



UNIVERSIDADE DA BEIRA INTERIOR  
Engenharia

# **Vazios Urbanos** **Levantamento e soluções na cidade da Guarda**

**Ana Beatriz Santos Fonseca**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em  
**Arquitetura**  
(Ciclo de Estudos Integrado)

Orientador: Prof. Doutor Michael Mathias  
Coorientador: Prof. Doutora Ana Lída Virtudes

**Covilhã, junho de 2014**



# Agradecimentos

Aos meus pais, que sempre me apoiaram e tornaram este objetivo possível. À minha irmã, sempre presente e aos meus avós, sempre preocupados.

À minha madrinha Isabel e à minha madrinha Fernanda pelo interesse, pela ajuda e apoio.

Ao meu namorado Fernando pela paciência, compreensão e força ao longo deste percurso.

Aos meus amigos, Ana Pires, João Cunha, Joana Reis e Cláudia Andrade, por estarem presentes em todos os momentos, e a todos os outros que de alguma outra forma sempre demonstraram o seu apoio.

Ao meu orientador, Professor Doutor Michael Mathias, pela disponibilidade e dedicação na elaboração desta dissertação.

À minha coorientadora, Professora Doutora Ana Lídia Virtudes, por ser parte integrante desta dissertação, sempre com dedicação e disponibilidade para a minha evolução, mesmo não se encontrando no país.

À professora Ana Rita Ochoa pela disponibilização das “Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios úteis” que tanto interessaram nesta dissertação.

A todos vocês,

Um grande Obrigada.



# Resumo

Nesta dissertação é desenvolvido um estudo sobre o tema dos vazios urbanos. O declínio urbano abrange cidades que experienciam um abandono dramático nas suas bases económicas, demográficas e sociais devido a fatores como a suburbanização, as mudanças ou reestruturações económicas e a crise económica.

Este declínio, desde sempre, esteve associado à historiografia urbanística das cidades. Referências que remontam aos séculos IV, V e VI durante o colapso do Império Romano; à Idade Média como resultado das pragas e outras doenças contagiosas; à revolução industrial e a crise na agricultura, em meados do século XIX, ou durante a 2ª Guerra Mundial, são exemplos deste declínio.

Consequentemente criam-se os ditos “Fantasmas Urbanos”. Estes são nada mais do que edifícios devolutos, espaços urbanos obsoletos, vazios urbanos (edificados/não-edificados) que permanecem na cidade como espaços residuais, associados a atividades industriais ou outras, que foram abandonados, encontrando-se, frequentemente, em ruínas.

Os vazios urbanos são fenómenos consolidados nos tecidos urbanos, típicos das sociedades pós-industriais que são vistos como uma rutura na malha urbana, tornando-se improdutivos e ineficientes na cidade contemporânea. Estes estão diretamente relacionados com a dinâmica de transformação das cidades, e não são alheios à falta de interesse por parte quer dos proprietários, quer das entidades (autarquias) ainda que evidenciem grandes potencialidades (pela sua história, identidade, localização ou valor arquitetónico) para serem reabilitados.

Na dificuldade de encontrar uma justificação para a grande quantidade de espaços urbanos obsoletos na cidade da Guarda, impôs-se a necessidade de compreensão do conceito. O que são estes espaços na cidade, porque surgem, quais as suas principais características e quais as suas consequências na estrutura urbanística da cidade são algumas questões que se pretendem esclarecer.

Esta dissertação pretende clarificar o conceito de espaço urbano obsoleto, estudando-o à escala da cidade da Guarda, desenvolvendo uma metodologia de avaliação deste tipo de espaços de forma a poder elaborar estratégias para a sua reintrodução na estrutura ativa da cidade.

## Palavras-chave

Vazio Urbano, Espaço Urbano Obsoleto, Espaço Urbano Desocupado, Espaço Urbano Desafetado, Espaço Urbano Subutilizado, cidade da Guarda.



# Abstract

This thesis developed a study about the urban voids issue. The urban decline affects cities which experience a dramatic throwback in their economic, demographic and social bases due to factors such as suburbanization, economic changes or restructuring and economic crisis.

This decline has always been associated with the urban historiography of cities. References dating back to the IV, V and VI centuries during the collapse of the Roman Empire; the Middle Ages as a result of pests and other diseases; the industrial revolution and the crisis in agriculture in the mid-nineteenth century or during the 2nd World War, are examples of this decline.

Consequently, it creates the so-called "Urban Ghosts". These are nothing more than vacant buildings, obsolete urban spaces, urban voids (built / non-built) that remain in the city as residual spaces, associated with industrial or other activities which were often abandoned, lying in ruins.

Urban voids are consolidated events of urban fabrics, typical of post-industrial societies, that are seen as a rupture in the urban area, becoming unproductive and inefficient in the contemporary city. These are directly related to the dynamics of transformation of cities, and are not unrelated to the lack of interest by either the owners or the authorities (municipalities) further evidencing great potential (for its history, identity, location or architectural value) to be rehabilitated.

In the difficulty to find an explanation for the large amount of obsolete urban spaces in the city of Guarda, imposed the necessity of understanding the concept. What are these spaces in the city, why they appear, what are their main characteristics and what are their consequences in the urban structure of the city, these are some of the questions that are intended to clarify.

This work seeks to clarify the concept of obsolete urban space, studying it at the scale of the city of Guarda, developing a methodology for assessing this type of spaces in order to develop strategies for their reintroduction into the active structure of the city.

## Keywords

Urban void, Obsolete Urban Space, Unoccupied Urban Space, Unaffected Urban Space, Underutilized Urban Space, city of Guarda



# Índice

Capítulo 1 .....	1
Introdução.....	1
1.1 Relevância da Temática .....	1
1.2 Metodologia .....	2
1.3 Estrutura.....	3
Capítulo 2 .....	5
Vazios Urbanos (Conceitos) .....	5
2.1 Definições .....	5
2.2 Manifestações do vazio na contemporaneidade .....	7
2.2.1 Vazio-paisagem .....	7
2.2.2 Vazio infraestrutural .....	8
2.2.3 Vazio expectante .....	9
2.2.4 Vazio de cedência ou de interdição .....	11
2.2.5 Vazios Híbridos.....	11
2.2.6 Fragmento ou simulacro do vazio tradicional .....	12
2.3 <i>Brownfields</i> .....	13
2.4 Vazios Urbanos: Espaços com grande potencial .....	14
2.5 Critérios de análise de vazios urbanos .....	15
2.6 Fatores determinantes no processo de formação de vazios urbanos .....	15
Capítulo 3 .....	17
Conceitos baseados no tempo - ciclo de vida.....	17
3.1 Espaços Urbanos Obsoletos.....	17
3.1.1 Tipologias de obsolescência .....	19
3.1.2 Processos de formação, permanência e transformação .....	20
3.2 Outros fatores temporais dos espaços urbanos obsoletos .....	21
3.2.1 Mobilidade .....	21
3.2.2 Acessibilidade .....	22
3.3.3 Transformações de Identidade .....	23
Capítulo 4 .....	27
Estudos de caso .....	27
4.1 Rede de <i>playgrounds</i> em Amesterdão .....	27

4.2 <i>High Line</i> em Nova Iorque .....	29
4.3 “Esto No Es Un Solar” em Saragoça.....	33
Capítulo 5 .....	37
Espaços Urbanos Obsoletos na cidade da Guarda (caso prático) .....	37
5.1 Definição da área em estudo .....	37
5.1.1 Delimitação temática e física .....	37
5.1.2 Contexto / Evolução Urbana da cidade .....	38
5.1.3 Diagnóstico .....	39
5.2 Metodologia para a avaliação dos espaços urbanos obsoletos da área em estudo .....	44
5.2.1 Classificação das tipologias de espaços .....	44
5.2.1.1 Espaços Urbanos Desocupados .....	44
5.2.1.2 Espaços Urbanos Desafetados .....	46
5.2.1.3 Espaços Urbanos Subutilizados .....	50
5.2.2 Processo de obsolescência .....	54
5.2.2.1 Obsolescência Física/Estrutural .....	54
5.2.2.2 Obsolescência Funcional .....	57
5.2.2.3 Obsolescência de Localização .....	60
5.2.2.4 Obsolescência Legal .....	61
5.2.2.5 Obsolescência de imagem .....	61
5.2.3 Processo de Formação - Análise da permanência e transformação .....	63
5.2.3 Estratégias e Possibilidades .....	66
Referências Bibliográficas.....	75
Anexos .....	79

# Lista de Figuras

Figura 1 - Esquema sobre o útil e o inútil; Regra/exceção, cheio/vazio .....	7
Fonte: <i>Vazios Úteis - Cerzir cidade</i> . Jorge, Pedro António Fonseca. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 2 - Vazio paisagem (Loure) .....	8
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 3 - Vazio infraestrutural (IC22 Odivelas) .....	9
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 4 - Vazio expectante (Amadora - Brandoa) .....	10
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 5 - Vazio de cedência ou de interdição (Amadora - Reboleira) .....	11
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 6 - Vazio Híbrido (Centro comercial Colombo).....	12
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 7 - Fragmento ou simulacro do vazio tradicional (Pontinha) .....	12
Fonte: <i>Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio</i> . Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.	
Figura 8 - Brownfield land, Montreuil .....	13
Fonte: <a href="http://www.parisdailyphoto.com/2013/05/brownfield-land.html">http://www.parisdailyphoto.com/2013/05/brownfield-land.html</a> , consultado em Janeiro de 2014	
Figura 9 - Primeiro parque infantil realizado por Aldo Van Eyck, Bartelmanplein, Amesterdão .....	27
Fonte: <a href="http://piseagrama.org/artigo/496/a-cidade-como-playground/">http://piseagrama.org/artigo/496/a-cidade-como-playground/</a>	
Figura 10 - Playground em Dijkstraat, 1954 (antes e depois) .....	28
Fonte: <a href="http://www.architektur fuer kinder.ch/index.php?/pioniere/aldo-van-eyck/">http://www.architektur fuer kinder.ch/index.php?/pioniere/aldo-van-eyck/</a>	
Figura 11 - Death Avenue (antes do High Line).....	29
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/tags/historical">http://www.thehighline.org/galleries/images/tags/historical</a>	
Figura 12 - West Side Cowboy (antes do High Line) .....	29
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/tags/historical">http://www.thehighline.org/galleries/images/tags/historical</a>	
Figura 13 - High Line Park .....	30
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos">http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos</a>	
Figura 14 - High Line Park .....	31
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos">http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos</a>	

Figura 15 - High Line Park.....	31
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos">http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos</a>	
Figura 16 - High Line Park.....	32
Fonte: <a href="http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos">http://www.thehighline.org/galleries/images/high-line-park-photos</a>	
Figura 17 - Pontos de atuação em vazios urbanos .....	33
Fonte: <a href="http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/">http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/</a>	
Figura 18 - Imagem aérea da intervenção realizada em Santa Rosa street, em San Jose .....	34
Fonte:	
<a href="http://www.heraldo.es/noticias/zaragoza/los_costes_transformacion_esto_solar_apenas_alcanzan_los_euros_m2.html">http://www.heraldo.es/noticias/zaragoza/los_costes_transformacion_esto_solar_apenas_alcanzan_los_euros_m2.html</a>	
Figura 19 - “Esto No Es Un Solar” .....	35
Fonte: <a href="http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/">http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/</a>	
Figura 20 - “Esto No Es Un Solar” .....	35
Fonte: <a href="http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/">http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/</a>	
Figura 21 - “Esto No Es Un Solar” .....	35
Fonte: <a href="http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/">http://estonoesunsolar.wordpress.com/2013/07/17/10-ideas-about-estonoesunsolar-_28-placemaking-examples-in-the-city-of-zaragoza/</a>	
Figura 22 - Fotografia aérea com delimitação da zona intramuralhas .....	41
Fonte: <a href="http://www.google.pt/maps/place/Centro+histórico">www.google.pt/maps/place/Centro+histórico</a>	
Figura 23 - Reconstituição da muralha e plano da cidade da Guarda, na segunda metade do séc. XVII, começos do séc. XVIII.....	39
Fonte: Rodrigues, Adriano Vasco. <i>Guarda: Pré-história, história e arte</i> . Desenho d Isabel Miriam. 1928	
Figura 24 .....	41
Fonte: <a href="http://omelhordeportugalesta aqui.blogspot.pt/2011/05/visitas-se-catedral-guarda.html">http://omelhordeportugalesta aqui.blogspot.pt/2011/05/visitas-se-catedral-guarda.html</a>	
Figura 25 .....	41
Figura 26 .....	42
Fonte: <a href="http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=908762&amp;page=7">http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=908762&amp;page=7</a>	
Figura 27 .....	42
Fonte: <a href="http://www.mun-guarda.pt">http://www.mun-guarda.pt</a>	
Figura 29 .....	43
Fonte: <a href="http://www.mun-guarda.pt">http://www.mun-guarda.pt</a>	

# Lista de Acrónimos

UBI - Universidade da Beira Interior

CMG - Câmara Municipal da Guarda

IIP - Imóvel de Interesse Público

IVC - Imóvel de Valor Concelhio

MN - Monumentos Nacionais

EB23 - Escola Básica de 2º e 3º ciclo



# Capítulo 1

## Introdução

Foi na segunda metade do século XX, após a II Guerra Mundial que as cidades começaram a apresentar no seu interior grandes áreas esvaziadas, espaços total ou parcialmente desocupados, parcialmente destruídos ou mesmo em ruína. Alguns localizados perto do centro, outros junto das áreas portuárias, fabris e ferroviárias.

As cidades começaram a crescer explosivamente, perdendo a sua centralidade e identidade. Começaram a ser, cada vez mais, difusas, crescendo igualmente nas suas periferias, surgindo mesmo as cidades periféricas; tornaram-se insustentáveis, ao invés de ser aproveitada a oportunidade de requalificar todos os espaços disponíveis no centro.

Esta rutura na malha urbana torna os espaços improdutivos e ineficientes. É, deste modo, importante entender estes vazios urbanos para que as cidades voltem a ter a sua própria imagem e identidade e voltem a ter interesse social e económico.

Estes lugares degradados, “obsoletos”, ou marginais que se encontram disseminados desde o tecido urbano consolidado às periferias, são, nas cidades contemporâneas, um dos maiores recursos para a sua reavaliação. Trata-se de uma rede de hipóteses que devem ser avaliadas em conjunto e que podem produzir um profundo impulso reformulador das cidades.

### 1.1 Relevância da Temática

Esta questão dos vazios urbanos tem condicionado, desde há muito, a arquitectura e a vida nas cidades. Estes espaços, considerados áreas preciosas, por serem lugares de oportunidade, enquadram por vezes a última oportunidade de espacializar as cidades, as paisagens e os territórios. São, portanto, objeto de reflexão contemporânea sobre as cidades e sobre a arquitectura.

Pretende-se demonstrar nesta dissertação como Vazios Urbanos representam espaços de oportunidade numa cidade, a oportunidade de refazer, reedificar, reutilizar, revitalizar, rejuvenescer o tecido urbano. A oportunidade de criar uma nova imagem na cidade com base na sua história.

Pretende-se entender estes espaços obsoletos no ambiente urbano, caracterizando-os e compreendendo o porquê do seu surgimento e quais as suas consequências a nível social, económico e construtivo.

Porquê existir uma cidade cada vez mais periférica, com tantos espaços vagos no seu interior onde tanto pode ser feito para combater estas lacunas urbanas? Porquê a construção de novas infraestruturas quando há tantas em estado de decadência? Porquê o abandono e a consequente perda de identidade de uma cidade? Como combater todos os efeitos derivados dos chamados vazios urbanos? Como rejuvenescer uma cidade fazendo dela um local de interesse social e económico?

O estudo de caso será a cidade da Guarda. Será feita a análise dos espaços urbanos obsoletos situados na zona intramuralhas do centro histórico, caracterizando-os e propondo estratégias de solução para os mesmos.

