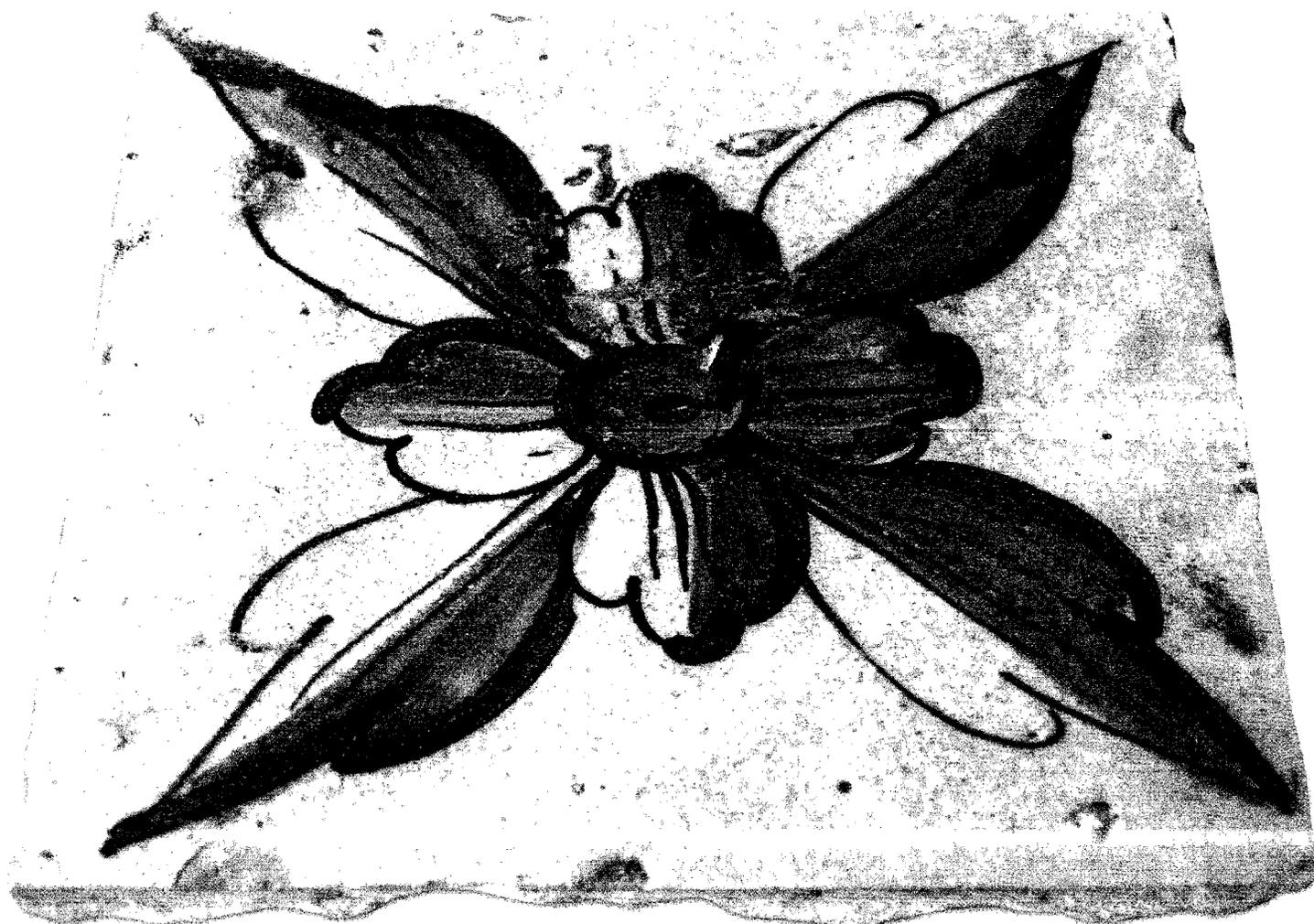


Reabilitação Urbana

Baixa Pombalina: bases para uma intervenção de salvaguarda

Câmara Municipal de Lisboa
Licenciamento Urbanístico e Reabilitação Urbana



Ficha técnica

TÍTULO

Baixa Pombalina:
bases para uma intervenção de salvaguarda

COORDENAÇÃO DA EDIÇÃO

João Mascarenhas Mateus (ed.)

TEXTOS

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

COORDENAÇÃO DA PRODUÇÃO

Helena Caria

EQUIPA TÉCNICA

Cristiana Afonso

Ana Gracindo
Conceição Peixoto
Leonor Martins
Sandra Veiga

DESIGN GRÁFICO

Silva! Designers

REVISÃO

Helena Soares

IMPRESSÃO

Euro-Scanner

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

Tiragem: 1000 exemplares

ISBN: 972-8877-04-8

Depósito legal 229235/05

Lisboa, Junho 2005

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



EDIÇÃO

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

PRESIDENTE

Pedro Santana Lopes

VEREADORA

Maria Eduarda Napoleão

O levantamento do estado da conservação e a monitorização de indicadores

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

João Mascarenhas Mateus (GVEN – CML) 13

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

Vitor Cóias e Silva (OZ) 19

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

Rui Melo (DORS – CML) 33

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

Jorge Mascarenhas (Instituto Politécnico de Tomar) 47

A importância da conservação dos interiores da Baixa Pombalina

Tiago Luís (UPBC – CML) 53

A avaliação económica e as perspectivas de dinamização das actividades comerciais

