

PRINCIPALS ASPECTES DE LA REHABILITACIÓ URBANA ALS BARRIS D'ALFAMA I MOURARIA, AL CENTRE HISTÒRIC DE LISBOA

Enquadrament del treball

Com la gran majoria de ciutats europees d'un cert volum demogràfic, històric o urbanístic, Lisboa es troba en la necessitat, per raons de caire divers (en les quals trobaríem un paral·lelisme amb les necessitats d'altres ciutats europees), de refer i reorganitzar les seves àrees urbanes històriques. Si, fins a l'actualitat, el fet de centrar esforços en el planejament i reorganització de les zones antigues de les ciutats i adequar-les al ritme dels temps, sense deixar que les condicions que imposen poguessin ser insuperables, semblava ser una prioritat secundària, obertes com estaven a zones expansives als extraradis, des de fa algunes dècades –a diverses regions del centre i nord d'Europa això es va veure més aviat– les ciutats s'han vist abocades a la necessitat de reorganitzar els antics centres i barris on la degradació (en diferents àmbits: arquitectònica, urbanística, social...) havia arribat a atènyer nivells que superaven, fins i tot, els de barriades periurbanes

nascudes a les dècades dels cinquanta als setanta, tradicionals punts de desassistència en els nivells que ens han servit d'exemple. El decreixement expansiu de les ciutats, que han alentit el procés d'extensió des de mitjans dels setanta, ha contribuït a aquest fet; però no únicament hi ha aquesta causa. Al seu costat, una nova mentalitat ciutadana sobre aquests barris; un nou tractament per part dels organismes locals –degut en alguns casos a la necessitat d'imatge; en d'altres, a l'adequació d'oferta turística; i encara, en d'altres, a una decidida política de recuperació de l'habitatge degradat–; o el naixement d'una nova consciència conservacionista, alimentada en alguns casos per organismes internacionals que l'estimulen, han contribuït a donar una nova dimensió, especialment social, però també urbanística, arquitectònica i d'interessos econòmics, a les àrees degradades dels nuclis històrics. Encara podem citar altres aspectes que han afavorit que el tracte que reben aquestes zones (els diners que s'hi inverteixen, els estudis que s'hi realitzen...) sigui més satisfactori que anys enrera. Al mateix nivell que les característiques comunes enumerades, hi hem d'afegir, a més, les diferències locals i les peculiaritats dels processos renovadors de cada ciutat. Encara que les similituds siguin moltes en una equiparació general, trobem diferències en el tractament de cada cas de renovació. Diferències que no només es troben entre ciutats diferents, sinó també entre les diverses zones d'una mateixa ciutat.

Tanmateix, malgrat ser elogiabls tot tipus de mesures que es prenguin per la rehabilitació dels centres històrics, no deixen de ser, en molts casos, petits testimoniatges que no poden ajudar a resoldre la complexa problemàtica que sol anar associada a aquests barris i que significa un afegit de problemes accessoris –que no són equiparables als que es troben en la rehabilitació de zones d'exemple de cent o dos-cents anys d'antiguitat– genuïns de les zones històriques: l'estructura de la propietat dels edificis i habitatges, la voluntat i interessos dels estadants del barri, la població flotant no autòctona, la manca de tota mena de serveis... fan que moltes vegades els projectes no es puguin adequar des del seu inici a la consecució dels objectius previstos

Foto 1: Vista d'una part del barri d'Alfama, situada a la vessant que davalla del turó del castell de São Jorge fins al Tajo. Degut a l'estretor de carrers i places és pràcticament impossible, des d'una perspectiva aèria, descobrir-ne el traçat (Foto: autor)



i aquests plans d'envergadura i ambicions destacades es vegin reduïts a simples restauracions exemplificades en accions puntuals.

La ciutat de Lisboa està vivint aquest procés de rehabilitació en diferents zones de la ciutat. Algunes perquè necessiten de major adequació urbanística per afavorir una més bona permeabilitat al trànsit a través d'elles, d'altres per millorar-ne específicament les condicions de vida i els serveis, i d'altres perquè necessiten d'obres de remodelatge urbà per ser zones transformades en àrees de nova centralitat o nous focus terciaris (MPAT, 1986). Afegim-hi, encara que no per dimensions ni per intervenció planejada, però sí per espectacularitat, l'incendi ocorregut en un sector del barri del Chiado, l'estiu del 1988, i que va servir per donar a la llum pública més coneixement i sensibilitat sobre les condicions en què es troben moltes zones dels barris històrics.

La peculiar disposició de les unitats de relleu sobre les que es troba assentada Lisboa, condiona que dins de la mateixa ciutat existeixi una diversitat de microambients que creen alhora barriades amb forta personalitat i trets diferenciats. Això repercuteix enormement sobre la disposició urbanística i arquitectònica general, ja que si bé avui aquestes peculiaritats ofereixen poques dificultats insalvables, no oblidem que ens referim a nuclis d'edificació antiga, alguns dels quals no han variat gairebé gens des de la Baixa Edat Mitjana, quan les imposicions orogràfiques eren molt més determinants.

Es dedueix que Lisboa presenta diverses zones amb intervencions de rehabilitació, les característiques de les quals no es poden fer intercanviables entre si. En aquest informe s'analitzen diversos aspectes relacionats amb els processos de rehabilitació de zones històriques de la capital portuguesa, centrats especialment en la qüestió de l'habitatge i com és tractada per part de les autoritats locals.

