisboa.

Nunes, C. (2009). Figueira da Foz (1930-1960) - Apontamentos sobre o Turismo Balnear. Tese de Mestrado em Turismo. Coimbra, Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra.

Paulo, L. (2009). A reabilitação do património como factor de desenvolvimento local: o modelo de aldeia sustentável. Tese de Doutoramento em Arquitectura. Lisboa, Faculdade de Arquitectura de Lisboa.

Pinho, A. (2009). Conceitos e políticas de reabilitação urbana: análise da experiência dos gabinetes locais. Tese de Doutoramento em Planeamento Urbanístico. Lisboa, Faculdade de Arquitectura de Lisboa.

Ribeiro, R. (2005). Instrumentos Fiscais e Reabilitação Urbana. Tese de Mestrado em Planeamento e Projecto do Ambiente Urbano. Porto, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto.

Rocha, M. (2011). Estruturação de áreas com valor ambiental e paisagístico na AML - O caso de estudo POLIS Costa da Caparica. Tese de Mestrado em Arquitectura. Lisboa, Faculdade de Arquitectura de Lisboa.

ARTIGOS

AA VV (1997). Les chefs-d'oeuvre du génie humain. Revista Science & Vie, nº 201, edição de Dezembro.

Ventura, A. (2000). Bairro Novo é caso único no país: a Figueira da Foz e a Arte Déco. A Voz da Figueira.

AA VV (2011). A Multipli(cidade) do Bairro. Second International Conference of Young Urban Researchers, Instituto Universitário de Lisboa, pp. 2-9.

Bachmann, M. (2009). Reabilitação Sustentável da Baixa Pombalina. Artitextos, CEFA, n.º 8, pp. 35-51.

Barros, S. (2004). Que Recorte Territorial Podemos Chamar de Bairro?: O caso de Apipucos e Poço da Panela no Recife. Revista electrónica de Urbanismo n.º9, edição de março, pp. 61-89.

Biscaia, A. (2008). Bairro Novo de Santa Catarina: do Forte ao Palácio. Figueira da Foz, Associação de Ideias.

Carmo, R. (2008). Da Escala ao Território: para uma reflexão crítica do policentrismo. Revista Análise Social do Instituto de Ciências Sociais da Universidad de Lisboa, vol. XLIII, pp. 775-793.

Coelho, C., & Costa, J. (2006). A renovação urbana de frentes de água: infra-estrutura, espaço público e estratégia de cidade como dimensões urbanísticas de um território pós-industrial. Artitextos, CEFA; n.º 2, pp. 37-60.

Costa, P. (1993). Cidades e Urbanização em Portugal: uma Sociologia, Geografia ou Economia Urbanas?. Instituto Superior de Economia e Gestão da Universidade Técnica de Lisboa, SOCIUS Working papers, n.º 4, pp. 1-25.

Fernandes, J. (2005). Reabilitação de Centros Históricos e Reutilização da Cidade: o Caso de Porto-Gaia. 8ª Mesa Redonda de Primavera, Departamento de Ciências e Técnicas do Património da Faculdade de Letras da Universidade do Porto, edição de Dezembro, pp. 213-227.

Fernandes, J. (2007). Urbanismo sustentável: redução, reciclagem e reutilização da cidade. Revista da Faculdade de Letras - Geografia, Universidade do Porto, II série, Volume I, pp. 163-178.

Gonçalves, A. (1988). Os bairros Urbanos como Lugares de Práticas Sociais, Revista da Faculdade de Letras - Geografia, Universidade do Porto, I série, Volume IV, pp. 15-32.

INE, I.P. (2011). Censos 2011 – Resultados Provisórios, Lisboa

Jabareen, Y. (2006). Sustainable Urban Forms - Their Typologies, Models, and Concepts. Journal of Planning Education and Research 26:38-52, Association of Collegiate Schools of Planning.

Kunzig, R. (2012). A cidade como solução, Revista National Geographic Portugal, edição de Janeiro, pp. 62- 79.

Madureira, H. (2005). Paisagem Urbana e Desenvolvimento Sustentável: apontamentos sobre uma estreita relação entre geografia, desenvolvimento sustentável e forma urbana, Associação Portuguesa de Geógrafos.

Moreira, M. (2007). Requalificação urbana : alguns conceitos básicos. Artitextos, CEFA, n.º 5, pp.117-129.

Næss, P. (2001) Urban planning and sustainable development, European Planning Studies, vol. 9, n.º 4, pp. 503-523.

Povoas, R., Teixeira J. & Giacomini F. (2011). Reabilitação de edifícios correntes de valor patrimonial. Uma proposta de aproximação metodológica. Seminário "Cuidar das casas. A manutenção do património corrente, pp. 1-8.

Queirós, F. (2007). Reabilitação de centros históricos. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra, pp. 1-32.

Silva, G. (2008). Forma Urbana e Sustentabilidade. Algumas Notas sobre o Modelo de Cidade Compacta, Periódico Prospectiva e Planeamento, Vol. 15, pp. 101-126.

Teixeira, M. & Machado, R. (1986). Conceito de Bairro - Unidade Popular ou técnica?. Anuário do Instituto de Geociências da Universidade Federal do Rio de Janeiro, pp. 66-71.

LEIS

Decreto-Lei n.º 46/2009. D.R. n.º 36, Série I de 2009-02-20

Decreto-Lei n.º 794/76. D.R. n.º 259, Série I de 1976-11-05

Decreto-Lei n.º 307/2009. D.R. n.º 206, Série I de 2009-10-23

Decreto-Lei n.º 309/2009. D.R. n.º 206, Série I de 2009-10-23

Decreto-Lei n.º 26/2010, de 30 de Março

Decreto-Lei n.º 316/2007, de 19 de Setembro

Portaria n.º 216 B/2008, de 3 de Março

Regulamento do Plano Director Municipal da Figueira da Foz - Portaria n.º 519/95, de 31 de Maio

Regulamento do Plano de Urbanização da Figueira da Foz - Resolução do Conselho de Ministros n.º 42/94

Regulamento do Plano de Pormenor do Bairro Novo - Deliberação n.º 441/2008

VÍDEOS

Baganha, J. (2007). Reabilitação do Bairro Novo [registo vídeo]. Figueira da Foz, Universidade Católica Portuguesa.

Discovery Channel (2010). Revealed: Dream City of the Future [registo vídeo]. USA.

Odisseia (2012) Metrópoles: a manutenção das cidades [registo vídeo]. USA.

RTP2 (2011). A casa e a Cidade: o bairro [registo vídeo]. Inês Lobo. Emissão de 7 de Julho. Portugal.

INTERNET

AA VV (2010). Dicionário Priberam da Língua Portuguesa (consultado a 30.04.2012) <http://www.priberam.pt/dlpo/default.aspx?pal>

Balsas, C. (2000). City Center Revitalization in Portugal - Lessons from two medium size cities. Revista electrónica El Sevier: Cities, vol. 17, n.º 1, pp. 19-31 (consultado a 26.03.2012) <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275199000499>

Cadilhe, G. (2008). O melhor lugar - Resumo de um ano em busca de uma ideia de qualidade de vida. Blog Coordenadas Soltas, Jornal On-line Expresso, 28 de Junho de 2009. (consultado a 26.06.2012) <>

S.a. (2007). O Ambiente na Figueira da Foz - Ambiente em sentido lato - físico, patológico, social e estético, englobando a habitação, o desenvolvimento urbano, o uso dos solos e transportes. (consultado a 26.06.2012). <http://figueiranafoz.blogspot.pt/>

Doughty, M. & Hammond, G. (2004). Sustainability and the built environment at and beyond the city scale. Revista electrónica El Sevier: Building and Environment, edição de 12 de Março, pp. 1223-1233. (consultado a 26.03.2012) <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0360132304001131>

Lourenço, P., Luso, E. & Almeida, M. (2005). Defects and moisture problems in buildings from historical city centres: a case study in Portugal. Revista electrónica El Sevier: Building and Environment, edição de 4 de Janeiro, pp. 223-234. (consultado a 26.03.2012) <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0360132305000156>

<http://www.dgotdu.pt/>

<http://www.portovivosru.pt/biblioteca.php>

<http://agenda21figfoz.com/>

<http://www.figueiradigital.com/municipe/?mid=130>

<http://www.paulateles.pt/paulateles/index.html>

<http://www.dgaa.pt/livro/pdf/cap_04_02.pdf>

OUTROS

Arquivo Histórico Municipal da Figueira da Foz

Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

Biblioteca Municipal da Figueira da Foz

IMAGENS

[1] http://alfredojunior.wordpress.com/tag/catal-huyuk/ (acedido a 19.03.2012)

[2] http://www.fotolibra.com/gallery/32500/catal-huyuk/ (acedido a 25.03.2012)

[3] http://allworldbest.blogspot.pt/2012/03/mohenjo-daro-pakistan-oldest-place.html (acedido a 25.03.2012)

[4] http://mrholmes.pbworks.com/w/page/23905956/chris-sam-Mohenjo-Daro (acedido a 25.03.2012)

[5] http://blogue.cruzeirosonline.com/2011/01/bem-vindos-veneza.html (acedido a 25.03.2012)

[6] http://www.canvaz.com/gallery/13526.htm (acedido a 25.03.2012)

[7] http://www.sforzinda.com/index.html (acedido a 25.03.2012)

[8] http://www.sforzinda.com/english/gallery.html (acedido a 25.03.2012)

[9] e [10] http://vicosacidadeaberta.blogspot.pt/2011/01/o-arquiteto-leonardo-da-vinci.html (acedido a 25.03.2012)

[11] http://www.santa-coloma.net/voynich_drebbel/utopias/utopias.html (acedido a 25.03.2012)

[12] http://uttopiancity.blogspot.pt/2011/01/tommaso-campanella.html (acedido a 25.03.2012)

[13] http://www.planetminecraft.com/project/project-1845/(acedido a 25.03.2012)

[14] http://www.rotasdovento.pt/viagem/66/(acedido a 25.03.2012)

[15] http://www.klick.com.br/enciclo/encicloverb/0,5977,cliente-415,00.html (acedido a 23.03.2012)

[16] http://www.arquitetonico.ufsc.br/cidade-e-utopia---novos-modelos-sociais-e-espaciais (acedido a 23.03.2012)

[17] http://www.spartacus.schoolnet.co.uk/IRowen.htm (acedido a 22.03.2012)

[18] http://www.ebah.com.br/content/ABAAAel4kAA/new-lanark (acedido a 22.03.2012)

[19] http://malembe-genericosurbanos.blogspot.pt/2010/09/historia-da-evolucao-das-cidades-parte.html (acedido a 23.03.2012)

[20] e [21] http://www.arquitetonico.ufsc.br/cidade-e-utopia---novos-modelos-sociais-e-espaciais (acedido a 23.03.2012)

[22], [23] e [24] http://www.arquitetonico.ufsc.br/cidade-e-utopia---novos-modelos-sociais-e-espaciais (acedido a 23.03.2012)

[25] http://ebplanningblog.blogspot.pt/2011/09/modernism-and-early-urban-planning.html (acedido a 26.03.2012)

[26] http://www.enviroboys.com/2011/01/guest-entry-view-from-above-examining.html (acedido a 26.03.2012)

[27] http://biblio.alloprof.qc.ca/PagesAnonymes/DisplayFiches.aspx?ID=7098 (acedido a 26.03.2012)

[28] http://armonte.wordpress.com/tag/paris-seculo-xix/(acedido a 26.03.2012)

[29] http://malembe-genericosurbanos.blogspot.pt/2010_09_01_archive.html (acedido a 22.03.2012)

[30] http://places.designobserver.com/feature/spatial-intelligence-new-futures-for-architecture/13988/ (acedido a 22.03.2012)

[31] e [32] http://exhibits.slpl.org/steedman/data/Steedman240088583.asp (acedido a 22.03.2012)

[33] http://www.lyon-actualites.fr/2007/06/la-forte-empreinte-de-tony-garnier-lyon.html (acedido a 22.03.2012)

[34] http://archiecl.canalblog.com/albums/quartier_des_etats_unis_ _lyon_tony_garnier/photos/45268886-p1090637.html (acedido a 22.03.2012)

[35] http://lib.haifa.ac.il/collections/art/modern_art/artists-c/corbusier.html (acedido a 22.03.2012)

[36] http://www.urbanidades.arq.br/bancodeimagens/displayimage.php?album=3&pos=6 (acedido a 22.03.2012)

[37] http://eras.free.fr/html/archi/corbu.html (acedido a 22.03.2012)

[38] http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/473 (acedido a 26.03.2012)

[39] http://www.stockholmskyline.se/2011/04/blandad-av-stil/3403607103_79efca697c_b-2/(acedido a 26.03.2012)

[40] http://www.urbanidades.arq.br/bancodeimagens/displayimage.php?album=3&pos=2 (acedido a 20.03.2012)

[41] http://arquiteteseusonho.blogspot.pt/2009_03_01_archive.html (acedido a 21.03.2012)

[42] http://mochileiro.tur.br/brasilia1.htm (acedido a 20.03.2012)

[43] http://www.portalbrasil.net/brasil_cidades_brasilia.htm (acedido a 20.03.2012)

[44] e [45] http://coisasdaarquitetura.wordpress.com/2010/11/24/broadacre-a-utopia-de-wright/ (acedido a 26.03.2012)

[46] e [47] http://www.youtube.com/watch?v=Ah7CIaCEVzU (acedido a 20.03.2012)

[48] http://www.dgeg.pt/ (acedido a 22.03.2012)

[49] http://www.flickr.com/photos/pthread/4060735909/ (acedido a 24.03.2012)

[50] http://ngm.nationalgeographic.com/2011/03/age-of-man/anthropocene-photography?startgallery=3&image=11 (acedido a 24.03.2012)

[51] Autoria própria http://www.envplanning.com/professionalservices/sustainability.html (acedido a 26.03.2012)

[52] e [53] http://www.carlsterner.com/research/2010_toward_the_green_city.shtml (acedido a 12.07.2012)

[54] Kunzig, R. (2012). A cidade como solução, Revista National Geographic Portugal, edição de Janeiro, pp. 62- 79.

[55] http://www.people.hofstra.edu/geotrans/eng/ch6en/conc6en/urbanmovementpatters.html (acedido a 7.04.2012)

[56] http://www.igeo.pt/atlas/Cap3/Cap3f_2.html (acedido a 24.04.2012)

[57] Autoria própria, inspirado em http://www.world-geographics.com/maps/world/world-map/(acedido a 20.04.2012)

[58] Aires, B. (2009). Estratégias de Reabilitação Urbana - caso de estudo: Bairro dos Ferreiros. Tese de Mestrado em Engenharia Civil. Vila Real, Escola de Ciência e Tecnologia da Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro.

[59] http://kemperpartner.com/about_berlin/map.html (acedido a 24.04.2012)

[60] http://kurfuerstendamned.tumblr.com/(acedido a 24.04.2012)

[61] http://sound--vision.blogspot.pt/2009/11/historias-de-berlim-17.html (acedido a 24.04.2012)

[62] Autoria própria, inspirado em http://www.euromedina.org/bibliotheque_fichiers/DeadSea_Kuhle.pdf (acedido a 24.04.2012)

[63] http://sound--vision.blogspot.pt/2009/11/historias-de-berlim-17.html (acedido a 24.04.2012)

[64] http://www.hostelxberger.com/eng/images/schlesibhf.jpg (acedido a 24.04.2012)

[65] http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/279.htm (acedido a 24.04.2012)

[66] e [67] http://www.panoramio.com/photo/3018076 (acedido a 24.04.2012)

[68] http://www.usp.br/fau/docentes/depprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_07.pdf (acedido a 24.04.2012)

[69] http://www.viverlisboa.org/?p=6449 (acedido a 24.04.2012)

[70] http://www.osabetudo.com/conhecendo-madrid-museo-de-jamon/puerta-del-sol-madrid/(acedido a 24.04.2012)

[71] http://www.flickr.com/photos/rjhuttondfw/2840271929/lightbox/(acedido a 24.04.2012)

[72] http://www.viverlisboa.org/?p=6449 (acedido a 25.04.2012)

[73] http://www.viverlisboa.org/?p=6449 (acedido a 25.04.2012)

[74] http://www.espormadrid.es/2009/03/areas-de-rehabilitacion-integral-y-del.html (acedido a 25.04.2012)

[75] e [76] http://www.streetsblog.org/2009/02/26/a-bold-and-transformative-new-vision-for-broadway/ (acedido a 21.06.2012)

[77] http://2.bp.blogspot.com/-0p_nLB35Aa4/Tm3ulMKBesI/AAAAAAAATR4/U4N7f0LaVkM/s1600/4467234-.jpg (acedido a 29.03.2012)

[78] http://teto2r.com/wp-content/uploads/2011/08/ciclistas-no-inverno-de-Copenhagen.jpg (acedido a 29.03.2012)

[79] http://www.cicloativismo.com/mobilidade-urbana/bons-exemplos/copenhagen/(acedido a 29.03.2012)

[80] http://www.ourcitiesourselves.org/images/my_city/20100615_ReaVaya.jpg (acedido a 29.03.2012)

[81] http://newsroom.scania.com/en-group/2010/11/22/scania-receives-major-green-award-in-south-africa/(acedido a 29.03.2012)

[82] http://www.brightonsarchitecture.com/nr/ (acedido a 29.03.2012)

[83] http://www.brightonsarchitecture.com/jubilee.html (acedido a 29.03.2012)

[84] http://maps.google.pt/(acedido a 26.04.2012)

[85] http://www.flickr.com/photos/fmsbotelho/3101343592/(acedido a 26.04.2012)

[86] http://www.flickr.com/photos/ccdrc/5890191495/(acedido a 26.04.2012)

[87] http://maps.google.pt/(acedido a 26.04.2012)

[88] Autoria Própria

[89] INE, I.P. (2011). Censos 2011 – Resultados Provisórios, Lisboa

[90] https://maps.google.pt/ (acedido a 20.07.2012)