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

João Seixas (CET – ISCTE) 69

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

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

As lojas tradicionais da Baixa. Desafios presentes e futuros

António Sérgio de Carvalho (GVEN – CML) 93

Estudos para uma regulamentação de salvaguarda

Uma proposta de regulamento para a Baixa Pombalina

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

O Plano de Cores para o território da Baixa e as argamassas para uma conservação das fachadas
Vitor Lopes (UTL, FRRC – CML) 121

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

José Manuel Viegas (IST – UTL) 139

A melhoria das condições ambientais

Luís Malheiro da Silva (LMSA) 147

A experiência da gestão urbanística

O licenciamento na Baixa Pombalina

Isabel Pereira, Carlos Andrade (DMGU1 – CML) 157

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

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

A actuação da Reabilitação Urbana

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

Ana Gonçalves (UPBC – CML) 179

A SRU da Baixa Pombalina

Rolando Borges Martins (SRU Baixa Pombalina) 195

Reabilitação Urbana do Chiado

Rui Leitão (FRRC – CML) 203

Anexo 211

Siglas 239

Agradecimentos 241

A Baixa Pombalina

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

João Seixas

Centro de Estudos Territoriais – ISCTE

O lugar da Baixa

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

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

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

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

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

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

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

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

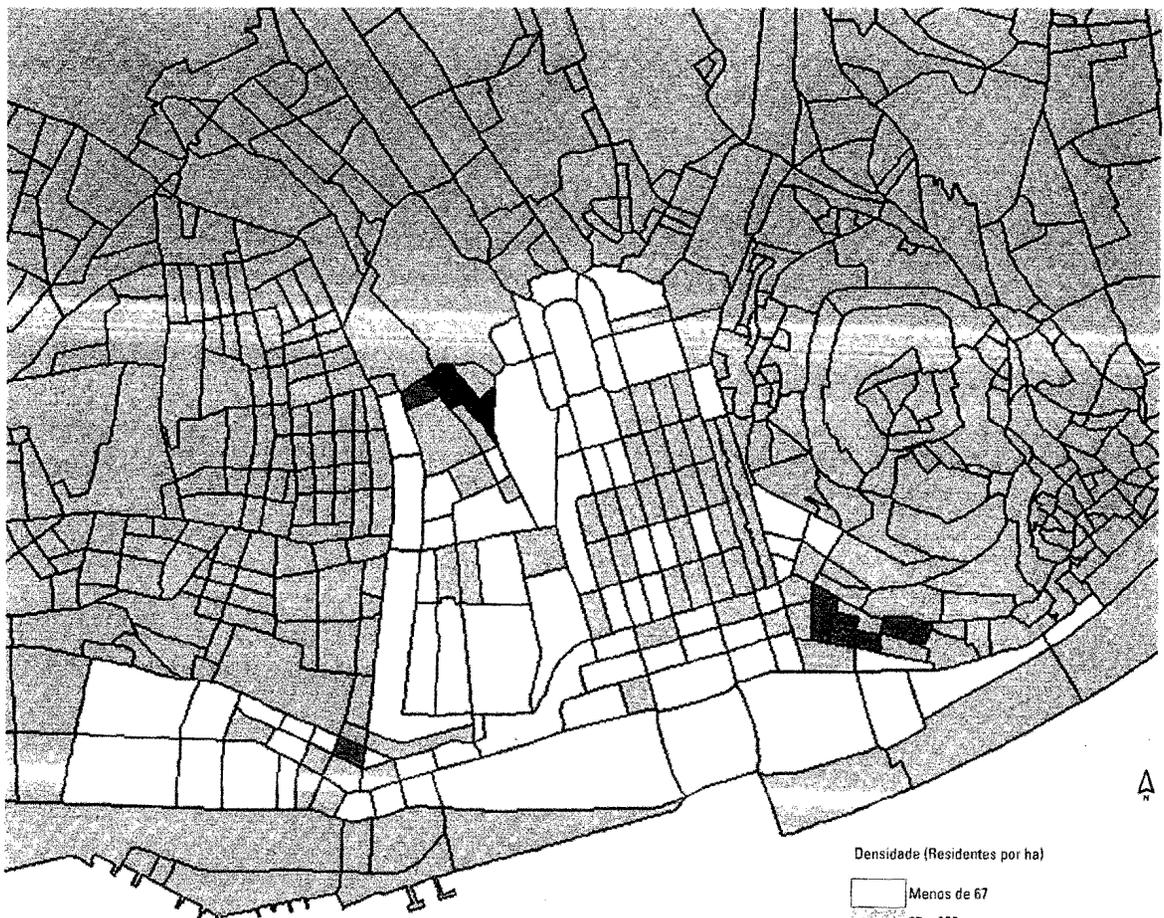
Este pequeno texto, ao efectuar uma breve análise de alguns indicadores de base sócio-demográfica e económica da Baixa/Chiado à data de 2001, apresenta o seu estado da arte num momento que poderá ter correspondido, grosso modo, à cristalização do seu

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

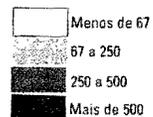
Retrato sócio-demográfico

No território urbano da Baixa/Chiado residiam, à data de Março de 2001¹, 3269 indivíduos – ou seja, aproximadamente 0,6% da população total da cidade de Lisboa. Para uma área de cerca de 64 hectares, situava-se assim numa densidade residencial de 51 indivíduos por hectare – um nível abaixo da média da cidade de Lisboa (que, para a mesma época, se situava em 67 indivíduos por hectare). Estes simples dados mostram, em primeiro lugar, a vocação histórica da Baixa essencialmente associada a espaços de afirmação pública, económica e mercantil – e não tanto residencial.

