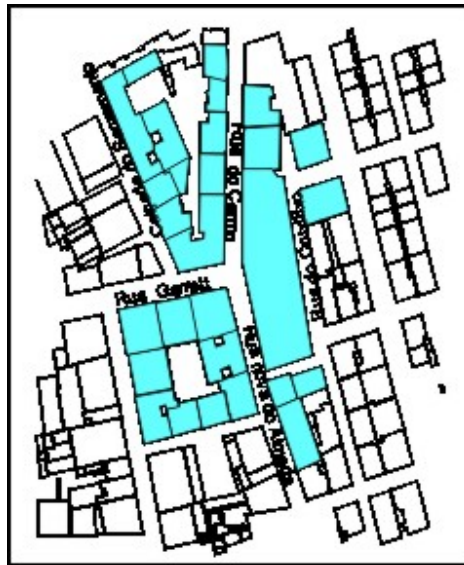


Faculdade de Letras de Lisboa
Departamento de geografia

2000-2001

Seminário de investigação em Geografia

A área reconstruída do Chiado ***Um Exemplo de Nobilitação?***



Eduardo Medeiros

ÍNDICE

I	- Introdução	4
II	- Metodologia	7
III	- Capítulo 1 - Enquadramento da Baixa - Chiado.....	9
	- A dinâmica funcional	11
	- A dinâmica residencial	12
	- A dinâmica urbanística	15
IV	- Capítulo 2 - A área reconstruída do Chiado - Uma área nobilitada....	16
	- O Standing	18
	- A conservação dos edifícios.....	25
	- O estatuto social.....	27
V	- Capítulo 3 - Potencialidades e estrangulamentos.....	32
	- Potencialidades.....	33
	- O comércio diversificado.....	33
	- A acessibilidade / centralidade.....	43
	- Estrangulamentos.....	47
	- O estacionamento e a circulação.....	47
	- O horário de atendimento.....	47
	- Regulamentos urbanísticos e arquitectónicos.....	43
VI	- Conclusão	54
VII	- Bibliografia	56
VIII	- Anexos	58

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

O objectivo deste seminário de investigação em Geografia consistiu no estudo de uma problemática de cariz geográfico, procurando seguir partindo de uma pergunta de partida e de uma hipótese seguindo a metodologia de Raymond Quivy .

Este seminário era à partida para ser efectuado em grupo (dois alunos), tendo sido combinado, no início do ano lectivo, que cada um dos alunos iria abordar a análise da área escolhida com base em duas metodologias diferentes. Um dos alunos partiria de uma metodologia mais 'quantitativista', enquanto o outro utilizaria uma metodologia baseada sobretudo na observação. Devido a alguns contratempos, este trabalho acabou por ser efectuado apenas por um dos alunos, o que, logo à partida o deixa algo incompleto.

A problemática estudada foi escolhida tendo em conta a especialidade da docente da cadeira, ou seja, procurámo-nos centrar numa temática relacionada com a Geografia urbana. Tendo em conta esta situação, decidimos estudar a área da Baixa Lisboa, nomeadamente a área reconstruída do Chiado (após o incêndio).

As mudanças que se têm registado na área central, ou centro no histórico das grandes cidades europeias, nomeadamente pelo fomento de políticas de renovação e reabilitação dos edifícios mais antigos, e que muitas vezes originam áreas com características de nobilitação, levou-nos a tentar perceber, se o mesmo se verifica na área da Baixa Pombalina que foi reconstruída após o incêndio (no Chiado). Desta forma , a elaboração deste seminário teve como objectivo procurar responder à seguinte pergunta de partida:

- **O chiado reconstruído pode ser considerado como um exemplo do processo de nobilitação em Lisboa?**

E a hipótese que desde logo colocámos foi:

- **Se o estatuto social dos moradores tiver subido, a conservação dos edifícios e o Standing (qualidade dos estabelecimentos comerciais) forem de qualidade superior à área envolvente, então podemos concluir que a área reconstruída do Chiado sofreu um processo de nobilitação.**

Este seminário encontra-se dividido em três capítulos. No primeiro (**enquadramento**), procura-se sintetizar as características principais da área em estudo (dinâmica residencial, dinâmica funcional e dinâmica urbanística), mais especificamente de três freguesias: São Nicolau, Mártires e Sacramento). Este enquadramento justifica-se pela necessidade de compreender que tipo de população e de funções é que caracterizam esta área, já que estas variáveis relacionam-se com as dimensões que escolhemos para caracterizar a área como uma área nobilitada ou não.