Les zones sobre les quals centrem el major interès són especialment els barris d'Alfama i Mouraria. A part d'aquests barris, considerem igualment zones que hi són properes, com l'Alto da Nossa Senhora do Monte, alguns sectors del barri del Chiado, la reestructuració de l'antiga zona de Martim Moniz, i d'altres. Però és la part enumerada en primer lloc la que prepondera, perquè és la que ha implicat més intervencions i la que presenta un volum total d'actuació sobre l'habitatge més considerable. Les altres àrees es limiten més a intervencions puntuals que no són fruit de projectes amb intenció globalitzadora per a la zona en qüestió.

Haig de mencionar, amb agraïment, el professor de la Universitat de Lisboa, pertanyent al *Centro de Estudos Geográficos*, Carlos Nunes Silva, gràcies al qual vam tenir l'oportunitat de poder seguir, gairebé en la seva totalitat, les obres de rehabilitació urbana que s'estan duent a terme actualment als barris d'Alfama i Mouraria.



Foto 2: Aspecte d'un carrer d'Alfama. A la casa del fons s'hi iniciaran pròximament obres de rehabilitació amb l'ajut i l'assessorament del Gabinet Tècnic d'Alfama. (Foto: autor)

Foto 3: Un altre aspecte del barri d'Alfama

(Foto: autor)





Foto 4: Resultat final d'una obra de remodelació al barri d'Alfama. L'estructura de l'edifici no permet la inclusió interior de canonades i desguassos. Les conseqüències són visibles (Foto: autor)

Foto 5: Alfama. Aspecte d'una remodelació clandestina. L'inquilí ha decidit pel seu compte refer la façana sense atendre's a cap normativa ni permís legal. L'assoliment d'una estètica uniforme no sempre es pot aconseguir (Foto: autor)



Delimitació de les àrees d'estudi

A l'apartat anterior s'ha fet referència a la qüestió de l'assentament de Lisboa sobre uns terrenys trencats i poc uniformes. A causa d'aquesta diversitat d'ambients urbans, cal presentar una delimitació; donarem informació sobre les característiques de les àrees urbanístiques on es fa algun tipus de remodelatge o rehabilitació i que són tractades al llarg del treball.

Alfama

Barri situat al sud-est de Lisboa, limitat en la seva part meridional per la via de ferrocarril (en un sector), i per la zona portuària, que l'aïllen del contacte directe amb el riu. Es troba emplaçat a la falda de la muntanya de São Jorge i als peus del castell del mateix nom. L'orientació del vessant mira al sud. Connecta, a l'est, amb barris d'activitats relacionades amb el port i amb nuclis de residència obrera d'edificació recent. Per l'altre costat davalla vers Terreiro do Paço i la seva contigua Baixa Pombalina, de trama ortogonal rehabilitada al segle XVIII, després del terratrèmol que afectà la ciutat a mitjans d'aquell segle. Per ponent, es confon amb la zona tractada més endavant, corresponent al barri de Mouraria, de característiques similars.

Mouraria

Un altre dels barris més característics de la ciutat. Comparteix bona part de les peculiaritats que distingeixen el barri d'Alfama. Situat a la falda del castell històric, davalla vers la zona d'expansió de la ciutat al segle XIX, l'*Avenida do Almirante Reis*, zona d'habitatge popular oposada a l'altra zona expansiva de la ciutat a la mateixa època, l'*Avenida da Liberdade*, d'ocupació burgesa i benestant. Enllaça per la falda de la muntanya, per una banda amb Alfama i per l'altra amb els barris de *Nossa Senhora do Monte* i *Graça*. La part més transitada i concorreguda, encara que poc uniforme i bastant degradada d'aquest barri, correspon a la zona de contacte a la part baixa amb l'avinguda esmentada abans i els sectors pròxims a la *Praça da Figueira*. Per a aquesta zona de contacte gens homogènia hom ha previst un tractament especial de "salvació" i reestructuració deslligat de l'aplicat a Mouraria. Aquesta zona és coneguda amb el nom de Martim Moniz.

Destaquem que només són les zones d'Alfama i Mouraria les que disposen d'un Gabinet Tècnic propi creat per la Câmara Municipal de Lisboa (l'Ajuntament de la ciutat) per atendre autònomament els processos de renovació. Per a la zona de Martim Moniz, com per a d'altres que citarem a continuació, hom ha previst únicament l'execució de reformes puntuals o els concursos oberts sense intervenció planificadora per part dels organismes directament implicats. El Gabinet Tècnic d'assessorament que es troba a l'edifici comercial creat recentment a Martim Moniz, no té les característiques de

Foto 6: Vista general d'un sector del barri de Mouraria des de Nossa Senhora do Monte. Al cim, el castell de São Jorge i al fons la Baixa Pombalina i el riu (Foto: autor)



Foto 7: El barri de Mouraria des del sector de Martim Moniz, a la part baixa i central de Lisboa

(Foto: autor)

rehabilitació que persegueixen els Gabinet Tècnics locals d'Alfama o Mouraria.

Martim Moniz

Situat en un sector de trobament entre diferents barris, ha esdevingut una zona degradada, tant en l'aspecte urbànic com en l'ambiental o social, i que fou objecte d'un concurs d'idees amb la finalitat de remodelar la zona. És pràcticament una extensió de Mouraria, però els nous remodelatges que s'hi desenvolupen l'estan deslligant del nucli històric i la doten d'una personalitat pròpia alhora que la connecten amb les vies longitudinals pròximes.