Distribuição dos residentes



Densidade (Residentes por ha)



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

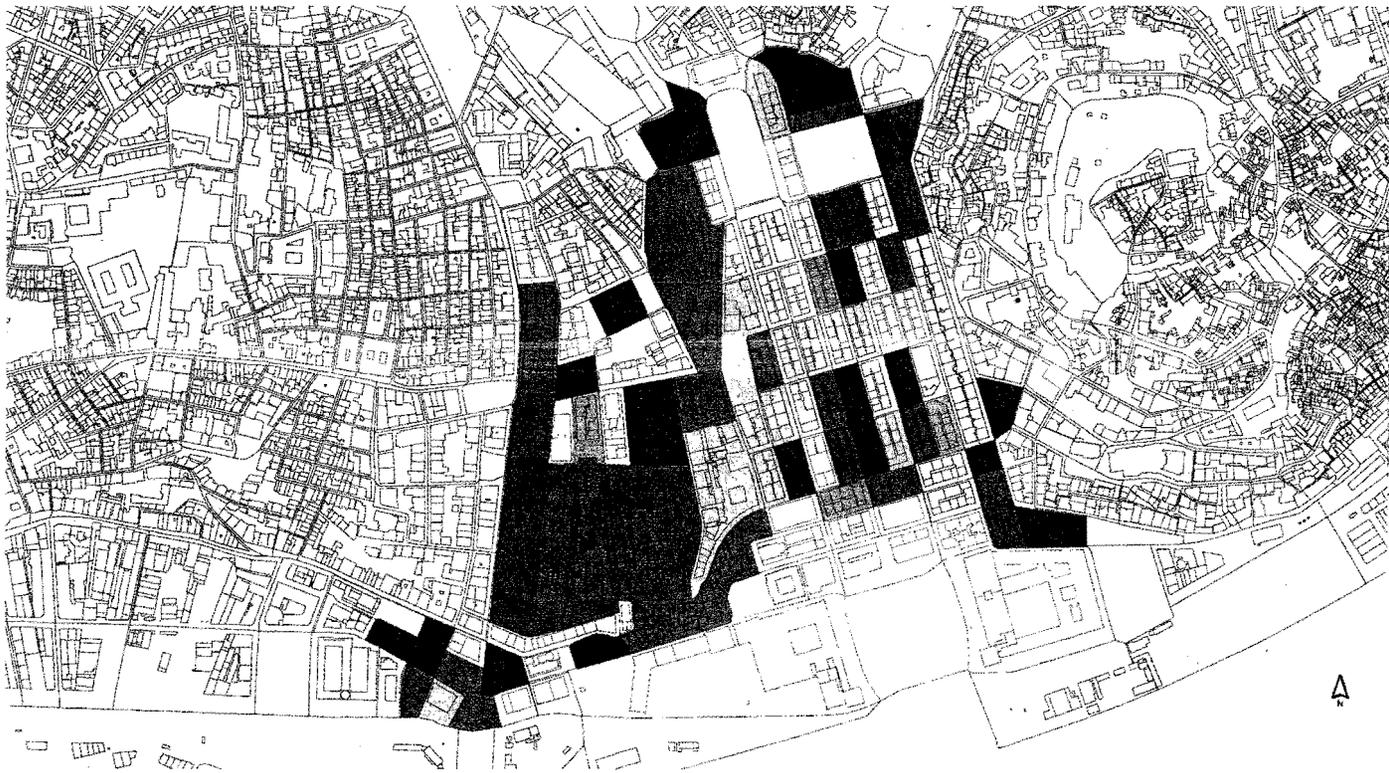
Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML.

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

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

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

Variação de residentes



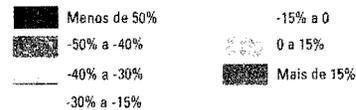
População residente na área (em 2001): 3269 Indivíduos