## **1.2 Metodologia**

O trabalho desenvolvido na dissertação está dividido em duas grandes partes. A primeira, de cariz completamente teórico é constituída pela pesquisa bibliográfica acerca do tema dos vazios urbanos: o que são, quais os tipos, porque aparecem e quais são as suas consequências na conjuntura da cidade contemporânea. A pesquisa será realizada à escala da cidade. O objetivo é partir de uma análise geral, do porquê de um declínio urbano tão acentuado nos dias de hoje, e quais os antecedentes históricos para este acontecimento, tentar perceber quais foram as causas e quais serão as consequências futuras deste envelhecimento e abandono das cidades, ruas ou apenas edifícios. A segunda parte da dissertação, ainda que de cariz teórico, tenha também uma abrangência um pouco prática, diz respeito ao estudo de caso da cidade da Guarda. Será feita inicialmente uma breve contextualização da área de estudo, seguida da escolha de uma zona para posterior levantamento, caracterização e análise e finalmente procura de soluções.

Assim sendo, primeiramente serão identificados os espaços urbanos obsoletos presentes na malha escolhida da cidade, fazendo uma abordagem geográfica (de localização) para identificar zonas problemáticas, onde é evidente este abandono.

Após uma análise geral da zona escolhida da cidade, vão ser analisados os espaços urbanos obsoletos com mais pormenor. A abordagem será feita respondendo aos seguintes parâmetros: classificação das tipologias de espaços; processo de obsolescência; processo de formação, permanência e transformação; estratégias e possibilidades para solucionar o problema.

O que se percebe a um nível geral das cidades, não só em Portugal, mas no resto do mundo é que estas estão cada vez mais envelhecidas e é importante promover o planeamento a fim de adaptar os espaços ociosos às funções sociais que qualquer cidade deve oferecer. Espera-se com esta dissertação obter uma resposta não projetual, mas teórica acerca das possíveis soluções urbanas na cidade da Guarda para minimizar a problemática em estudo.

### **1.3 Estrutura**

A dissertação dividir-se-á em seis capítulos. No capítulo 1 far-se-á uma breve apresentação do tema e um resumo da problemática. O capítulo 2 abordará a problemática dos “Vazios Urbanos” segundo as visões e estudos de diversos autores quanto à definição do conceito, às causas e às suas consequências. O capítulo 3 tratará dos fatores temporais dos espaços urbanos obsoletos e nos processos da sua formação, permanência e transformação no espaço urbano. No capítulo 4 apresentar-se-ão exemplos de intervenções arquitectónicas em lugares considerados vazios urbanos. No capítulo 5 será então feito o estudo de caso da cidade da Guarda, partindo dos princípios históricos, geográficos e patrimoniais para então posteriormente identificar as zonas problemáticas, o porquê do seu estado de degradação, as causas e as consequências para a morfologia da cidade e para as populações. O estudo de caso será então focalizado numa zona escolhida na cidade e será feita a análise de cada um dos espaços obsoletos e a procura por soluções de reabilitação urbanística da zona. Por último, no capítulo 6 serão feitas as conclusões e as considerações finais.



# Capítulo 2

## Vazios Urbanos (Conceitos)

### 2.1 Definições

Este capítulo abordará a problemática dos “Vazios Urbanos” segundo as visões e estudos de diversos autores quanto à definição do conceito, às causas e às suas consequências. Serão, ainda, apresentados e definidos diferentes tipos de vazios consoante o seu papel e protagonismo na cidade contemporânea.

Existem vários autores que estudaram os vazios urbanos e que construíram diversas teorias acerca da definição dos mesmos. Milton Santos (1) afirma que “as cidades, sobretudo as grandes, ocupam, de modo geral, vastas superfícies entremeadas de vazios”. Os vazios urbanos são assim definidos por este autor como espaços de desconexão do tecido urbano, com pouca utilidade e baixo valor imobiliário.

Podem ser terrenos de pequena, média ou grande dimensão ou apenas infraestruturas abandonadas, consideradas falhas no processo de urbanização de uma cidade. São consideradas como uma “doença” que afeta as cidades contemporâneas e que precisa de ser tratada para que estas se tornem sustentáveis.

Estes fenómenos, típicos da sociedade pós-industrial, são considerados como uma disfunção ou um ponto de rutura no contexto moderno onde a cidade é percebida como um espaço produtivo e eficiente. A integração destes vazios à cidade moderna, funcional, é efetuada, normalmente, por meio da imposição de uma ocupação arquitetónica maciça (2).

Ao debate contemporâneo sobre este termo genérico de vazios urbanos somam-se outros como terrenos vagos, terras vagas, *brownfields* ou *terrain vague*.

O arquiteto Ignasi de Solà Morales (3), em 1995, após adquirir o “fascínio” por estes espaços urbanos obsoletos, representados em trabalhos de alguns fotógrafos dos anos 70, apresenta uma das primeiras definições e reflexões acerca do tema.

O referido autor denomina os vazios urbanos com a expressão francesa *terrain vague*. *Terrain* é “uma extensão de solo de limites precisos, edificável, na cidade” (3), um terreno que se encontra potencialmente aproveitável para edificação. *Vague* como “a relação entre a ausência de uso, de atividade e o sentido de liberdade, de expectativa” (3).

Vazio, portanto, como um lugar caracterizado pela ausência, mas onde é possível intervir.

Segundo Ignasi de Solà-Morales, estes vazios urbanos são “lugares aparentemente esquecidos, onde parece predominar a memória do passado sobre o presente. São lugares obsoletos nos que somente certos valores residuais parecem manter-se apesar da sua completa desafeição da atividade da cidade.” (3) Considera, neste grupo, os lugares que ficam externos às estruturas de produção, as áreas industriais, estações de comboios, lugares onde não existe atividade, que são os restos que permanecem fora da dinâmica urbana, “convertendo-se em áreas simplesmente *des-habitadas, in-seguras, im-produtivas.*” (3)

É a ideia do “silêncio arquitetónico” que prevalece pois, “são tão fundamentais à cidade os seus vazios como à música os seus silêncios” (4). Sob esta perspetiva, os vazios urbanos revelam-se “cheios urbanos” na qualidade de espaços que, apesar de destituídos de uma materialidade, se apresentam repletos de uma imaterialidade potencialmente criadora.

Ao vazio urbano atribui-se também um valor de memória. Este passa a ser apreendido como uma ausência com significado e, portanto, deve ser preservada. No entanto, no âmbito das cidades contemporâneas, a ideia de substituir edifícios centrais abandonados ou de preservar um vazio, ainda que este seja significante, não se sustenta.

Na contemporaneidade o conceito de vazio é discutido na sua condição suburbana através da perspetiva de uma cidade invertida - *reverse city*.

A *reverse city* reconsidera o papel do espaço aberto na cidade que não é um espaço interno e delimitado, mas sim um espaço “contentor e de extensão”, (5) considerado como um elemento invasor. Esta condição suburbana do vazio contraria a ideia tradicional de um vazio estruturante que se apresenta como descontinuidade na malha urbana.

A actual condição suburbana do vazio significa a destruição de uma ideia de vazio enquanto ambiente e paisagem enobrecido pelos elementos naturais e pelo homem. É, agora, na pós-modernidade, o sintoma de uma rutura e crise económica que afeta o território urbano. É, portanto, importante recuperar os vazios urbanos como espaços que representam grandes oportunidades nos territórios da contemporaneidade.

Os vazios urbanos contemporâneos caracterizam-se como interstícios, onde nada acontece, mas tudo pode acontecer.

Estes espaços vazios, seja por desocupação ou abandono, têm uma história, um significado. “Sobretudo têm dimensões e qualidades muito distintas entre si, resultando tanto do processo que lhes deu origem como da sua própria configuração, das suas características físicas e morfológicas” (6). São territórios urbanos sem características do modelo de cidade tradicional, pertencentes a uma agora cidade extensiva. Temos então, ao contrário do que

acontecia na cidade tradicional, onde o “vazio” era abordado a partir do “negativo” do espaço construído, na cidade extensiva um “vazio” definido de acordo com as suas utilizações e vivências: desde as áreas intersticiais, aos corredores verdes remanescentes com qualidades paisagísticas e ecológicas.

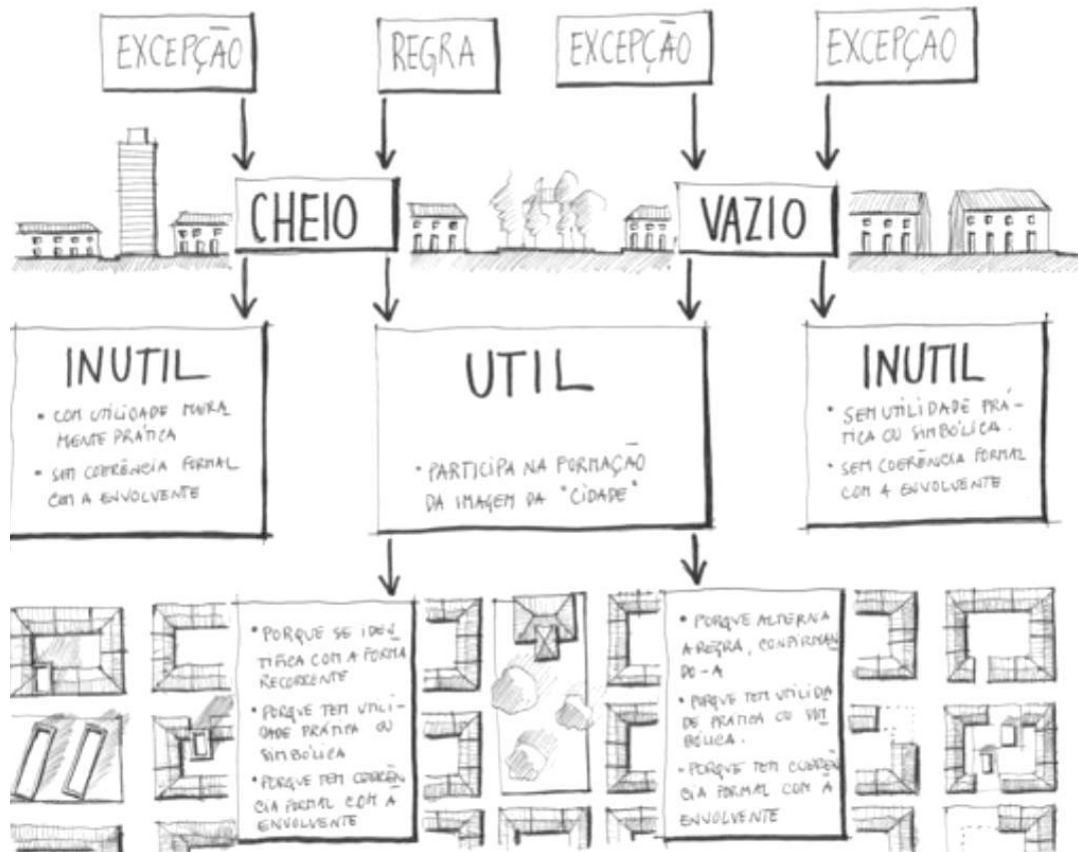


Figura 1 - Esquema sobre o útil e o inútil; Regra/exceção, cheio/vazio

## 2.2 Manifestações do vazio na contemporaneidade

O vazio urbano manifesta-se nas cidades contemporâneas de formas distintas. Cristina Cavaco, no seu artigo Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio (5), aborda a temática “coleccionando” uma série de manifestações do vazio nos territórios urbanizados.

### 2.2.1 Vazio-paisagem

Este conceito de vazio é entendido na sua componente paisagística e ambiental, considerado como um espaço livre, que apesar de ser natural é artificializado pela sua envolvente. É um espaço rural mas com características da paisagem urbana, onde não existe a distinção cidade/campo, urbano/rural ou centro/periferia.



Figura 2 - Vazio paisagem (Loure)

### 2.2.2 Vazio infraestrutural

É considerado um cheio-vazio, pois é representado por algo construído. Pode ser um objeto quase escultórico num espaço livre ou na imensidão do chamado vazio-paisagem. É um espaço de fluxos, que diz respeito à decomposição do vazio tradicional entendido como espaço de ligação, circulação e conexão entre várias partes da cidade.

São vazios que “conectam tanto quanto fragmentam e sectorizam” (5), criando muitas vezes cortes no tecido urbano e a conseqüente descontinuidade da malha urbana. São, portanto, espaços de ligação de estruturas não edificadas e, ao mesmo tempo, espaços de fragmentação a nível das estruturas edificadas.



Figura 3 - Vazio infraestrutural (IC22 Odivelas)

### 2.2.3 Vazio expectante

Os vazios expectantes, também chamados de *terrain vague* ou *fallow*, são considerados espaços intersticiais. São áreas de grandes dimensões que se encontram esvaziadas e que representam espaços de oportunidade nas cidades contemporâneas.

O conceito de *terrain vague* abordado pelo arquiteto Ignasi de Solà Morales foi posteriormente usado por outros arquitetos e filósofos para se referirem aos vazios urbanos, segundo perspectivas um pouco diferentes.

Luc Lévesque apresenta duas visões opostas acerca destes vazios urbanos, chamados por Ignasi de Solà Morales *terrain vague*. A primeira visão é a de que os vazios urbanos representam uma cidade desordenada onde predominam os baldios e cuja paisagem urbana é caracterizada pelas suas zonas indeterminadas que advém de uma decadência socioeconómica e do abandono. Nesta primeira análise, os vazios urbanos são locais esquecidos, ignorados e que esperam um desenvolvimento futuro como resolução do problema.

Numa segunda visão (próxima da opinião de Solà Morales) estes *terrain vague* são lugares de emancipação, “potencialmente abertos a formas alternativas de viver a cidade.” (7)

O *terrain vague* como material surge como um conceito abstrato do espaço intersticial onde a perspectiva acerca do terreno vazio não se baseia apenas na observação factual do terreno, mas em todas as noções processuais, de transformação e localização do mesmo.

Para Joan Busquets o termo *terrain vague* “centra-se no potencial de grandes áreas desprovidas de atividade” (8) que existem hoje em dia nas cidades em transformação. O termo aplica-se a locais onde anteriormente existiu algum tipo de atividade e que se tornaram obsoletos no tecido urbano. Destes fazem parte os principais portos das cidades que com os avanços tecnológicos e o desenvolvimento das ferrovias acabaram por cair em declínio, grandes usinas que agora fazem parte de um passado arqueológico recente, estações centrais que exigem agora, para serem eficazes, sistemas operativos diferentes e, ainda, algumas infraestruturas produtivas primárias com pouco interesse económico.

Fabiano Dias entende o conceito de *terrain vague* como “terras livres” ou “terras vagas”. Estas “persistem na memória coletiva dos habitantes de uma cidade pela sua própria história e existência”. São áreas industriais que de alguma forma foram esquecidas devido às mudanças económicas, ou áreas esvaziadas devido a diversas catástrofes ocorridas; “resíduos do crescimento urbano às vezes inacessíveis, às vezes pertencentes ao passado comum das pessoas; símbolos de uma era ou mesmo resultados da ganância da especulação imobiliária”. (9)

Estes vazios urbanos expectantes são muitas vezes chamados *junk spaces* entendidos como territórios em pousio, sem qualidade estética nem qualquer utilidade aparente, assumindo-se com a designação de *fallow land* - fundamental a um processo de regeneração urbana.

“O vazio expectante é na cidade contemporânea um valor-parasita, é uma impermanência, nem transitório, nem permanente ou de permanência.” (5)



Figura 4 - Vazio expectante (Amadora - Brandoa)

#### 2.2.4 Vazio de cedência ou de interdição

Característicos das cidades contemporâneas, os vazios de cedência ou de interdição são “espaços resultantes de distâncias impostas regulamentarmente entre construções, edifícios e/ou infraestruturas” (5). Associa-se a estes vazios a ideia de desperdício, pois estes espaços são inutilizados pela obrigatoriedade de existirem lugares vazios para saneamento e segurança por exemplo.

Ainda considerados vazios de cedência temos os chamados vazios verdes. Estes são nada mais do que inclusões de elementos verdes no contexto da cidade construída. Neste grupo consideramos os parques e jardins urbanos que resultam frequentemente das interdições de construção.