Chiado

Ens referirem en aquest apartat a la zona cremada l'estiu del 1988. Encara que el barri del Chiado és molt gran i engloba zones amb característiques pròpies (Carmo, Trindade, etc.), ens cenyirem a la part pròxima a la Baixa, d'unes dues illes de cases aproximadament, incendiada fa prop de dos anys. Encara que en un principi les dimensions de l'incendi haguessin pogut ser molt més grans que les actuals, sortosament es pogué controlar i impedir la seva expansió. Les obres de remodelatge començaren ràpidament i encara no han acabat. L'obra de reestructuració és una acció puntual creada *ad hoc* i amb una finalitat molt concreta.

Altres zones amb accions puntuals

Els barris de Nossa Senhora do Monte, Graça, Damasceno Monteiro, São Bernardo, la Rua São Bento i alguna altra àrea d'intervenció són l'escenari d'accions puntuals situades a la perifèria del nucli antic de Lisboa, però plenament inserides en la trama urbana de la ciutat. Són accions puntuals que, malgrat no disposar, com les primerament esmentades, d'un Gabinet Tècnic propi, han efectuat alguns organismes depenents de les administracions, les quals han dut a terme intervencions rehabilitadores, algunes circumscrites estrictament a un carrer o a un edifici. En aquests casos, la normativa legal que ha mogut aquestes actuacions, i les relacions amb els propietaris que el dit marc legal ha promogut, han tingut característiques diferents que en els casos on el projecte de remodelació ha estat una iniciativa d'abast més important.

Els barris d'Alfama i Mouraria

Alfama

Aspectes històrics

Encara que la descripció de les característiques tècniques l'hem feta a l'apartat precedent, dedicarem un breu espai a glossar aspectes històrics, arquitectònics i de composició social dels barris d'Alfama i Mouraria.

El barri d'Alfama està situat al vessant de muntanya que davalla del castell al Tajo. Va constituir el primer raval que va créixer fora de les murades del castell. Amb una

morfologia de traçat medieval composta per nombroses placetes, graonades i carrers estrets, Alfama ha mantingut al llarg de la història una relació preferencial amb el riu i amb les activitats econòmiques que hi van lligades. Encara avui predominen, entre els habitants del barri, professions i activitats relacionades directament o indirecta amb el riu o el mar: estibadors, oficines comercials...

El terratrèmol del 1755 el va arrasar en part, però la reconstrucció decidida i relativament ràpida va reprendre l'esquema irregular en els traçats viaris i la implantació de la tipologia d'habitatges que ja venia del domini àrab. D'aquesta manera es manté fins als nostres dies l'estructura espacial primitiva. Aquests factors permeten la supervivència d'una malla urbana molt especial, i en el seu conjunt constitueix un patrimoni inestimable (CML, 1963).

Aspectes urbanístics

Amb un gran pes en l'imaginari col·lectiu dels portuguesos, Alfama és un espai de referència obligada per als lisboetes i un lloc privilegiat per al turisme. Circulant pel seu interior seria rar de no trobar-hi turistes. El subconscient col·lectiu dels habitants d'Alfama (EPUL, 1989) és un factor a considerar per part dels organismes que han dut a terme el Pla. Els membres del Gabinet Tècnic aposten, en les seves intencions, per la facilitació de tot tipus de tràmits als residents que es vulguin acollir a les mesures de rehabilitació. El fet de considerar-se una zona aïllada, amb característiques de ghetto, pot produir un cert recel als residents davant d'iniciatives del tipus que comentem. Amb tot, s'ha de dir que malgrat el poc temps que porta operant el Gabinet, les millores són evidents i l'acceptació popular és creixent. Prova d'aquest fet són les obres que es veuen a diferents llocs del barri, iniciades pels estadants mateixos i sense cap tipus de permís, absolutament clandestines, amb la finalitat de refer i remodelar aspectes exte-

Foto 8: Aspecte d'una acció de rehabilitació al barri de Mouraria duta a terme pel Gabinet Tècnic de Mouraria. El contrast amb l'edifici del costat marca un clar *abans i després* (Foto: autor)



Foto 9: Aspecte de la zona de Martim Moniz. Destaca al mig de la imatge el nou edifici (centre comercial), així com els ajardinaments circumdants. El pendent que puja cap a l'esquerra de la imatge correspon al barri de Mouraria

(Foto: autor)



riors de l'habitatge, a imitació de les dutes a terme pel Gabinet Tècnic d'Alfama. Anys enrere, aquest fet no es donava amb la mateixa magnitud que en l'actualitat; mostra d'un desvetllament de l'interès per la cura i la conservació dels habitatges. Però a més de la importància monumental del conjunt d'aquest destacat sector del teixit urbà, el valor dels edificis històrics i altres elements artístics ja justifica, només per ells mateixos, aquesta operació de recuperació urbana. Com també la justifica la degradació progressiva de la majoria dels habitatges, alguns dels quals arriben als límits mínims en condicions d'habitabilitat; assenyalen, a més, la manca d'infraestructures i d'equipaments socials i assistencials. La degradació social és patent en les informacions i advertiments que hom rep de la pròpia població resident: per visitar Alfama, cal anar-hi acompanyat i de dia. Al barri hi ha problemes evidents de marginació social, delinqüència i droga.

Aspectes demogràfics

Encara que presenta una forta densitat demogràfica, Alfama ha experimentat aquests darrers anys una disminució de la seva població absoluta: entre 1970 i 1981 es va verificar una disminució de prop de 1 326 persones en el nucli compost per les *freguesias* de Santo Estêvão i de São Miguel.