População residente na área (em 1991): 4272 Indivíduos

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

Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML

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

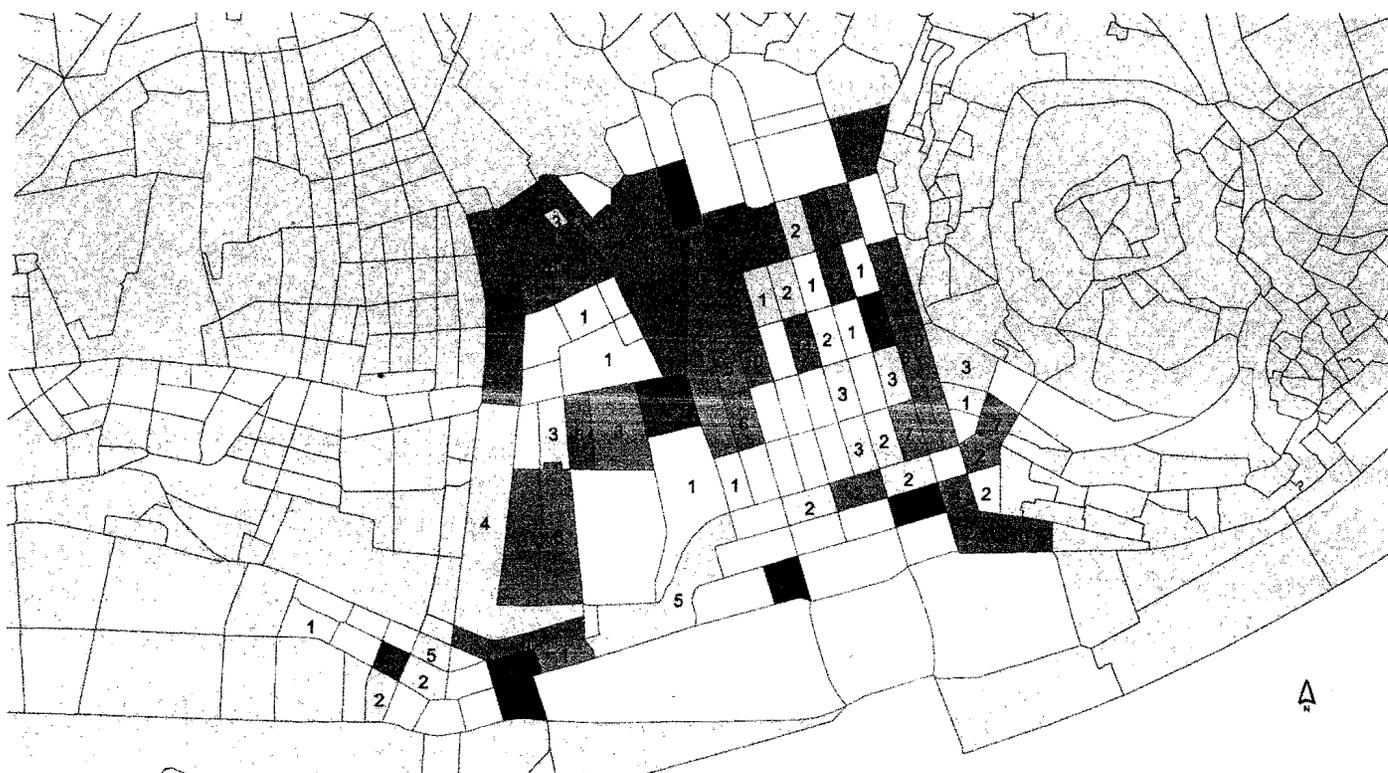


Com efeito, e pela análise da carta de variação de residentes, não se descobre um padrão de cariz marcadamente territorial, em relação à perda de residentes – embora se começasse a verificar, de uma forma ténue, alguma nova ocupação na zona do Chiado. A perda de residentes esteve, assim, e para além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

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

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

Novos lisboetas

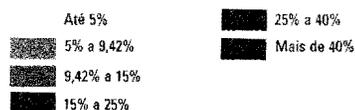


População residente na área (em 2001): 3269 Indivíduos

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

Impacto dos novos residentes: 12,5%

Impacto dos novos residentes



Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML

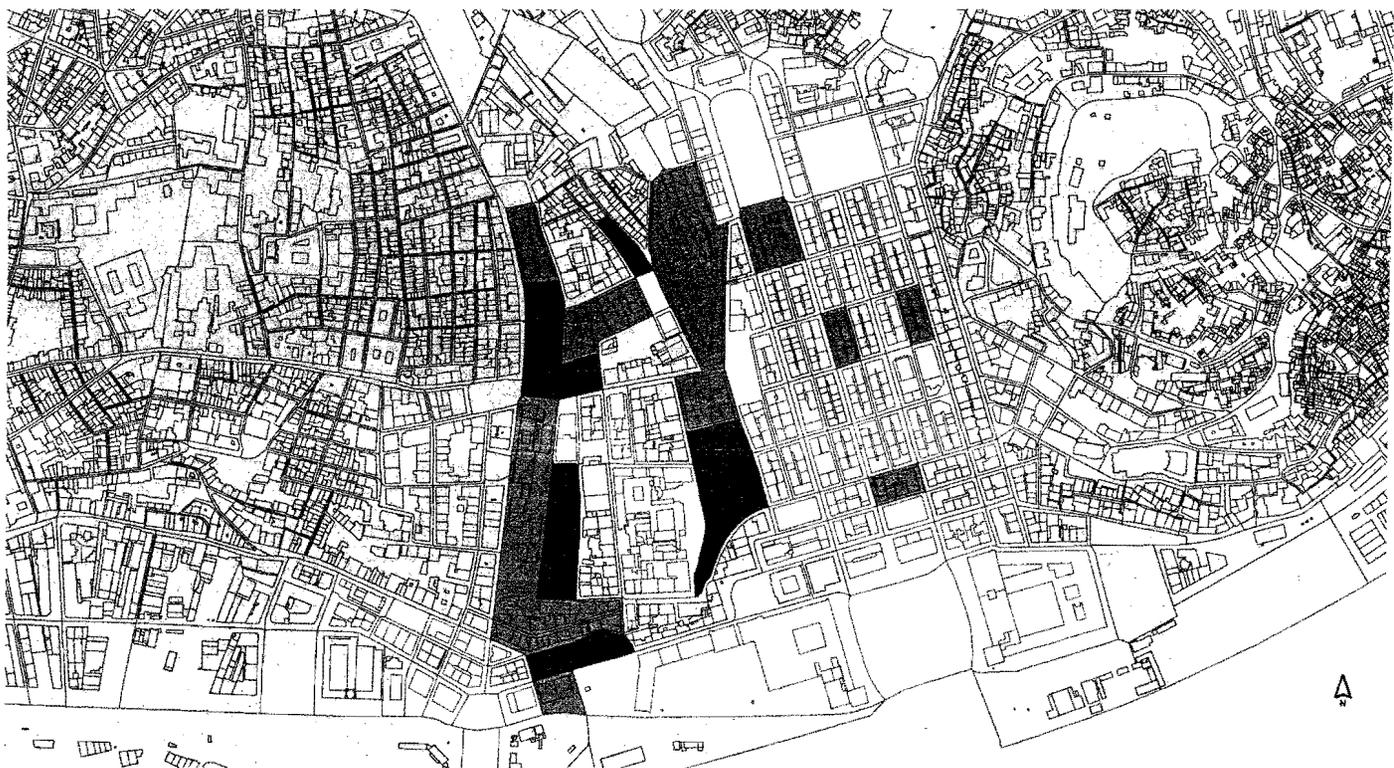
A dispersão dos efeitos demográficos e residenciais também se confirma em relação ao padrão de distribuição dos novos residentes na Baixa – correspondendo estes aos indivíduos que vieram residir para a cidade (provenientes de fora do concelho) no período de 1996 a 2001².