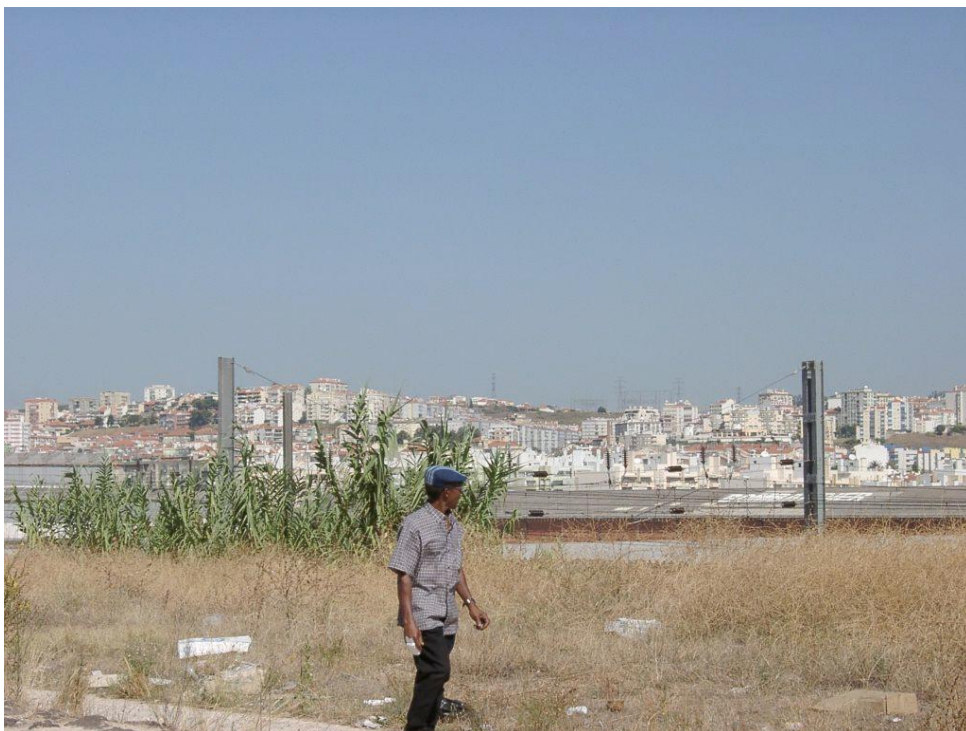


Figura 5 - Vazio de cedência ou de interdição (Amadora - Reboleira)

#### 2.2.5 Vazios Híbridos

O termo Vazios Híbridos refere espaços vazios interiores e coletivos. Trata-se de espaços interiores que recriam um ambiente exterior sem, no entanto, perderem as suas qualidades de espaço interior no que toca à temperatura e à segurança.



Figura 6 - Vazio Híbrido (Centro comercial Colombo)

### 2.2.6 Fragmento ou simulacro do vazio tradicional

É o que resta de um vazio herdado, é uma sobra. Incorpora em si a persistência dos vazios urbanos das cidades tradicionais, retratados como forma de “honrar” a cidade-território que o Movimento Moderno rejeitou.



Figura 7 - Fragmento ou simulacro do vazio tradicional (Pontinha)

## 2.3 *Brownfields*

*Brownfield* (10) é o termo utilizado para designar zonas industriais e comerciais abandonadas que, hoje em dia, se encontram muito degradadas, onde geralmente se encontram armazéns sem uso nem qualidade arquitetónica mas com bastante espaço livre. Na maioria das vezes estas zonas, por estarem localizadas junto ao rio/mar, encontram-se bastante contaminadas, o que torna a sua expansão ou revitalização mais complexas.

Luís Pedro Sá e Melo (11) refere que estes vazios são os remanescentes de uma era industrial apresentando-se como áreas expectantes, com grande potencial e que permanecem nas cidades como uma memória do passado e uma representação de um futuro em aberto.

A recuperação destes espaços é difícil por diversos fatores. A grande contaminação dos mesmos, anteriormente referida, requer para a sua revitalização um grande investimento por parte das entidades públicas associadas a um possível projeto, à sua utilização anterior e à história à qual estas áreas estão associadas. Neste sentido, qualquer projeto para uma destas zonas é gerador de conflitos e controvérsia de opiniões por parte da população e, ainda, porque na maior parte das vezes estes locais pertencem a uma entidade ou empresa privada que, apesar de já não lhe dar a sua devida utilização, também não se quer desfazer dos imóveis.



Figura 8 - Brownfield land, Montreuil

## 2.4 Vazios Urbanos: Espaços com grande potencial

O aparecimento destes vazios urbanos teve origem na II Guerra Mundial quando os centros históricos de muitas cidades europeias ficaram destruídos. A falta de habitações e a necessidade de uma reconstrução rápida das cidades, associada à evolução dos transportes, fez com que houvesse um êxodo das populações para as periferias, criando novos bairros, esquecendo as oportunidades que os centros ofereciam.

Mais tarde, com a crise da década de 70, a desvalorização do dólar americano e o aumento do preço do petróleo, o transporte automóvel tornou-se mais caro e, conseqüentemente, muitas indústrias abandonaram também os centros deslocando-se para os lugares periféricos mais próximos das matérias-primas, com maior facilidade de escoamento dos produtos e facilidade de acesso ao transporte marítimo, agravando, ainda mais, o aparecimento de espaços abandonados nas cidades, que mantiveram estas estruturas das antigas indústrias sem qualquer tipo de utilização.

Nos dias de hoje é ainda possível ver, em muitas cidades, esta rutura no tecido urbano, grandes áreas abandonadas com grande valor arquitetónico esquecidas e com grande potencial.

“É nesta terra quase abandonada que podem ser rastreadas as perspectivas de um futuro de uma cidade, protegendo o habitat de centenas de espécies de animais e plantas ameaçadas de extinção. O que resta da região selvagem pode ser preservada, a área desflorestada pode ser renovada. É nesta zona intermediária entre a paisagem e a cidade que fica a esperança de uma nova síntese da vida urbana e forma urbana.” (12)

Os resultados de um estudo feito por Nora Clichevsky referem que estes espaços vazios “têm grande potencial para o desenvolvimento em grande escala” (13). Isto deve-se ao facto destes, quando devidamente geridos, melhorarem as condições das áreas urbanas e reduzirem a polarização social.

Iná Rosa na sua tese “*Vazios Urbanos como vazios de preservação*” (14) refere também a questão dos vazios urbanos como uma parte da morfologia urbana, que revelam uma grande importância no desenho e qualificação da cidade, desempenhando um papel importante nas mudanças organizacionais da mesma. (14)

João Belo Rodeia considera os vazios urbanos como “áreas preciosas, seja pela óbvia raridade, seja pela implícita oportunidade.” (15). Para o autor estes espaços são por vezes a última oportunidade para criar “ética e esteticamente” espaços numa cidade.

Francisco Berruete Martínez afirma que é importante dar aos vazios urbanos o valor recuperado que eles merecem, reciclar estas terras urbanas, dando novas oportunidades para

a cidade. *“Vazios urbanos podem ser vistos como ausências, mas também como promessas, encontros e, espaços de grandes expectativas”*. (16)

## **2.5 Critérios de análise de vazios urbanos**

O conceito de vazio urbano pode assumir diferentes definições. Segundo Chaline (17) este termo refere-se tanto a imóveis subutilizados como a terrenos vazios, construções abandonadas ou conjuntos edificados para alguma atividade específica que caíram em desuso. Para a compreensão deste fenómeno dos vazios urbanos podemos considerar alguns critérios de análise:

1. A dimensão - áreas que abrangem grandes hectares, blocos, lotes e/ou edifícios que apresentam diferentes graus de abandono e degradação.
2. O tempo que permanecem vazios - o limite de tempo de inatividade pode causar abandono/obsolescência tanto no próprio edifício como na sua envolvente urbana.
3. A natureza e a qualidade dos lugares - as suas características, o seu grau de abandono, o tipo de atividade que originalmente tinham, o tipo de investimento que causaram no local, entre outros.

## **2.6 Fatores determinantes no processo de formação de vazios urbanos**

Segundo Chaline (17), no contexto europeu a formação de vazios urbanos e imóveis subutilizados advém de alguns fatores determinantes:

- a) A mutação e as inovações tecnológicas, relacionadas com as fontes de energia, os modos de transporte e as evoluções no sector produtivo.
- b) As lógicas de localização e deslocalização das atividades, que inspiram investidores e empresários a tomarem decisões no contexto de uma nova divisão internacional do trabalho.
- c) As grandes opções de ordenamento urbano, predominantes antes de 1990 quando surge o tema do desenvolvimento sustentável e se trata de travar a expansão periférica urbana.
- d) As consequências de decisões políticas governamentais.
- e) Os efeitos relativos aos comportamentos coletivos, às práticas sociais, aos gostos e preferências que valorizam ou desvalorizam os territórios da cidade.

Apesar de significativos estatisticamente, muitos vazios urbanos são, no entanto, difíceis de quantificar e mais ainda de controlar pois são pequenos espaços dispersos nas cidades.

# Capítulo 3

## Conceitos baseados no tempo - ciclo de vida

Com base no conceito “ciclo de vida” irão ser analisados neste capítulo os espaços urbanos obsoletos que constituem a cidade, estudando-os desde que entraram num processo de obsolescência.

### 3.1 Espaços Urbanos Obsoletos

Como espaços urbanos obsoletos são considerados todos os espaços urbanos construídos ou não que já entraram num processo de obsolescência. Obsolescência associada ao estado de deterioração do espaço edificado ou à degradação do espaço não edificado.

A obsolescência pode ser definida pela redução da vida útil de um edifício ou espaço urbano. Ambos resultam da incapacidade de adaptação a mudanças de ordem tecnológica, económica, sociocultural, ou física (ambiental). A idade de construção de determinado edifício, bem como todos os fatores que giram em torno da sua idade de construção e, ainda, os fatores relacionados com a rentabilidade do mesmo perante as mudanças, faz com que estes se tornem cada vez mais obsoletos em relação aos edifícios mais recentes. Por vezes caem em desuso e são abandonados e/ou demolidos sendo o local reconstruído. (18)

Segundo Matthew Carmona (18), o processo de obsolescência nos espaços urbanos traduz-se em várias dimensões inter-relacionadas, algumas relacionadas com o próprio edificado e/ou as suas funções e outras com a área urbana como um todo.

#### 1. Obsolescência Física/Estrutural

A deterioração do edifício ou espaço urbano está associada às condições ambientais, aos efeitos do tempo e ao envelhecimento próprio associado à falta de manutenção.

#### 2. Obsolescência Funcional

Esta obsolescência ocorre quando o edifício deixa de estar adequado ao seu uso actual ou quando o seu uso não é o mais adequado tendo em conta o contexto geral da cidade. Num maior grau de obsolescência funcional consideram-se ainda os edifícios sem qualquer uso.

### **3. Obsolescência de Localização**

Está mais relacionada com o espaço propriamente dito do que com o edifício. Refere-se, essencialmente, à sua localização fixa relativamente às mudanças nas acessibilidades, custos de trabalhos, entre outros. Está presente também nos edifícios que, dependendo de fatores externos como as dificuldades de acesso ou o congestionamento de tráfego, se tornam obsoletos localmente.

### **4. Obsolescência Legal**

Quando são determinadas normas mínimas de funcionalidade por determinado órgão público que os edifícios ou espaços não têm ou não conseguem ter. Tomando como exemplo as regras de segurança contra incêndios, que podem tornar um edifício que não tenha sido construído a partir delas, obsoleto, pois para as conseguir aplicar o edifício teria que sofrer grandes alterações estruturais.

### **5. Obsolescência de Imagem**

Ligada à percepção de mudança, onde os valores e a imagem dos espaços ou edifícios se alteram. Um bom exemplo foi o período pós-guerra, quando após uma grande destruição, grande parte dos edifícios em vez de recuperados foram totalmente demolidos, dando lugar a novas construções, cujo estilo ou imagem na altura representava a modernidade. Com as mudanças nos valores arquitetónicos os edifícios que “sobreviveram” ao pós-guerra têm agora um valor arquitetónico mais elevado, comparativamente às construções mais recentes.

Quando um edifício ou local é considerado obsoleto deve ser feita uma distinção entre obsolescência no seu uso actual e obsolescência para qualquer uso.

É também importante a distinção entre obsolescência “curável” (em que o custo é eficiente para curar) e obsolescência “não-curável” (em que o custo não é eficiente para curar). Fala-se, aqui, da chamada obsolescência relativa ou económica, aquela que tem em atenção os custos das oportunidades alternativas. (18)

No ramo da reativação/reabilitação de uma cidade tendo em conta a sua obsolescência, a viabilidade económica é sempre um fator condicionante.

Outras das características inerentes a estes espaços/edifícios obsoletos estão relacionadas com o seu grau de obsolescência. Os edifícios/espaços apresentam um grau pequeno, médio ou grande de obsolescência devido à sua maior ou menor capacidade de resistirem ou se adaptarem às mudanças características dos espaços.

Temos, deste modo, a “resistência” traduzida como a “capacidade de resistir à mudança sem deformação excessiva” (18), associada à obsolescência física e estrutural e a “robustez” traduzida como a “capacidade de acomodar a mudança sem mudança significativa na forma física” (18), relacionada com a obsolescência funcional e a capacidade do espaço se adaptar a novos valores, significados e memórias que o próprio representa.

A viabilidade económica é sempre um fator a ter em conta na reativação de um espaço na cidade. A reativação é entendida, neste contexto, como a eliminação do estado de obsolescência de um edifício.

Os espaços urbanos obsoletos considerados expectantes, são lugares em compasso de espera, que permanecem em *stand by* na estrutura urbana da cidade, disponíveis para alterar o seu estado no futuro. É importante, portanto, identificar estes espaços como estruturas obsoletas da cidade e caracterizar os tipos de obsolescência, para que seja tomada uma decisão de preenchimento dos mesmos.

### 3.1.1 Tipologias de obsolescência

Segundo o estudo anterior acerca dos espaços urbanos obsoletos, e tendo como referência a tese de doutoramento de Andréa Borde (19), estes serão classificados em três tipologias: espaços urbanos desocupados, espaços urbanos desafetados e espaços urbanos subutilizados.

#### a) Espaços Urbanos Desocupados

São espaços sem qualquer ocupação física, espaços não-edificados. Efetivamente, trata-se de espaços vazios na estrutura urbana da cidade. A sua ausência é precisamente a sua característica mais significativa. São espaços que contêm memórias ligadas ao seu passado, apesar de não existir nenhum remanescente físico.

#### b) Espaços Urbanos Desafetados

Espaços onde o edificado não tem qualquer uso actual. Independentemente do seu estado de conservação, as edificações estão devolutas pela sua falta de uso. São remanescentes físicos que remetem para a memória pela sua permanência temporal e espacial.

### c) Espaços Urbanos Subutilizados

Espaços com ocupação/uso desadequado ou, ainda, espaços com potencial para uma ocupação/uso mais eficaz e eficiente. Trata-se de estruturas ativas, mas pouco viáveis do ponto de vista da cidade.

### 3.1.2 Processos de formação, permanência e transformação

Como já foi analisado o processo de formação dos espaços urbanos obsoletos ou o seu grau de obsolescência relacionam-se com o fator tempo, sendo as implicações físicas mais notórias com o decorrer do mesmo.

Há três questões que revelam grande importância na avaliação dos espaços urbanos obsoletos. Primeiramente, as razões que levaram à formação destes espaços e à sua permanência no território urbano; seguidamente, as relações que os mesmos estabelecem com o tecido urbano actual; e, por último, qual o seu impacto na dinâmica urbana.

A avaliação destes espaços torna-se difícil na medida em que estes surgem, maioritariamente, da ocupação espontânea do território envolvente. A sua análise e a análise do seu processo de formação é importante visto que condiciona o leque de soluções para estes espaços, seja a nível físico ou simbólico.