Un altre tret que singularitza l'Alfama de l'actualitat i que ha empès a adoptar el Pla és la seva lenta però progressiva desertització: la tendència de substitució d'habitatges per oficines i despatxos, amb la conseqüència d'una menor estabilització de residents a la zona, comporta també l'abandonament dels valors autèntics i essencials al barri com han estat fins ara el lligam que ha tingut, especialment en l'aspecte laboral, però també en d'altres, amb el port i totes les activitats que en són derivades.

La juxtaposició d'aquests factors condueix a un envelliment de la població i a una marginació en el context del sistema urbà. Amb tot, Alfama compta amb una ocupació gairebé total dels habitatges; en aquest sentit, no és equiparable a altres ciutats on a més d'aquests problemes esmentats, es dona el fet que en aquestes zones sol haver-hi un alt percentage d'habitatges buits o desocupats. Això pot ajudar a contribuir a la rehabilitació del barri on es fa la vida i on, encara, la majoria de la població se sent implicada.

Mouraria

Aspectes històrico-urbanístics

El barri de la Mouraria es troba situat a la part del vessant nord-oest de la muntanya del castell de São Jorge. La seva ocupació es remunta a l'època de la reconquesta cristiana, quan ran de l'expulsió dels àrabs de dins la mura-

da, ocuparen aquesta costa, fet confirmat per la toponímia: la "mouraria". L'estructura espacial correspon així a un traçat medieval, d'inspiració musulmana, que es prolongava per l'actual vall de Martim Moniz en un conjunt de placetes i petits carrerons.

El fet que aquesta àrea hagués estat poc afectada pel terratrèmol del 1755 i només molt puntualment objecte de la reconstrucció pombalina de l'època, va permetre el manteniment de la primitiva estructura espacial fins als nostres dies. Aquests fets van possibilitar la supervivència fins avui d'un teixit urbà *sui generis* que en el seu conjunt, semblantment a Alfama, constitueix un patrimoni de gran valor.

A aquesta xarxa li corresponia una tradicional implantació d'activitats lúdiques, de caràcter popular (Jogo da Pela, Teatre Apolo, l'antiga fira popular, l'antic Coliseu), amb especial relleu per les nombroses tavernes i bars lligats indissolublement a l'aparició i divulgació dels fados.

Les demolicions sistemàtiques a la part baixa de la Mouraria, els anys 1940-1950, i la desaparició del mercat de la Praça da Figueira van afectar decisivament el nucli d'activitats i funcions que caracteritzaven i donaven vida pròpia a aquesta àrea.

Les conseqüències de l'època posterior a les demolicions van ajudar a potenciar els factors que estan en l'origen de la desagregació de funcions anteriorment situades en les zones del centre històric i que condueixen a la seva marginació funcional, física i social.

Tot plegat fa que, en el cas de la Mouraria, s'hi doni una accentuada degradació del parc habitacional, amb situacions de ruïna eminent o mig consumada, per sobreocupació dels habitatges o per la pobra implantació d'activitats econòmiques o culturals dinamitzadores de vida urbana. Però, a més d'aquesta operació de conjunt, hi ha edificis disseminats per l'àrea que només per si mateixos justificarien una operació d'aquest tipus.

Aspectes demogràfics

La població, que ha anat decreixent paulatinament d'ençà el 1960, es caracteritza per un baix nivell socioeconòmic i un relatiu envelliment (20% amb edat superior als 65 anys el 1981) que representen, simultàniament, la causa i l'efecte de la progressiva segregació social, típica dels centres històrics. La degradació física i funcional induïx l'allunyament de les activitats de dinamització col·lectiva del barri així com l'absentisme dels estrats socials més dinàmics o amb una millor situació econòmica, que van sent substituïts per estrats més baixos, accelerant la marginació d'aquestes àrees en el conjunt del sistema urbà.

El programa de rehabilitació urbana

Precedents en la rehabilitació

Abans de parlar de l'actual programa de rehabilitació urbana és interessant donar una breu visió d'altres progra-



Foto 10: Aspecte que ofereixen bona part dels habitatges dels barris de Nossa Senhora do Monte i Graça, en l'actualitat força cobejats i als quals s'han aplicat força accions de remodelatge com el que mostra la foto 11 (Foto: autor)

mes de rehabilitació, o accions legals que l'afavorien, i que s'han donat fins a l'actualitat.

D'entrada, podem dir que els programes i les accions que han tingut alguna concreció en aquests aspectes han estat molt migrats i sense transcendència general. Com han assenyalat diversos autors (CARDOSO, 1983; SILVA, 1987; FERREIRA, 1988), si el tradicional absentisme per part de les institucions polítiques portugueses en el camp de l'habitatge s'ha materialitzat de manera greu en la manca de planificació de l'habitatge de nova construcció de promoció pública, més greu ha estat encara en el cas de la rehabilitació habitacional en els nuclis històrics. Això, en part, és degut al fet que la problemàtica habitacional a tot Portugal, a l'àrea metropolitana de Lisboa i particularment a la mateixa ciutat és especialment complexa (BARATA SALGUEIRO, 1983; FERREIRA, 1988) i la construcció de noves edificacions, així com el condicionament per a l'ús d'habitatges socials, han centrat molta més atenció i activitat que la remodelació dels habitatges ja existents (EPUL, 1989). En definitiva, els programes habitacionals s'han orientat més a l'allotjament dels qui no disposaven d'habitatge que no a la reestructuració del parc ja existent; en tot cas, això no ha de fer suposar que la consecució del primer objectiu, considerat prioritari, hagi estat un èxit o ben duta a terme (CARDOSO, 1983), però l'anàlisi d'aquesta valoració escapa als objectius del present estudi.