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

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

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

Residentes com ensino superior

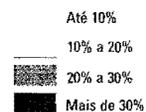


População residente na área (em 2001): 3269 indivíduos

Residentes com formação académica superior: 413 indivíduos

Proporção de residentes com curso superior: 12,6%

Proporção de residentes com ensino superior

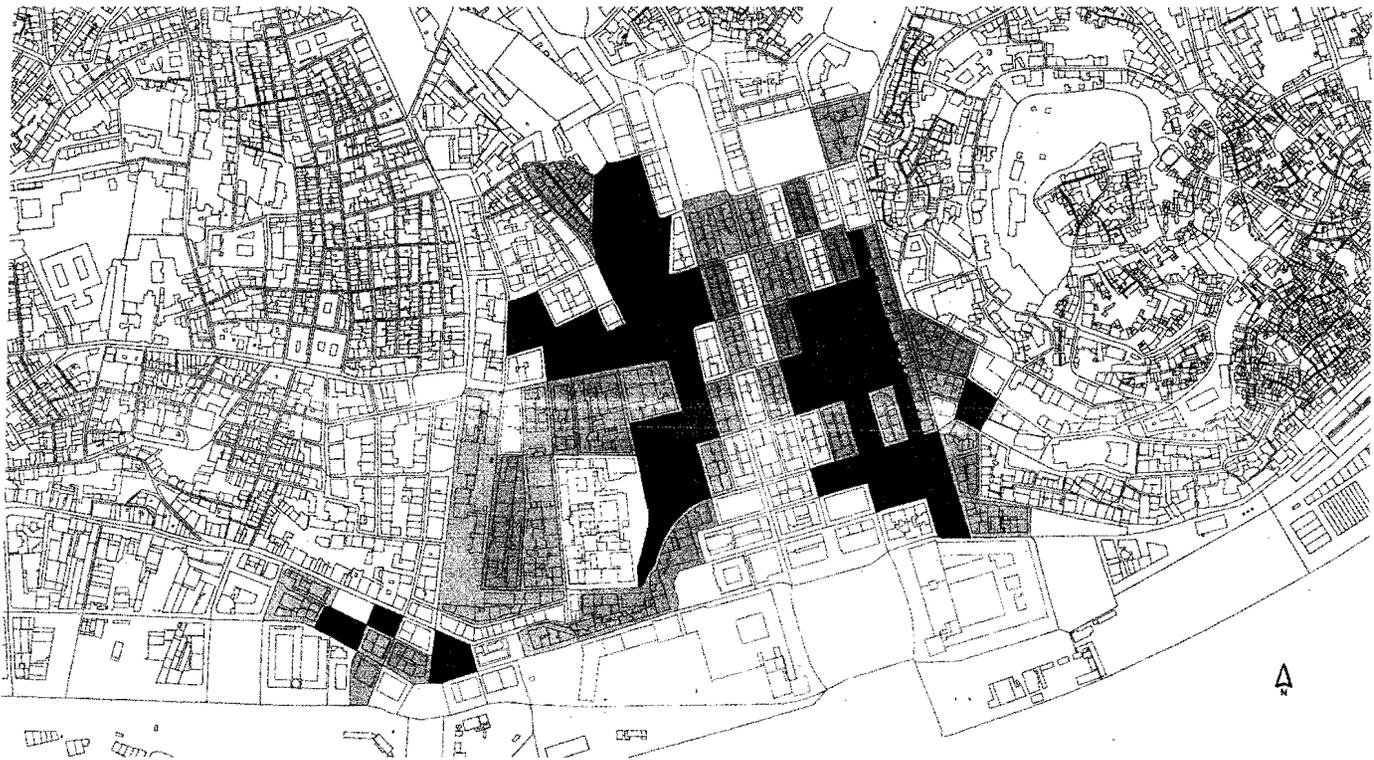


Fonte: INE (Censos 2001), tratamento CML

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

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

Alojamentos vagos

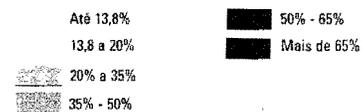


Total de alojamentos (em 2001): 2588

Total de alojamentos familiares vagos (em 2001): 966

Proporção de alojamentos vagos: 37,2%

Proporção de alojamentos vagos (face ao total de alojamentos)