A compreensão dos espaços urbanos e da sua formação resulta da observação da paisagem, nas suas diferentes transformações que tornaram o espaço no que ele é atualmente e na sua contribuição para a condição de obsolescência.

Partindo da noção de tempo no espaço, Dittmar (20) elabora uma classificação dos espaços urbanos obsoletos segundo a sua permanência e transformação:

- a) **Espaços Estáveis:** “mesmos espaços com os mesmos significados” onde “o passado permanece pela força dos elementos” (20). Ao longo do tempo os espaços mantêm-se com a mesma carga simbólica desde que foram “criados”.
- b) **Espaços Re-significados:** “mesmos espaços mas com novos significados” onde “o passado foi revestido com novos usos” (20). O espaço público mantêm-se, mudando o seu significado ou sobrepondo-se outro significado ao inicial. O estado de obsolescência é-lhe atribuído pelo seu significado actual.
- c) **Espaços em Rutura:** “disrupção nos espaços, sem usos e significados” (20). São lugares de memória onde permanece a lembrança e onde a paisagem se perde ou se transforma pela perda de significado.

- d) **Espaços Apagados:** “locais onde novos usos “não planejados” apagaram os indícios dos antigos usos” (20). São espaços onde a observação atual não indicia nenhum significado. A alteração da paisagem para novos usos fez com que os usos ou significados anteriores fossem esquecidos.

## 3.2 Outros fatores temporais dos espaços urbanos obsoletos

### 3.2.1 Mobilidade

Ao longo do tempo a mobilidade urbana evoluiu. Enquanto que caminhar era, inicialmente, a única forma do homem se deslocar, com o passar dos anos foram desenvolvidos novos e mais rápidos meios de transporte de modo a atender às necessidades de trabalho e de lazer.

Com o surgimento e evolução das tecnologias de transportes as cidades também evoluíram: caminhos transformaram-se em ruas, ruas transformaram-se em avenidas, vilas deram origem a grandes metrópoles. A generalização do automóvel e o crescimento da oferta de transportes públicos tem influência no crescimento e organização das cidades. A cidade tradicional (cidade do peão), dá origem à cidade industrial e pós-industrial, onde o automóvel passa a ser o meio de transporte de eleição.

Com o surgimento de uma explosão urbana, associada à utilização em massa do automóvel, é necessária a elaboração de políticas públicas de uso do solo e ações no espaço urbano. As necessidades de deslocamentos são intrínsecas ao cotidiano da população, sendo importante a preocupação com essa mobilidade de forma segura e eficiente.

Simplificadamente, a mobilidade urbana pode ser compreendida como a “facilidade de deslocamentos de pessoas e bens dentro de um espaço urbano” (21), relacionando-se com as viagens que acontecem nas cidades, tendo um local de origem e um de destino.

No contexto actual, a mobilidade é entendida como um conceito mais complexo e multifacetado que engloba uma dimensão social, económica e política.

A Política Nacional da Mobilidade Urbana Sustentável, desenvolvida pelo Ministério das Cidades (Brasil, 2004), define a mobilidade urbana como um “atributo associado às pessoas e bens”, (21) relativa às necessidades de deslocamentos relacionadas com as atividades que são desenvolvidas num determinado espaço urbano.

De acordo com Raia Jr (2000),

“Na geografia urbana, o deslocamento nas cidades é analisado e interpretado em termos de um esquema conceitual que articula a mobilidade urbana, que são as massas populacionais e seus movimentos; a rede, representada pela infraestrutura que canaliza os deslocamentos no espaço e no tempo; e os fluxos, que são as macro decisões ou condicionantes que orientam o processo no espaço.” (21)

As massas populacionais e os seus movimentos, a rede de infraestruturas e os fluxos são, portanto, segundo o autor, três elementos determinantes das características da mobilidade urbana, ocorrentes de forma diferente tendo em conta o dinamismo urbano próprio de cada cidade e que nos permitem analisá-la de acordo com os seus espaços urbanos.

### 3.2.2 Acessibilidade

De acordo com o Brasil (2007), a acessibilidade assume a conotação de,

“Um indivíduo se movimentar, locomover e atingir um destino almejado, ‘dentro de suas capacidades individuais’, isto é, realizar qualquer movimentação ou deslocamento por seus próprios meios, com total autonomia e em condições seguras, mesmo que para isso precise de aparelhos específicos. Nesse sentido, a acessibilidade é antes de tudo, uma medida de inclusão social.” (21)

O conceito de acessibilidade, definido como referido na facilidade de acesso de pessoas a pessoas, ou a bens e equipamentos, deverá ser tido em conta no planeamento, desenho e intervenção das cidades. Só a chamada cidade compacta permite a rejeição de um serviço público de acessibilidade frequente e confortável, tornando possível a utilização do transporte público para distâncias mais longas e melhoria dos acessos de curta distância, para que estes possam ser feitos por pessoas a pé, de cadeira de rodas ou de bicicleta, por exemplo. Só a “cidade dos bairros”<sup>1</sup> permite a autonomia de cidadãos independentemente da sua faixa etária, condição ou extrato social. (22)

O problema da acessibilidade deve ser encarado num contexto de coesão social. Os cidadãos com mobilidade reduzida, entre estes, crianças, idosos, portadores de deficiência motora, ou até mesmo alguém que numa situação excepcional transporte de forma pedonal uma carga pesada ou volumosa, ou ainda os modos de transporte mais vulneráveis, são fatores que devem ser tomados em conta logo numa fase inicial de planeamento de uma cidade. (22)

---

<sup>1</sup> “Cidade dos bairros” caracterizada por ter densidade e diversidade de funções.

“Não se trata portanto só de melhorar a prática, os regulamentos, mas sim operar uma transformação cultural na abordagem da questão da acessibilidade com tema central da equidade e democracia”. (22)

### 3.3.3 Transformações de Identidade

O perfil de uma cidade é a sua identidade, resultando do diálogo constante entre os habitantes e os edifícios, ruas e praças. Este perfil da cidade é definido pela morfologia e movimentação dos seus habitantes. A percepção da identidade de uma cidade é definida por Pedro Brandão a partir da noção de percepção da imagem urbana. Relacionando esta percepção com o património que a caracteriza, esta depende das nossas vivências em relação ao espaço onde nos movimentamos e ao conhecimento que temos dele.

Pedro Brandão (23), na sua publicação da DGOTDU, intitulada “A identidade dos lugares e a sua representação colectiva” que trata do papel da qualificação do espaço público no reforço da identidade dos lugares e da sua apropriação colectiva, refere um conjunto de conceitos associados à percepção dinâmica da identidade dos lugares, importantes para a sua construção:

#### a) Memória Colectiva

A esta “memória colectiva” é frequentemente atribuída a identidade espacial. Aqui “lugar” e “memória” complementam-se, não podendo existir um sem o outro. A memória dos lugares é construída segundo a memória de cada indivíduo quer esta seja individual ou colectiva, incluindo as lembranças relacionadas com o meio. A memória colectiva trata da permanência e da continuidade e é definida pela junção de vários tipos de memória: ligadas aos antepassados históricos, pessoais, locais, entre outros; ligadas a pessoas e acontecimentos como guerras; ligadas a evoluções tecnológicas, nomeadamente, energia e transportes e ainda ligadas a hábitos culturais como a religião ou a gastronomia, por exemplo.

Para um indivíduo que está radicado num determinado lugar há algum tempo, a alteração física na sua cidade tem grande importância. Um simples acontecimento como o desaparecimento de uma árvore num local que o indivíduo conhece ou vivencia habitualmente é para ele uma grande transformação.

A avaliação da memória nos espaços urbanos obsoletos é, portanto, essencial na medida em que levanta questões relacionadas com a importância da preservação destes espaços ou na requalificação dos mesmos, dado que em ambas as situações a memória colectiva do indivíduo está associada. No primeiro caso a memória colectiva é preservada, pois é esta que torna os espaços únicos e irrepetíveis. No segundo caso,

a requalificação irá trazer a estes espaços uma nova identidade e, conseqüentemente, surgirão novas memórias.

#### **b) Uso e apropriação do espaço**

A identidade dos lugares depende da boa adaptação dos espaços ao seu uso. Relaciona-se com a forma como os indivíduos se ligam ao lugar e o lugar a eles. “A apropriação é pois um processo “contra a alienação”, capaz de promover o desenvolvimento social, baseado na vida quotidiana”, (23) que se traduz no tipo de práticas introduzidas e não introduzidas nesses lugares.

Para além dos significados históricos ou imaginários de um lugar, há sempre novos significados que são introduzidos com a alteração dos usos. A identidade resulta, portanto, de um processo de construção do lugar em que os limites sociais e culturais conduzem à afetação ou desafetação dos novos usos.

#### **c) Espírito do lugar**

O espírito do lugar pode estar patente em traços urbanos relacionados com a imagem da cidade (cenário especial, panorama, paisagem humanizada), com ícones (características formais dos edifícios, espaços, *skyline*<sup>2</sup> urbano), ou com os significados (simbolismo ou monumentalidade do espaço).

Com a transformação das sociedades alteram-se, também, os significados dos espaços urbanos, bem como as imagens e os ícones que os representam. Criam-se novos “espíritos de lugar” que diferem dos que existiam anteriormente.

#### **d) Redução da identidade, cidade espetáculo e publicidade**

Ao longo da história a função representativa da cidade é desempenhada de modo diferente. Desde o Renascimento até ao século XX tínhamos a cidade como obra de arte; no movimento moderno a cidade como panorama; na globalização a cidade como espetáculo. Hoje em dia, como consequência da globalização, os monumentos como símbolos figurativos foram substituídos pela publicidade urbana. Temos então os *skylines* urbanos já não como panoramas, mas como instrumentos que tornam uma cidade mais atrativa para as populações. Atualmente, a identidade de uma cidade é afirmada a partir da publicidade e do consumo traduzindo-se na “cidade espetáculo”.

---

<sup>2</sup> “Skyline” é traduzido para português como panorama urbano, referindo-se ao horizonte artificial que a estrutura geral de uma cidade gera.

#### e) Organização simbólica do espaço - arte e democracia

Esta organização reconhece-se no espaço público em elementos como a toponímia, a estrutura dos traçados, a arquitectura, os monumentos e os meios de comunicação. Com o passar do tempo, os valores são alterados e a forma como decorre a organização simbólica do espaço é alterada. Surgem novos elementos, derivados dos avanços tecnológicos e da modernização. O poder político democrático deve então “reconhecer as necessidades de expressão individual e colectiva no espaço público”, (23) disponibilizando meios que assegurem uma equidade estética e cidadã.

O espaço público contém várias dimensões da identidade, que se traduzem nos espaços urbanos obsoletos como causas da sua entrada e permanência no estado de obsolescência. Segundo Pedro Brandão (23) temos:

- **Dimensão Morfológica:** traduz-se na evolução e mudança do desenho da cidade e dos seus espaços. Com o passar do tempo as relações entre os edifícios e o espaço público alteram-se.
- **Dimensão Visual e Percetiva:** as imagens mentais dos utilizadores da cidade, a legibilidade do tecido urbano e as representações do espaço alteram-se devido às variações estéticas e culturais.
- **Dimensão Vivencial e Funcional:** os aspetos temporais da utilização dos espaços públicos, as vivências e atividades que lá se desenvolvem, alteram a forma de funcionamento dos espaços urbanos.
- **Dimensão Social e Cultural:** as atividades praticadas no espaço público podem ser necessárias, opcionais ou sociais. Os índices da humanização da paisagem no espaço alteram-se quando os próprios valores do colectivo são alterados.
- **Dimensão Económica e Legal:** a vitalidade do ambiente urbano é conferida pelas pessoas que o habitam e vivenciam. A dimensão económica e legal traduz-se fundamentalmente em três tipos: na propriedade dos espaços, nos elementos legais e nas condições de mercado (viabilidade económica). Estes são fatores que podem ocasionar a obsolescência de alguns espaços urbanos.



# Capítulo 4

## Estudos de caso

### 4.1 Rede de *playgrounds* em Amesterdão

Após a 2ª Guerra Mundial o abandono das cidades Holandesas era notável. A quantidade, bem como a qualidade das habitações diminuiu, a pouca funcionalidade das infraestruturas e o desolador contexto urbano, ainda mais agravado pelo pico de natalidade do pós-guerra, causou uma situação de emergência. A falta de espaços de interação social e outros destinados às crianças levaram a que arquitetos e urbanistas, apoiados pelo Departamento de desenvolvimento da cidade de Amesterdão, elaborassem projectos de intervenção na cidade.

Os projectos de criação de pequenos parques infantis, distribuídos pelos diversos bairros da cidade, partiram do arquiteto Aldo Van Eyck. Este tipo de espaços era escasso, os poucos que existiam com o mesmo fim eram, maioritariamente, privados com acesso restrito. Assim, foram projetados mais de 700 parques concebidos com um carácter temporário no interior dos mais diversos bairros da cidade, na sua maioria realizados nos espaços vazios sobrantes dos efeitos da Guerra.



Figura 9 - Primeiro parque infantil realizado por Aldo Van Eyck, Bartelmanplein, Amesterdão

O primeiro *playground* foi contruído em 1947 no bairro de Bertelmanplein. Este projeto foi uma experiência onde Eyck desenhou todos os elementos de que o parque dispunha, desde a caixa de areia e a sua larga borda em betão, até às barras metálicas que formavam as estruturas para as crianças brincarem. O espaço foi completado por bancos e árvores que circundavam o espaço de recreio. Este parque, como projeto pioneiro, foi um sucesso e, conseqüentemente, foi criada toda uma rede pelos bairros da cidade de Amesterdão. Em todos os parques o arquiteto tinha como propósito a criação de um ambiente não hierarquizado, onde todos os elementos revelassem a mesma importância. Ao desenhar todos os elementos do parque, desde os bancos, as barras, os escorregas até à projeção da localização das árvores, o arquiteto tinha como objetivo estimular a mente das crianças para que estas pudessem ter apropriações diferentes do mesmo objeto, ativando a imaginação e a criatividade.

Entre os anos de 1947 e 1955 foram realizados cerca de 60 *playgrounds* em Amesterdão, mas foi no ano de 1978 que este projeto teve um maior impulso com a construção de mais de 640 parques.



Figura 10 - Playground em Dijkstraat, 1954 (antes e depois)

A construção desta rede de *playgrounds* oferecia uma grande diversidade de espaços construídos em harmonização com a sua envolvente, pois sendo espaços modulares, os mesmos elementos podiam ser organizados, agrupados e dispostos de formas diferentes. A cidade sofreu então uma revitalização profunda que, conseqüentemente, corroborou para a melhoria da qualidade de vida e das interações sociais. (24)

## 4.2 High Line em Nova Iorque

Em 1847 a cidade de Nova Iorque autorizou a construção dos trilhos de comboio abaixo do nível da Manhattan's West Side. Entre os anos de 1851 e 1929 foram muitos os acidentes que ocorreram envolvendo os comboios de carga e o tráfego ao nível da rua, o que fez com que a 10th Avenue ficasse conhecida como "Death Avenue". Ainda no mesmo ano de 1929, por questões de segurança, a cidade e o Estado de Nova Iorque e o New York Central Railroad concordaram com um projeto de melhoria para West Side que incluía a realização do *High Line*.



Figura 11 - Death Avenue (antes do High Line)



Figura 12 - West Side Cowboy (antes do High Line)

O *High Line* abriu para os comboios em 1934, sendo projetado para percorrer o centro de blocos, e não sobre a avenida, evitando a criação de condições negativas associadas a metros elevados e conectando, diretamente, fábricas e armazéns.

O crescimento do transporte rodoviário e a queda no tráfego ferroviário afetaram o *High Line* nos anos 1950. O último comboio percorreu a linha em 1980.

Em 1999, Joshua David e Robert Hammond (moradores do bairro do *High Line*) fundaram um grupo chamado *Friends of High Line*, tendo como objetivo defender a preservação do *High Line* e a reutilização do mesmo como espaço público aberto.