[91], [92], [93] e [94] Arquivo Histórico Municipal da Figueira da Foz

[95], [96] e [97] INE, I.P. (2011). Censos 2011 – Resultados Provisórios, Lisboa

[98] http://www.igeo.pt/atlas/cap1/Cap1d_1.html (acedido a 20.07.2012)

[99] http://www.maps-for-free.com/(acedido a 20.07.2012)

[100] https://maps.google.pt/ (acedido a 20.07.2012)

[101] Arquivo Histórico Municipal da Figueira da Foz

[102] Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

[103], [104], [105], [106], [107] e [108] Autoria Própria

[109] http://www.prof2000.pt/users/avcultur/postais/faroisbr01.htm (acedido a 20.07.2012)

[110] Autoria Própria

[111] Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

[112] Autoria Própria

[113] e [114] http://restosdecoleccao.blogspot.pt/2012/07/grande-casino-peninsular-da-figueira.html (acedido a 22.07.2012)

[115] Autoria Própria

[116] http://anibaljosedematos.blogspot.pt/2007_09_01_archive.html (acedido a 22.07.2012)

[117] Autoria Própria

[118] http://coliseufigueirense.blogspot.pt/(acedido a 22.07.2012)

[119] http://www.geocaching.com/seek/cache_details.aspx?guid=c493906e-d8d9-4773-88be-fded7c4f5b5d (acedido a 22.07.2012)

[120] http://restosdecoleccao.blogspot.pt/2012/07/grande-casino-peninsular-da-figueira.html (acedido a 22.07.2012)

[121] Autoria Própria

[122] Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

[123] Autoria Própria

[124] Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

[125] Autoria Própria

[126] Arquivo Fotográfico Municipal da Figueira da Foz

[127] Autoria Própria

[128] e [129] https://maps.google.pt/ (acedido a 20.07.2012)

[129] a [149] Autoria Própria

[150] Regulamento do Plano Director Municipal da Figueira da Foz

[151] Regulamento do Plano de Urbanização da Figueira da Foz

[152] Regulamento do Plano de Pormenor do Bairro Novo

[153] a [169] Autoria Própria

[170] http://www.augustodias.pt/index.php?menu=5&language=pt&tabela=geral (acedido a 24.08.2012)

[171] http://www.acclda.pt/v_produtos.asp?idprod=60 (acedido a 24.08.2012)

[172], [173] e [174] Autoria Própria

[175] http://www.augustodias.pt/index.php?menu=5&language=pt&tabela=geral (acedido a 24.08.2012)

[176] http://www.augustodias.pt/index.php?menu=16&language=pt&tabela=geral (acedido a 24.08.2012)

[177] a [196] Autoria Própria

TABELAS

[1] a [3] Autoria Própria

[4] e [5] INE, I.P. (2011). Censos 2011 – Resultados Provisórios, Lisboa

[6] INMG. Anuário Climatológico de Portugal, Fasc. XIII. Normais Climatológicas do Continente, Açores e Madeira correspondentes a 1931-1960. 2a ed. [S.l.: s.n.], 1970.

[7] a [10] Autoria Própria

ANEXOS

ANEXO I

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
1	543	298	2	596	245	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	596	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
2	351	181	5	905	170	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	905	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
3	253	252	5	1 260	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	252	1 008	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
4	133	103	2	206	30	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
5	126	100	2	200	26	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
6	243	196	3	588	47	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	392	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
7	96	96	2	192	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	192	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
8	133	84	3	252	49	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
9	227	121	2	242	106	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
10	283	282	3	846	1	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	846	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
11	218	218	5	1 090	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	218	872	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
12	193	193	5	965	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	193	772	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
13	367	206	5	1 030	161	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 030	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
14	271	230	6	1 380	41	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	230	1 150	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
15	272	218	3	654	54	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
16	139	139	1	139	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
17	76	74	2	148	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	148	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
18	90	78	2	156	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	156	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
19	115	78	1	78	37	unifam.	Habitação	-	-	0	78	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
20	297	110	2	220	187	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	220	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
21	126	99	2	198	27	unifam.	Comércio	Habitação	-	99	99	0	0	Dev.	Ocup.	Mau	Sim
22	923	845	8	6 760	78	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	1 690	5 070	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
23	151	103	2	206	48	0	Serviço	Serviço	-	0	0	206	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
24	147	112	2	224	35	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
25	504	455	4	1 820	49	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	1 365	455	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
26	242	242	2	484	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	484	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
27	206	166	1	166	40	0	Serviço	-	-	0	0	166	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
28	68	68	2	136	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	136	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
29	66	66	2	132	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
30	318	276	2	552	42	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	552	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
31	139	99	2	198	40	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
32	171	167	3	501	4	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	501	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
33	155	104	1	104	51	unifam.	Habitação	-	-	0	104	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
34	144	77	3	231	67	unifam.	Serviço	Serviço	Habitação	0	77	154	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Não
35	149	85	3	255	64	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	255	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
36	212	164	1	164	48	0	Serviço	-	-	0	0	164	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
37	186	133	3	399	53	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	399	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
38	77	49	3	147	28	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	147	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
39	84	53	3	159	31	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	159	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
40	94	58	2	116	36	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	116	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
41	121	120	3	360	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
42	82	82	2	164	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
43	168	162	2	324	6	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
44	123	123	2	246	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
45	180	180	2	360	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
46	832	462	2	924	370	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	924	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Não
47	250	249	3	747	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	249	498	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
48	80	77	2	154	3	unifam.	Comércio	Habitação	-	77	77	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Não
49	57	57	2	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
50	48	47	2	94	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	94	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
51	72	71	2	142	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	142	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
52	504	500	4	2 000	4	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	2 000	Dev.	Dev.	Razoável	Não
53	119	119	5	595	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	595	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
54	100	99	2	198	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
55	139	139	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
56	359	226	4	904	133	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	904	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
57	1 026	374	3	1 122	652	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 122	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
58	827	396	3	1 188	431	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 188	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
59	793	432	3	1 296	361	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 296	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
60	430	347	2	694	83	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	694	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
61	271	271	2	542	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	542	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
62	137	135	1	135	2	unifam.	Comércio + Habitação	-	-	67,5	67,5	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
63	108	108	4	432	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	108	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
64	483	175	3	525	308	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	175	350	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
65	104	104	3	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
66	115	115	3	345	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	345	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
67	195	194	1	194	1	unifam.	Habitação	-	-	0	194	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
68	106	104	2	208	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	208	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
69	122	120	2	240	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
70	148	145	3	435	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	435	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
71	258	253	3	759	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	759	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
72	1 915	1 117	9	10 053	798	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	2 234	7 819	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
73	117	116	6	696	1	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	232	464	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
74	115	115	2	230	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	230	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
75	215	215	2	430	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	430	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
76	327	326	3	978	1	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	978	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
77	1 142	449	3	1 347	693	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 347	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
78	1 014	404	4	1 616	610	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	404	1 212	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
79	4 747	4 742	2	9 484	5	0	Comércio	Comércio	-	9 484	0	0	0	Em remodelação		Em remod.	Não
80	698	586	4	2 344	112	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	586	1 758	0	0	Ocup.	Dev.	Mau	Não
81	218	203	4	812	15	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	812	Em remodelação		Em remod.	Não
82	393	393	2	786	0	0	Comércio	Comércio	-	786	0	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
83	207	207	5	1 035	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 035	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
84	562	523	7	3 661	39	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	3 661	Dev.	Dev.	Bom	Não
85	546	420	2	840	126	0	Anexo	Anexo	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
86	220	220	4	880	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	660	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
87	140	139	3	417	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	417	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
88	220	220	5	1 100	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
89	227	226	4	904	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	226	678	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
90	214	212	3	636	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	636	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
91	240	237	5	1 185	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 185	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
92	132	131	2	262	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	262	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Não
93	225	223	5	1 115	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 115	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
94	69	66	2	132	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
95	120	120	3	360	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
96	152	118	4	472	34	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	472	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Sim
97	148	112	2	224	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
98	138	102	2	204	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
99	178	172	4	688	6	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	688	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
100	162	162	6	972	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	972	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
101	185	185	4	740	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	740	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
102	198	128	5	640	70	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	128	512	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
103	179	107	5	535	72	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	107	428	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
104	140	102	3	306	38	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	102	204	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
105	120	120	3	360	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
106	76	76	3	228	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
107	123	123	3	369	0	0	Comércio	Habitação	Habitação	123	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
108	109	109	3	327	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	327	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
109	580	494	4	1 976	86	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 976	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
110	131	130	2	260	1	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	260	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
111	138	135	2	270	3	0	Comércio	Comércio	-	270	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
112	129	94	2	188	35	0	Comércio	Comércio	-	188	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
113	77	77	1	77	0	0	Comércio	-	-	77	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
114	73	71	1	71	2	0	Comércio	-	-	71	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
115	75	75	3	225	0	0	Comércio	Comércio	Comércio	225	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
116	124	112	3	336	12	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	112	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
117	71	69	2	138	2	0	Comércio	Equipam.	-	69	0	0	69	Dev.	Dev.	Razoável	Não
118	127	126	3	378	1	0	Comércio	Equipam.	Equipam.	126	0	0	252	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
119	96	96	2	192	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	96	96	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
120	143	143	2	286	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	286	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
121	334	220	2	440	114	unifam.	Comércio	Habitação	-	220	220	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
122	170	114	4	456	56	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	114	342	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
123	76	76	3	228	0	colectivo	Comércio	Serviço	Habitação	76	76	76	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
124	74	73	3	219	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	73	146	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
125	580	580	1	580	0	0	Comércio	-	-	580	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
126	322	317	3	951	5	0	Comércio	Equipam.	Equipam.	317	0	0	634	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
127	150	149	2	298	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	149	149	0	0	Dev.	Ocup.	Razoável	Sim
128	213	128	2	256	85	unifam.	Comércio	Habitação	-	128	128	0	0	Dev.	Ocup.	Razoável	Sim
129	366	235	3	705	131	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	235	470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
130	286	204	3	612	82	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	204	408	0	0	Dev.	Dev.	M. Bom	Sim
131	311	134	3	402	177	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	134	268	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
132	414	333	2	666	81	0	Comércio	Comércio	-	666	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
133	223	219	2	438	4	0	Comércio	Comércio	-	438	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
134	840	563	1	563	277	0	Comércio	-	-	563	0	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
135	266	206	4	824	60	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	206	618	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
136	327	252	2	504	75	unifam.	Comércio	Habitação	-	252	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
137	200	155	4	620	45	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	620	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
138	248	193	3	579	55	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	579	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
139	338	263	3	789	75	0	Comércio	Serviço	Comércio	526	0	263	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
140	2 321	1 820	7	12 740	501	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	3 640	9 100	0	0	Dev.	Ocup.	Razoável	Não
141	1 620	466	2	932	1 154	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	932	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
142	48	48	3	144	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	48	96	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
143	365	323	3	969	42	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	323	646	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
144	212	105	2	210	107	unifam.	Comércio	Habitação	-	105	105	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
145	55	55	3	165	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	165	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
146	200	40	1	40	160	0	Comércio	-	-	40	0	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
147	318	189	3	567	129	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	189	378	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
148	498	498	9	4 482	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	498	3 984	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
149	161	157	9	1 413	4	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	157	1 256	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
150	236	234	6	1 404	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	234	1 170	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
151	237	235	4	940	2	0	Comércio	Comércio	Comércio	940	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
152	59	57	1	57	2	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
153	852	324	5	1 620	528	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	324	1 296	0	0	Dev.	Ocup.	M. Bom	Sim
154	263	260	4	1 040	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 040	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
155	283	283	3	849	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	283	566	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
156	194	189	3	567	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	567	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
157	2 631	1 305	6	7 830	1 326	colectivo	Equipam.	Comércio	Habitação	1 305	5 220	0	1 305	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
158	98	97	4	388	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	97	291	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
159	188	188	1	188	0	0	Comércio	-	-	188	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
160	79	78	2	156	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	78	78	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
161	103	103	3	309	0	0	Comércio	Serviço	Serviço	103	0	206	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
162	107	107	2	214	0	0	Comércio	Comércio	-	214	0	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
163	592	221	3	663	371	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	221	442	0	0	Ocup.	Dev.	Razoável	Sim
164	353	352	5	1 760	1	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	704	1 056	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
165	236	236	3	708	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	236	472	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
166	143	141	3	423	2	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	141	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
167	335	332	5	1 660	3	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 660	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
168	173	172	3	516	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	172	344	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
169	145	144	2	288	1	unifam.	Comércio + Habitação	Comércio + Habitação	-	144	144	0	0	Ocup.	Dev.	Razoável	Sim
170	4 342	4 338	2	8 676	4	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	8 676	Em remodelação		Em remod.	Não
171	52	51	2	102	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	102	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
172	61	61	1	61	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
173	180	121	2	242	59	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
174	73	73	2	146	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	146	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
175	72	72	2	144	0	unifam.	Anexo	Habitação	-	0	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
176	56	55	3	165	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	165	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
177	101	101	2	202	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
178	90	89	3	267	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	267	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
179	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
180	73	72	3	216	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	72	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
181	412	144	2	288	268	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
182	546	156	2	312	390	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
183	580	164	2	328	416	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	328	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
184	489	150	3	450	339	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	450	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
185	417	246	2	492	171	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	492	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
186	173	173	2	346	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	346	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
187	303	255	2	510	48	unifam.	Comércio	Habitação	-	255	255	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
188	110	71	1	71	39	unifam.	Habitação	-	-	0	71	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
189	114	82	3	246	32	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
190	138	58	2	116	80	0	Comércio	Serviço	-	58	0	58	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
191	60	48	2	96	12	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	96	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
192	182	92	3	276	90	0	Comércio	Serviço	Serviço	92	0	184	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
193	61	61	2	122	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
194	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
195	108	81	3	243	27	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	243	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
196	134	133	3	399	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	133	266	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
197	124	100	2	200	24	unifam.	Comércio	Habitação	-	100	100	0	0	Dev.	Ocup.	Razoável	Sim
198	134	88	3	264	46	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	264	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
199	163	56	3	168	107	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
200	74	71	3	213	3	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	213	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
201	157	126	1	126	31	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
202	209	107	1	107	102	unifam.	Habitação	-	-	0	107	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
203	80	78	3	234	2	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	234	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
204	48	48	2	96	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	96	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
205	50	50	2	100	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
206	66	65	2	130	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
207	60	60	2	120	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
208	72	72	1	72	0	unifam.	Habitação	-	-	0	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
209	104	104	3	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
210	46	46	2	92	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	92	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
211	864	566	17	9 622	298	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	9 622	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
212	218	216	2	432	2	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	432	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
213	99	99	2	198	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
214	76	74	3	222	2	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	74	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
215	119	118	3	354	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
216	131	130	4	520	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	520	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
217	196	103	4	412	93	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	103	309	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
218	96	95	2	190	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
219	159	159	5	795	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	159	636	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
220	121	120	4	480	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	480	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
221	168	79	4	316	89	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
222	202	123	7	861	79	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	861	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
223	189	188	7	1 316	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
224	175	99	1	99	76	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
225	269	266	3	798	3	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	798	Dev.	Dev.	Razoável	Não
226	240	154	4	616	86	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	154	462	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
227	231	206	2	412	25	0	Comércio	Comércio	-	412	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
228	184	183	2	366	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	183	183	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
229	274	127	4	508	147	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	508	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
230	240	198	4	792	42	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	198	594	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
231	149	148	3	444	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	148	296	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
232	156	156	3	468	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
233	93	92	2	184	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
234	84	84	3	252	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	84	168	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
235	117	116	3	348	1	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	232	116	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
236	156	156	2	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