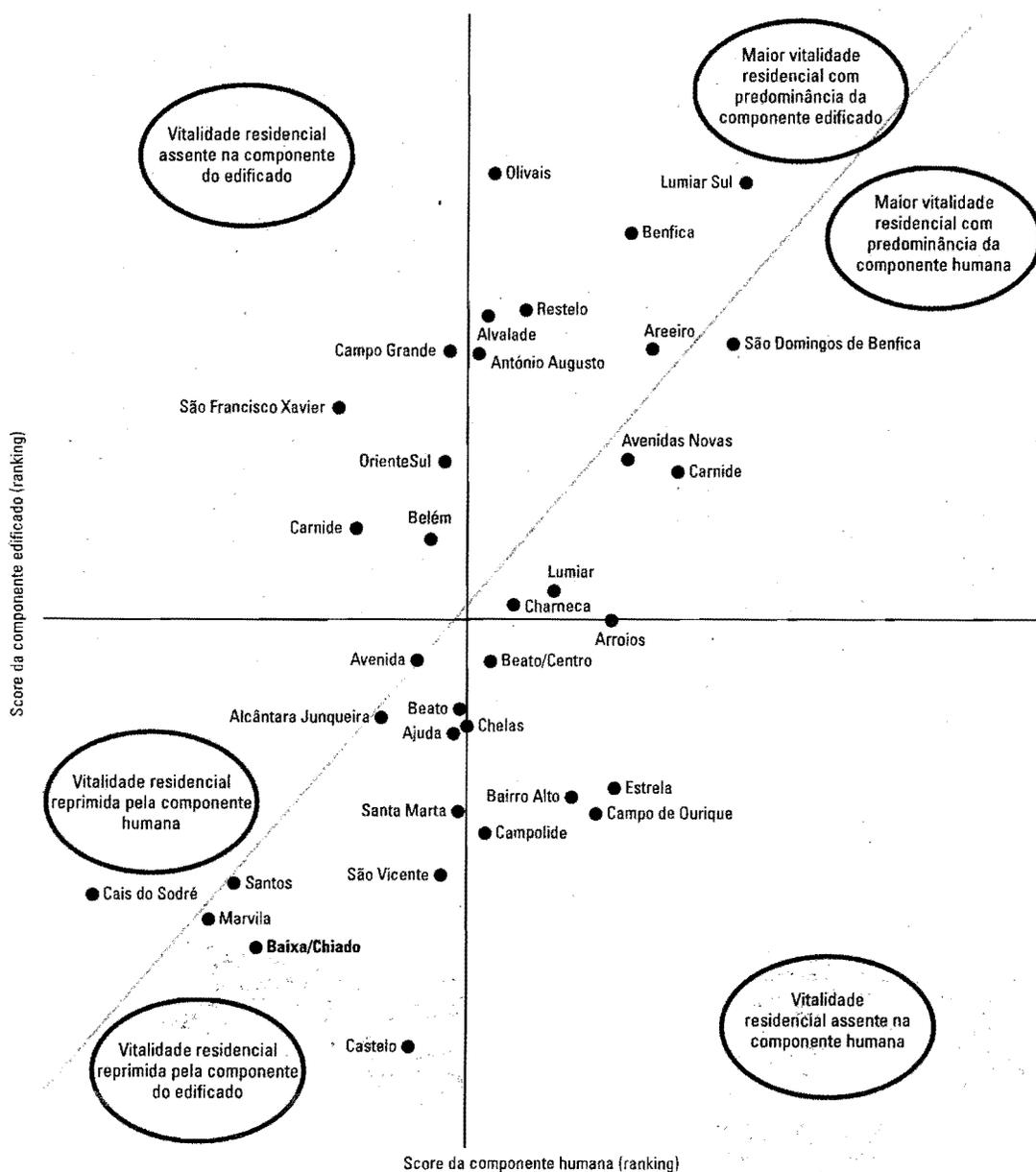


Fonte: INE (Census 2001), tratamento CML

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

efeito, e analisando o índice de vitalidade residencial (de acordo com CML, 2004a), um índice composto que congrega algumas características residenciais das distintas áreas de Lisboa³, a Baixa/Chiado surge, claramente, num nível de baixa qualificação – tanto em termos dos indicadores demográficos, como em termos dos indicadores referentes às características do edificado.

Índice de vitalidade residencial



Fonte: CML (2004)

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

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

Retrato económico

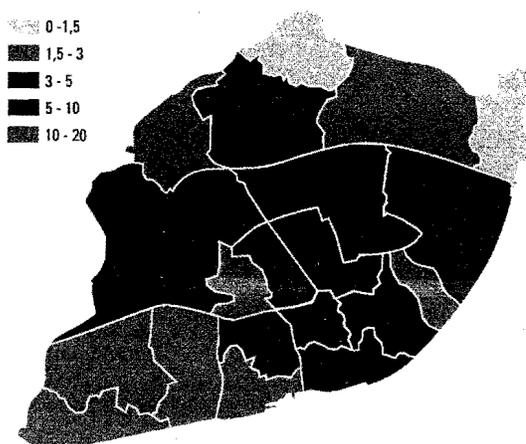
Para a Baixa, dadas as suas características estruturais, e não obstante os objectivos de uma relativa multifuncionalidade, será ao nível das dinâmicas económicas e administrativas que se deve ter um olhar mais atento. Na verdade, e de acordo com um dos recentes estudos editados pela Câmara Municipal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

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

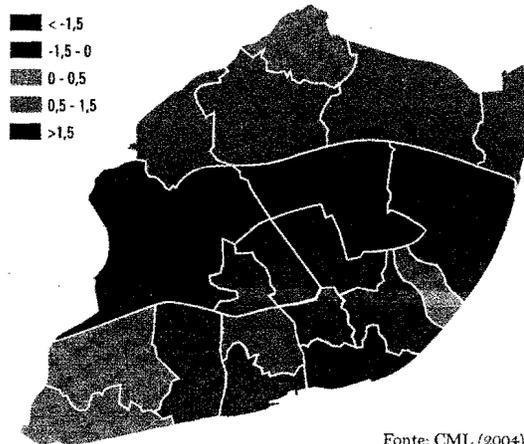
Não obstante isso (e tomando estas ressalvas em consideração), pela análise das duas próximas cartas, podem retirar-se importantes ilações:

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

Distribuição dos estabelecimentos por zona em 2000 (%)



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

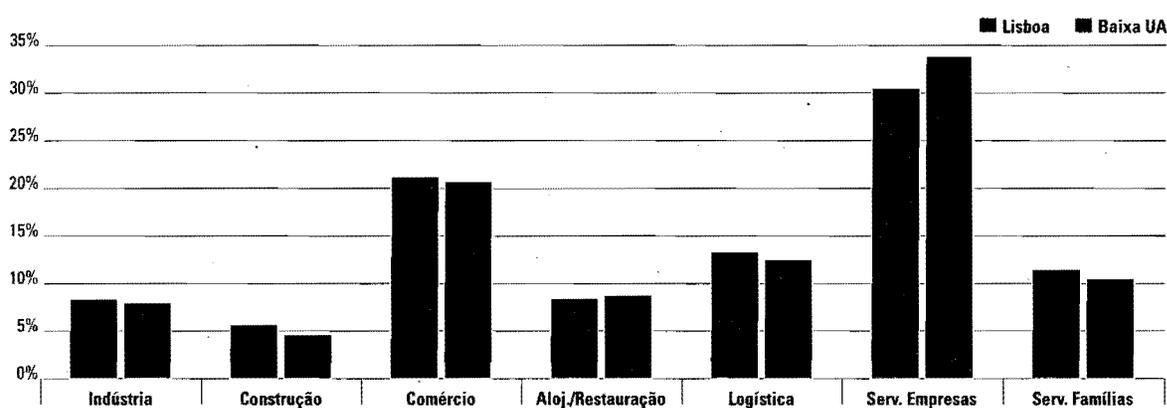


Fonte: CML (2004)

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

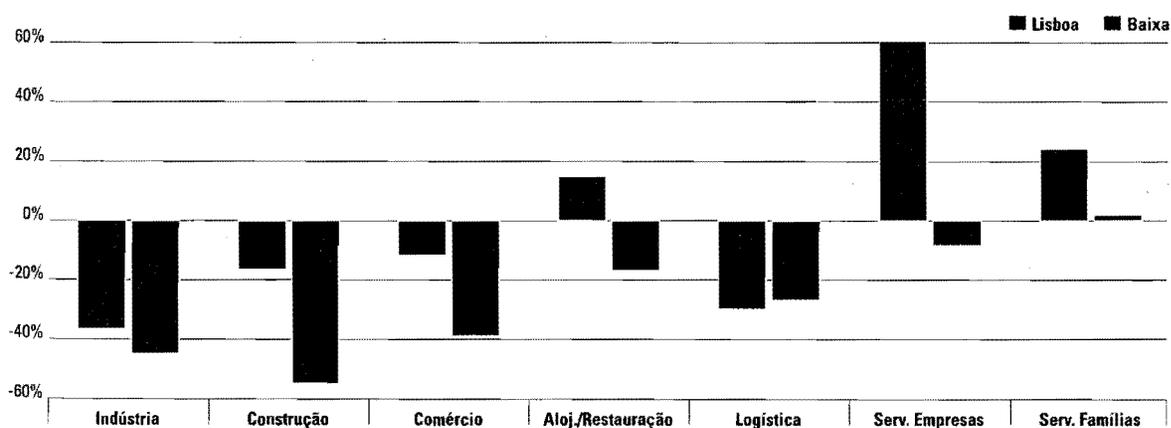
da construção (tornando-se a cidade bastante mais terciária e quaternária), surpreende de facto a grande quebra ao nível do emprego no comércio – uma quebra de aproximadamente 40%. Em termos globais, a Baixa perde postos de emprego em todos os diferentes sectores – incluindo no sector dos serviços às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

Especialização do emprego (2001)



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

Variação da especialização do emprego (década de 1990)

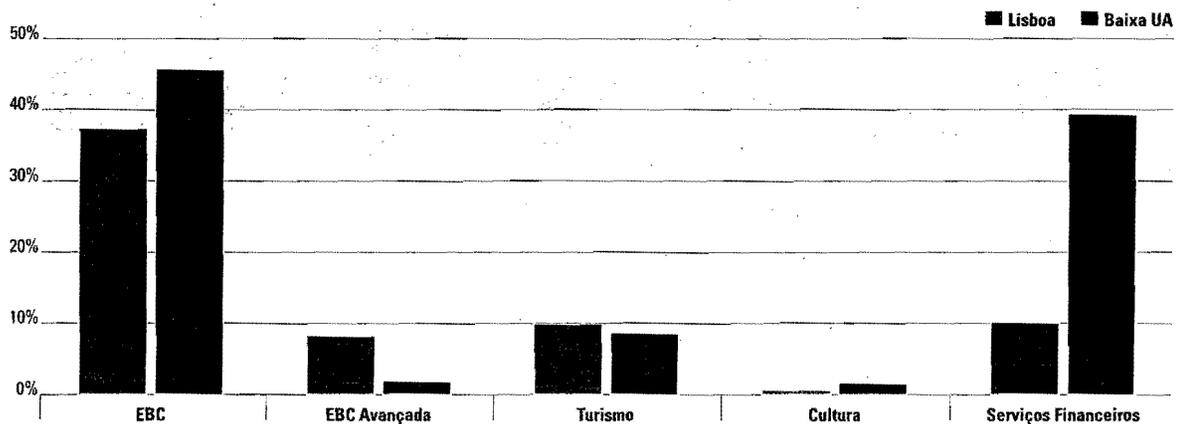


Fonte: CML (2004) – proveniente dos dados dos Quadros de Pessoal (MTSS).