Una altra prova de la desídia institucional de cara a aquest tipus d'intervencions es pot observar en els programes iniciats en el camp de l'habitatge. El programa COPRAD, associat a la iniciativa privada i destinat a la recuperació d'àrees degradades, no ha satisfet les expectatives que s'havien creat al seu voltant. El PRID (*Programa de Recuperação de Imóveis Degradados*) estigué en vigor del 1979 al 1983. No afectava qüestions relacionades amb el sòl ni amb la urbanització i es limitava a

un recolzament tècnic divers i a un finançament a través d'una línia de crèdit de l'IFH amb una eventual rebonificació social per part del municipi. Anava dirigit a petits constructors i als estadants mateixos que volguessin dur a terme les obres de construcció. Paral·lelament, el PRURH (*Programa de Renovação Urbana e Recuperação de Habitações*) beneficiava, quant a la recuperació urbana, especialment els municipis, donant-los facultats per a l'adquisició, per expropiació o per compra, de sòl. Quant als altres aspectes, tenia unes condicions similars al PRID. Recentment (1988), s'ha creat el RECRIA (*Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados*), que ha vingut a substituir part de les funcions de l'extingit PRID. Tant aquest com el RECRIA, però, eren més instruments financers que programes de rehabilitació (SILVA, 1989). Al seu costat, programes d'emprèstits a cooperatives d'habitatge, emprèstits als ajuntaments per a la venda, per a l'arrendament social, per al desenvolupament de l'habitatge, per a l'adquisició i la infraestructura de sòls, per a l'adquisició o la construcció de la casa pròpia, per a la recuperació d'àrees "clandestines", etcètera, demostren que la part d'actuació oficial que s'ha concretat en programes de remodelació o rehabilitació ha estat molt minsa (EPUL, 1988).

Intervenció dels ens públics

El Programa de Rehabilitació Urbana del Centre Històric de Lisboa va conduir a la creació de dos Gabinetes Tècnics Locals (Alfama i Mouraria). Malgrat que l'estructura del seu funcionament contempla una elevada autonomia d'actuació d'acord amb l'especificitat de cada barri (EPUL, 1989), hi ha una coordinació a nivell de definició de política i metodologia d'actuació.

El Programa de Rehabilitació Urbana considera fonamentalment els següents aspectes:

1. Elaboració d'estudis conduents a l'execució de Plans de Detall per a les zones.
2. Resolució immediata de casos puntuals la gravetat dels quals exigeixi mesures urgents.
3. Recolzament tècnic i econòmic a les iniciatives privades de renovació i conservació d'edificis.
4. Instal·lació d'equipaments col·lectius a l'àrea amb coordinació amb altres organismes que actuïn en aquest domini.
5. Construcció o renovació d'infraestructures o de mobiliari urbà.
6. Creació de volants d'habitatge que facin viables les operacions de real·lotjament temporani o definitiu.
7. Desenvolupament d'instruments jurídics de recolzament a l'operació de rehabilitació.

En l'elaboració dels Plans de Detall per a les zones es privilegia una estratègia de rehabilitació integrada, actuant sobre els edificis i els espais lliures, existents o recupera-

bles, reforçant els valors qualitatius o ambientals, defensant conjunts arquitectònics que presentin un interès històric-cultural per a la col·lectivitat, mantenint sempre que sigui possible els elements característics de l'arquitectura dels edificis, fent-hi només obres de conservació.

Solucions presentades

La metodologia de treball que se segueix desenvolupa anàlisis que puguin identificar en cada cas la situació física, social, econòmica o jurídica de manera que els projectes d'actuació articulin de manera concreta propostes arquitectòniques o formes de gestió.

Paral·lelament a l'estudi de la situació es van desenvolupar, i successivament aprofundint, els estudis necessaris per viabilitzar la realització de les obres. S'ha d'entendre que el manteniment d'una activitat constant i creixent d'obres de recuperació, construcció i arranjaments externs, sense pauses o temps morts d'espera, és fonamental per al desenvolupament del Pla. En el terreny de la construcció es desenvolupen esforços tendents a disminuir temps i costos, i s'hi analitzen hipòtesis d'utilització de tècniques de pre-fabricats lleugers.

Es preveuen equipaments destinats a servir la població local de pocs recursos econòmics, tals com balnearis públics (banys i sanitaris) o centres per a la tercera edat. Paral·lelament a aquests objectius, hi ha altres aspectes que els organismes promotors, en aquest cas la Câmara Municipal de Lisboa i els Gabinetes Tècnics locals, consideren determinants per a l'èxit de l'operació:

1. Reduir al mínim la intervenció financera de l'Estat i de la Câmara Municipal de Lisboa mobilitzant al màxim els estalvis dels inquilins i propietaris dels edificis degradats. Es recorda que normalment hi ha estalvis i que cal crear condicions perquè siguin invertits en aquest projecte. Una de les vies serà la de facilitar l'acció dels propietaris simplificant els mecanismes legals i econòmics de manera que reverteixin en la seva propietat, valoritzant-la; una altra serà la de possibilitar als inquilins l'accés a la propietat de la casa en la qual resideixen. S'intenta evitar, amb un apropament als residents que faciliti i satisfaci totes les necessitats habitacionals, treballs rehabilitadors no controlats o clandestins que posin en perill alguns dels objectius del Pla. Malgrat que el fenomen de l'habitatge "clandestí" ha estat repetidament estudiat per diversos autors (BRUNO SOARES, 1985; entre altres), la majoria s'han centrat especialment en la problemàtica d'aquest tipus a les àrees perifèriques —de manera profusa a la de Lisboa—, però han estat pocs els casos en què s'ha analitzat, o simplement exposat, el problema de l'al·lotjament clandestí a zones d'edificació antiga, i és un problema amb el qual els gabinets tècnics locals s'han d'enfrontar sovint.
2. La creació de mecanismes de control de situacions que induïxen l'expulsió dels inquilins per un augment