EDIFÍCIOS																ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
237	274	132	2	264	142	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	264	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Sim
238	154	151	2	302	3	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	302	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
239	116	116	4	464	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	116	348	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
240	84	84	3	252	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	84	168	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
241	145	145	2	290	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	290	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
242	167	166	3	498	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	498	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
243	187	187	3	561	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	187	374	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
244	222	167	3	501	55	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	501	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
245	252	198	2	396	54	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	396	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Sim
246	146	117	3	351	29	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	117	234	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
247	106	105	2	210	1	0	Comércio	Comércio	-	210	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
248	92	92	3	276	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	92	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
249	53	53	3	159	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	159	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
250	120	120	4	480	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	360	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
251	161	160	2	320	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	320	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
252	131	131	3	393	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	131	262	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
253	125	124	3	372	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	124	248	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Não
254	267	137	2	274	130	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	274	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
255	274	148	2	296	126	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	296	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
256	201	109	2	218	92	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	218	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
257	96	96	2	192	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	96	96	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
258	244	124	4	496	120	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	124	372	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
259	207	148	3	444	59	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	148	296	0	0	Dev.	Ocup.	Razoável	Sim
260	225	167	2	334	58	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	334	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
261	166	166	2	332	0	0	Serviço	Serviço	-	0	0	332	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
262	74	74	2	148	0	0	Comércio	Comércio	-	148	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
263	78	76	2	152	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	152	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
264	242	155	3	465	87	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	155	310	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
265	1 038	549	4	2 196	489	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	549	1 647	0	0	Dev.	Ocup.	M. Bom	Sim
266	222	141	2	282	81	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
267	188	185	3	555	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	555	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
268	87	87	2	174	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	174	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
269	204	185	2	370	19	0	Serviço	Serviço	-	0	0	370	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
270	157	156	2	312	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
271	149	147	2	294	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	294	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
272	125	124	2	248	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
273	112	111	2	222	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	222	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
274	81	81	2	162	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
275	84	84	4	336	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	84	252	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
276	159	159	2	318	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
277	61	61	2	122	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
278	53	53	2	106	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	106	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
279	130	130	2	260	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
280	88	88	2	176	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	176	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
281	157	157	2	314	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	314	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
282	2 542	1 876	6	11 256	666	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	11 256	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
283	542	531	7	3 717	11	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	3 186	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
284	493	353	6	2 118	140	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	1 765	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
285	206	182	5	910	24	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	910	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
286	254	187	6	1 122	67	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
287	141	109	7	763	32	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	763	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
288	160	133	1	133	27	unifam.	Habitação	-	-	0	133	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
289	241	212	6	1 272	29	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 272	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
290	123	123	6	738	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	738	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
291	182	179	5	895	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	895	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
292	332	216	3	648	116	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	648	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
293	186	117	2	234	69	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	234	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
294	178	119	6	714	59	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	714	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
295	263	174	6	1 044	89	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 044	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
296	313	174	2	348	139	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	348	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
297	535	352	5	1 760	183	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 760	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
298	67	66	2	132	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
299	131	125	2	250	6	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	250	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
300	132	130	2	260	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Dev.	Dev.	M. Bom	Sim
301	130	130	2	260	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
302	391	307	1	307	84	unifam.	Habitação	-	-	0	307	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
303	242	240	3	720	2	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	720	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
304	602	314	4	1 256	288	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	314	942	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
305	840	616	5	3 080	224	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	616	2 464	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
306	167	167	2	334	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	334	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
307	122	121	2	242	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
308	128	128	3	384	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	128	256	0	0	Ocup.	Dev.	Bom	Não
309	440	362	3	1 086	78	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	724	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
310	606	112	3	336	494	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	224	0	0	Ocup.	Dev.	Mau	Não
311	182	181	3	543	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	543	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
312	101	101	3	303	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	101	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
313	121	121	2	242	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	121	121	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
314	145	143	2	286	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	286	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
315	161	158	2	316	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
316	226	226	2	452	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	452	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
317	252	196	2	392	56	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	392	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
318	616	503	5	2 515	113	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	2 012	503	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
319	308	237	3	711	71	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	711	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
320	194	189	4	756	5	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	756	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
321	114	114	2	228	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
322	124	124	2	248	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
323	132	132	2	264	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	264	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
324	834	773	0	0	61	-	-	-	-	0	0	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
325	59	56	2	112	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	112	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
326	390	368	4	1 472	22	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 472	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
327	171	95	2	190	76	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
328	261	168	3	504	93	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	504	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
329	115	82	3	246	33	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
330	131	92	1	92	39	unifam.	Habitação	-	-	0	92	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
331	125	103	2	206	22	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
332	176	129	2	258	47	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	258	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
333	201	136	3	408	65	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	408	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
334	201	168	3	504	33	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	504	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Sim
335	224	223	2	446	1	0	Comércio	Serviço	-	223	0	223	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
336	99	96	3	288	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
337	155	155	3	465	0	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	310	155	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
338	163	79	2	158	84	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	158	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
339	67	67	3	201	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	67	134	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
340	43	43	2	86	0	0	Comércio	Comércio	-	86	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
341	238	221	1	221	17	0	Comércio	-	-	221	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
342	170	170	2	340	0	0	Comércio	Comércio	-	340	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
343	70	70	2	140	0	0	Comércio	Comércio	-	140	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
344	121	87	2	174	34	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	174	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
345	150	111	3	333	39	0	Comércio	Comércio	Comércio	333	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
346	113	95	2	190	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
347	101	70	2	140	31	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
348	33	26	1	26	7	unifam.	Habitação	-	-	0	26	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
349	47	32	1	32	15	unifam.	Habitação	-	-	0	32	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
350	49	36	1	36	13	unifam.	Habitação	-	-	0	36	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Não
351	41	29	2	58	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	58	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
352	90	69	2	138	21	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
353	95	72	2	144	23	unifam.	Comércio	Habitação	-	72	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
354	172	136	2	272	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	272	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
355	100	84	2	168	16	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
356	149	149	2	298	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	298	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
357	61	58	1	58	3	0	Comércio	-	-	58	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
358	62	62	2	124	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	124	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Não
359	190	159	2	318	31	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
360	28	28	2	56	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	56	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
361	72	72	2	144	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
362	70	70	2	140	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
363	177	88	2	176	89	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	88	88	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
364	89	89	2	178	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	178	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
365	113	113	2	226	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	226	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
366	65	65	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Não
367	235	200	3	600	35	0	Comércio	Serviço	Serviço	200	0	400	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
368	25	24	1	24	1	unifam.	Habitação	-	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
369	31	30	2	60	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
370	116	75	2	150	41	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	150	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
371	99	99	2	198	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
372	73	73	1	73	0	unifam.	Habitação	-	-	0	73	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
373	82	74	3	222	8	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	222	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
374	94	82	2	164	12	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
375	238	101	2	202	137	unifam.	Comércio	Habitação	-	101	101	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Sim
376	26	25	2	50	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	50	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
377	41	39	1	39	2	unifam.	Habitação	-	-	0	39	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
378	13	12	2	24	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
379	32	30	2	60	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
380	26	26	2	52	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	52	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
381	30	28	1	28	2	unifam.	Habitação	-	-	0	28	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
382	24	23	2	46	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	23	23	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
383	119	118	3	354	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	118	236	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
384	69	61	3	183	8	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	183	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
385	227	91	4	364	136	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	364	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
386	124	86	3	258	38	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	258	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
387	69	66	3	198	3	0	Comércio	Comércio	Comércio	198	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
388	89	89	3	267	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	267	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
389	69	62	3	186	7	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
390	65	35	3	105	30	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	105	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
391	84	46	2	92	38	unifam.	Comércio	Habitação	-	46	46	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
392	97	70	3	210	27	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	210	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
393	128	93	2	186	35	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
394	42	24	2	48	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	48	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
395	36	27	2	54	9	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	54	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
396	21	21	3	63	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	63	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
397	18	17	2	34	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	34	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
398	45	45	2	90	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
399	44	44	2	88	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	88	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
400	67	38	2	76	29	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
401	143	94	3	282	49	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
402	63	63	3	189	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	189	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
403	137	135	3	405	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	405	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
404	56	56	3	168	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
405	81	80	3	240	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
406	84	57	3	171	27	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	171	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
407	55	55	3	165	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	165	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
408	114	92	3	276	22	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	276	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
409	121	114	3	342	7	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
410	107	107	3	321	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	321	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
411	184	134	2	268	50	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	268	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
412	141	141	2	282	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
413	73	72	2	144	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
414	56	53	2	106	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	106	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
415	76	76	1	76	0	unifam.	Habitação	-	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
416	46	45	2	90	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
417	87	65	2	130	22	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
418	54	54	2	108	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	108	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
419	46	46	2	92	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	92	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
420	50	50	2	100	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
421	167	126	3	378	41	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	378	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
422	111	82	2	164	29	0	Comércio	Comércio	-	164	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
423	106	82	2	164	24	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
424	106	83	2	166	23	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	166	0	0	Dev.	Ocup.	Mau	Sim
425	150	138	2	276	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	276	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
426	122	122	2	244	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	244	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
427	120	120	3	360	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
428	40	39	2	78	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	78	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
429	82	81	2	162	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
430	40	38	2	76	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
431	215	214	2	428	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	428	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
432	225	137	2	274	88	unifam.	Comércio	Habitação	-	137	137	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
433	205	125	4	500	80	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	500	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
434	268	171	2	342	97	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	342	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
435	133	81	2	162	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
436	170	102	2	204	68	unifam.	Comércio	Habitação	-	102	102	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
437	127	80	2	160	47	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	160	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
438	108	107	2	214	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	214	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
439	54	51	3	153	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	153	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
440	2 536	2 525	2	5 050	11	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	5 050	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
441	87	87	3	261	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	261	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
442	58	58	3	174	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	174	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
443	86	86	2	172	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	172	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
444	101	101	3	303	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	303	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
445	38	38	3	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
446	120	120	4	480	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	480	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
447	110	110	2	220	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	220	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
448	174	173	2	346	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	346	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
449	241	201	3	603	40	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	603	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
450	124	94	3	282	30	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	282	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
451	214	152	3	456	62	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	456	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
452	238	156	3	468	82	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
453	220	102	2	204	118	0	Serviço	Serviço	-	0	0	204	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
454	281	173	3	519	108	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	519	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
455	290	127	2	254	163	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	254	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
456	72	72	2	144	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
457	180	94	2	188	86	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	188	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
458	202	102	3	306	100	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
459	181	90	2	180	91	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
460	362	181	2	362	181	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
461	66	62	2	124	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	124	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
462	31	31	2	62	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	62	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
463	287	132	1	132	155	0	Comércio	-	-	132	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
464	357	154	2	308	203	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	308	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
465	329	209	2	418	120	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	418	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
466	622	619	4	2 476	3	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	619	1 857	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
467	638	635	5	3 175	3	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	635	2 540	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
468	345	342	4	1 368	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 368	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
469	586	304	5	1 520	282	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 520	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
470	399	167	5	835	232	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	835	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
471	405	166	5	830	239	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	830	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
472	450	416	6	2 496	34	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	416	2 080	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
473	345	345	6	2 070	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 070	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
474	395	395	6	2 370	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 370	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
475	271	271	6	1 626	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 626	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
476	376	376	6	2 256	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	376	1 880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
477	303	303	6	1 818	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 818	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
478	323	323	6	1 938	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 938	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
479	707	312	6	1 872	395	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 872	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
480	372	372	6	2 232	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 232	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
481	192	192	9	1 728	0	colectivo	Serviço	Serviço	Habitação	0	1 344	384	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
482	297	297	9	2 673	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 673	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
483	197	197	9	1 773	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 773	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
484	297	297	9	2 673	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 673	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
485	298	289	6	1 734	9	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	578	1 156	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
486	285	228	3	684	57	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	684	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
487	215	215	2	430	0	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	430	Dev.	Dev.	Razoável	Não
488	232	187	3	561	45	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	561	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
489	139	139	2	278	0	0	Comércio	Comércio	-	278	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
490	303	267	2	534	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	534	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
491	313	105	1	105	208	unifam.	Habitação	-	-	0	105	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
492	479	249	3	747	230	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	747	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Não
493	278	236	6	1 416	42	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 416	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
494	102	100	2	472	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	472	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
495	77	76	2	200	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
496	73	70	2	152	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	152	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
497	103	102	5	350	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	70	280	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
498	57	57	2	204	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
499	61	61	2	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
500	74	73	2	122	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
501	180	124	3	219	56	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	219	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
502	171	101	2	248	70	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
503	217	102	2	202	115	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
504	236	112	3	306	124	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
505	200	117	2	224	83	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
506	166	114	5	585	52	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	117	468	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
507	104	82	2	228	22	unifam.	Anexo	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
508	49	42	1	82	7	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
509	165	162	2	84	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	84	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
510	184	183	2	324	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
511	60	57	2	366	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	366	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
512	245	185	2	114	60	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
513	242	204	2	370	38	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	370	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
514	258	221	3	612	37	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	612	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
515	195	195	6	1 326	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 326	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
516	125	125	1	195	0	unifam.	Habitação	-	-	0	195	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
517	160	105	4	500	55	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	125	375	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
518	165	165	4	420	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	105	315	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
519	170	96	2	330	74	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	330	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
520	207	105	2	192	102	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	192	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
521	478	183	3	315	295	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	315	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
522	118	118	4	732	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	183	549	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
523	63	60	3	354	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
524	75	74	2	120	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
525	127	127	2	148	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
526	65	65	3	381	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	381	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
527	112	112	2	130	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
528	61	59	2	224	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
529	24	24	2	118	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
530	50	40	1	24	10	unifam.	Habitação	-	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
531	115	115	2	80	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	80	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
532	121	119	2	230	2	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	230	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
533	87	86	1	119	1	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
534	140	136	7	602	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	602	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
535	102	102	3	408	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	408	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
536	60	60	2	204	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
537	109	109	2	120	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
538	111	109	3	327	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	109	218	0	0	Dev.	Ocup.	Bom	Não
539	635	191	2	218	444	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	218	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
540	507	503	6	1 146	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 146	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
541	158	158	5	2 515	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 515	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
542	134	130	2	316	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
543	109	106	2	260	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
544	268	268	4	424	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	424	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
545	211	211	4	1 072	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 072	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
546	542	261	2	422	281	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	422	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
547	141	60	5	1 305	81	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 305	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
548	183	72	1	60	111	unifam.	Habitação	-	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
549	306	125	4	288	181	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
550	387	217	4	500	170	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	375	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
551	374	369	3	651	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	651	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
552	92	92	2	738	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	369	369	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
553	35	35	2	184	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
554	64	63	3	105	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	105	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Não
555	76	74	3	189	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	63	126	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
556	199	199	3	222	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	74	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
557	360	287	2	398	73	unifam.	Comércio	Habitação	-	199	199	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
558	386	214	2	574	172	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	574	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
559	49	49	2	428	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	428	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
560	101	101	3	147	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	49	98	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
561	118	118	2	202	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
562	95	95	2	236	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	236	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
563	182	178	4	380	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	380	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
564	374	365	8	1 424	9	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	178	1 246	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
565	481	481	6	2 190	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	365	1 825	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
566	412	352	5	2 405	60	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 405	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
567	246	182	3	1 056	64	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 056	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
568	228	193	10	1 820	35	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	182	1 638	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
569	437	270	3	579	167	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	579	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
570	410	268	10	2 700	142	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	270	2 430	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
571	846	764	4	1 072	82	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 072	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
572	142	142	10	7 640	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	764	6 876	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
573	152	152	5	710	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	142	568	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
574	619	619	10	6 190	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	619	5 571	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
575	356	356	5	1 780	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	356	1 424	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
576	575	575	10	5 750	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	575	5 175	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
577	167	167	5	835	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	167	668	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
578	220	220	5	1 100	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
579	516	516	10	5 160	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	516	4 644	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
580	133	133	5	665	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	133	532	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
581	175	175	5	875	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	175	700	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
582	612	612	10	6 120	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	612	5 508	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
583	498	492	9	4 428	6	colectivo	Serviço	Serviço	Habitação	0	3 444	984	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
584	158	108	2	216	50	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	216	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
585	134	91	5	455	43	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	91	364	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
586	150	120	4	480	30	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
587	172	119	4	476	53	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	357	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
588	194	130	2	260	64	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
589	145	100	2	200	45	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
590	64	59	2	118	5	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
591	205	188	2	376	17	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	376	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Não
592	170	152	2	304	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	304	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
593	103	77	2	154	26	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	154	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
594	150	104	2	208	46	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	208	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
595	164	114	2	228	50	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	228	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
596	397	278	2	556	119	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	556	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
597	177	123	4	492	54	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	492	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
598	128	92	2	184	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
599	173	128	2	256	45	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	256	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
600	168	132	5	660	36	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	660	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
601	144	116	4	464	28	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	464	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
602	223	198	2	396	25	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	396	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Sim
603	126	126	2	252	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
604	261	257	5	1 285	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 285	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
605	138	138	2	276	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	276	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
606	82	78	2	156	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	156	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Sim
607	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
608	108	106	2	212	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	212	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
609	61	61	2	122	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
610	274	273	7	1 911	1	colectivo	Anexo	Comércio	Habitação	273	1 365	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
611	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Sim
612	79	79	5	395	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	395	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
613	275	144	1	144	131	unifam.	Habitação	-	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
614	202	127	2	254	75	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	254	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
615	60	59	2	118	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
616	92	92	2	184	0	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	92	92	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
617	266	105	2	210	161	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	105	105	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
618	92	91	2	182	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	182	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
619	98	98	1	98	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
620	89	89	2	178	0	0	Serviço	Serviço	-	0	0	178	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
621	347	253	2	506	94	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	506	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
622	122	98	1	98	24	unifam.	Habitação	-	-	0	98	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
623	180	180	1	180	0	unifam.	Habitação	-	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
624	114	110	2	220	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	220	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
625	103	101	2	202	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
626	312	250	1	250	62	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
627	107	89	0	0	18	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Não
628	144	117	2	234	27	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	234	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Sim
629	120	104	2	208	16	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	208	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
630	48	48	2	96	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	96	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
631	99	99	2	198	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
632	109	109	2	218	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	218	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
633	215	214	0	0	1	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Sim
634	1 350	434	0	0	916	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
635	647	258	4	1 032	389	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	774	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
636	233	148	2	296	85	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	296	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
637	220	156	2	312	64	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
638	122	103	2	206	19	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
639	107	90	2	180	17	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
640	134	123	2	246	11	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
641	302	159	3	477	143	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	477	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
642	454	94	1	94	360	unifam.	Habitação	-	-	0	94	0	0	Dev.	Dev.	Ruína	Não
643	6 880	666	2	1 332	6 214	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	1 332	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
644	1 758	395	2	790	1 363	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	790	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
645	97	45	2	90	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
646	124	70	2	140	54	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Não
647	528	146	3	438	382	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	146	292	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
648	309	145	2	290	164	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	290	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
649	1 140	356	2	712	784	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	712	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
650	2 294	1 835	0	0	459	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Sim
651	308	185	3	555	123	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	370	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
652	310	181	3	543	129	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
653	295	181	3	543	114	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
654	444	293	0	0	151	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Não
655	523	192	2	384	331	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	384	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
656	2 550	833	2	1 666	1 717	0	Equipam.	Habitação	-	0	833	0	833	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
657	1 378	431	5	2 155	947	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 155	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
658	438	350	1	350	88	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
659	387	299	2	598	88	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	598	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
660	655	403	2	806	252	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	806	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
661	489	241	3	723	248	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	723	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
662	427	162	2	324	265	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
663	466	169	2	338	297	colectivo	Serviço	Habitação	-	0	169	169	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
664	507	177	2	354	330	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
665	536	191	2	382	345	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	382	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
666	280	270	3	810	10	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	270	540	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
667	286	176	2	352	110	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	352	0	0	Dev.	Dev.	Razoável	Sim
668	155	118	2	236	37	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	236	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
669	148	117	3	351	31	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	351	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
670	132	80	2	160	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	160	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
671	467	182	2	364	285	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	364	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
672	280	117	4	468	163	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Em remodelação		Em remod.	Sim
673	349	142	2	284	207	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	284	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
674	368	367	3	1 101	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 101	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
675	759	607	0	0	152	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Mau	Sim
676	1 014	900	4	3 600	114	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	3 600	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
677	123	98	1	98	25	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
678	68	54	1	54	14	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
679	330	264	1	264	66	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
680	128	97	2	194	31	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	194	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
681	145	145	3	435	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	435	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
682	615	204	2	408	411	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	408	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
683	847	227	1	227	620	unifam.	Habitação	-	-	0	227	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
684	225	180	1	180	45	unifam.	Habitação	-	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
685	166	136	1	136	30	unifam.	Habitação	-	-	0	136	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
686	407	396	4	1 584	11	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 584	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
687	176	175	4	700	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	700	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
688	174	172	4	688	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	688	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
689	373	236	1	236	137	unifam.	Habitação	-	-	0	236	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
690	326	201	3	603	125	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	402	201	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
691	342	210	4	840	132	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	840	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
692	387	238	2	476	149	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	476	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
693	246	154	2	308	92	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	308	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
694	270	153	2	306	117	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
695	473	373	4	1 492	100	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 492	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
696	970	402	3	1 206	568	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 206	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
697	1 146	489	2	978	657	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	978	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
698	1 167	416	2	832	751	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	832	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
699	821	333	3	999	488	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	999	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
700	608	201	2	402	407	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	402	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
701	444	152	2	304	292	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	304	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
702	494	159	2	318	335	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
703	510	245	3	735	265	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	735	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
704	541	245	2	490	296	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	490	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
705	455	210	3	630	245	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	630	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
706	507	245	3	735	262	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	735	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
707	523	220	0	0	303	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Não
708	492	212	2	424	280	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	424	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
709	556	227	2	454	329	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	454	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
710	472	200	2	400	272	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	400	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
711	429	156	2	312	273	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
712	476	381	0	0	95	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	-	Sim
713	667	225	2	450	442	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	450	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
714	662	327	2	654	335	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
715	686	327	2	654	359	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
716	714	265	2	530	449	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	530	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
717	682	286	2	572	396	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	572	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
718	805	339	2	678	466	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	678	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
719	1 168	564	3	1 692	604	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	1 692	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
720	219	219	4	876	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	876	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
721	216	216	4	864	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	864	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
722	199	198	3	594	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	594	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
723	255	227	3	681	28	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	681	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
724	230	192	4	768	38	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	768	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
725	234	197	4	788	37	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	788	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
726	276	224	4	896	52	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	896	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
727	224	192	3	576	32	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	576	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
728	273	265	6	1 590	8	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 590	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
729	307	245	6	1 470	62	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
730	312	245	6	1 470	67	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
731	327	246	6	1 476	81	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 476	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
732	333	333	6	1 998	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 998	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
733	334	334	6	2 004	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 004	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
734	333	333	6	1 998	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 998	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
735	3 397	790	1	790	2 607	0	Equipam.	-	-	0	0	0	790	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
736	2 975	2 975	2	5 950	0	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	5 950	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
737	912	169	2	338	743	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	338	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
738	320	121	2	242	199	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Dev.	Dev.	Bom	Sim
739	50	50	3	150	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	50	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
740	66	66	3	198	0	unifam.	Serviço	Habitação	Habitação	0	132	66	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
741	99	86	2	172	13	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	172	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
742	93	69	2	138	24	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
743	139	111	3	333	28	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	111	222	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
744	97	97	2	194	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	194	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Sim
745	81	81	3	243	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	243	0	0	Dev.	Dev.	Mau	Sim
746	79	76	3	228	3	unifam.	Comércio	Habitação	Serviço	76	76	76	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES_ANEXO I