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

emprego ligado à economia de base de conhecimento avançado⁵. Na verdade, e listando todas as 20 diferentes zonas da cidade de Lisboa analisadas no citado estudo, a Baixa apresentava o penúltimo lugar ao nível do emprego na EBC avançada – indicador que demonstra liminarmente a perigosa obsolescência dos sectores económicos do ex-CBD. Claramente, é por esta vertente, da qualificação do emprego e das dinâmicas económicas, que passa uma das dimensões de reflexão e de actuação mais profunda, perante os objectivos de reestruturação das dinâmicas de alto valor e de qualificação elevada desejados.

Algumas características do emprego (2001)



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

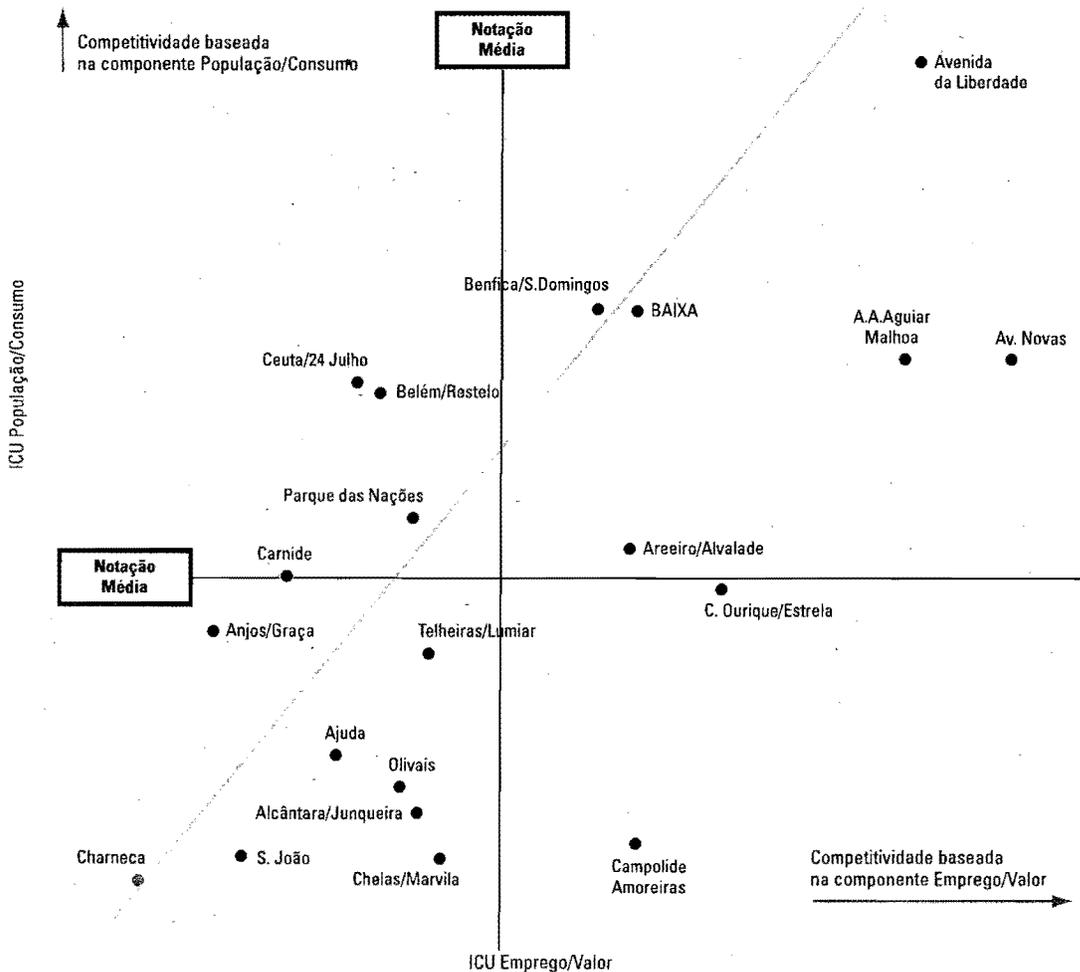
⁴ O conceito de 'Economia Baseada no Conhecimento' (EBC) foi desenvolvido a partir dos finais da década de 1980, e inspirou a chamada 'Estratégia de Lisboa', em termos dos objectivos da União Europeia no desenvolvimento das suas estratégias de médio e longo prazo. Neste sentido, o emprego da EBC refere-se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

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

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

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

considerada positiva). Em segundo lugar, surge aqui bem patente a “provável” posição da Baixa⁶ perante as diferentes zonas da cidade. Se, como vimos, em termos de alguns sectores, a Baixa mantém um vigor e um dinamismo próximo do topo, noutros indicadores (como os ligados às cadeias de valor de maior futuro) a situação apresenta-se bem mais frágil. Assim, se no emprego e na criação de valor, a Baixa se situava num quinto nível; ao nível da população, mas muito especialmente devido aos níveis de consumo, colocava-se num nível só ultrapassado pela zona da Avenida da Liberdade – onde, efectivamente, se têm instalado a maioria dos estabelecimentos comerciais de classe superior.



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

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

Algumas considerações finais

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

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

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

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

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

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

Referências bibliográficas

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

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

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

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

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

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