Foto 11: Aquest edifici es troba pràcticament annexa al de la foto anterior, però una eficient remodelació li ha canviat radicalment l'aspecte (Foto: autor)

exagerat de les rendes, degut a les obres. En els casos en què el cost de les obres assoleixi valors a partir dels quals les noves rendes calculades originin l'expulsió dels inquilins, o siguin tan carregoses que socialment siguin inacceptables, s'haurà d'optar per la compra de l'edifici a un preu just i després vendre'l en propietat horitzontal als inquilins mitjançant la seva participació financera i l'establiment de rendes resolubles (similars a hipoteques). L'augment del nombre de propietaris residents tendirà a evitar situacions de degradació, aspecte que en l'actualitat es dona tot sovint.

3. Presentar als inquilins i propietaris diverses solucions alternatives per a cadascun dels problemes. Això no només facilita solucions consensuades, sinó que també corresponsabilitza les diverses entitats en les solucions trobades. Com a exemple, es pot indicar quant costaria a un propietari fer una obra pel seu compte, amb les bonificacions a fons perdut consegüents, o què li suposaria l'associació amb la CML, a través del corresponent Gabinet Tècnic Local, per a la realització de les obres.
4. Evitar crear plusvàlues que perjudiquin o impedeixin la prosecució de l'operació de Rehabilitació Urbana. En aquest sentit s'hauran de desenvolupar tan ràpidament com sigui possible les negociacions amb els propietaris, donat que una intervenció generalitzada a la zona tendeix a augmentar-ne el valor i les negociacions iniciades posteriorment conduiran certament a valors molt més elevats. La qüestió de les revaloritzacions de les propietats que qualsevol operació de rehabilitació urbana comporta, implica la creació d'instruments legals capaços de controlar-la.
5. Finalment, la creació de condicions de participació i recolzament per part de la població i la seva informació, han de permetre un diàleg aprofundit i constant,

conjuntament amb les *Juntas de Freguesia* (petits districtes, sense massa poder, similars a Associacions de Veïns) de les àrees afectades.

Tal com s'ha dit als primers paràgrafs d'aquest apartat, els dos Gabinetes Tècnics disposen d'una estructura de funcionament autònoma, encara que estan coordinats en molts aspectes, com són especialment els relacionats amb la línia d'actuació política prevista per la Câmara Municipal de Lisboa en el camp de la rehabilitació. Així mateix, ambdós gabinets es troben coordinats i assessorats per altres organismes de titularitat pública. Recordem que l'àmbit de treball que un d'aquests Gabinetes ha d'abastar és vast i complex: des de la pròpia planificació de la zona a protegir fins a la realització final de les obres en un edifici concret, passant per l'acord i les solucions aportades en la qüestió econòmica, per la normativa jurídica que regula les actuacions i els ajuts, etcètera. Per aquest motiu rep assessorament i part del seu treball és dut a terme per altres organismes, com el GTH (*Gabinete Técnico de Habitação*) o EPUL (*Empresa Pública de Urbanização de Lisboa*), la qual, encara que la seva finalitat sigui una altra i les seves realitzacions vagin adreçades majorment a la construcció de nova planta per a un estrat social mig (EPUL, 1989), també intervé en les àrees referides en el present estudi.

De la mateixa manera, l'Ajuntament lisboeta ha assignat la responsabilitat de dur a terme les obres de remodelació i rehabilitació a altres zones on l'actuació era puntual, a empreses públiques o gabinets depenents de la Câmara Municipal. El cas de la zona de Martim Moniz, ja esmentada anteriorment, n'és un exemple. Es troba situada en un extrem del barri de Mouraria, però el Gabinet Tècnic per a la rehabilitació d'aquesta zona no ha entrat en aquest projecte, el qual ha estat gestionat per EPUL a través d'un concurs públic al qual el mateix EPUL ha presentat el seu projecte. Als sectors de Graça i Nossa Senhora do Monte les actuacions han estat gestionades pel mateix organisme, però en aquests casos la iniciativa privada hi té una intervenció molt més decisiva i, tot i trobar-se controlada per la normativa i les impositcions legals reclamades per l'empresa pública, té les mans molt més lliures per accedir a la compra i rehabilitació d'habitatges, el preu de venda dels quals assolirà valors desajustats a les característiques demogràfiques del barri.

Altres intervencions de rehabilitació en zones històriques de la ciutat de Lisboa

Ja s'ha exposat abans l'existència de zones d'edificació antiga que també reben un tractament tendent a recuperar alguna part de la seva estructura (carrers, edificis, parc d'habitatges...), però que pel volum urbanístic, arquitectònic o demogràfic que ocupen, el seu tractament ha estat més puntual que no similar al de les zones ja referides

Fotos 12 i 13: Aspectes de les obres de restauració i reconstrucció d'una zona propera al Carmo, al barri del Chiado, incendiada l'estiu del 1988. Se segueix un pla puntual concret per aquest cas

(Foto: autor)