Em 2009, *Friends of High Line*, juntamente com o perfeito Bloomberg e outros elementos do governo e da comunidade, abriram orgulhosamente a primeira secção do *High Line* que ia desde a Gansevoort Street até à West 20th Street. Foi o primeiro parque público deste género nos Estados Unidos, construído em cima de uma linha férrea elevada 30 pés acima do West Side de Manhattan, datado de 1930.

Construída sobre uma longa linha ferroviária abandonada no bairro de Chelsea, em Manhattan, o *High Line* combina um ambiente selvagem, natural, com alguns trilhos originais e outros reestruturados, com uma vista magnífica sobre a cidade complementada com uma área de lazer.



Figura 13 - High Line Park



Figura 14 - High Line Park

Este espaço está totalmente acessível a todos e tem entrada desde a Gansevoort Street, 14th, 16th, 18th e 20th street, com elevador na 14th e na 16th street.

A paisagem selvagem, espontânea que cresceu naturalmente no *High Line* quando os comboios deixaram de funcionar, em 1980, foi mantida, assim como, os trilhos dos comboios originais da estrutura original. Foi integrado um sistema de caminhos em betão e áreas de repouso, que se misturam com as áreas de plantio naturalistas.

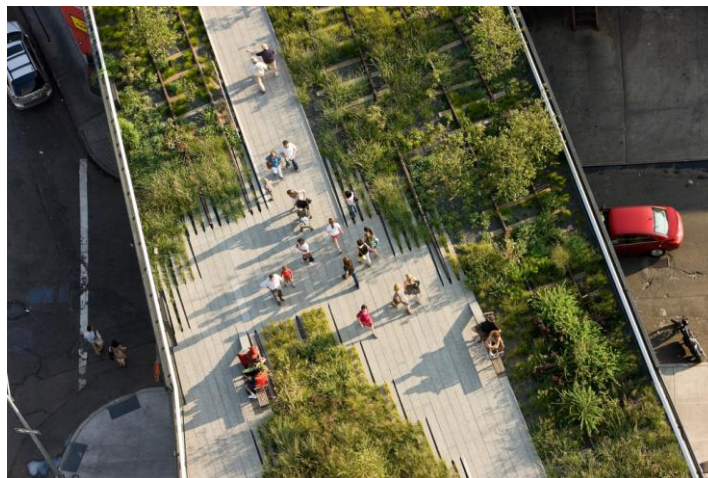


Figura 15 - High Line Park



Figura 16 - High Line Park

A construção continuou e a secção dois do *High Line* desde a West 20th Street até à 30th Street abre ao público a 8 de Junho de 2011.

A 25 de Abril de 2012, a Comissão de Planeamento de Nova Iorque votou, por unanimidade, para aprovar a alteração do texto de zoneamento que fixava a porção oriental do *High Line* nos pátios ferroviários, como espaço público aberto. A 25 de Julho do mesmo ano, a estrutura da terceira e última secção do *High Line* é doada à cidade de Nova Iorque pela *CSX Transportation inc.* A construção do parque continua, dividida em três fases, com a primeira projetada para abrir ainda em 2014. (25)

### 4.3 “Esto No Es Un Solar” em Saragoça

Este é um projeto pensado através do conceito de acupunctura urbana. O conceito foi criado pelo arquiteto brasileiro Jaime Lerner para defender a melhoria da cidade através de pequenas intervenções. Este conceito consiste na atuação cirúrgica, dentro de tecidos urbanos consolidados, que criam uma reação positiva na sua envolvente. Neste caso os diversos espaços são projetados e executados em conjunto.

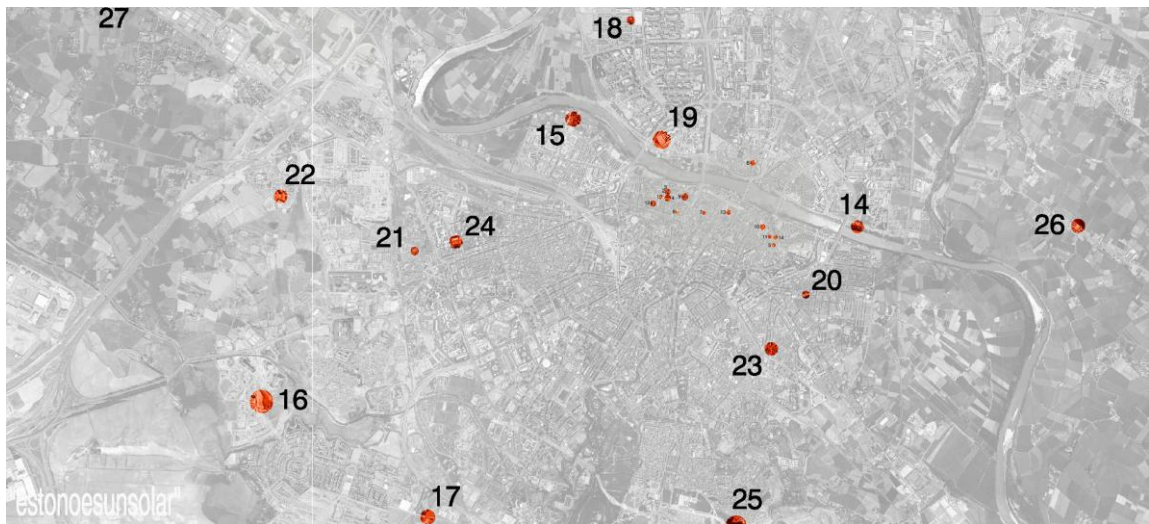


Figura 17 - Pontos de atuação em vazios urbanos

As cidades contemporâneas apresentam uma enorme variedade de questões não resolvidas, visíveis, maioritariamente, na grande quantidade de terrenos vazios existentes no tecido urbano. O programa *Esto no es un solar* da Câmara Municipal de Saragoça tem aproveitado esta situação para intervir diretamente na cidade, recuperando espaços públicos através da ocupação de terrenos vazios para uso público temporário.

As intervenções temporárias do projeto *Esto no es un solar* começaram em terrenos abandonados localizados em bairros históricos da cidade, públicos ou privados. Mais tarde, devido ao seu grande sucesso, as intervenções espalharam-se para o resto da cidade.



Figura 18 - Imagem aérea da intervenção realizada em Santa Rosa street, em San Jose

Os espaços foram projetados para oferecer uma resposta rápida às necessidades de cada bairro. Estes foram analisados segundo as suas condições socioeconómicas, o conforto e a quantidade de espaços verdes existentes, bem como, as deficiências de cada área. O valor das intervenções é enfatizado, ainda mais, pelas diferentes atividades realizadas nestes espaços a nível cultural e educacional, e ainda devido ao aumento da coesão social favorecido pela maior envolvimento da população.

A meta inicial do programa envolvia a participação de 50 trabalhadores na limpeza dos terrenos vazios situados no centro histórico de Saragoça. Com esta premissa foi então possível a ocupação temporária destes espaços frequentemente incompreendidos.

As propostas partem de um programa intitulado “everyday gaps (los vacíos cotidianos)”, realizado em 2006 em Saragoça, no qual foram testadas diversas ideias sobre a ocupação temporária de locais num contexto “artístico”, contando com diferentes restrições, mas mantendo os mesmos conceitos. Todas as ideias cristalizaram-se em intervenções concretas. Foram feitos *playgrounds*, circuitos de corrida de triciclos, jardins urbanos, campos de vólei e de basquete, espaços para *bowling* e ping-pong, um campo de futebol de salão, entre outros, todos no centro histórico e dispondo todos de parques de estacionamento para as bicicletas.

Todas as propostas são mantidas por várias associações, centros cívicos, centros de idosos, ou qualquer grupo colectivo de cidadãos que esteja disposto a usá-los.



Figura 19 - “Esto No Es Un Solar”



Figura 20 - “Esto No Es Un Solar”



Figura 21 - “Esto No Es Un Solar”

Todos os locais, espalhados no tecido urbano de forma desordenada, formam uma espécie de “gap network”, estabelecendo conexões subtis entre si, por meio das suas intenções,

atividades e usos. A cada parcela escolhida foi dado um nome e um número de identificação, que corresponde à sua ordem sequencial de desempenho.

A construção de 28 parcelas demorou 13 meses, e abrangendo uma área de 42.000m<sup>2</sup> e a participação de 60 associações de cidadãos, escolas públicas, centros de cuidados para idosos, distritos do concelho da cidade, entre outros. (26)

# Capítulo 5

## Espaços Urbanos Obsoletos na cidade da Guarda (caso prático)

### 5.1 Definição da área em estudo

#### 5.1.1 Delimitação temática e física

O caso prático estudado tem como objetivo a análise dos espaços urbanos obsoletos na cidade da Guarda, mais propriamente na zona intramuralhas do centro histórico da cidade.

As diferentes tipologias dos espaços urbanos obsoletos referidas no capítulo 3 da dissertação serão, neste capítulo, analisadas na zona da cidade em questão, fazendo, então, uma separação e análise dos espaços urbanos obsoletos segundo a seguinte classificação:

- a) Espaços Urbanos Desocupados;
- b) Espaços Urbanos Desafetados;
- c) Espaços Urbanos Subutilizados

Estes mesmos espaços serão ainda classificados segundo o seu processo de obsolescência e formação, analisando a sua permanência e transformação no território.

A delimitação da área em estudo, abrangendo apenas a zona intramuralhas do centro histórico da cidade da Guarda, prende-se com o seu significado e importância histórica. Devido à grande quantidade de edifícios/espaços que se encontram obsoletos (como será demonstrado seguidamente) a filtragem dos mesmos será feita de acordo com a sua importância local ou histórica, pela sua dimensão, ou outros fatores que se revelem significantes no tema.

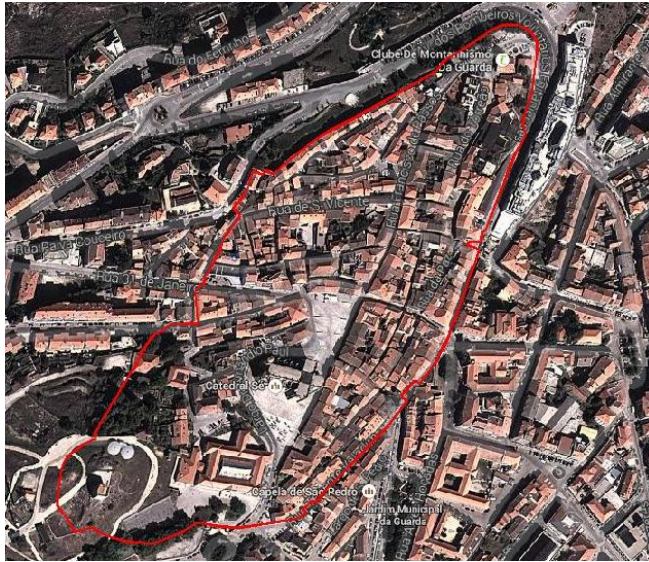


Figura 22 - Fotografia aérea com delimitação da zona intramuralhas

### 5.1.2 Contexto / Evolução Urbana da cidade

Contrariamente ao que acontecia com outras cidades, a cidade da Guarda não nasceu em torno da Sé, surgindo esta como consequência das necessidades de ordem espiritual.

A cidade dos 5 F's (Farta, Forte, Fria, Fiel e Formosa) “cresceu de nascente para poente no sentido da Cidadela ou Alcáçova, onde ainda se ergue a Torre de Menagem<sup>3</sup>” (27). A área junto à Torre nunca foi muito povoada por ser uma zona com clima inóspito. O Convento de Santa Clara<sup>4</sup> constituía o núcleo mais importante da cidade, situando-se dentro das muralhas.

A área mais povoada localizava-se na zona da Torre Velha, ou Torreão<sup>5</sup>. Das construções antigas neste bairro restam, ainda hoje, vestígios, apesar das inúmeras e profundas alterações no tecido urbano ao longo dos séculos XVII, XVIII e XIX.

“Ao longo de 800 anos houve altos e baixos demográficos” (27). A partir da Revolução do 25 de abril a estrutura urbana da cidade sofreu bastantes alterações. O surgimento de uma nova urbanização nas vertentes em redor da cidade levou grande parte da população a deslocar-se

---

<sup>3</sup> Situada no ponto mais alto da cidade, a 1056m de altitude, esta Torre pertencia ao antigo Castelo da Guarda que era a estrutura dominante de defesa da antiga Cidadela. Era deste local que partiam e a que chegavam as muralhas medievais que circundavam todo o centro histórico da cidade.

<sup>4</sup> Convento com início de construção datado de 1383. Grande casarão, cuja construção demorou cerca de 126 anos, que se liga a uma torre, chamada Mirante das Freiras.

<sup>5</sup> O Castelo da Guarda e esta Torre foram levantados a quando das muralhas da cidade, sendo as restantes torres da cidade de épocas posteriores.

para os subúrbios ou áreas mais afastadas, criando novos centros secundários e afastando-se progressivamente do centro tradicional.

As alterações sociais e urbanas causadas pela Revolução dos Cravos provocaram um aumento populacional inesperado. O grande número de habitantes acabou por ocupar as novas áreas suburbanas, despovoando a cidade velha.

Esta situação de abandono é, ainda hoje, perceptível pela observação do território urbano correspondente ao centro histórico e, sobretudo, na zona intramuralhas.

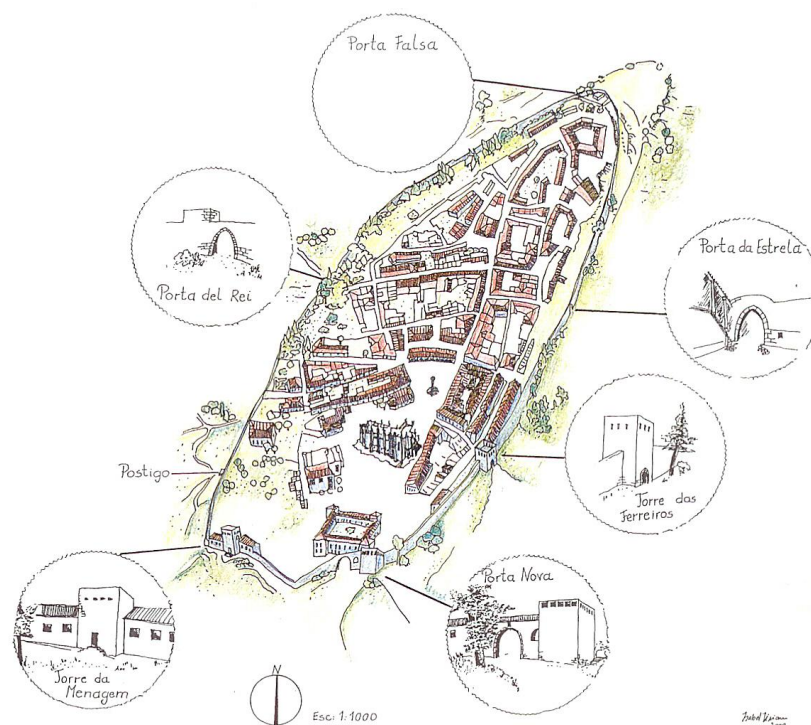


Figura 23 - Reconstituição da muralha e plano da cidade da Guarda, na segunda metade do séc. XVII, começos do séc. XVIII. Desenho de Isabel Miriam

### 5.1.3 Diagnóstico

A caracterização do estado actual do território em estudo é essencial para a compreensão dos espaços urbanos obsoletos, relativamente à sua formação, transformação e permanência e o seu diagnóstico passa pela análise de vários fatores que potenciam o seu começo e/ou prolongamento. Assim, o território foi caracterizado segundo:

#### a) A circulação automóvel

Com a análise do território correspondente à zona intramuralhas do centro histórico da cidade é perceptível a existência de várias vias onde não é permitido o tráfego automóvel. Estas ruas caracterizam-se por serem estreitas e com difícil acesso. Existem, ainda, algumas vias onde o tráfego automóvel é feito apenas num sentido.