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
747	97	71	3	213	26	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	213	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
748	77	62	3	186	15	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
749	118	118	3	354	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Dev.	Mau	Sim
750	764	396	3	1 188	368	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	396	792	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
Total		148 068	2,89	494 744		-	-	-	-	55 183	361 250	8 853	63 525	-	-	-	-

Definições:

Ruína	Resto ou destroço de um edifício desmoronado ou degradado;
Mau	Edifício em elevado estado de degradação, que necessite de obras de reabilitação em todo o edifício;
Razoável	Edifício com um estado de degradação moderado, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada e vãos;
Bom	Edifício com um estado de degradação mínimo, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada;
M. Bom	Edifício que não apresenta sinais evidentes de degradação;
Ocup.	Edifício que se encontre ocupado, onde ocorre algum tipo de actividade comercial, de serviços, de equipamentos ou habitacional;
Dev.	Edifício que se apresenta desocupado ou abandonado;
Unifam.	Edifício com um fogo, que albergue apenas uma família;
Colectivo	Edifício com vários fogos, que albergue várias famílias.;
Equipam.	Hotéis, tribunais, igrejas, complexos desportivos, edifícios administrativos e comunitários e escolas;
Serviço	Clinicas, correios e bancos;
Comércio	Restaurantes, edifícios de comércio, bares e discotecas;
Anexo	Edificações que estejam dependentes de outras.

SUPERFÍCIES E ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO										
$S_{líquida}$ [m²]									$S_{equipamentos}$ [m²]	
$\Sigma A_{com.}$ [m²]	$\Sigma A_{habitação.}$ [m²]		$\Sigma A_{ind.}$ [m²]	ΣA_{anexos} [m²]	$\Sigma A_{serv.}$ [m²]	$S_{arruam.}$ [m²]			$S_{logradouros}$ [m²]	$\Sigma A_{eq.\ colect.}$ [m²]	$S_{esp.\ verdes}$ [m²]
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$ [m²]	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$ [m²]				$S_{passeios}$ [m²]	$S_{estacionam.}$ [m²]	$S_{faixa\ de\ rod.}$ [m²]			
40 018,0	39 525,6	33 143,0	0,0	26 116,6	4 341,0	52 437	30 150	59 824	38 831,2	20 407,0	12 868
	72 668,6					142 411					
324 386,0										33 275	
$S_{bruta.}$ [ha]											
35,766											

TABELA GERAL DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO				
Superfície bruta		[S_b]	35,77	ha
Superfície de equipamentos de util. colectiva		[S_{eq}]	20 407,00	m^2
Superfície de espaços verdes de util. colectiva		[$S_{esp.verdes}$]	12 868,00	m^2
Superfície dos logradouros		[S_{log}]	38 831,00	m^2
Superfície de arruamentos		[S_{arr}]	142 410,60	m^2
	$S_{passeios}$	[$S_{passeios}$]	52 437,00	m^2
	$S_{estacionamento}$	[$S_{estacionam.}$]	30 149,60	m^2
	$S_{faixa\ de\ rodagem}$	[$S_{faixa\ de\ rod.}$]	59 824,00	m^2
Área de implantação de habitação		[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	72 668,60	m^2
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	39 525,60	m^2
	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.\ colec}$	33 143,00	m^2
Área de implantação de comércio		[$\Sigma A_{0\ com.}$]	40 018,00	m^2
Área de implantação de indústria		[$\Sigma A_{0\ ind.}$]	0,00	m^2
Área de implantação de serviço		[$\Sigma A_{0\ serv.}$]	4 341,00	m^2
Área de implantação de anexos		[$\Sigma A_{0\ anexos}$]	26 116,60	m^2
Área total de implantação		[ΣA_0]	148 068,20	m^2
Área total de construção		[ΣA_c]	494 744,00	m^2
Índice de construção		[I_u]	1,38	-
Percentagem de ocup. do solo		[I_o]	41,40	%
Nº Fogos	**Habitação unifam.**	$F_{hab.\ unif.}$	299	fogos
	Habitação colectiva	$F_{hab.\ colect.}$	276	fogos
	Total	F_{total}	575	fogos
População		Pop.	1 484	habitantes
Densidade Populacional		[D]	41	hab/ha
Densidade Habitacional		[D_{hab}]	16	fogos/ha
Capitação de equipamentos		[C_{eq}]	13,75	m^2/habitantes
Capitação de espaços verdes		[$C_{esp.\ Verdes}$]	8,67	m^2/habitantes
Nº médio de pisos		[P_m]	2,89	pisos

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO			
$\Sigma A_{com.}$ [m^2]	**$\Sigma A_{habitação.}$ [m^2]**	**$\Sigma A_{serv.}$ [m^2]**	**$\Sigma A_{eq.\ colect.}$ [m^2]**
55 183	361 250	8 853	63 525

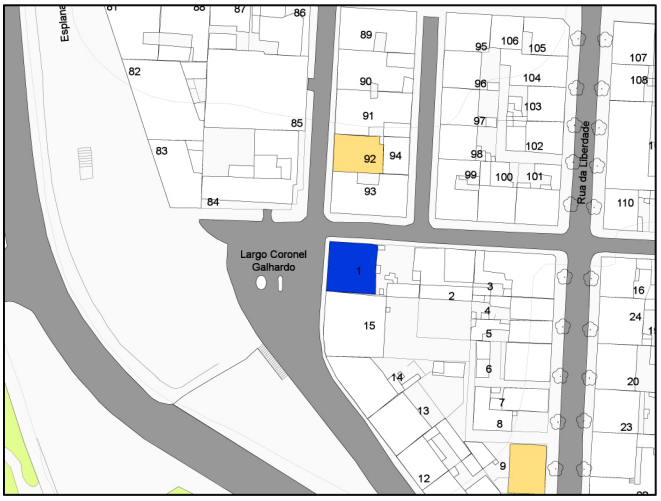
OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS		
	Nº de Edifícios	**Percentagem**
Edifícios totalmente Devolutos	79	10,53%
Edifícios totalmente Ocupados	637	84,93%
Edifícios com o Rés do Chão Devoluto	17	2,27%
Edifícios com os restantes pisos Devolutos	6	0,80%
Em remod./reconst.	11	1,47%
Total	750	100%

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	Nº de Edifícios	**Percentagem**
Ruína	14	2%
Mau	51	7%
Razoável	147	20%
Bom	363	49%
M. Bom	159	21%
Em remod./ reconst.	11	1%
Total	745	100%

ANEXO II

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS

Edifício nº 1



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Largo Coronel Galhardo

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 170 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 340 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional com fachada Art Déco
- Elementos notáveis: O frontão trabalhado com figuras geométricas e os gradeamentos das portadas, com elementos florais.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Ruína
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

OBSERVAÇÕES: É importante reabilitar este edifício, uma vez que faz parte do conjunto de edifícios com características da Art Déco.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício mantendo as suas características e alterar a sua função, transformando-o num museu dedicado à Art Nouveau e à Art Decó.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 52



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Francisco António Díniz

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 504 m²
- Nº de Pisos: 4
- Área de construção: 2016 m²
- Função: Equipamento (Hotel)
- Nº de Fogos: 0
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: O material das caixilharias
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

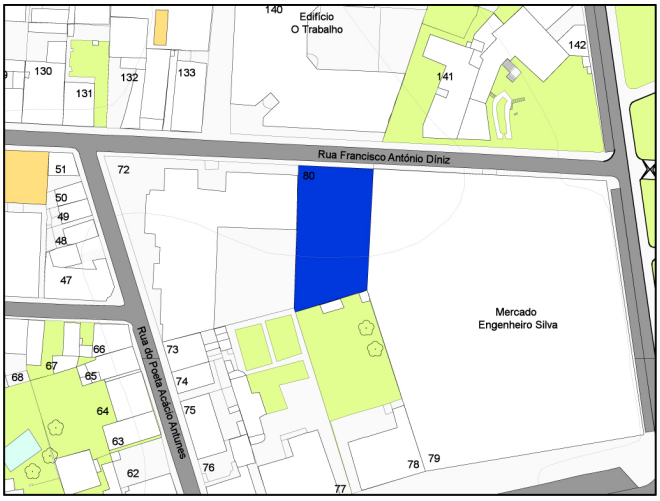
- Cobertura: Razoável
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

OBSERVAÇÕES: Apesar do edifício não ter nenhum elemento notável, o material das caixilharias está em dissonância com as caixilharias dos edifícios envolventes. Também é importante reabilitar este edifício, uma vez que faz parte de uma zona consolidada do bairro.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício mudando as caixilharias de modo a se integrarem com as caixilharias dos edifícios envolventes e alterar a sua função, transformando-o num lar de idosos.

A REABILITAR

Edifício nº 80



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Francisco António Díniz

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 696 m²
- Nº de Pisos: 4
- Área de construção: 2784 m²
- Função: Comércio + Habitação
- Nº de Fogos: Colectivo
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Vãos abobadados
- Elementos dissonantes: A altura do edifício
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Mau
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Razoável

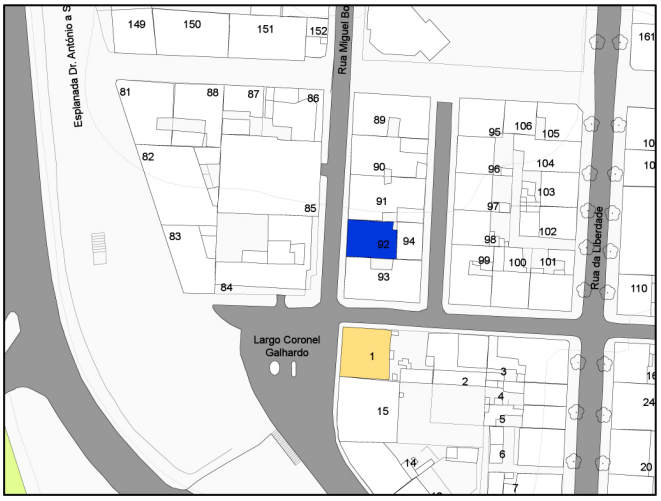
OBSERVAÇÕES: O edifício não se intergra muito bem na envolvente, uma vez que tem um edifício de 2 pisos do lado esquerdo e um edifício de 9 pisos do outro lado. Assim torna-se necessária a reabilitação com vista ao seu enquadramento.

PROPOSTA: Reabilitar parcialmente o edifício e demolir 2 andares, de modo a se integrar com os edifícios contíguos, e transformá-lo num edifício de comércio e habitação unifamiliar com 2 pisos.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 92



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Miguel Bombarda

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 127 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 254 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: A altura do edifício
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

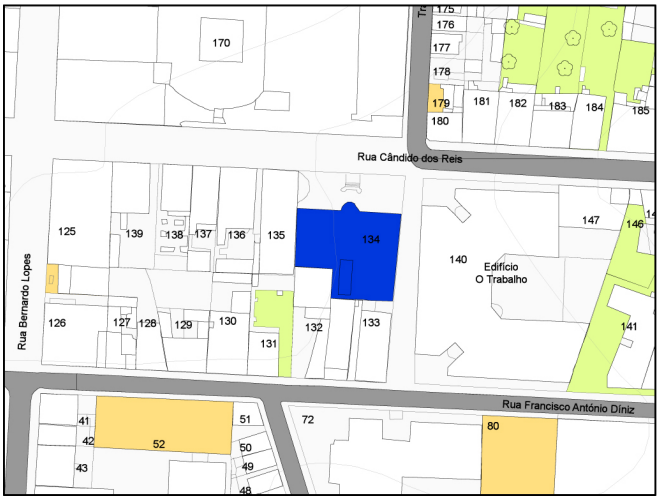
- Cobertura: Ruína
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

OBSERVAÇÕES: O edifício encontra-se desenquadrado dos edifícios envolventes, de construção posterior. Assim torna-se necessária a sua reabilitação com vista ao seu enquadramento.

PROPOSTA: Demolir o edifício existente e construir um edifício de habitação colectiva com 5 pisos, integrando-o nos edifícios envolventes.

A DEMOLIR

Edifício nº 134



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Cândido dos Reis

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 560 m²
- Nº de Pisos: 1
- Área de construção: 560 m²
- Função: Comércio
- Nº de Fogos: 0
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: A entrada principal em semi-círculo, as guardas de ferro e o grande portal em arco ligeiramente quebrado.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Razoável
- Fachada: Bom
- Outros elementos: Razoável

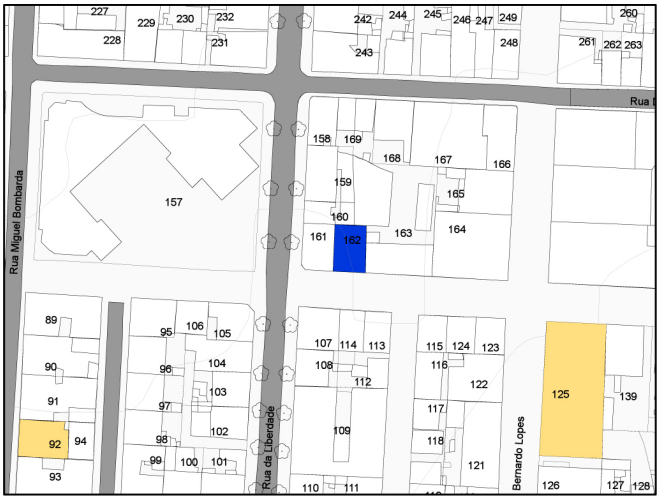
OBSERVAÇÕES: Classificado como imóvel de interesse municipal.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, mantendo a mesma função.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 162



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Cândido dos Reis

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 106 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 212 m²
- Função: Comércio
- Nº de Fogos: 0
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

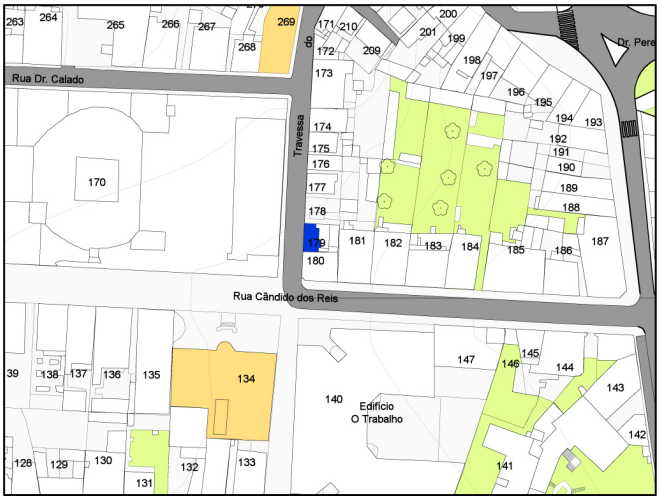
- Cobertura: Razoável
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício, encontrando-se numa das zonas mais movimentadas do bairro, torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, mantendo a mesma função.