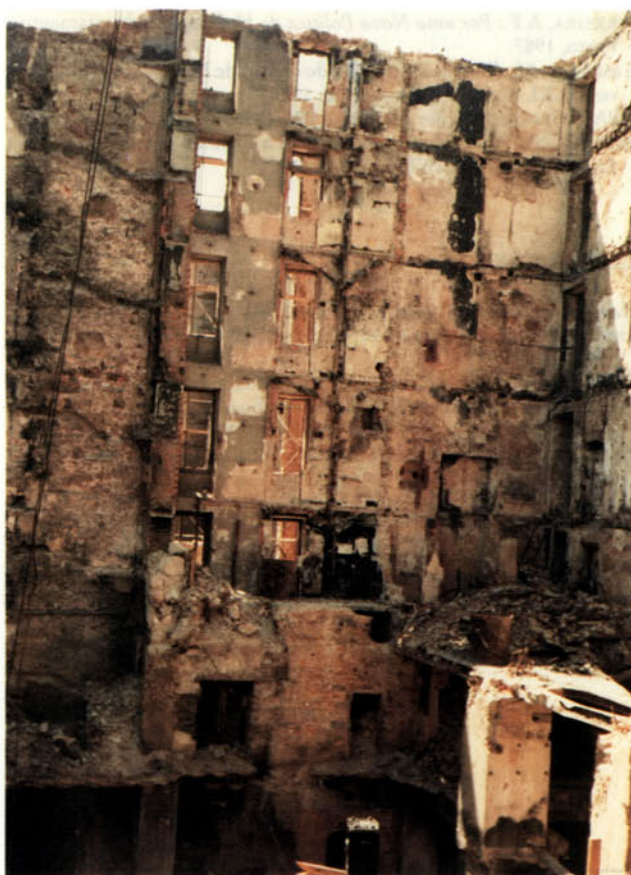
d'Alfama i Mouraria. Cal tenir present, en el moment d'abordar l'estudi o la localització d'aquestes àrees, no excloure-les del seu context: el centre històric lisboeta. Cada zona presenta una atapeïda xarxa de lligams –a tots nivells– amb les àrees veïnes. Ignorar el fet significaria no atendre les peculiaritats funcionals de cada una de les parts del conjunt del centre històric lisboeta (GASPAR, 1976). La descripció pormenoritzada de cada una d'aquestes obres seria molt extensa i sense un valor de mostra que permetés fer-ne una generalització. Les citacions que segueixen corresponen a sectors que són els més pròxims als dos principals barris antics de Lisboa amb actuació regulada per un Gabinet Tècnic local; això vol dir que són zones amb una estructura urbanístico-arquitectònica antiga (anterior al s. XIX) i amb una estructura social que, si bé no és equiparable a la de Mouraria o Alfama, tampoc no és la pròpia d'un barri d'establiment acomodat. En algunes d'aquestes zones s'escapa més del control públic la rehabilitació d'habitatges i el control de preus i costos. En conseqüència, el mercat de l'habitatge es mou en uns paràmetres diferents dels que correspondrien al barri atesa la situació en què es troba. El fet que per alguna d'aquestes àrees s'hagi previst un concurs públic d'idees demostra que hi ha un interès per part de les institucions de dinamitzar zones marginades dins del teixit de la ciutat.

Martim Moniz

Com que fins fa pocs anys representava un buit extremadament degradat en l'àrea central de Lisboa, EPUL promogué l'any 1980 un concurs públic a fi d'elaborar un pla de renovació urbana per a aquesta àrea. De les 27 propostes presentades, hom en seleccionà tres, i d'aquestes s'escollí l'opció presentada pels arquitectes Carlos Duarte i José Lamas. La proposta inclou tots els aspectes d'una remodelació no només arquitectònica sinó també urbanística (sistema viari, espai peatonal, espais i formes circumdants, estacionaments...). Però pel que fa a l'habitatge, el projecte escollit, el toca poc pels motius que els mateixos arquitectes exposen: allí es crea una àrea lúdica de serveis (Aparthotel, Shopping Center...) i es diversifica l'oferta nocturna en els edificis contigus. Els exclusivament referents a l'habitatge no poden ser destinats a "habitatge social" donada la pujada de preus i la sobrevaloració de la zona en aquest sentit. Traspassen el tema a la CML perquè es faci càrrec dels desavantatges econòmics que això suposaria.

Nossa Senhora do Monte, Graça, Damasceno Monteiro

Aquestes zones contigües a la part antiga de la ciutat edificada sobre els pendents del turó del castell, s'assenten sobre la petita serralada de turons que procedent del turó



del castell s'estén des de la vora del riu vers l'interior. El barri de Nossa Senhora do Monte té unes característiques orogràfiques semblants al barri del castell símbol de la ciutat: un turó coronat per una església i tota una malla d'edificació antiga als seus peus. Aquesta àrea no és comparable quant a la composició social a les que davallen del castell abans esmentat, però té uns trets arquitectònics i urbanístics equiparables. Fins fa relativament poc era una àrea marginada (això ho afavoria el fet de trobar-se a un costat de l'Avenida do Almirante Reis, artèria popular i d'establiment social mig-baix de la ciutat de Lisboa), però característiques especials, com ara la seva proximitat al centre de la ciutat i el fet de trobar-se en una situació dominant amb bones perspectives sobre la part del Campo dos Mártires da Pátria, la Baixa Pombalina, Carmo i el riu Tajo, l'han convertit en una zona d'interès creixent per a

sectors de població que trobaven massa cars o poc plaents altres barris de la ciutat (matrimonis joves, estudiants que busquen apartament, artistes, gent jove en general).

Semblantment a aquesta àrea, les zones veïnes dels barris de Graça i Damasceno Monteiro han viscut un procés semblant. L'aspecte d'aquests barris ha començat a canviar i les reformes i remodelacions d'edificis antics proliferen en bona mesura. També han canviat els preus, que darrerament fins i tot han esdevingut inaccessibles per a aquesta nova població que veia l'àrea com una sortida assequible.