Vanessa Pita, na sua dissertação de especialização em Mediação Patrimonial (28), faz uma análise da evolução da paisagem urbana da cidade da Guarda. A autora refere que para evitar o estacionamento caótico e abusivo na Praça Luís de Camões, outrora designada Praça Velha, foram implementadas medidas pelo programa Polis Guarda, como o encerramento ao tráfego automóvel de algumas ruas com importância na cidade como é o caso da Rua do Comércio. No ano de 2000, o programa Polis propunha-se então fazer uma reestruturação viária do centro histórico, resolvendo os problemas de estacionamento na zona antiga da cidade e aumentando a zona pedonal. Previa-se a criação de 380 lugares de estacionamento. Contudo, apenas foram criados alguns lugares junto à muralha Norte, não resolvendo os problemas associados à falta de estacionamento e agravando a circulação do tráfego automóvel, agora maioritariamente feito fora das Muralhas. (Consultar anexo 1, desenho número 1)

#### b) Os transportes públicos

Temos na zona intramuralhas um défice em transportes públicos devido à quantidade de ruas inacessíveis a veículos e, ainda, às características das restantes que, na sua maioria, são estreitas, o que dificulta ou torna mesmo impossível a passagem de um autocarro.

A circulação dos transportes públicos faz-se, essencialmente, na zona fora das muralhas o que consequentemente aumenta a utilização do transporte próprio ou o transporte pedonal.

#### c) Os equipamentos

Dentro da zona intramuralhas encontram-se alguns elementos marcantes da cidade que são referências e pontos de orientação. A este grupo pertencem alguns monumentos nacionais, imóveis de interesse público e valores concelhios.

Os monumentos nacionais de dimensão mais significativa e que se situam dentro do cerco são a Sé da Guarda, o Castelo e a Torre dos Ferreiros. Quanto aos imóveis de valor concelhio existem alguns prédios, maioritariamente de habitação. Relativamente aos imóveis de interesse público os que se destacam no que toca aos equipamentos são: um edifício do século XVII pertencente à Câmara Municipal e a Igreja de São Vicente. (Consultar anexo 1, desenho número 2)

- A Sé da Guarda, edifício gótico cuja data de início de construção não é exata. Sabe-se que “em 1426 erguia-se já a abside e o pórtico lateral do Norte” (27). É um edifício de escala imponente e a sua construção marcou uma fase importante para o crescimento urbano da cidade sobretudo defensivamente, modificando profundamente toda a zona intramuros, pois a sua envolvente, constituída pela atual Praça Luís de Camões tornou-se na principal praça de toda a Guarda Medieval. (29)



Figura 24 - Sé Catedral



Figura 25 - Sé Catedral

- O Castelo, datado do século XII ou XIII, mandado construir por D. Sancho I, era o monumento mais importante da cidade antes de existir a Sé Catedral.



Figura 26 - Castelo da Guarda

- A Torre dos Ferreiros, cuja construção foi iniciada no século XIII, mais precisamente em 1290 faz parte da muralha da cidade.



Figura 27 - Torre dos Ferreiros

- O edifício do século XVII, pertencente à Câmara Municipal e que está de momento desativado.



Figura 28 - Edifício do século XVII

- A igreja de S. Vicente localizada na freguesia de S. Vicente, da qual não se sabe a data precisa da construção, mas julga-se de característica barroca do século XVIII, foi um contributo para o progresso urbanístico da cidade da Guarda.



Figura 29 - Igreja de São Vicente

#### d) A habitação

A grande quantidade de habitações existentes no centro histórico, nomeadamente na zona intramuralhas está, em grande parte, ao abandono. A quantidade de população que “resiste” no centro histórico não é suficiente para “preencher” tantas habitações, o que com o tempo faz com que estas estejam cada vez mais degradadas.

A dificuldade de acesso e a falta de estacionamento na zona intramuralhas é também um fator condicionante para o pouco aproveitamento das habitações que lá se situam.

#### e) Os espaços urbanos obsoletos

Trata-se dos espaços que ficam “estagnados” no tempo e no espaço e que tornam o tecido urbano descontínuo e desarticulado.

Na zona em estudo estão presentes em grande quantidade e existem em alguns locais de importância do centro histórico da cidade, nomeadamente na praça Luís de Camões. Para além destes, que já se encontram obsoletos, na zona intramuralhas existem ainda bastantes edifícios (na sua maioria habitacionais) em estado degradado e que tendem a tornar-se obsoletos. (Consultar anexo 1, desenho número 3)

## **5.2 Metodologia para a avaliação dos espaços urbanos obsoletos da área em estudo**

### **5.2.1 Classificação das tipologias de espaços**

Esta classificação decorre do processo de análise estrutural dos espaços urbanos obsoletos.

#### **5.2.1.1 Espaços Urbanos Desocupados**

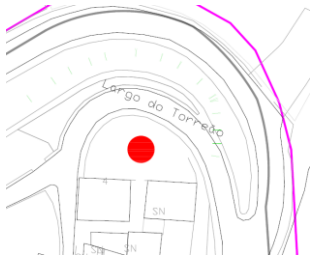

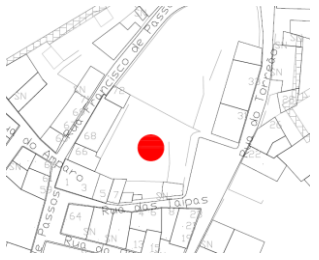

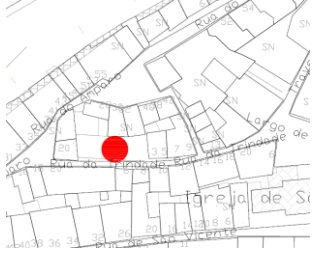

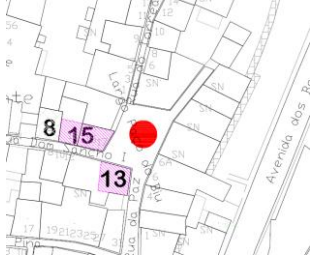

Estes espaços são identificados imediatamente pois correspondem aos espaços vazios de ocupação, aqueles que são efetivamente vazios e sem uso.





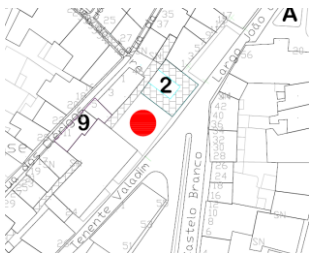

São considerados espaços negativos, contrários dos espaços positivos dinâmicos (espaços abertos correspondentes à mobilidade como por exemplo as ruas) e aos espaços positivos estáticos (como praças e jardins).

#### **Identificação dos espaços urbanos desocupados na área em estudo**

(Consultar anexo 1, desenho número 4)

Quadro 1 - Quadro de identificação dos espaços urbanos desocupados na área em estudo

Identificação	Planta	Fotografia	Características
A1			<p>Espaço vazio de dimensão razoável. Espaço aberto, de acesso ao público. Funciona como parque.</p>
A2			<p>Espaço vazio de pequena dimensão. Espaço privado, não acessível ao público.</p>
A3			<p>Espaço vazio de dimensão razoável. Espaço privado, não acessível ao público.</p>
A4			<p>Espaço vazio de dimensão razoável. Espaço de acesso público tanto pedonal como automóvel. Funciona como parque de estacionamento.</p>

A5			<p>Espaço vazio de pequena dimensão. Espaço privado, não acessível ao público.</p>
A6			<p>Espaço vazio de dimensão razoável. Espaço de acesso público tanto pedonal como automóvel. Apesar de não ser um espaço destinado ao estacionamento, existem frequentemente carros estacionados neste local.</p>
A7			<p>Espaço vazio de dimensão razoável, cercado por grades, não acessível ao público.</p>

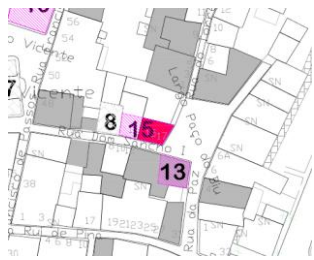

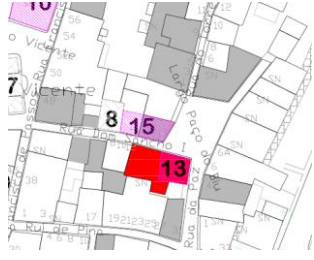

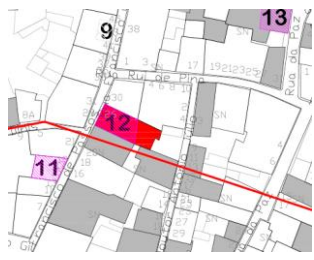

### 5.2.1.2 Espaços Urbanos Desafetados

Espaços que atualmente se encontram sem uso, mas onde outrora havia um. Nestes espaços permanecem remanescentes físicos que reforçam a sua memória.

#### Identificação de espaços desafetados na área em estudo

(Consultar anexo 1, desenho número 5)

Quadro 2 - Quadro de identificação dos espaços urbanos desafetados na área em estudo

Identificação	Planta	Fotografia	Características
B1			<p>Valor concelhio identificado com o número 15. Está de momento desativado e começa a apresentar sinais de obsolescência nomeadamente nas janelas.</p>
B2			<p>Valor concelhio identificado com o número 13. Edifício recuperado recentemente, todavia sem nenhum tipo de utilização.</p>
B3			<p>Valor concelhio identificado com o número 12. Edifício que tinha função comercial no R/C e habitacional no primeiro e segundo andar que neste momento se encontra sem qualquer uso, apesar de ter sido recuperado no primeiro piso.</p>

B4



Imóvel de interesse público datado do século XVII. Localizado na Praça Luís de Camões, este edifício pertencente à Câmara Municipal tinha, até há pouco tempo, funções ligadas à mesma. De momento os portões estão presos com cadeados e o edifício permanece sem qualquer uso apesar da sua importância, boa localização e conservação.

B5



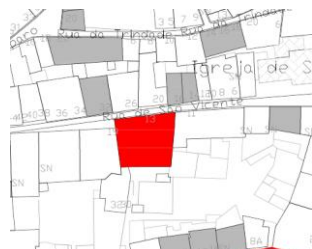
Antiga bomba de gasolina agora desativada onde ainda permanecem alguns vestígios dos seus possuidores como um placar com o nome da empresa.

B6



Edifício de grande dimensão localizado na Rua Dom Dinis. Pensa-se tratar-se de um edifício de serviços agora desativado.

B7



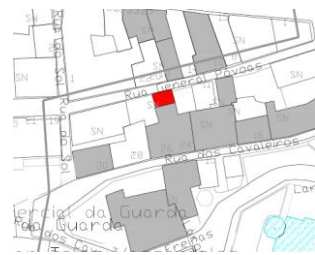
Antigo edifício de habitação e serviços de momento desativado situado na Rua de São Vicente.

B8



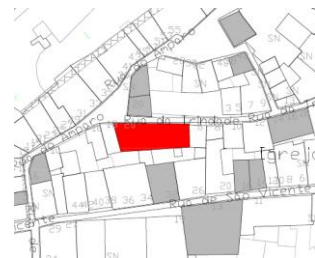
Edifício em ruína que anteriormente tinha função habitacional. Partes dele já ruíram, outras ainda permanecem como remanescentes de memória.

B9



Pequeno edifício que seria habitacional está em ruína. As paredes apresentam grandes deformidades e é grande o risco de ruírem.

B10



Edifício de grande dimensão destinado a serviços que se encontra desativado e em muito mau estado de conservação. Localiza-se na Rua da Trindade.

B11



Antigo edifício habitacional situado na Rua Francisco de Passos do qual só restam as paredes exteriores (já muito degradadas). Todo o interior do edifício ruuiu.

B12	 	<p>Edifício habitacional em ruína tal como o anterior. Neste caso, localizado na Rua São Vicente de Paulo, os muros e portões de entrada para o lote permanecem em bom estado relativamente às restantes partes do edifício.</p>
-----	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



### 5.2.1.3 Espaços Urbanos Subutilizados

São espaços com uso e/ou ocupação, sendo estruturas ativas na cidade. São espaços que embora em funcionamento começam a mostrar sinais evidentes de obsolescência, sendo o seu uso e/ou ocupação não adequado, eficaz ou eficiente para a cidade.

#### Identificação dos espaços urbanos subutilizados na área em estudo

(Consultar anexo 1, desenho número 6)

Quadro 3 - quadro de identificação dos espaços urbanos subutilizados na área em estudo:

Identificação	Planta	Fotografia	Características
C1			<p>Largo das Freiras, nas traseiras da Escola Básica de Santa Clara. Espaço aberto, com piso revestido em calçada portuguesa que serve como parque de estacionamento a um edifício habitacional que de momento se encontra parcialmente desocupado. A subutilização deste espaço decorre do mau aproveitamento do mesmo que para se tornar mais eficiente</p>

<p>C2</p>			<p>poderia ser usado como parque de estacionamento privado da escola básica.</p>
<p>C3</p>			<p>Antiga bomba de gasolina localizada na Rua 31 de Janeiro. Atualmente serve como parque de estacionamento. A sua subutilização decorre do uso deste espaço de uma forma pouco eficiente, podendo oferecer mais à cidade.</p>
<p>C4</p>			<p>Edifício localizado na Rua Francisco de Passos, com portas na Rua de Pina. Ocupado no R/C por dois restaurantes, desocupada a restante parte do edifício. Mostra sinais evidentes de obsolescência como a caixilharia das janelas e as paredes degradadas.</p> <p>Localizado na Rua de Pina, o edifício encontra-se num estado bastante avançado de obsolescência apesar de ter no R/C uma mercearia. A sua degradação é muito evidente nas paredes e vãos.</p>

C5



Edifício na Rua do Comércio encontra-se ocupado apenas no R/C por uma sapataria. A restante parte do edifício mostra sinais evidentes de obsolescência. A sua subutilização decorre da falta de aproveitamento da totalidade deste edifício (que se encontra numa das ruas mais importantes e movimentadas da cidade), tornando-o pouco eficiente.

C6



Na Rua Dr. António Júlio, este edifício está obsoleto. No R/C é ocupado por um sapateiro. Não é um edifício eficiente na cidade.

C7



Situado na Rua Dr. Lopo de Carvalho o edifício apesar de manter uma *boutique* no R/C está muito degradado. Questiona-se se a utilização do edifício é apropriada tendo em conta o elevado grau de obsolescência do mesmo.

C8



Edifício em muito mau estado de conservação localizado na Rua Francisco de Passos. Tal como no caso do edifício anterior questiona-se a sua utilização praticada no R/C por uma mercearia tendo em conta a sua evidente obsolescência.

C9



Edifício de grande dimensão na Rua Francisco de Passos que não é mais uma estrutura eficiente na cidade, sendo apenas ocupado no R/C por uma loja de antiguidades. No restante edifício são evidentes as marcas de obsolescência nas janelas e portas.

C10



Valor concelhio da cidade, o edifício localizado no Largo de São Vicente está subutilizado na medida em que não desempenha as suas funções na totalidade, sendo pouco eficiente. Mostra já alguns sinais de obsolescência.

## 5.2.2 Processo de obsolescência

Seguidamente apresenta-se o estudo relativo aos processos de obsolescência associados às tipologias.

### 5.2.2.1 Obsolescência Física/Estrutural

Está relacionada com o envelhecimento dos espaços/edifícios. Tem como causas as condições ambientais e/ou a fraca ou mesmo a falta de manutenção que, em alguns casos mais extremos, leva mesmo ao abandono.