A REABILITAR

Edifício nº 179



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Travessa do Circo

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 35 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 70 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Ruína
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Ruína

OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício, encontrando-se numa das zonas mais movimentadas do bairro, torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Demolir o edifício existente e os seus anexos e construir um edifício de habitação unifamiliar com 3 pisos, integrando-o nos edifícios envolventes.

A DEMOLIR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Parcela nº 324



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Lopes Guimarães

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 834 m²
- Nº de Pisos: 0
- Área de construção: -
- Função: -
- Nº de Fogos: -
- Época: -
- Tipologia: -
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

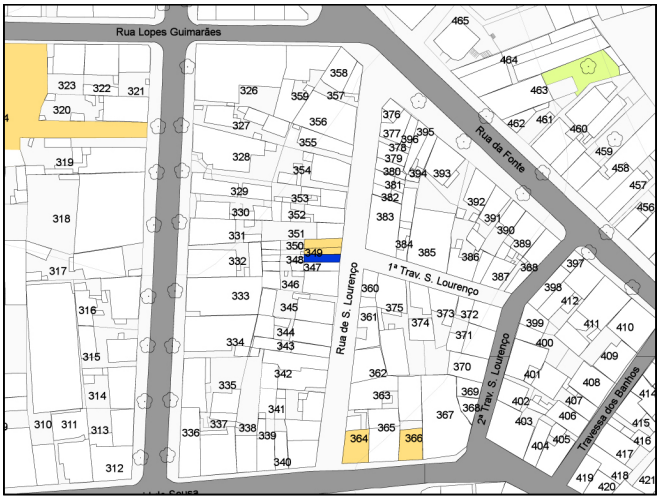
- Cobertura: -
- Fachada: -
- Outros elementos: -

OBSERVAÇÕES: Devido à localização desta parcela, torna-se fundamental uma reconstrução, aproveitando o terreno.

PROPOSTA: Demolir as ruínas existentes e implantar um jardim, com um espaço dedicado às crianças e um café com 1 piso.

A REABILITAR

Parcela nº 348



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua de S. Lourenço

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 26 m²
- Nº de Pisos: 1
- Área de construção: 26 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: A altura e dimensão do edifício
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Razoável
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

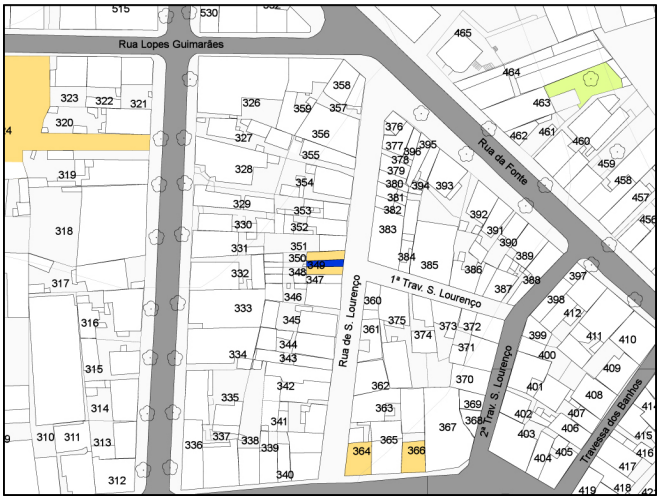
OBSERVAÇÕES: Uma vez que este edifício representa uma dissonância com a envolvente torna-se importante reabilitar e agrupar este edifício com as parcelas contíguas com vista ao seu enquadramento.

PROPOSTA: Agrupar esta parcela com as parcelas n.º 349 e 350, demolir os edifícios existentes e construir um edifício de habitação colectiva com 2 pisos, que albergue as famílias que lá habitam.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Parcela nº 349



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua de S. Lourenço

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 32 m²
- Nº de Pisos: 1
- Área de construção: 32 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

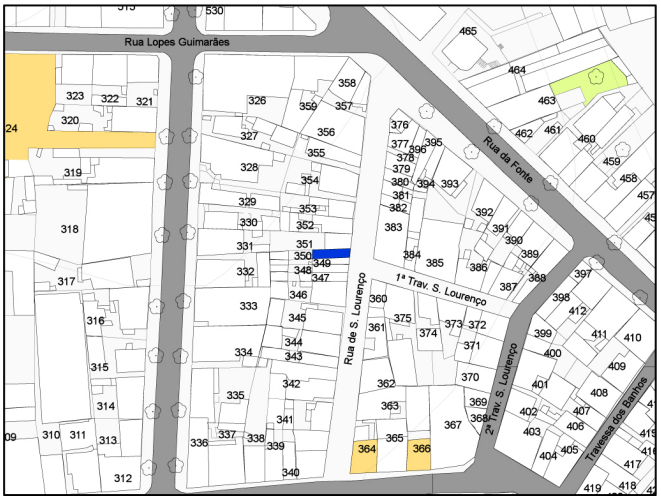
- Cobertura: Razoável
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

OBSERVAÇÕES: Uma vez que este edifício representa uma dissonância com a envolvente torna-se importante reabilitar e agrupar este edifício com as parcelas contíguas com vista ao seu enquadramento.

PROPOSTA: Agrupar esta parcela com as parcelas n.º 349 e 350, demolir os edifícios existentes e construir um edifício de habitação colectiva com 2 pisos, que albergue as famílias que lá habitam.

A REABILITAR

Parcela nº 350



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua de S. Lourenço

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 36 m²
- Nº de Pisos: 1
- Área de construção: 36 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Mau
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Mau

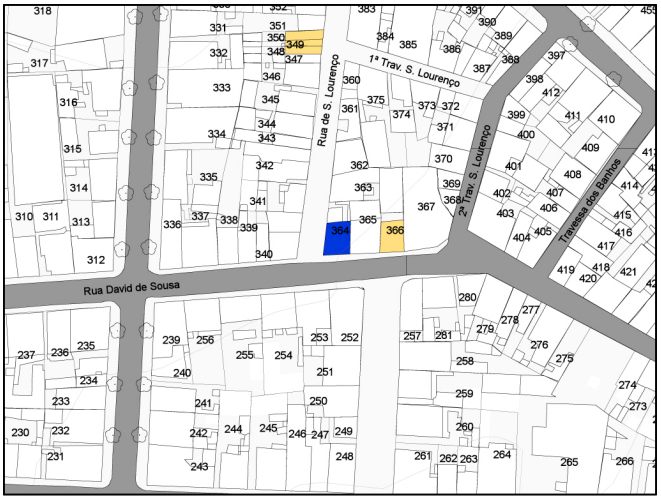
OBSERVAÇÕES: Uma vez que este edifício representa uma dissonância com a envolvente torna-se importante reabilitar e agrupar este edifício com as parcelas contíguas com vista ao seu enquadramento.

PROPOSTA: Agrupar esta parcela com as parcelas n.º 349 e 350, demolir os edifícios existentes e construir um edifício de habitação colectiva com 2 pisos, que albergue as famílias que lá habitam.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Parcela nº 364



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua David de Sousa

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 89 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 178 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

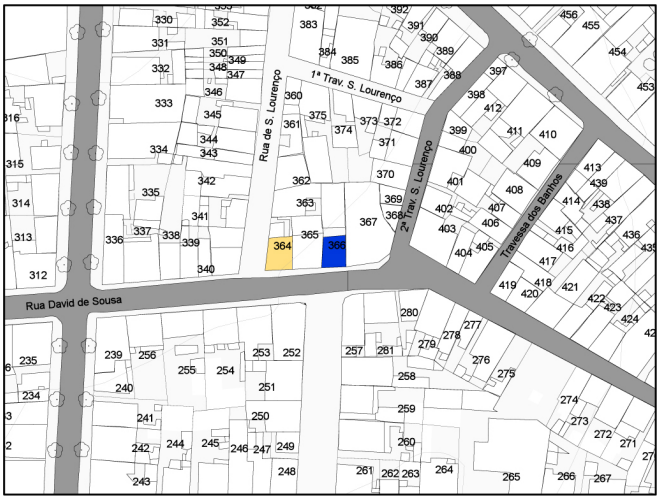
- Cobertura: Mau
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício, encontrando-se numa das zonas mais movimentadas do bairro, torna-se fundamental a sua reabilitação. Encontra-se actualmente em reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, transformando-o num centro de dia.

A REABILITAR

Edifício nº 366



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua David de Sousa

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 65 m²
- Nº de Pisos: -
- Área de construção: -
- Função: -
- Nº de Fogos: -
- Época: -
- Tipologia: -
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: -
- Fachada: -
- Outros elementos: -

OBSERVAÇÕES: Devido à localização desta parcela, torna-se fundamental uma reconstrução, aproveitando o terreno.

PROPOSTA: Implantar um edifício de serviços e habitação unifamiliar, com 2 pisos.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 487



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua de Santa Catarina

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 181 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 362 m²
- Função: Equipamento
- Nº de Fogos: 0
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção de cariz fabril estilo Estado Novo
- Elementos notáveis: Elementos característicos do Estado Novo
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Razoável
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

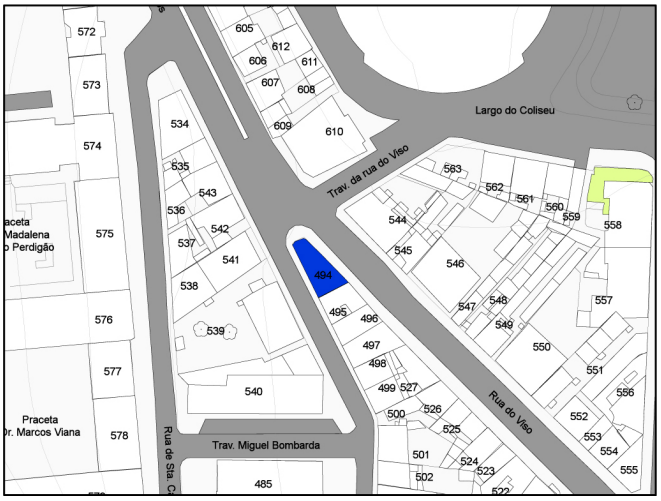
OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, transformando-o num edifício de serviços.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 494



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua do Viso e Rua Miguel Bombarda

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 100 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 200 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Ruína
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, transformando-o num edifício de comércio e habitação unifamiliar.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 646



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: largo do Coliseu

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 70 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 140 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Ruína
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, mantendo a mesma função.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 649



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Joaquim Sotto Mayor

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 282 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 564 m²
- Função: Equipamento (Escola)
- Nº de Fogos: 0
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: A fachada de azulejos com motivos florais, remetendo para o estilo Art Nouveau.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Bom
- Fachada: Razoável
- Outros elementos: Razoável

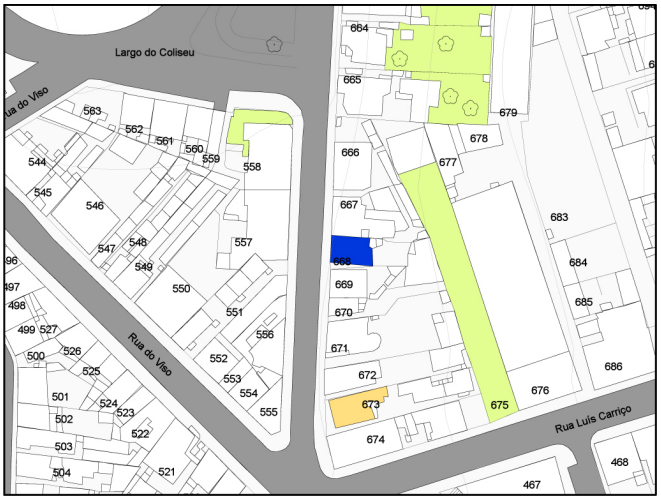
OBSERVAÇÕES: Devido à qualidade e localização do edifício existente, torna-se importante a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, mantendo a mesma função.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 668



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Joaquim Sotto Mayor

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 78 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 156 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Segunda metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional
- Elementos notáveis: Não
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Mau
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau

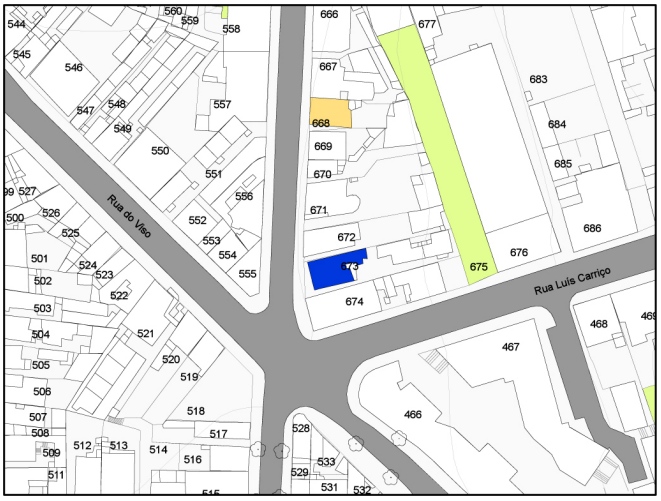
OBSERVAÇÕES: Devido à localização central deste edifício torna-se fundamental a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, mantendo a mesma função.

A REABILITAR

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DEVOLUTOS_ANEXO II

Edifício nº 673



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Joaquim Sotto Mayor

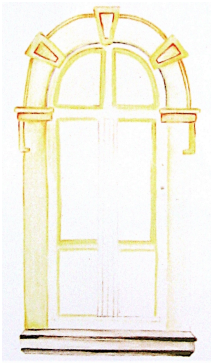
ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 97 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 194 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional com fachada Art Nouveau
- Elementos notáveis: Friso de azulejos decorativos que se repete em faixa mais estreira sobre o frontão, com ramagens florais, com rosas, e desenho vazado da varanda, em pedra.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Razoável
- Fachada: Mau
- Outros elementos: Mau





OBSERVAÇÕES: Devido à localização central e às características da art nouveau presentes neste edifício, é importante a sua reabilitação.

PROPOSTA: Reabilitar o edifício, transformando-o num edifício de comércio.

A REABILITAR

ANEXO III

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MARCANTES

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MARCANTES_ANEXO III

Edifício nº 9



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua da Liberdade

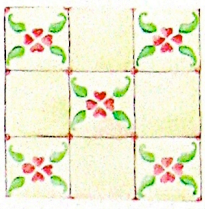
ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

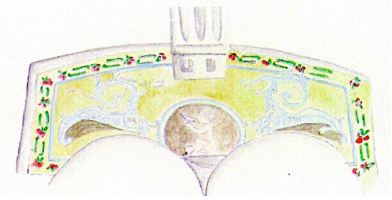
CARACTERÍSTICAS:

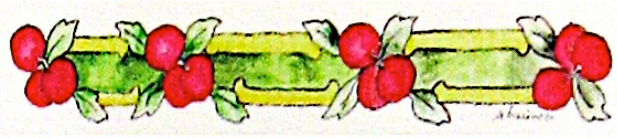
- Área de implantação: 121 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 242 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Unifamiliar
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional com fachada Art Nouveau
- Elementos notáveis: O coroamento "concheado" da platibanda, os azulejos decorativos dos painéis e a faixa de motivo floral. Envolvendo o frontão, um painel de azulejos em tonalidades entre o salmão e o lilás, com elementos vegetalistas e medalhão central com figura de menino.
- Elementos dissonantes: As Caixilharias.
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Bom
- Fachada: Bom
- Outros elementos: Bom





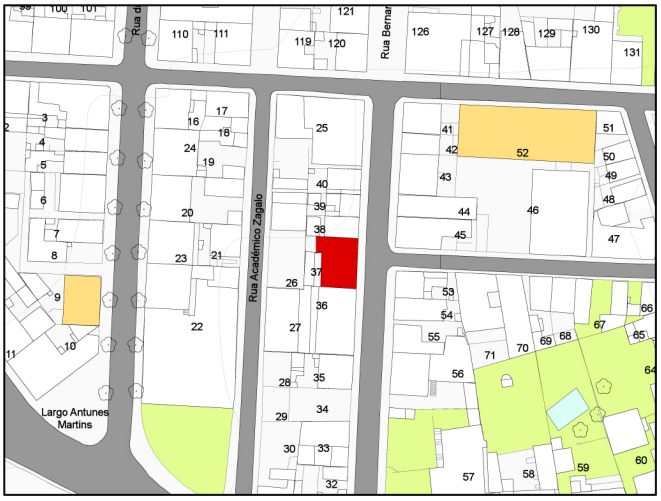


OBSERVAÇÕES: As caixilharias, apesar de estarem em bom estado, estão em dissonância com o edifício.

A MANTER

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MARCANTES_ANEXO III

Edifício nº 37



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Académico Zagalo

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 134 m²
- Nº de Pisos: 3
- Área de construção: 402 m²
- Função: Habitação
- Nº de Fogos: Colectivo
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional com fachada Art Decó
- Elementos notáveis: As varandas, o volume saliente no centro do edifício e a platibanda com formas estilizadas e traços geométricos, com um frontão com motivos florais e folhagens, e a côr mate do edifício.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

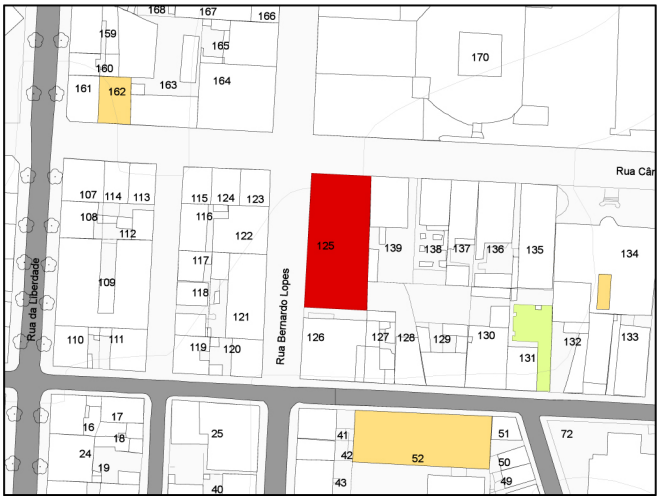
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: Bom
- Fachada: Bom
- Outros elementos: Bom

OBSERVAÇÕES: Torna-se importante manter este edifício devido às suas características Art Decó.