Altres àrees amb treballs de rehabilitació

A l'altra banda de la Baixa Pombalina i l'Avenida da Liberdade, a tot el barri de Chiado, s'hi realitzen treballs de remodelació de volums més petits. Són les zones d'Estêvão Pinto, Pátio do Gaspar, Campolide, São Bernardo i Rua São Bento, sectors del Chiado, o molt pròxims a ell, on les remodelacions atenyen dimensions menors que les anteriorment citades. Cal destacar en aquest sector l'Alto do Carvalhão, amb l'actuació d'una petita intervenció rehabilitadora destinada a habitatge i comerç i a refer els nyaps arquitectònics de la zona propera a l'aqüeducte.

Com a molts altres llocs, el remodelatge de zones d'edificació històrica ha de passar per camins complexos i dificultosos abans no pot ser dut a terme. Les dificultats econòmiques, per un cantó, i el fet de no partir –com en una construcció de nova planta en un solar per edificar– d'una taula rasa, havent de tenir molta cura en la preservació i conservació de l'entorn arquitectònic, per un altre, fan que els resultats tardin temps a poder ser comprovats o avaluats i resultin aptes i útils als estadants, que són els destinataris de la majoria de processos de rehabilitació de l'habitatge.

Data de recepció de l'original: 02.90

Miquel Parella i Codina

Llicenciat en Geografia

Curs de Doctorat 1989

Departament de Geografia Humana

Universitat de Barcelona

BIBLIOGRAFIA

- AAP: *Guia urbanística e arquitectónica de Lisboa*. Lisboa, 1987.
 BARATA SALGUEIRO, T.: *Mercado de habitação e estrutura urbana na área suburbana de Lisboa*. Tesis doctoral no publicada. Lisboa, 1983.
 BRUNO SOARES, L.: "Urbanização clandestina na Área Metropolitana de Lisboa". A *Sociedade e Território*, núm. 3. 1985.

- CADERNOS MUNICIPAIS: Núm. 46-47. Monogràfic dedicat a l'habitatge. Lisboa. Juliol, 1988.
 CARDOSO, A.: *State Intervention in Housing in Portugal 1960-1980*. Ph.D. University of Reading. 1983.
 CAU: *Ação de formação em planeamento e gestão urbanística*.

Cooperativa de Arquitectura e Planeamento Urbano, CRL. Lisboa, 1987.
 CML: *Alfama. Relatório da Comissão Executiva da valorização e conservação do carácter tradicional e secular do bairro de Alfama*. CML. Lisboa, 1963.
 EPUL: *Áreas de Intervenção em Lisboa*. Separata del Departament d'Administració. EPUL. Lisboa, 1989.
 EPUL: *Edifício Marqués de Alegrete*. Fulletó informatiu de propaganda. EPUL. Lisboa, (sense data).
 EPUL: "Propostes dels equips seleccionats en el concurs públic per a la urbanització de la zona de Martim Moniz". A *Arquitectura*, núm. 130, (separata dedicada a EPUL).
 EPUL: *Renovação urbana do Martim Moniz*. Fulletó informatiu de propaganda. EPUL. Lisboa, (sense data).
 EPUL: Separata dedicada a Alfama (Programa de Reabilitação Urbana). Lisboa, 1989.
 EXPOHABITAÇÃO: *O crédito à aquisição de casa própria como instrumento de política de habitação*. Expohabitação. Lisboa. Juliol, 1988.
 FERREIRA, A.F.: *A problemática habitacional na AML*. UNL, pàgs. 325-351. Lisboa, 1988.

FERREIRA, A.F.: *Por uma Nova Política de Habitação*. Afrontamento. Porto, 1987.
 GASPAR, J.: "A dinâmica funcional do centro de Lisboa". A *Finisterra*, volum XI, núm. 21, pàgs. 37-150. 1976.
 MPAT: *Grandes Opções do Plano: 1987-1990*. MPAT. Lisboa, 1986.
 SILVA, C. N.: *Planeamento municipal e a organização do espaço em Lisboa: 1926-1974*. INIC. Lisboa, 1987.

CARTOGRAFIA

Planta da cidade de Lisboa. E 1:25 000 CML, 1987.
Áreas de Intervenção em Lisboa (sense escala) EPUL (Fulletó publicitari sense data).
Delimitação das Áreas Críticas: Alfama, Mouraria (sense escala). Part d'un dossier informatiu d'EPUL. Lisboa, 1989.
Plano Director de Lisboa. E 1:40 000 CML, 1976.
Planta da Cidade (sense escala). Lisbon Tourism Department. Lisboa, 1988.

50010 ZARAGOZA
 Biarritz, 15, bajo izqda.
 Telf.: (976) 33 03 30

ORTOFOTO S.A.

CARTOGRAFIA Y FOTOGRAMETRIA

MADRID
 Molino de la Hoz, Sacre, 25
 LAS ROZAS
 Telf.: (91) 637 07 16

LEVANTAMIENTOS FOTOGRAMETRICOS

a grandes y pequeñas escalas
 de zonas rústicas y urbanas.

- TRIANGULACIONES
- POLIGONALES DE PRECISION
- APOYOS FOTOGRAMETRICOS
- NIVELACIONES
- BATIMETRICOS
- PLANOS TAQUIMETRICOS POR TOPOGRAFIA CLASICA
- COLOCACION BASES DE REPLANTEO
- PARCELARIOS
- DESLINDES
- DELINEACIONES