Quadro 4 - Quadro de identificação dos espaços em obsolescência física/estrutural:

Tipologia	Justificação da classificação	Grau	Curabilidade	Viabilidade Económica
Espaços Desocupados	A2, A3, A5 - espaços abandonados onde é evidente a falta de manutenção pelo excesso de vegetação.	Elevado	Sendo espaços privados, depende do proprietário a sua reintegração na dinâmica da cidade, sendo esta possível.	Para os proprietários é viável economicamente. Não são espaços em risco de obsolescência económica.
Espaços desafetados	B1, B6 - Construções em mau estado de conservação devido à falta de manutenção e abandono, que se traduz na elevada degradação das paredes e vãos.	Elevado	É possível reintegrá-los na dinâmica da cidade, dando-lhes um uso.	A reabilitação destes edifícios apesar do custo provavelmente elevado, com o tempo pode tornar-se viável, pois são estruturas de grande dimensão e cujos trabalhos a realizar seriam sobretudo na limpeza das fachadas e na substituição dos vãos.
	B7 - Mostra sinais evidentes de obsolescência devido	Médio	É possível reintegrá-lo na dinâmica da	É viável pois o edifício está em condições razoáveis.

	à falta de manutenção.		cidade.	
	B3 - Primeiro piso foi recentemente recuperado. O restante edifício está em mau estado de conservação.	Médio	É possível reintegrá-lo na dinâmica da cidade.	É viável pois o edifício está em condições razoáveis. Para além disso, o primeiro piso já foi restaurado, sendo apenas necessário fazer pequenas intervenções nos restantes pisos.
	B8, B9, B11, B12 - Edifícios em ruína.	Muito Elevado	Tendo em conta o elevado estado de degradação destes edifícios a reabilitação será a solução possível. No caso do edifício correspondente à identificação B8, e consoante o seu uso futuro, a demolição será a melhor solução.	O custo da reabilitação ou reativação destes espaços pode não ser viável economicamente.
Espaços Subutilizados	C3, C10 - Os edifícios começam a mostrar sinais de obsolescência.	Médio	Apesar de começarem a mostrar sinais de obsolescência é possível reintegrá-los na dinâmica da cidade.	É viável pois os edifícios estão em condições razoáveis.

<p>C4, C6, C9 - Construções em mau estado de conservação devido à falta de manutenção e abandono.</p>	<p>Elevado</p>	<p>É possível reintegrá-los na dinâmica da cidade.</p>	<p>A reabilitação destes edifícios apesar do custo provavelmente elevado, com o tempo pode tornar-se viável, pois os trabalhos a realizar seriam sobretudo na limpeza das fachadas e na substituição dos vãos.</p>
<p>C5 - Apesar de demonstrar sinais de obsolescência o edifício não está totalmente abandonado. O primeiro e segundo pisos estão em mau estado de conservação.</p>	<p>Médio</p>	<p>É possível afetar-lhe um uso nos pisos superiores, pois no R/C já se encontra um comércio.</p>	<p>A reativação do uso dos pisos superiores é economicamente viável, pois para além deste edifício já ser uma estrutura ativa na cidade pelo comércio realizado no R/C, situa-se numa das ruas com mais importância e afluência da cidade. Nesta rua é o único edifício que se encontra com uma utilização parcial.</p>
<p>C7, C8 - Apresentam um elevado estado de degradação apesar de estarem ocupados no R/C.</p>	<p>Elevado</p>	<p>É possível afetar-lhes usos nos pisos superiores</p>	<p>Economicamente pode ser dispendioso tendo em conta o elevado grau de obsolescência dos mesmos, no entanto, e tendo em conta que são edifícios já com uso no R/C, a sua reativação teria que ser feita apenas nos pisos superiores.</p>

### 5.2.2.2 Obsolescência Funcional

Pode ter uma das duas características diferentes: a primeira relaciona-se com a desadequação ao uso que se verifica quando este não se adapta ao uso corrente, ou quando o uso corrente não é o mais adequado; a segunda existe quando os espaços/edifícios não têm qualquer uso na atualidade.

Quadro 5 - Quadro de identificação dos espaços em obsolescência funcional:

Tipologia	Justificação da classificação	Grau	Curabilidade	Viabilidade Económica
Espaços Desocupados	A2, A3, A5 - Espaços privados que estão abandonados e onde é evidente a falta de manutenção pelo excesso de vegetação.	Médio	É possível afetar-lhes um uso, mas sendo espaços privados a responsabilidade é do proprietário	É viável economicamente para o proprietário, sobretudo se este reabilitar não só o espaço mas as construções pertencentes ao lote.
	A4, A6 - Espaços que apresentam obsolescência funcional associada à desadequação ao uso, pois o seu uso como local de estacionamento não é o mais adequado.	Não consideramos	É possível afetar-lhes um uso definitivo, seja como estacionamento o ou outro que se demonstre relevante para a dinâmica da cidade.	A utilização definitiva destes espaços como parques de estacionamento seria viável economicamente pois estes locais já servem de momento este propósito.
	A7 - Espaço fechado que está abandonado	Não consideramos	É possível afetar-lhe um	Sendo um espaço vazio

	e que mostra sinais de obsolescência.		uso reintegrando-o na dinâmica da cidade.	sem qualquer remanescente de construção e estando localizado junto à antiga muralha da cidade tem algum valor arquitetónico e patrimonial. Economicamente seria um espaço com grande potencial para construção. Por outro lado, tendo em conta a grande quantidade de espaços obsoletos na zona intramuralhas da cidade, construir novos edifícios ao invés de reabilitar os já existentes pode não ser a melhor solução.
Espaços desafetados	B1, B3, B5, B6, B7, B10 - Edifícios em mau estado de conservação devido à falta de manutenção e abandono.	Elevado	É possível afetar-lhes um uso.	Estes edifícios podem estar em risco de obsolescência económica. O custo da sua reativação pode ser bastante

				elevado em relação às alternativas
	B2, B4 - Edifícios recuperados e com boas condições que de momento permanecem sem utilização.	Baixo	É possível afetar-lhes um uso reintegrando-os na dinâmica da cidade.	Não estão em risco de obsolescência económica, sendo estruturas em boas condições é perfeitamente viável aplicar-lhes um uso.
	B8, B9, B11, B12 - Edifícios em ruína deixados ao abandono.	Muito Elevado	É possível afetar-lhes um uso.	Estes edifícios podem estar em obsolescência económica. Os custos da sua reativação (reabilitação ou reconstrução) podem ser bastante elevados.
Espaços Subutilizados	C1, C2 - Espaços onde o uso como estacionamento não é o mais adequado.	Não se aplica	É possível afetar-lhes um uso.	Estes espaços poderiam ser reativados para novos usos. Seria viável economicamente sobretudo no caso do C1 que se encontra em boas condições para ser aproveitado.

	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 - Edifícios que já entraram em processo de obsolescência encontrando-se bastante degradados e mesmo não estando abandonados demonstram falta de manutenção.	Elevado	É possível afetar-lhes um uso reintegrando- os na dinâmica da cidade.	Os custos da sua reativação podem ser bastante elevados.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	--------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------

### 5.2.2.3 Obsolescência de Localização

É caracterizada por aqueles espaços onde a localização não se adapta à mudança devido à acessibilidade, proximidade, entre outras.

Quadro 6 - Quadro de identificação dos espaços em obsolescência de localização:

Tipologia	Justificação da classificação	Grau	Curabilidade	Viabilidade Económica
Espaços desafetados	B5 - A localização de uma bomba de gasolina neste local não é a mais adequada devido ao espaço ser pequeno e a rua ser de sentido único.	Médio	É possível reintegrá-lo na dinâmica da cidade.	A sua desativação e desafetação foi adequada. O edifício, no entanto, está em condições razoáveis, o que torna rentável a sua reabilitação e utilização com outro fim.
Espaços Subutilizados	C1, C2 - A obsolescência de localização destes espaços	Médio	É possível reintegrá-los na dinâmica da cidade.	Estes espaços seriam eficientes se o seu uso fosse

	está associada com a sua falta de adaptação ao lugar.	alterado. No caso do espaço C1 seria rentável se ele funcionasse como estacionamento para a Escola Básica.
--	-------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 5.2.2.4 Obsolescência Legal

Ocorre quando os espaços/edifícios não têm capacidade física e/ou estrutural para se adaptarem às novas regras legais que lhes são impostas. São espaços subutilizados/desafetados temporariamente sem se conseguirem adaptar às novas exigências, ou desafetados permanentemente quando, de todo, não se conseguem adaptar.

Na zona em estudo não foram encontrados espaços/edifícios em atual processo de obsolescência legal.

#### 5.2.2.5 Obsolescência de imagem

Está diretamente relacionada com a envolvente. Acontece quando um espaço/edifício afeta negativamente a paisagem e ambiente urbano, desadequando-se do mesmo.

Quadro 7 - Quadro de identificação dos espaços em obsolescência de imagem:

Tipologia	Justificação da classificação	Grau	Curabilidade	Viabilidade Económica
Espaços Desocupados	A2, A3 - A falta de manutenção destes espaços tem um efeito negativo na sua imagem. Apresentam um estado degradado e abandonado.	Médio	Limpeza e manutenção.	Sendo espaços privados dependerá do seu proprietário avaliar a sua rentabilidade económica.

Espaços Desafetados	B1, B3, B6 - Os remanescentes físicos do antigo uso permanecem em mau estado de conservação. A degradação é sobretudo nas paredes e vãos.	Elevado	Eventualmente reabilitação.	Os edifícios poderão estar em risco de obsolescência económica. A sua reconstrução ou reabilitação podem ter custos elevados.
	B5, B7 - A degradação dos edifícios é evidente. A sua obsolescência de imagem está associada essencialmente com a degradação das paredes.	Médio	Limpeza das fachadas ou eventualmente reabilitação.	É economicamente viável a limpeza das fachadas.
	B8, B9, B10, B11, B12 - Os edifícios estão em ruínas. Apresentam uma imagem de abandono e elevada degradação.	Muito Elevado	Reabilitação ou dependendo do seu uso futuro demolição.	Os custos de reabilitação podem ser muito elevados em relação às alternativas.
Espaços Subutilizados	C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 - Afetam a imagem urbana devido ao seu	Elevado	É possível reintegrá-los na dinâmica da cidade reabilitando-os.	A sua reabilitação poderá ser rentável na medida em que

	elevado grau de degradação.	estes edifícios já têm uma utilização parcial.
--	-----------------------------	------------------------------------------------

### 5.2.3 Processo de Formação - Análise da permanência e transformação

Importa para ações futuras no desenho do território urbano, compreender os processos de formação dos espaços urbanos obsoletos, bem como a sua permanência no território e quais as dinâmicas de transformação que existiram.

Quadro 8 - Quadro de identificação dos espaços consoante o seu processo de formação, permanência e transformação:

Tipologia	Causas da formação	Causas da Permanência	Classificação
Espaços Desocupados	A1 - Dimensão Morfológica: no sentido da evolução e mudança no desenho dos espaços da cidade; - Dimensão social e cultural: devido à alteração da paisagem humanizando-a.	- Dimensão social e cultural: demonstrada na pouca utilização deste espaço devido a fatores como a pouca expressão estética e comunicativa do mesmo.	Não existindo uma classificação totalmente adequada para este espaço consideramo-lo como um espaço apagado, não por não ter sido planejado, mas sim pela sua falta de significado.
	A2, A3, A5 - Dimensão Morfológica: houve uma evolução na ocupação destes espaços. São espaços que “sobram” na cidade.	- Dimensão económica e legal: pelo facto de pertencerem a entidades privadas pode por parte dos possuidores não haver uma	Espaços em rutura: a memória do passado mantém-se nestes espaços devido às infraestruturas que mantêm. Perderam o seu significado

		necessidade de uso/ocupação dos mesmos, ou pode não ser viável economicamente o seu uso.	devido à sua desocupação.	
	A4, A6	- Dimensão Morfológica: houve uma evolução na ocupação destes espaços. São espaços desocupados utilizados como parques de estacionamento.  - Dimensão vivencial e funcional: a nova forma de ocupação destes espaços como parques de estacionamento é desadequado.	- Dimensão vivencial e funcional: sendo lugares desprovidos de ocupação e devido às necessidades da população para utiliza-los como parques de estacionamento, eles permanecem com este uso.  - Dimensão Morfológica: sendo um espaço de “sobra” permanece inalterado enquanto o desenho urbano da sua envolvente evolui.	Espaços Re-significados: a nova forma de ocupação destes espaços faz com que estes ganhem um novo significado.
	A7	- Dimensão Morfológica: é um espaço de “sobra” na cidade.	Pode ser considerado um espaço apagado pela sua ausência de significado.	
Espaços Desafetados	B1, B3, B5, B6, B7	-Dimensão económica e legal: espaços que não têm qualquer uso actual em	- Dimensão económica e dimensão vivencial e funcional que permanece pelas	Espaços em Rutura: lugares que perderam o seu significado devido à sua desafetação;

<p>alguns casos por não ser viável economicamente.</p> <p>- Dimensão vivencial e funcional: do ponto de vista funcional o seu uso está em obsolescência.</p>	<p>mesmas razões que levaram à obsolescência destes espaços.</p>	<p>lugares de memória pelos seus remanescentes físicos.</p>
<p>B8; B9, B10, B11, B12</p> <p>- Dimensão económica e legal; Dimensão vivencial e funcional: espaços que estão devolutos do ponto de vista funcional e do ponto de vista económico.</p>	<p>- Dimensão económica e legal: são espaços em ruína, não sendo economicamente rentáveis.</p> <p>- Dimensão social e cultural: a falta de atividades nestes espaços e o seu abandono faz com que sejam considerados inseguros, provocando a falta de sentido de pertença e a falta de expressão estética e comunicativa.</p> <p>- Dimensão visual e percetiva: devido ao seu abandono e elevado grau de degradação.</p>	<p>Espaços em Rutura: pois não têm uso nem significado. Neles permanecem remanescentes físicos que os tornam lugares de memória.</p>

Espaços Subutilizados	<p>B2, B4</p> <p>- Dimensão vivencial e funcional: são espaços que atualmente não têm qualquer uso.</p> <p>C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10</p> <p>- Dimensão Morfológica: com a evolução do desenho urbano da sua envolvente, estes espaços tornaram-se subutilizados.</p> <p>- Dimensão económica: deixaram de ser totalmente viáveis economicamente.</p> <p>- Dimensão vivencial e funcional: do ponto de vista funcional entraram já num processo de obsolescência devido à sua subutilização.</p>	<p>Neste caso, as causas da permanência destes espaços como desafetados na dinâmica da cidade serão temporárias. Estes espaços foram recentemente reabilitados e a sua inatividade funcional é recente.</p> <p>As causas da sua permanência são as mesmas da sua formação por serem estruturas ativas na cidade.</p>	<p>Espaços estáveis: mantém-se com a mesma carga simbólica desde que foram criados, estando num processo de desafetação não definitivo.</p> <p>Espaços estáveis: apesar de estarem em processo de obsolescência económica ainda mantém parte do uso e ocupação.</p> <p>Espaços em rutura: entraram num processo de perda de significados.</p>
-----------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 5.2.3 Estratégias e Possibilidades

Com o conhecimento dos fatores que determinam o estado de obsolescência de um determinado espaço urbano, a sua avaliação e a percepção das suas características, bem como das causas da sua obsolescência e permanência, a avaliação dos mesmos serve como ferramenta para a elaboração de cenários e estratégias de intervenção.

É importante a aplicação de estratégias de mudança para a revitalização urbana destes espaços obsoletos, combatendo a sua obsolescência e permitindo que estes se tornem mais eficazes e eficientes e se integrem novamente na dinâmica da cidade. É essencial a demonstração das características dos mesmos enquanto espaços disponíveis e potenciais de alteração para que estes se integrem com o restante conjunto de espaços do território urbano.

Após o estudo da zona intramuralhas da cidade da Guarda, analisando os seus espaços urbanos obsoletos e caracterizando-os, serão, seguidamente, apresentados alguns objetivos gerais para o melhoramento desta zona.

Assim, serão apresentados alguns objetivos estratégicos para a zona estudada e para alguns dos edifícios nela localizados. O objetivo passará sempre pelo aumento da conexão urbanística e melhoria de acessibilidades e características dos espaços, de modo a tornar a cidade mais dinâmica e eficaz, e reduzindo o seu grau de obsolescência, que para além de física, é já social.