A MANTER

Edifício nº 125



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Rua Cândido dos Reis e Rua Bernardo Lopes

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 455 m²
- Nº de Pisos: 1
- Área de construção: 455 m²
- Função: Comércio
- Nº de Fogos: 0
- Época: Finais do século XIX
- Tipologia: Construção tradicional do ecletismo oitocentista
- Elementos notáveis: justaposição de elementos clássicos, românicos e góticos, ao gosto romântico, tais como as platibandas trabalhadas com frontões, os arcos ao estilo gótico e as janelas redondas ao estilo românico.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

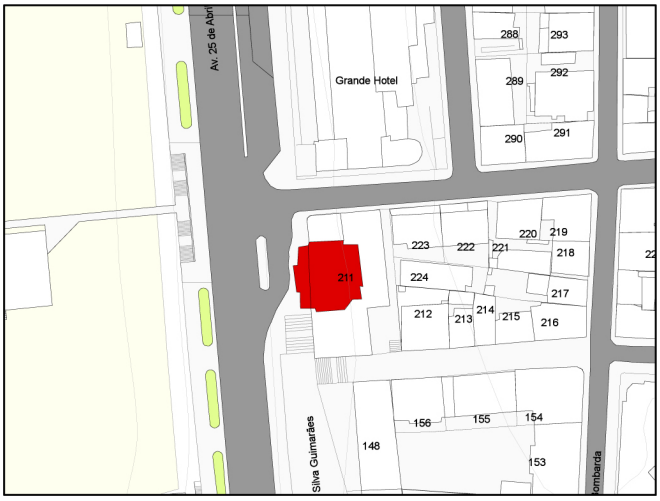
- Cobertura: M. Bom
- Fachada: Bom
- Outros elementos: M. Bom

OBSERVAÇÕES: Este edifício, recentemente transformado em discoteca, já foi recuperado diversas vezes, mantendo sempre a sua essência. Torna-se fundamental a manutenção deste edifício visto fazer parte do primeiro conjunto de edifícios culturais da cidade.

A MANTER

FICHAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS MARCANTES_ANEXO III

Edifício nº 211



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Avenida 25 de Abril

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 566 m²
- Nº de Pisos: 17
- Área de construção: 9 622 m²
- Função: Equipamento (Hotel)
- Nº de Fogos: 0
- Época: Início do século XXI
- Tipologia: Construção contemporânea
- Elementos notáveis: o estilo contemporâneo e a altura do edifício, tornando-o um ponto de referência da cidade.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Sim

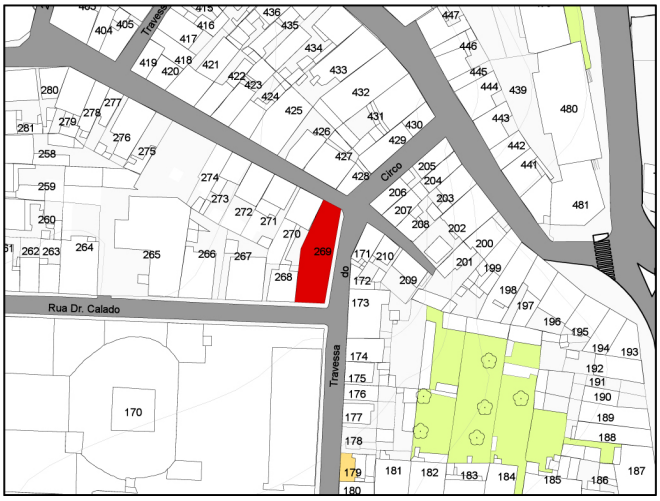
ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: M. Bom
- Fachada: M. Bom
- Outros elementos: M. Bom

OBSERVAÇÕES: Este edifício, construído inicialmente na segunda metade do século XX, foi parcialmente reconstruído devido ao mau estado da estrutura e da fachada do mesmo. Nessa reconstrução todo o interior foi remodelado e toda a fachada foi construída de novo, seguindo as tendências modernas actualmente em voga.

A MANTER

Edifício nº 269



Planta de Implantação



Fotografia

LOCALIZAÇÃO: Travessa do Circo, Rua Dr. Calado e Rua David de Sousa

ENQUADRAMENTO: Solo Urbano Consolidado; Classe de Espaço Cultural

CARACTERÍSTICAS:

- Área de implantação: 205 m²
- Nº de Pisos: 2
- Área de construção: 410 m²
- Função: Serviço (Apoio Social)
- Nº de Fogos: 0
- Época: Primeira metade do século XX
- Tipologia: Construção tradicional com fachada Art Nouveau
- Elementos notáveis: O revestimento em azulejos, o friso de azulejos decorativos com enrolamentos vegetais em fortes tonalidades cromáticas, e a serralharia artística das varandas e porta.
- Elementos dissonantes: Não
- Anexos: Não

ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

- Cobertura: M. Bom
- Fachada: Bom
- Outros elementos: M. Bom





OBSERVAÇÕES: Devido às características Art Nouveau, ao elevado estado de conservação do edifício e à sua localização, torna-se importante a sua manutenção.