Objetivos gerais para a zona intramuralhas da cidade da Guarda:

- 1) Criar um corredor estruturante para utilização do transporte colectivo, promovendo uma mobilidade mais sustentável feita com a redução da utilização do transporte automóvel próprio.
- 2) Reduzir o tráfego motorizado e promover o bem-estar físico e a saúde pública, através da implantação de ciclovias.
- 3) Promover a continuidade ecológica através da criação de corredores verdes e espaços ajardinados de forma a estabelecer relações de transição com os espaços adjacentes.
- 4) Criar conexões sobre e/ou sob o corredor estruturante para que não haja uma “divisão” do espaço urbano. Estas conexões poderão traduzir-se por passagens e praças de modo a promover o tráfego pedestre, criando uma rede integrada na estrutura da cidade.
- 5) Reconstruir as estruturas cujo ciclo de vida terminou ou que se encontram em processo de obsolescência, com vista a gerar maior dinamismo e eficiência da cidade, tornando-a mais atrativa.
- 6) Utilizar na totalidade as estruturas que se encontram de momento subutilizadas, tornando-as totalmente eficientes.

- 7) Concentrar comércio e serviços em zonas específicas da zona intramuralhas da cidade, de preferência próximo do eixo estruturante para que sejam de mais fácil acesso.
- 8) O alargamento de ruas (caso seja possível), criando melhores condições de ventilação e iluminação em algumas zonas que permanecem na estrutura da cidade como espaços esquecidos e invisíveis.

Quadro 9 - Quadro de identificação das potencialidades e dos objetivos estratégicos para alguns dos espaços urbanos obsoletos presentes na cidade da Guarda:

Identificação	Características/Potencialidade dos Espaços	Objetivos Estratégicos
A7 - Espaço Desocupado  Uso atual: Nenhum	É um espaço sem uso nem ocupação que se localiza junto à antiga muralha, ao lado da Torre dos Ferreiros. Tem uma dimensão razoável, e pela sua localização é um espaço com bastante potencial pois estabelece uma relação direta com este Monumento Nacional que é a Torre dos Ferreiros.	A importância e simbolismo da Torre dos Ferreiros seria enfatizada se neste local, agora completamente vazio, fosse criado um espaço ajardinado, acessível ao público e no qual houvesse uma ligação com a antiga muralha, promovendo uma continuidade ecológica e estabelecendo uma relação de conexão com os restantes espaços que estão adjacentes.
B5 - Espaço Desafetado  C2 - Espaço Subutilizado  Uso actual: utilizado como local de estacionamento	É um espaço usado como local para estacionamento, sendo a sua utilização pouco adequada e pouco eficiente. Era uma bomba de gasolina que está desativada. O edificado encontra-se bom estado de conservação e tem uma dimensão razoável.	Tendo em conta que o uso como bomba de gasolina não seria o mais indicado devido às dificuldades de acessibilidade e ao provável condicionamento de trânsito naquela zona, este edifício deverá ser utilizado com outro fim.  Estrategicamente poderíamos pensar aquela zona como um espaço de convívio, com aproveitamento do espaço

<p>B4 - Espaço Desafetado</p> <p>Uso actual: nenhum</p>	<p>Espaço considerado IIP localizado na Praça Luís de Camões. É um espaço com valor patrimonial que se encontra em bom estado de conservação, tendo sido restaurado recentemente. Sendo um edifício pertencente à CMG e, pela sua localização, apresenta grande potencial para ser utilizado.</p>	<p>envolvente à edificação como jardim.</p> <p>Neste caso, e devido ao estado actual do edifício, a única medida a tomar seria a nova apropriação e novo uso do mesmo como uma secção que desempenhasse funções para a CMG.</p>
<p>C1 - Espaço Subutilizado</p> <p>Uso actual: Estacionamento</p>	<p>Faz parte da envolvente da actual EB23 de Santa Clara e integra um conjunto de habitações que se encontram devolutas.</p>	<p>Deveria ser um espaço de conexão entre a EB23 de Santa Clara e os restantes edifícios que se situam neste espaço. O parque, agora público podia fazer parte integrante da escola, funcionando como local de estacionamento para os professores que frequentemente utilizam viatura própria, ou para os alunos como jardim. O conjunto habitacional poderia ser usado para residência de professores não efetivos na escola e que, na maior parte das vezes, alugam habitações em lugares mais afastados do local onde lecionam. Outra hipótese seria usar as atuais habitações desocupadas como uma extensão da zona escolar, onde poderiam funcionar outro tipo de atividades auxiliares às aulas.</p>

<p>C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10 - Espaços subutilizados</p> <p>Uso actual: comércio/serviços</p>	<p>Espaços cujo uso actual se concentra no Rés-do-chão. Estes são espaços pouco eficientes devido à sua utilização apenas parcial. No entanto, devido a serem já estruturas ativas na cidade, apresentam bastante potencial para serem usados na totalidade.</p>	<p>A estratégia para estes edifícios passaria pela sua reabilitação e reutilização, de forma a que se tornassem mais eficientes. Na sua maioria, a função habitacional nos pisos superiores seria uma solução possível. Quanto às funções comerciais no rés-do-chão teriam que ser repensadas de acordo com as necessidades da população local.</p> <p>Em alguns casos, o alargamento da rua na qual se situam, permitindo a circulação automóvel tornaria os espaços mais eficientes.</p> <p>O edifício C5 é um caso mais peculiar pois é o único na Rua do Comércio que se encontra subutilizado, criando uma desconexão com os espaços que se encontram em plena utilização.</p>
<p>B2 - Espaço desafetado</p> <p>Uso actual: nenhum</p>	<p>Antigo Solar na Rua D. Sancho I e Largo Paço do Biu, considerado IVC. É, portanto, um edifício de características históricas irrevogáveis e, como tal, com grande potencial.</p>	<p>A estratégia de solução passaria pela reintegração deste edifício na dinâmica da cidade, tornando-o ativo funcionalmente.</p>

<p>B1 - Espaço Desafetado</p> <p>Uso actual: nenhum</p>	<p>Antigo prédio no Largo Paço do Biu, considerado IVC, com bastante potencial para ser usado.</p> <p>A sua reintegração na dinâmica da cidade passaria pela limpeza das suas fachadas e pela substituição dos vãos.</p> <p>Tendo em conta o elevado grau de degradação do edifício a solução para este edifício passaria pela sua demolição. Não sabendo se é de propriedade privada ou pertencente à CMG as medidas propostas poderão não ser viáveis.</p>
<p>B8 - Espaço Desafetado</p> <p>Uso actual: nenhum</p>	<p>Este é um edifício de dimensão razoável que se encontra em ruína. A sua localização junto da Sé Catedral e a dimensão do terreno que o envolve fazem dele um local com bastantes potencialidades.</p> <p>As medidas que poderiam ser tidas em conta passariam pela intervenção neste espaço criando uma zona verde de recreio que, para além de promover uma continuidade ecológica, permitiria estabelecer uma relação mais próxima com a Sé Catedral. Pondo em prática também a criação de uma ciclovia, este espaço poderia estar ainda equipado com uma zona específica para estacionamento de bicicletas.</p>
<p>A6 - Espaço Desocupado</p> <p>Uso actual: Zona de passagem</p>	<p>Este espaço integra toda a envolvente à Sé Catedral, contando com a praça e ligações viárias. Pela sua dimensão e localização é um espaço com grande potencial.</p> <p>A criação de uma ciclovia na zona circundante da Sé diminuiria o tráfego automóvel nesta zona. Para além disso, promoveria uma prática mais sustentável e fomentaria o bem-estar e a saúde pública. A introdução de pequenos</p>

	<p>equipamentos para estacionamento de bicicletas e o aumento de zona verde e de recreio criaria uma maior continuidade ecológica. Neste espaço haveria ainda a possibilidade de fixação de estruturas temporárias e a criação das feiras ligadas ao turismo e à região, que promovessem a cidade.</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

# Conclusão

Após a análise das diferentes reflexões apresentadas por vários autores acerca da questão dos vazios urbanos, percebendo a sua evolução, características e principais tipologias, do estudo dos três exemplos de intervenção, na cidade de Amesterdão, Nova Iorque e Saragoça e, da análise de conceitos baseados no tempo - ciclo de vida destes espaços urbanos obsoletos, constata-se a relevância/pertinência dos mesmos na transformação das cidades contemporâneas.

A evolução, transformação e o crescimento ou declínio das cidades estão associados ao aparecimento e desenvolvimento dos diversos vazios urbanos que contém.

Como constatado anteriormente, os ditos vazios urbanos não se apresentam necessariamente vazios, mas são sim espaços onde perdura a memória de um passado, espaços com simbolismo e significado, que podem ou não conter remanescentes físicos. Espaços urbanos obsoletos, degradados ou deteriorados, que não exibem um papel ativo na cidade, encontrando-se, por vezes, esquecidos e estagnados no tempo.

No entanto, os vazios urbanos apresentam-se como espaços de grande oportunidade. Uma oportunidade de requalificar e regenerar a malha urbana, permitindo um rejuvenescimento da cidade e, promovendo um desenvolvimento implosivo dos centros urbanos.

No estudo de caso, tomando como exemplo a cidade da Guarda, a intervenção em espaços obsoletos, situados na zona histórica intramuralhas, permitiria uma maior eficiência da zona, tornando-a mais atrativa às populações. Fatores como a falta de acessibilidade, as deficiências urbanísticas do local e, ainda, à enorme quantidade de espaços urbanos desocupados, desafetados ou subutilizados, afastam, progressivamente, as populações do centro histórico. A nível visual, o espaço torna-se pouco atrativo e, por vezes inseguro, mostrando uma decadência e um envelhecimento preocupantes.

Este envelhecimento do centro histórico da cidade da Guarda, associado às dificuldades de acesso a alguns locais, que pelas suas características urbanísticas é apenas feito pedonalmente, faz com que muitos dos edifícios ou espaços sejam abandonados. “Ao não serem habitados, os edifícios particulares dificilmente serão recuperados. Mesmo nos que são habitados, as intervenções tornam-se muito dificultadas devido ao sigilo e à burocratização excessivos de que essas ações são alvo.” Hoje em dia os esforços realizados em torno das melhorias da cidade são sobretudo centradas no centro histórico, confinadas a zonas e monumentos específicos, fazendo com que esta zona apresente uma grande debilidade.

Como possível solução para combater o problema que, de momento, já não está apenas relacionado com um declínio urbano, mas também populacional, seria, como referido anteriormente, a criação de ciclovias, promovendo a sustentabilidade ambiental e permitindo um aumento e facilidade de acessos.

Com a intervenção sobre os espaços vazios expectantes seria possível oferecer espaços, condições, habitação e equipamentos, que favorecessem o regresso das pessoas à zona intramuralhas, revertendo o processo de decadência que a cidade apresenta atualmente.

# Referências Bibliográficas

1. Santos, Milton. *A Urbanização Brasileira*. São Paulo : Edusp, 2008. 978-85-314-0860-1.
2. *Brasília, o Museu, a Biblioteca e o Vazio Urbano: elementos para reflexões*. Medeiros, Ana Elisabete de Almeida. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.
3. Rubió, Ignasi de Solà-Morales. Terrain Vague. [Online] 1995. [Citação: 10 de Janeiro de 2013.] <http://m.friendfeed-media.com/>.
4. *Cheios Inúteis*. Janeiro, Pedro. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.
5. *Os Espaçamentos Ilegítimos ou a Condição Suburbana do Vazio*. Cavaco, Cristina Soares. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.
6. *Oportunidades de Intervenção na Cidade Extensiva*. Magalhães, Francisca, Strecht, Patrícia e Corujo, Teresa. Lisboa : ISCTE, 2007. Actas do Seminário de Estudos Urbanos - Vazios Úteis.
7. Lévesque, Luc. The 'terrain vague' as material - some observations\*. [Online] 2002. [Citação: 10 de Janeiro de 2013.] [http://www.amarrages.com/textes\\_terrain.html](http://www.amarrages.com/textes_terrain.html).
8. *Terrain vague et potentiel de restructuration*. Busquets, Joan. 214, Catalunha : Col·legi d'Arquitectes de Catalunya, 1996, Quaderns d'arquitectura i urbanisme.
9. *Vitória: a cidade, seus vazios, seus significados*. Dias, Fabiano. Brasil : s.n., Novembro de 2002, Minha Cidade. 1982-9922.
10. wikipedia. Brownfields. [Online] <http://pt.wikipedia.org/wiki/Brownfields>.
11. *Terrain Vague - Notas de Investigação para uma Identidade*. Melo, Luís Pedro Sá e. 2006, ArteCapital.
12. *Terres de ninguém*. Holl, Steven. 214, 1996, Quaderns D'Arquitectura i Urbanisme.
13. Clichevsky, Nora. La tierra vacante en América Latina. *Lincoln Institute of Land Policy*. [Online] Janeiro de 1999. [http://www.lincolninst.edu/pubs/380\\_La-tierra-vacante-en-Am%C3%A9rica-Latina](http://www.lincolninst.edu/pubs/380_La-tierra-vacante-en-Am%C3%A9rica-Latina).

14. Rosa, Iná. *A cidade sendo redesenhada pelos vazios: Franco da Rocha nas terras de Juquery*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, FAUUSP. São Paulo : s.n., 2006. Tese de Doutorado.
15. *Algumas considerações (muito) sumárias*. Rodeia, João Belo. Lisboa : Caleidoscópio - Edição e Artes Gráficas SA., 2007, Vazios Urbanos, Trienal de Arquitectura de Lisboa. 978-989-8010-86-5.
16. Martínez, Francisco Berruete. *Urban voids, spaces of great expectations*. [Online] [Citação: 16 de Fevereiro de 2014.] <http://xbiennialcascais.files.wordpress.com/2013/06/urban-voids-spaces-of-great-expectations.pdf>.
17. Chaline, Claude. *La Régénération Urbaine*. s.l. : Puf, 1999. 978-213050213.
18. Carmona, Matthew, et al. *Public Places - Urban Spaces*. s.l. : Architectural Press, 2003. 0 7506 36327.
19. Borde, Andréa. *Vazios Urbanos: Avaliação Histórica e Perspectivas Contemporâneas*.
20. Dittmar, Adriana Cristina Corsico. *Paisagem e Morfologia de Vazios Urbanos - Análise da transformação dos espaços residuais e remanescentes urbanos ferroviários em Curitiba* . Universidade Católica. Curitiba - Paraná : s.n., 2006. Tese de Mestrado em Gestão Urbana.
21. Alves, Priscilla. *Mobilidade e Acessibilidade Urbanas Sustentáveis: A Gestão da Mobilidade no Brasil* . São Carlos : s.n. Dissertação para Pós-graduação em Engenharia Urbana.
22. Brandão, Pedro. *A identidade dos lugares e a sua representação colectiva - Bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público*. Lisboa : Europress, Editores e Distribuidores de Publicações, Lda, 2008. 978-972-8569-43-3.
23. Oudenampsen, Merijn. A cidade como playground. *Piseagrama*. [Online] [Citação: 3 de Março de 2014.] <http://piseagrama.org/artigo/496/a-cidade-como-playground/>. 2179-4421.
24. *High Line* . [Online] Friends os The High Line. [Citação: 5 de Março de 2014.] <http://www.thehighline.org/>.
25. SolarsVius. [Online] [Citação: 6 de Março de 2014.] <http://solarsvius.wordpress.com/2012/06/05/esto-no-es-un-solar-zaragoza-patrizia-di-monte/>.

26. *Mobilidade e acessibilidade: conceitos e novas práticas*. Alves, Mário J. *Indústria e Ambiente* 55.

27. Pita, Vanessa Maria da Costa. *A evolução da paisagem urbana da cidade da Guarda: ativação/desativação do património edificado*. Porto : s.n., 2013. Tese de especialização em Mediação Patrimonial.

28. Gomes, Rita Costa. *A Guarda Medieval 1200-1500*. Lisboa : Augusto Sá da Costa, Lda., 1987. 0870-595.

29. Rodrigues, Adriano Vasco. *Monografia Artística da Guarda*. [ed.] CMG. Lisboa : Cisial - Anadia, 1984.



# Anexos