A MANTER

ANEXO IV

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
1	543	298	2	596	245	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	596	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
2	351	181	5	905	170	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	905	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
3	253	252	5	1 260	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	252	1 008	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
4	133	103	2	206	30	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
5	126	100	2	200	26	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
6	243	196	3	588	47	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	392	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
7	96	96	2	192	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	192	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
8	133	84	3	252	49	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
9	227	121	2	242	106	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
10	283	282	3	846	1	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	846	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
11	218	218	5	1 090	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	218	872	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
12	193	193	5	965	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	193	772	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
13	367	206	5	1 030	161	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 030	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
14	271	230	6	1 380	41	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	230	1 150	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
15	272	218	3	654	54	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
16	139	139	1	139	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
17	76	74	2	148	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	148	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
18	90	78	2	156	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	156	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
19	115	78	1	78	37	unifam.	Habitação	-	-	0	78	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
20	297	110	2	220	187	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	220	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
21	126	99	2	198	27	unifam.	Comércio	Habitação	-	99	99	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
22	923	845	8	6 760	78	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	1 690	5 070	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
23	151	103	2	206	48	0	Serviço	Serviço	-	0	0	206	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
24	147	112	2	224	35	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
25	504	455	4	1 820	49	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	1 365	455	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
26	242	242	2	484	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	484	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
27	206	166	1	166	40	0	Serviço	-	-	0	0	166	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
28	68	68	2	136	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	136	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
29	66	66	2	132	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
30	318	276	2	552	42	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	552	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
31	139	99	2	198	40	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
32	171	167	3	501	4	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	501	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
33	155	104	1	104	51	unifam.	Habitação	-	-	0	104	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
34	144	77	3	231	67	unifam.	Serviço	Serviço	Habitação	0	77	154	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
35	149	85	3	255	64	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	255	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
36	212	164	1	164	48	0	Serviço	-	-	0	0	164	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
37	186	133	3	399	53	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	399	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
38	77	49	3	147	28	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	147	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
39	84	53	3	159	31	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	159	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
40	94	58	2	116	36	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	116	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
41	121	120	3	360	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
42	82	82	2	164	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
43	168	162	2	324	6	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
44	123	123	2	246	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
45	180	180	2	360	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
46	832	462	2	924	370	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	924	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
47	250	249	3	747	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	249	498	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
48	80	77	2	154	3	unifam.	Comércio	Habitação	-	77	77	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
49	57	57	2	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
50	48	47	2	94	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	94	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
51	72	71	2	142	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	142	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
52	504	500	4	2 000	4	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	2 000	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
53	119	119	5	595	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	595	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
54	100	99	2	198	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
55	139	139	0	0	0	-	-	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
56	359	226	4	904	133	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	904	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
57	1 026	374	3	1 122	652	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 122	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
58	827	396	3	1 188	431	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 188	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
59	793	432	3	1 296	361	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 296	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
60	430	347	2	694	83	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	694	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
61	271	271	2	542	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	542	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
62	137	135	1	135	2	unifam.	Comércio	-	-	67,5	67,5	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
63	108	108	4	432	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	108	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
64	483	175	3	525	308	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	175	350	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
65	104	104	3	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
66	115	115	3	345	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	345	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
67	195	194	1	194	1	unifam.	Habitação	-	-	0	194	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
68	106	104	2	208	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	208	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
69	122	120	2	240	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
70	148	145	3	435	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	435	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
71	258	253	3	759	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	759	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
72	1 915	1 117	9	10 053	798	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	2 234	7 819	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
73	117	116	6	696	1	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	232	464	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
74	115	115	2	230	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	230	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
75	215	215	2	430	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	430	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
76	327	326	3	978	1	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	978	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
77	1 142	449	3	1 347	693	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 347	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
78	1 014	404	4	1 616	610	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	404	1 212	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
79	4 747	4 742	2	9 484	5	0	Comércio	Comércio	-	9 484	0	0	0	Em remodelação		Em remod.	Não
80	698	586	2	1 172	112	colectivo	Comércio	Habitação	-	586	586	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
81	218	203	4	812	15	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	812	Em remodelação		Em remod.	Não
82	393	393	2	786	0	0	Comércio	Comércio	-	786	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
83	207	207	5	1 035	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 035	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
84	562	523	7	3 661	39	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	3 661	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
85	546	420	2	840	126	0	Anexo	Anexo	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
86	220	220	4	880	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	660	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
87	140	139	3	417	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	417	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
88	220	220	5	1 100	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
89	227	226	4	904	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	226	678	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
90	214	212	3	636	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	636	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
91	240	237	5	1 185	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 185	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
92	132	131	5	655	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	655	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
93	225	223	5	1 115	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 115	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
94	69	66	2	132	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
95	120	120	3	360	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
96	152	118	4	472	34	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	472	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
97	148	112	2	224	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
98	138	102	2	204	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
99	178	172	4	688	6	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	688	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
100	162	162	6	972	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	972	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
101	185	185	4	740	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	740	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
102	198	128	5	640	70	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	128	512	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
103	179	107	5	535	72	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	107	428	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
104	140	102	3	306	38	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	102	204	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
105	120	120	3	360	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	120	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
106	76	76	3	228	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
107	123	123	3	369	0	0	Comércio	Habitação	Habitação	123	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
108	109	109	3	327	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	327	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
109	580	494	4	1 976	86	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 976	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
110	131	130	2	260	1	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	260	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
111	138	135	2	270	3	0	Comércio	Comércio	-	270	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
112	129	94	2	188	35	0	Comércio	Comércio	-	188	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
113	77	77	1	77	0	0	Comércio	-	-	77	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
114	73	71	1	71	2	0	Comércio	-	-	71	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
115	75	75	3	225	0	0	Comércio	Comércio	Comércio	225	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
116	124	112	3	336	12	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	112	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
117	71	69	2	138	2	0	Comércio	Equipam.	-	69	0	0	69	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
118	127	126	3	378	1	0	Comércio	Equipam.	Equipam.	126	0	0	252	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
119	96	96	2	192	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	96	96	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
120	143	143	2	286	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	286	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
121	334	220	2	440	114	unifam.	Comércio	Habitação	-	220	220	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
122	170	114	4	456	56	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	114	342	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
123	76	76	3	228	0	colectivo	Comércio	Serviço	Habitação	76	76	76	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
124	74	73	3	219	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	73	146	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
125	580	580	1	580	0	0	Comércio	-	-	580	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
126	322	317	3	951	5	0	Comércio	Equipam.	Equipam.	317	0	0	634	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
127	150	149	2	298	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	149	149	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
128	213	128	2	256	85	unifam.	Comércio	Habitação	-	128	128	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
129	366	235	3	705	131	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	235	470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
130	286	204	3	612	82	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	204	408	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
131	311	134	3	402	177	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	134	268	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
132	414	333	2	666	81	0	Comércio	Comércio	-	666	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
133	223	219	2	438	4	0	Comércio	Comércio	-	438	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
134	840	563	1	563	277	0	Comércio	-	-	563	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
135	266	206	4	824	60	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	206	618	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
136	327	252	2	504	75	unifam.	Comércio	Habitação	-	252	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
137	200	155	4	620	45	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	620	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
138	248	193	3	579	55	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	579	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
139	338	263	3	789	75	0	Comércio	Serviço	Comércio	526	0	263	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
140	2 321	1 820	7	12 740	501	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	3 640	9 100	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
141	175	175	2	350	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	350	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
142	132	132	3	396	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	132	264	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
143	118	118	3	354	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	118	236	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
144	160	160	2	320	0	colectivo	Comércio	Habitação	-	160	160	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
145	243	243	3	729	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	729	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
146	187	187	3	561	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	187	374	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
147	340	340	3	1 020	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	340	680	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
148	498	498	9	4 482	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	498	3 984	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
149	161	157	9	1 413	4	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	157	1 256	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
150	236	234	6	1 404	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	234	1 170	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
151	237	235	4	940	2	0	Comércio	Comércio	Comércio	940	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
152	59	57	1	57	2	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
153	852	324	5	1 620	528	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	324	1 296	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
154	263	260	4	1 040	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 040	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
155	283	283	3	849	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	283	566	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
156	194	189	3	567	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	567	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
157	2 631	1 305	6	7 830	1 326	colectivo	Equipam.	Comércio	Habitação	1 305	5 220	0	1 305	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
158	98	97	4	388	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	97	291	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
159	188	188	1	188	0	0	Comércio	-	-	188	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
160	79	78	2	156	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	78	78	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
161	103	103	3	309	0	0	Comércio	Serviço	Serviço	103	0	206	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
162	107	107	2	214	0	0	Comércio	Comércio	-	214	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
163	592	221	3	663	371	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	221	442	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
164	353	352	5	1 760	1	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	704	1 056	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
165	236	236	3	708	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	236	472	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
166	143	141	3	423	2	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	141	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
167	335	332	5	1 660	3	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 660	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
168	173	172	3	516	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	172	344	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
169	145	144	2	288	1	unifam.	Comércio	Comércio	-	144	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
170	4 342	4 338	2	8 676	4	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	8 676	Em remodelação		Em remod.	Não
171	52	51	2	102	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	102	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
172	61	61	1	61	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
173	180	121	2	242	59	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
174	73	73	2	146	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	146	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
175	72	72	2	144	0	unifam.	Anexo	Habitação	-	0	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
176	56	55	3	165	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	165	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
177	101	101	2	202	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
178	90	89	3	267	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	267	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
179	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
180	73	72	3	216	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	72	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
181	412	144	2	288	268	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
182	546	156	2	312	390	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
183	580	164	2	328	416	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	328	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
184	489	150	3	450	339	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	450	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
185	417	246	2	492	171	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	492	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
186	173	173	2	346	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	346	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
187	303	255	2	510	48	unifam.	Comércio	Habitação	-	255	255	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
188	110	71	1	71	39	unifam.	Habitação	-	-	0	71	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
189	114	82	3	246	32	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
190	138	58	2	116	80	0	Comércio	Serviço	-	58	0	58	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
191	60	48	2	96	12	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	96	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
192	182	92	3	276	90	0	Comércio	Serviço	Serviço	92	0	184	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
193	61	61	2	122	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
194	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
195	108	81	3	243	27	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	243	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
196	134	133	3	399	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	133	266	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
197	124	100	2	200	24	unifam.	Comércio	Habitação	-	100	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
198	134	88	3	264	46	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	264	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
199	163	56	3	168	107	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
200	74	71	3	213	3	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	213	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
201	157	126	1	126	31	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
202	209	107	1	107	102	unifam.	Habitação	-	-	0	107	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
203	80	78	3	234	2	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	234	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
204	48	48	2	96	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	96	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
205	50	50	2	100	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
206	66	65	2	130	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
207	60	60	2	120	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
208	72	72	1	72	0	unifam.	Habitação	-	-	0	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
209	104	104	3	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
210	46	46	2	92	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	92	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
211	864	566	17	9 622	298	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	9 622	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
212	218	216	2	432	2	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	432	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
213	99	99	2	198	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
214	76	74	3	222	2	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	74	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
215	119	118	3	354	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
216	131	130	4	520	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	520	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
217	196	103	4	412	93	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	103	309	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
218	96	95	2	190	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
219	159	159	5	795	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	159	636	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
220	121	120	4	480	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	480	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
221	168	79	4	316	89	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
222	202	123	7	861	79	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	861	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
223	189	188	7	1 316	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
224	175	99	1	99	76	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
225	269	266	3	798	3	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	798	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
226	240	154	4	616	86	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	154	462	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
227	231	206	2	412	25	0	Comércio	Comércio	-	412	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
228	184	183	2	366	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	183	183	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
229	274	127	4	508	147	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	508	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
230	240	198	4	792	42	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	198	594	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
231	149	148	3	444	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	148	296	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
232	156	156	3	468	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
233	93	92	2	184	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
234	84	84	3	252	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	84	168	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
235	117	116	3	348	1	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	232	116	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
236	156	156	2	312	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
237	274	132	2	264	142	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	264	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
238	154	151	2	302	3	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	302	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
239	116	116	4	464	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	116	348	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
240	84	84	3	252	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	84	168	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
241	145	145	2	290	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	290	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
242	167	166	3	498	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	498	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
243	187	187	3	561	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	187	374	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
244	222	167	3	501	55	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	501	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
245	252	198	2	396	54	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	396	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
246	146	117	3	351	29	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	117	234	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
247	106	105	2	210	1	0	Comércio	Comércio	-	210	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
248	92	92	3	276	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	92	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
249	53	53	3	159	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	159	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
250	120	120	4	480	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	120	360	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
251	161	160	2	320	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	320	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
252	131	131	3	393	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	131	262	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
253	125	124	3	372	1	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	124	248	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
254	267	137	2	274	130	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	274	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
255	274	148	2	296	126	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	296	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
256	201	109	2	218	92	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	218	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
257	96	96	2	192	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	96	96	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
258	244	124	4	496	120	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	124	372	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
259	207	148	3	444	59	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	148	296	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
260	225	167	2	334	58	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	334	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
261	166	166	2	332	0	0	Serviço	Serviço	-	0	0	332	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
262	74	74	2	148	0	0	Comércio	Comércio	-	148	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
263	78	76	2	152	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	152	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
264	242	155	3	465	87	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	155	310	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
265	1 038	549	4	2 196	489	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	549	1 647	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
266	222	141	2	282	81	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
267	188	185	3	555	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	555	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
268	87	87	2	174	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	174	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
269	204	185	2	370	19	0	Serviço	Serviço	-	0	0	370	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
270	157	156	2	312	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
271	149	147	2	294	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	294	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
272	125	124	2	248	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
273	112	111	2	222	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	222	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
274	81	81	2	162	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
275	84	84	4	336	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	84	252	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
276	159	159	2	318	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
277	61	61	2	122	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
278	53	53	2	106	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	106	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
279	130	130	2	260	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
280	88	88	2	176	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	176	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
281	157	157	2	314	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	314	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
282	2 542	1 876	6	11 256	666	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	11 256	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
283	542	531	7	3 717	11	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	3 186	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
284	493	353	6	2 118	140	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	1 765	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
285	206	182	5	910	24	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	910	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
286	254	187	6	1 122	67	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
287	141	109	7	763	32	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	763	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
288	160	133	1	133	27	unifam.	Habitação	-	-	0	133	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
289	241	212	6	1 272	29	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 272	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
290	123	123	6	738	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	738	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
291	182	179	5	895	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	895	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
292	332	216	3	648	116	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	648	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
293	186	117	2	234	69	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	234	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
294	178	119	6	714	59	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	714	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
295	263	174	6	1 044	89	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 044	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
296	313	174	2	348	139	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	348	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
297	535	352	5	1 760	183	0	Equipam.	Equipam.	Equipam.	0	0	0	1 760	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
298	67	66	2	132	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	132	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
299	131	125	2	250	6	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	250	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
300	132	130	2	260	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
301	130	130	2	260	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
302	391	307	1	307	84	unifam.	Habitação	-	-	0	307	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
303	242	240	3	720	2	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	720	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
304	602	314	4	1 256	288	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	314	942	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
305	840	616	5	3 080	224	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	616	2 464	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
306	167	167	2	334	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	334	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
307	122	121	2	242	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
308	128	128	3	384	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	128	256	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
309	440	362	3	1 086	78	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	724	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
310	606	112	3	336	494	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
311	182	181	3	543	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	543	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
312	101	101	3	303	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	101	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
313	121	121	2	242	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	121	121	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
314	145	143	2	286	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	286	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
315	161	158	2	316	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
316	226	226	2	452	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	452	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
317	252	196	2	392	56	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	392	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
318	616	503	5	2 515	113	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	2 012	503	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
319	308	237	3	711	71	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	711	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
320	194	189	4	756	5	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	756	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
321	114	114	2	228	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
322	124	124	2	248	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
323	132	132	2	264	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	264	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
324	834	140	1	140	694	0	Comércio	-	-	140	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
325	59	56	2	112	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	112	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
326	390	368	4	1 472	22	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 472	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
327	171	95	2	190	76	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
328	261	168	3	504	93	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	504	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
329	115	82	3	246	33	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
330	131	92	1	92	39	unifam.	Habitação	-	-	0	92	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
331	125	103	2	206	22	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
332	176	129	2	258	47	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	258	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
333	201	136	3	408	65	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	408	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
334	201	168	3	504	33	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	504	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
335	224	223	2	446	1	0	Comércio	Serviço	-	223	0	223	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
336	99	96	3	288	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
337	155	155	3	465	0	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	310	155	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
338	163	79	2	158	84	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	158	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
339	67	67	3	201	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	67	134	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
340	43	43	2	86	0	0	Comércio	Comércio	-	86	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
341	238	221	1	221	17	0	Comércio	-	-	221	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
342	170	170	2	340	0	0	Comércio	Comércio	-	340	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
343	70	70	2	140	0	0	Comércio	Comércio	-	140	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
344	121	87	2	174	34	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	174	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
345	150	111	3	333	39	0	Comércio	Comércio	Comércio	333	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
346	113	95	2	190	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	190	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
347	49	36	2	72	13	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	72	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
348	129	94	2	188	35	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	188	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
349	190	190	2	380	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	380	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
350	198	198	3	594	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	594	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
351	41	29	2	58	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	58	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
352	90	69	2	138	21	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
353	95	72	2	144	23	unifam.	Comércio	Habitação	-	72	72	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
354	172	136	2	272	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	272	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
355	100	84	2	168	16	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
356	149	149	2	298	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	298	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
357	61	58	1	58	3	0	Comércio	-	-	58	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
358	62	62	2	124	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	124	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
359	190	159	2	318	31	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
360	28	28	2	56	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	56	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
361	72	72	2	144	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
362	70	70	2	140	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
363	177	88	2	176	89	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	88	88	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
364	89	89	2	178	0	unifam.	Serviço	Serviço	-	0	0	178	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
365	113	113	2	226	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	226	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
366	65	65	2	130	0	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	65	65	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
367	235	200	3	600	35	0	Comércio	Serviço	Serviço	200	0	400	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
368	25	24	1	24	1	unifam.	Habitação	-	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
369	31	30	2	60	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
370	116	75	2	150	41	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	150	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
371	99	99	2	198	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	198	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
372	73	73	1	73	0	unifam.	Habitação	-	-	0	73	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
373	82	74	3	222	8	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	222	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
374	94	82	2	164	12	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
375	238	101	2	202	137	unifam.	Comércio	Habitação	-	101	101	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
376	26	25	2	50	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	50	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
377	41	39	1	39	2	unifam.	Habitação	-	-	0	39	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
378	13	12	2	24	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
379	32	30	2	60	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
380	26	26	2	52	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	52	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
381	30	28	1	28	2	unifam.	Habitação	-	-	0	28	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
382	24	23	2	46	1	unifam.	Comércio	Habitação	-	23	23	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
383	119	118	3	354	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	118	236	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
384	69	61	3	183	8	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	183	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
385	227	91	4	364	136	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	364	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
386	124	86	3	258	38	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	258	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
387	69	66	3	198	3	0	Comércio	Comércio	Comércio	198	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
388	89	89	3	267	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	267	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
389	69	62	3	186	7	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
390	65	35	3	105	30	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	105	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
391	84	46	2	92	38	unifam.	Comércio	Habitação	-	46	46	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
392	97	70	3	210	27	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	210	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
393	128	93	2	186	35	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
394	42	24	2	48	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	48	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
395	36	27	2	54	9	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	54	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
396	21	21	3	63	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	63	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
397	18	17	2	34	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	34	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
398	45	45	2	90	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
399	44	44	2	88	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	88	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
400	67	38	2	76	29	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
401	143	94	3	282	49	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
402	63	63	3	189	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	189	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
403	137	135	3	405	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	405	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
404	56	56	3	168	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	168	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
405	81	80	3	240	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	240	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
406	84	57	3	171	27	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	171	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
407	55	55	3	165	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	165	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
408	114	92	3	276	22	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	276	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
409	121	114	3	342	7	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
410	107	107	3	321	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	321	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
411	184	134	2	268	50	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	268	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
412	141	141	2	282	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	282	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
413	73	72	2	144	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
414	56	53	2	106	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	106	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
415	76	76	1	76	0	unifam.	Habitação	-	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
416	46	45	2	90	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
417	87	65	2	130	22	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
418	54	54	2	108	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	108	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
419	46	46	2	92	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	92	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
420	50	50	2	100	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
421	167	126	3	378	41	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	378	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
422	111	82	2	164	29	0	Comércio	Comércio	-	164	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
423	106	82	2	164	24	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	164	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
424	106	83	2	166	23	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	166	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
425	150	138	2	276	12	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	276	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
426	122	122	2	244	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	244	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
427	120	120	3	360	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
428	40	39	2	78	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	78	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
429	82	81	2	162	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
430	40	38	2	76	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	76	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
431	215	214	2	428	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	428	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
432	225	137	2	274	88	unifam.	Comércio	Habitação	-	137	137	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
433	205	125	4	500	80	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	500	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
434	268	171	2	342	97	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	342	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
435	133	81	2	162	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	162	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
436	170	102	2	204	68	unifam.	Comércio	Habitação	-	102	102	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
437	127	80	2	160	47	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	160	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
438	108	107	2	214	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	214	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
439	54	51	3	153	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	153	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
440	2 536	2 525	2	5 050	11	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	5 050	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
441	87	87	3	261	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	261	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
442	58	58	3	174	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	174	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
443	86	86	2	172	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	172	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
444	101	101	3	303	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	303	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
445	38	38	3	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
446	120	120	4	480	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	480	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
447	110	110	2	220	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	220	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
448	174	173	2	346	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	346	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
449	241	201	3	603	40	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	603	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
450	124	94	3	282	30	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	282	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
451	214	152	3	456	62	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	456	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
452	238	156	3	468	82	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
453	220	102	2	204	118	0	Serviço	Serviço	-	0	0	204	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
454	281	173	3	519	108	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	519	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
455	290	127	2	254	163	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	254	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
456	72	72	2	144	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
457	180	94	2	188	86	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	188	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
458	202	102	3	306	100	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
459	181	90	2	180	91	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
460	362	181	2	362	181	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
461	66	62	2	124	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	124	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
462	31	31	2	62	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	62	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
463	287	132	1	132	155	0	Comércio	-	-	132	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
464	357	154	2	308	203	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	308	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
465	329	209	2	418	120	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	418	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
466	622	619	4	2 476	3	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	619	1 857	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
467	638	635	5	3 175	3	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	635	2 540	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
468	345	342	4	1 368	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 368	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
469	586	304	5	1 520	282	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 520	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
470	399	167	5	835	232	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	835	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
471	405	166	5	830	239	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	830	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
472	450	416	6	2 496	34	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	416	2 080	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
473	345	345	6	2 070	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 070	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
474	395	395	6	2 370	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 370	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
475	271	271	6	1 626	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 626	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
476	376	376	6	2 256	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	376	1 880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
477	303	303	6	1 818	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 818	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
478	323	323	6	1 938	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 938	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
479	707	312	6	1 872	395	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 872	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
480	372	372	6	2 232	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 232	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
481	192	192	9	1 728	0	colectivo	Serviço	Serviço	Habitação	0	1 344	384	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
482	297	297	9	2 673	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 673	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
483	197	197	9	1 773	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 773	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
484	297	297	9	2 673	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 673	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
485	298	289	6	1 734	9	colectivo	Comércio	Comércio	Habitação	578	1 156	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
486	285	228	3	684	57	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	684	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
487	215	215	2	430	0	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	430	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
488	232	187	3	561	45	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	561	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
489	139	139	2	278	0	0	Comércio	Comércio	-	278	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
490	303	267	2	534	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	534	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
491	313	105	1	105	208	unifam.	Habitação	-	-	0	105	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
492	479	249	3	747	230	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	747	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
493	278	236	6	1 416	42	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 416	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
494	102	100	2	472	2	unifam.	Comércio	Habitação	-	236	236	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
495	77	76	2	200	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
496	73	70	2	152	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	152	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
497	103	102	5	350	1	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	70	280	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
498	57	57	2	204	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
499	61	61	2	114	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
500	74	73	2	122	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
501	180	124	3	219	56	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	219	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
502	171	101	2	248	70	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	248	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
503	217	102	2	202	115	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
504	236	112	3	306	124	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
505	200	117	2	224	83	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
506	166	114	5	585	52	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	117	468	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
507	104	82	2	228	22	unifam.	Anexo	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
508	49	42	1	82	7	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
509	165	162	2	84	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	84	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
510	184	183	2	324	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
511	60	57	2	366	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	366	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
512	245	185	2	114	60	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	114	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
513	242	204	2	370	38	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	370	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
514	258	221	3	612	37	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	612	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
515	195	195	6	1 326	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 326	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
516	125	125	1	195	0	unifam.	Habitação	-	-	0	195	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
517	160	105	4	500	55	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	125	375	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
518	165	165	4	420	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	105	315	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
519	170	96	2	330	74	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	330	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
520	207	105	2	192	102	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	192	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
521	478	183	3	315	295	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	315	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
522	118	118	4	732	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	183	549	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
523	63	60	3	354	3	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
524	75	74	2	120	1	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
525	127	127	2	148	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
526	65	65	3	381	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	381	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
527	112	112	2	130	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	130	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
528	61	59	2	224	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	224	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
529	24	24	2	118	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
530	50	40	1	24	10	unifam.	Habitação	-	-	0	24	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
531	115	115	2	80	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	80	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
532	121	119	2	230	2	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	230	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
533	87	86	1	119	1	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
534	140	136	7	602	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	602	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
535	102	102	3	408	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	408	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
536	60	60	2	204	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	204	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
537	109	109	2	120	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	120	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
538	111	109	3	327	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	109	218	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
539	635	191	2	218	444	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	218	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
540	507	503	6	1 146	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 146	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
541	158	158	5	2 515	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 515	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
542	134	130	2	316	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	316	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
543	109	106	2	260	3	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
544	268	268	4	424	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	424	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
545	211	211	4	1 072	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 072	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
546	542	261	2	422	281	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	422	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
547	141	60	5	1 305	81	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 305	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
548	183	72	1	60	111	unifam.	Habitação	-	-	0	60	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
549	306	125	4	288	181	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	288	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
550	387	217	4	500	170	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	375	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
551	374	369	3	651	5	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	651	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
552	92	92	2	738	0	unifam.	Comércio	Habitação	-	369	369	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
553	35	35	2	184	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
554	64	63	3	105	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	105	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
555	76	74	3	189	2	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	63	126	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
556	199	199	3	222	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	74	148	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
557	360	287	2	398	73	unifam.	Comércio	Habitação	-	199	199	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
558	386	214	2	574	172	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	574	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
559	49	49	2	428	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	428	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
560	101	101	3	147	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	49	98	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
561	118	118	2	202	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	202	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
562	95	95	2	236	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	236	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
563	182	178	4	380	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	380	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
564	374	365	8	1 424	9	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	178	1 246	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
565	481	481	6	2 190	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	365	1 825	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
566	412	352	5	2 405	60	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 405	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
567	246	182	3	1 056	64	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 056	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
568	228	193	10	1 820	35	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	182	1 638	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
569	437	270	3	579	167	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	579	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
570	410	268	10	2 700	142	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	270	2 430	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
571	846	764	4	1 072	82	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 072	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
572	142	142	10	7 640	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	764	6 876	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
573	152	152	5	710	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	142	568	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
574	619	619	10	6 190	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	619	5 571	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
575	356	356	5	1 780	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	356	1 424	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
576	575	575	10	5 750	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	575	5 175	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
577	167	167	5	835	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	167	668	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
578	220	220	5	1 100	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	220	880	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
579	516	516	10	5 160	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	516	4 644	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
580	133	133	5	665	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	133	532	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
581	175	175	5	875	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	175	700	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
582	612	612	10	6 120	0	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	612	5 508	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
583	498	492	9	4 428	6	colectivo	Serviço	Serviço	Habitação	0	3 444	984	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
584	158	108	2	216	50	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	216	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
585	134	91	5	455	43	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	91	364	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
586	150	120	4	480	30	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	360	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
587	172	119	4	476	53	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	357	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
588	194	130	2	260	64	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	260	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
589	145	100	2	200	45	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	200	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
590	64	59	2	118	5	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
591	205	188	2	376	17	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	376	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
592	170	152	2	304	18	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	304	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
593	103	77	2	154	26	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	154	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
594	150	104	2	208	46	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	208	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
595	164	114	2	228	50	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	228	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
596	397	278	2	556	119	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	556	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
597	177	123	4	492	54	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	492	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
598	128	92	2	184	36	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	184	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
599	173	128	2	256	45	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	256	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
600	168	132	5	660	36	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	660	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
601	144	116	4	464	28	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	464	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
602	223	198	2	396	25	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	396	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
603	126	126	2	252	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	252	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
604	261	257	5	1 285	4	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 285	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
605	138	138	2	276	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	276	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
606	82	78	2	156	4	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	156	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
607	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
608	108	106	2	212	2	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	212	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
609	61	61	2	122	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	122	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
610	274	273	7	1 911	1	colectivo	Anexo	Comércio	Habitação	273	1 365	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
611	69	69	2	138	0	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
612	79	79	5	395	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	395	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
613	275	144	1	144	131	unifam.	Habitação	-	-	0	144	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
614	202	127	2	254	75	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	254	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
615	60	59	2	118	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	118	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
616	92	92	2	184	0	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	92	92	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
617	266	105	2	210	161	unifam.	Serviço	Habitação	-	0	105	105	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
618	92	91	2	182	1	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	182	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
619	98	98	1	98	0	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
620	89	89	2	178	0	0	Serviço	Serviço	-	0	0	178	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
621	363	70	2	140	293	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
622	215	70	2	140	145	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
623	215	70	2	140	145	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
624	215	70	2	140	145	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
625	215	70	2	140	145	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
626	215	70	2	140	145	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
627	274	70	2	140	204	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
628	589	125	2	250	464	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	250	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
629	736	125	2	250	611	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	250	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
630	200	200	1	200	0	0	Serviço	-	-	0	0	200	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
631	200	200	1	200	0	0	Serviço	-	-	0	0	200	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
632	200	200	1	200	0	0	Serviço	-	-	0	0	200	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
633	922	249	2	498	673	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	498	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
634	1 350	434	0	0	916	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
635	647	258	4	1 032	389	colectivo	Anexo	Habitação	Habitação	0	774	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Sim
636	233	148	2	296	85	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	296	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
637	220	156	2	312	64	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
638	122	103	2	206	19	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	206	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
639	107	90	2	180	17	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
640	134	123	2	246	11	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	246	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
641	302	159	3	477	143	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	477	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
642	454	125	2	250	329	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	250	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
643	3 722	666	2	1 332	3 056	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	1 332	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
644	1 758	395	2	790	1 363	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	790	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
645	97	45	2	90	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	90	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
646	124	70	2	140	54	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	140	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
647	528	146	3	438	382	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	146	292	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
648	309	145	2	290	164	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	290	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
649	1 140	356	2	712	784	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	712	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
650	2 294	1 835	0	0	459	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
651	308	185	3	555	123	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	370	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
652	310	181	3	543	129	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
653	295	181	3	543	114	unifam.	Anexo	Habitação	Habitação	0	362	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
654	444	249	3	747	195	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	747	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
655	523	192	2	384	331	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	384	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
656	2 550	833	2	1 666	1 717	0	Equipam.	Habitação	-	0	833	0	833	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
657	1 378	431	5	2 155	947	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 155	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
658	852	154	2	308	698	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	308	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
659	387	299	2	598	88	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	598	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
660	655	403	2	806	252	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	806	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
661	489	241	3	723	248	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	723	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
662	427	162	2	324	265	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	324	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
663	466	169	2	338	297	colectivo	Serviço	Habitação	-	0	169	169	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
664	507	177	2	354	330	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
665	536	191	2	382	345	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	382	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
666	280	270	3	810	10	colectivo	Comércio	Habitação	Habitação	270	540	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
667	286	176	2	352	110	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	352	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
668	155	118	2	236	37	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	236	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
669	148	117	3	351	31	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	351	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
670	132	80	2	160	52	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	160	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
671	467	182	2	364	285	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	364	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
672	280	117	4	468	163	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	468	0	0	Em remodelação		Em remod.	Não
673	349	142	2	284	207	unifam.	Comércio	Comércio	-	284	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
674	368	367	3	1 101	1	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 101	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
675	759	607	0	0	152	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Sim
676	1 014	900	4	3 600	114	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	3 600	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
677	231	231	3	693	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	693	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
678	175	175	3	525	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	525	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
679	330	264	1	264	66	0	Anexo	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Sim
680	128	97	2	194	31	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	194	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
681	145	145	3	435	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	435	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
682	615	204	2	408	411	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	408	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
683	197	197	3	591	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	591	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
684	225	180	1	180	45	unifam.	Habitação	-	-	0	180	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
685	166	136	1	136	30	unifam.	Habitação	-	-	0	136	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
686	407	396	4	1 584	11	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 584	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
687	176	175	4	700	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	700	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
688	174	172	4	688	2	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	688	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
689	373	236	1	236	137	unifam.	Habitação	-	-	0	236	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
690	326	201	3	603	125	colectivo	Serviço	Habitação	Habitação	0	402	201	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
691	342	210	4	840	132	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	840	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
692	387	238	2	476	149	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	476	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
693	246	154	2	308	92	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	308	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
694	270	153	2	306	117	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	306	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
695	473	373	4	1 492	100	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 492	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
696	970	402	3	1 206	568	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 206	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
697	1 146	489	2	978	657	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	978	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
698	1 167	416	2	832	751	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	832	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
699	821	333	3	999	488	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	999	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
700	608	201	2	402	407	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	402	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
701	444	152	2	304	292	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	304	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
702	494	159	2	318	335	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	318	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
703	510	245	3	735	265	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	735	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
704	541	245	2	490	296	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	490	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
705	455	210	3	630	245	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	630	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
706	507	245	3	735	262	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	735	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
707	523	220	0	0	303	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
708	492	212	2	424	280	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	424	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
709	556	227	2	454	329	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	454	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
710	472	200	2	400	272	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	400	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
711	429	156	2	312	273	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	312	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
712	476	381	0	0	95	0	A. verde	-	-	0	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
713	667	225	2	450	442	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	450	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
714	662	327	2	654	335	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
715	686	327	2	654	359	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	654	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
716	714	265	2	530	449	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	530	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
717	682	286	2	572	396	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	572	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
718	805	339	2	678	466	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	678	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
719	1 168	564	3	1 692	604	0	Serviço	Serviço	Serviço	0	0	1 692	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
720	219	219	4	876	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	876	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
721	216	216	4	864	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	864	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
722	199	198	3	594	1	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	594	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
723	255	227	3	681	28	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	681	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
724	230	192	4	768	38	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	768	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
725	234	197	4	788	37	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	788	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
726	276	224	4	896	52	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	896	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
727	224	192	3	576	32	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	576	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
728	273	265	6	1 590	8	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 590	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
729	307	245	6	1 470	62	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
730	312	245	6	1 470	67	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 470	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
731	327	246	6	1 476	81	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 476	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
732	333	333	6	1 998	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 998	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
733	334	334	6	2 004	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	2 004	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
734	333	333	6	1 998	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	1 998	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
735	3 397	790	1	790	2 607	0	Equipam.	-	-	0	0	0	790	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
736	2 975	2 975	2	5 950	0	0	Equipam.	Equipam.	-	0	0	0	5 950	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
737	912	169	2	338	743	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	338	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
738	320	121	2	242	199	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	242	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
739	50	50	3	150	0	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	50	100	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
740	66	66	3	198	0	unifam.	Serviço	Habitação	Habitação	0	132	66	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
741	99	86	2	172	13	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	172	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
742	93	69	2	138	24	unifam.	Habitação	Habitação	-	0	138	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
743	139	111	3	333	28	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	111	222	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
744	97	97	2	194	0	colectivo	Habitação	Habitação	-	0	194	0	0	Em reconstrução		Em reconst.	Não
745	81	81	3	243	0	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	243	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
746	79	76	3	228	3	unifam.	Comércio	Habitação	Serviço	76	76	76	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
747	97	71	3	213	26	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	213	0	0	Ocup.	Ocup.	Bom	Não
748	77	62	3	186	15	unifam.	Habitação	Habitação	Habitação	0	186	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não
749	118	118	3	354	0	colectivo	Habitação	Habitação	Habitação	0	354	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
750	764	396	3	1 188	368	unifam.	Comércio	Habitação	Habitação	396	792	0	0	Ocup.	Ocup.	Razoável	Não

TABELAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS EDIFÍCIOS NA PROPOSTA_ANEXO IV

EDIFÍCIOS																	ANEXOS
Nº do Edifício	S_{lote} [m²]	A_0 [m²]	Nº de pisos	A_j [m²]	S_{log} [m²]	Nº de fogos	Actividades por piso			Área por actividade [m²]				Ocupação por piso		Estado de conservação	Sim/Não
							Piso 1	Piso 2	Restantes Pisos	Com.	Hab.	Serv.	Equi.	Piso 1	Restantes Pisos		
751	266	266	1	266	0	0	Serviço	-	-	0	0	266	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
752	236	236	1	236	0	0	Serviço	-	-	0	0	236	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
753	207	207	1	207	0	0	Serviço	-	-	0	0	207	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
754	178	178	1	178	0	0	Serviço	-	-	0	0	178	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
755	145	145	1	145	0	0	Serviço	-	-	0	0	145	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
756	100	100	1	100	0	0	Comércio	-	-	100	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
757	100	100	1	100	0	0	Comércio	-	-	100	0	0	0	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
758	3 625	3 625	1	3 625	0	0	Equipam.	-	-	0	0	0	3 625	Ocup.	Ocup.	M. Bom	Não
Total		151 297	2,90	499 055		-	-	-	-	56 023	360 170	13 158	64 720	-	-	-	-

Definições:

Razoável	Edifício com um estado de degradação moderado, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada e vãos;
Bom	Edifício com um estado de degradação mínimo, que necessite de obras de reabilitação principalmente na fachada;
M. Bom	Edifício que não apresenta sinais evidentes de degradação;
Ocup.	Edifício que se encontre ocupado, onde ocorre algum tipo de actividade comercial, de serviços, de equipamentos ou habitacional;
Unifam.	Edifício com um fogo, que albergue apenas uma família;
Colectivo	Edifício com vários fogos, que albergue várias famílias.;
Equipam.	Hotéis, tribunais, igrejas, complexos desportivos, edifícios administrativos e comunitários e escolas;
Serviço	Clinicas, correios e bancos;
Comércio	Restaurantes, edifícios de comércio, bares e discotecas;
Anexo	Edificações que estejam dependentes de outras.
n	Edifícios a reabilitar/reconstruir

SUPERFÍCIES E ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO											
$S_{líquida}$ [m²]										$S_{equipamentos}$ [m²]	
$\Sigma A_{com.}$ [m²]	$\Sigma A_{habitação.}$ [m²]		$\Sigma A_{ind.}$ [m²]	ΣA_{anexos} [m²]	$\Sigma A_{serv.}$ [m²]	$S_{arruam.}$ [m²]			$S_{logradouros}$ [m²]	$\Sigma A_{eq. colect.}$ [m²]	$S_{esp. verdes}$ [m²]
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$ [m²]	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$ [m²]				$S_{passeios}$ [m²]	$S_{estacionam.}$ [m²]	$S_{faixa\ de\ rod.}$ [m²]			
40 847,0	38 203,0	34 668,0	0,0	5 717,8	5 595,0	53 297	31 125	46 107	52 416,4	19 990,0	29 694
	72 871,0					130 529					
307 976,2										49 684	
$S_{bruta.}$ [ha]											
35,766											

TABELA GERAL DOS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO				
Superfície bruta		[S_b]	35,77	ha
Superfície de equipamentos de util. colectiva		[S_{eq}]	19 990,00	m^2
Superfície de espaços verdes de util. colectiva		[$S_{esp.verdes}$]	29 694	m^2
Superfície dos logradouros		[S_{log}]	52 416,40	m^2
Superfície de arruamentos		[S_{arr}]	130 529,00	m^2
	$S_{passeios}$	[$S_{passeios}$]	53 297,00	m^2
	$S_{estacionamento}$	[$S_{estacionam.}$]	31 125,00	m^2
	$S_{faixa\ de\ rodagem}$	[$S_{faixa\ de\ rod.}$]	46 107,00	m^2
Área de implantação de habitação		[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	72 871,00	m^2
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	38 203,00	m^2
	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.\ colec}$	34 668,00	m^2
Área de implantação de comércio		[$\Sigma A_{0\ com.}$]	40 847,00	m^2
Área de implantação de indústria		[$\Sigma A_{0\ ind.}$]	0,00	m^2
Área de implantação de serviço		[$\Sigma A_{0\ serv.}$]	5 595,00	m^2
Área de implantação de anexos		[$\Sigma A_{0\ anexos}$]	5 717,80	m^2
Área total de implantação		[ΣA_0]	151 296,80	m^2
Área total de construção		[ΣA_c]	499 054,60	m^2
Índice de construção		[I_u]	1,40	-
Percentagem de ocup. do solo		[I_o]	42,30	%
Nº Fogos	**Habitação unifam.**	$F_{hab.\ unif.}$	359	fogos
	Habitação colectiva	$F_{hab.\ colect.}$	289	fogos
	Total	F_{total}	648	fogos
População		Pop.	1 672	habitantes
Densidade Populacional		[D]	47	hab/ha
Densidade Habitacional		[D_{hab}]	18	fogos/ha
Capitação de equipamentos		[C_{eq}]	11,96	m^2/habitantes
Capitação de espaços verdes		[$C_{esp.\ Verdes}$]	9,13	m^2/habitantes
Nº médio de pisos		[P_m]	2,90	pisos

ÁREAS DE CONSTRUÇÃO			
$\Sigma A_{com.}$ [m^2]	**$\Sigma A_{habitação.}$ [m^2]**	**$\Sigma A_{serv.}$ [m^2]**	**$\Sigma A_{eq.\ colect.}$ [m^2]**
55 183	361 250	13 158	63 525

OCUPAÇÃO DOS EDIFÍCIOS		
	Nº de Edifícios	**Percentagem**
Edifícios totalmente Devolutos	0	0,00%
Edifícios totalmente Ocupados	739	98,53%
Edifícios com o Rés do Chão Devoluto	0	0,00%
Edifícios com os restantes pisos Devolutos	0	0,00%
Em remod./reconst.	11	1,47%
Total	750	100%

ESTADO DE CONSERVAÇÃO		
	Nº de Edifícios	**Percentagem**
Ruína	0	0%
Mau	0	0%
Razoável	127	17%
Bom	359	48%
M. Bom	253	34%
Em remod./ reconst.	11	1%
Total	750	100%

ANEXO V

TABELA GERAL DE COMPARAÇÃO ENTRE OS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO EXISTENTES E PROPOSTOS

TABELA GERAL DE COMPARAÇÃO ENTRE OS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO EXISTENTES E PROPOSTOS_ANEXO V

TABELA GERAL DE COMPARAÇÃO ENTRE OS ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS DA ÁREA DE INTERVENÇÃO EXISTENTES E PROPOSTOS						
ÍNDICES E PARÂMETROS URBANÍSTICOS		**DESIGNAÇÃO**	**EXISTENTE**	**PROPOSTA**	**UNIDADES**	**PERCENTAGEM DE CRESCIMENTO**
Superfície bruta		[S_b]	35,77	35,77	ha	0,0%
Superfície de equipamentos de util. colectiva		[S_{eq}]	20 407,00	19 990,00	m^2	-2,0%
Superfície de espaços verdes de util. colectiva		[$S_{esp.verdes}$]	12 868,00	29 694,00	m^2	130,8%
Superfície dos logradouros		[S_{log}]	38 831,00	52 416,40	m^2	35,0%
Superfície de arruamentos		[S_{arr}]	142 410,60	130 529,00	m^2	-8,3%
	$S_{passeios}$	[$S_{passeios}$]	52 437,00	53 297,00	m^2	1,6%
	$S_{estacionamento}$	[$S_{estacionam.}$]	30 149,60	31 125,00	m^2	3,2%
	$S_{faixa\ de\ rodagem}$	[$S_{faixa\ de\ rod.}$]	59 824,00	46 107,00	m^2	-22,9%
Área de implantação de habitação		[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	72 668,60	72 871,00	m^2	0,3%
	$\Sigma A_{0\ hab.\ unif.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.}$]	39 525,60	38 203,00	m^2	-3,3%
	$\Sigma A_{hab.\ colect.}$	[$\Sigma A_{0\ hab.\ colect.}$]	33 143,00	34 668,00	m^2	4,6%
Área de implantação de comércio		[$\Sigma A_{0\ com.}$]	40 018,00	40 847,00	m^2	2,1%
Área de implantação de indústria		[$\Sigma A_{0\ ind.}$]	0,00	0,00	m^2	0,0%
Área de implantação de serviço		[$\Sigma A_{0\ serv.}$]	4 341,00	5 595,00	m^2	28,9%
Área de implantação de anexos		[$\Sigma A_{0\ anexos}$]	26 116,60	5 717,80	m^2	-78,1%
Área total de implantação		[ΣA_0]	148 068,20	151 296,80	m^2	2,2%
Área total de construção		[ΣA_c]	494 744,00	499 054,60	m^2	0,9%
Índice de construção		[I_u]	1,38	1,40	-	1,1%
Percentagem de ocup. do solo		[I_o]	41,40	42,30	%	2,2%
Nº Fogos	**Habitação unifam.**	$F_{hab.\ unif.}$	299	359	fogos	20,1%
	Habitação colectiva	$F_{hab.\ colect.}$	276	289	fogos	4,7%
	Total	F_{total}	575	648	fogos	12,7%
População		Pop.	1 484	1 672	habitantes	12,7%
Densidade Populacional		[D]	41	47	hab/ha	12,7%
Densidade Habitacional		[D_{hab}]	16	18	fogos/ha	12,7%
Capitação de equipamentos		[C_{eq}]	13,75	11,96	m^2/habitantes	-13,0%
Capitação de espaços verdes		[$C_{esp.\ Verdes}$]	8,67	9,13	m^2/habitantes	5,3%
Nº médio de pisos		[P_m]	2,89	2,90	pisos	0,4%

ANEXO VI

PEÇAS DESENHADAS

ÍNDICE DAS PEÇAS DESENHADAS

EXISTENTE

Peça Desenhada nº1 - Planta do Espaço Negativo

Peça Desenhada nº2 - Planta do Espaço Positivo

Peça Desenhada nº3 - Planta das Axialidades

Peça Desenhada nº4 - Planta da Rede viária

Peça Desenhada nº5 - Planta do Número de Pisos

Peça Desenhada nº6 - Planta das Actividades do R/C

Peça Desenhada nº7 - Planta das Actividades do Piso 1

Peça Desenhada nº8 - Planta das Actividades do Piso 2

Peça Desenhada nº9 - Planta do Estado de Conservação dos Edifícios

PROPOSTA

Peça Desenhada nº10 - Planta do Espaço Negativo

Peça Desenhada nº11 - Planta do Espaço Positivo

Peça Desenhada nº12 - Planta das Axialidades

Peça Desenhada nº13 - Planta da Rede viária

Peça Desenhada nº14 - Planta do Número de Pisos

Peça Desenhada nº15 - Planta das Actividades do R/C

Peça Desenhada nº16 - Planta das Actividades do Piso 1

Peça Desenhada nº17 - Planta das Actividades do Piso 2

Peça Desenhada nº18 - Planta do Estado de Conservação dos Edifícios

Peça Desenhada nº19 - Cortes transversais e longitudinais

Peça Desenhada nº20 - Pormenor do Logradouro no Interior do Quarteirão

Peça Desenhada nº21 - Pormenor do Espaço Verde de Utilização Privada

Peça Desenhada nº22 - Pormenor do Espaço Verde de Utilização Pública

Peça Desenhada nº23 - Pormenor das Paragens de Transportes Públicos