O segundo capítulo (**A área reconstruída do Chiado - Uma área nobilitada?**) serve, como seu título indica, para perceber se, de acordo com as dimensões que escolhemos na nossa hipótese (Estatuto social, Standing e Conservação dos edifícios), se a

área reconstruída do Chiado apresenta ou não características que a distingam da sua área envolvente (apenas os quarteirões envolventes à área) e que a possam caracterizar como uma área onde ocorreu um processo de nobilitação.

Este capítulo recorreu sobretudo à observação, nomeadamente na observação da conservação dos edifícios e do Standing das lojas. Os dados recolhidos foram depois cartografados de forma a ser possível observar diferenças ou semelhanças que pudessem comprovar ou não a nossa hipótese.

A recolha de dados respeitantes ao estatuto social dos moradores que habitam a actual área reconstruída do Chiado foi feita por meio de um inquérito telefónico. Para além disso foi também recolhida informação sobre esse assunto nas juntas de freguesia, que nos indicaram também o estatuto social que caracterizava os residentes que habitaram esta área antes de ter ocorrido o incêndio.

Por fim, e de forma a perceber se uma possível nobilitação nesta área seria, ou não, capaz de persistir no tempo, realizámos um estudo de algumas potencialidades e de alguns constrangimentos que caracterizam a área em estudo e a Baixa Pombalina em geral (Terceiro capítulo). As potencialidades analisadas foram: O comércio diversificado (com o recurso a uma análise factorial com dados dos estabelecimentos comerciais das principais ruas da Baixa-Chiado) e a acessibilidade / centralidade. Os estrangulamentos analisados foram: O estacionamento / circulação e o horário de atendimento das lojas.

Como se pode constatar, este seminário teria de encontra-se algo incompleto, nomeadamente na análise teórica da questão da nobilitação que, segundo combinado, iria ser abordada pelo outro aluno. Para além desse aspecto, nota-se a ausência de uma análise mais aprofundada da área em estudo através do recurso à observação diária de diversos aspectos ligados à vivência no Chiado.

Apesar de todas estes contratemplos, esperamos que a leitura deste seminário consiga, pelo menos, responder à nossa questão de partida e que possa comprovar a hipótese que levantámos no início da nossa introdução.

METODOLOGIA

METODOLOGIA

Este seminário foi elaborado com base em duas metodologias diferentes. Utilizou, por um lado uma metodologia quantitativa, e por outro lado uma metodologia em que privilegiou a observação.

METODOLOGIA QUANTITATIVA

Esta metodologia foi utilizada na análise das potencialidades e estrangulamentos da área em estudo, de forma a que se pudesse ter a mínima noção, com recurso a dados concretos, se a área reconstruída do Chiado tem, ou não, potencialidades para manter ou ampliar uma aparente dinamização, que contrasta com a tão propalada decadência da restante Baixa Pombalina.

Numa das variáveis estudadas (**O comércio**) utilizou-se a análise factorial (de componentes principais - **ACP** - no Statística) de forma a caracterizar as principais ruas da Baixa Chiado no que toca ao tipo de comércio predominante em cada uma delas. O objectivo foi sobretudo, o de verificar ou não diferenças entre o comércio que predomina nas principais ruas do Chiado e o tipo de comércio que está estabelecido nas principais ruas da restante Baixa Pombalina.

Para complementar esta análise factorial foi também efectuada uma taxinomia numérica que permite visualizar em dendograma, a associação em grupos com semelhanças entre si, as diversas ruas estudadas.

No estudo da acessibilidade recorreremos aos métodos quantitativos, para a elaboração de uma matriz de acessibilidade da rede de metropolitano de Lisboa de forma a situar a estação da Baixa-Chiado no que toca ao seu grau de acessibilidade em toda a rede metropolitana.

METODOLOGIA POR OBSERVAÇÃO

Um dos métodos mais utilizados nos estudos geográficos consiste na elaboração de plantas funcionais que permitem obter leituras das diversas funções que estão estabelecidas numa dada área. Neste seminário foi elaborada uma planta funcional de toda a área envolvente à área reconstruída do Chiado de forma a detectar possíveis diferenças em duas das variáveis escolhidas para a caracterização desta área como uma área com características de nobilitação ou não. As duas variáveis que procurámos espacializar posteriormente em mapas foram o **Standing** (qualidade das lojas) e a **Conservação dos Edifícios**.

A restante variável analisada com que entramos no nosso seminário para a caracterização da nobilitação (O estatuto social) foi caracterizada com base em várias entrevistas telefónicas com novos habitantes da área reconstruída do Chiado.

Recorremos também à observação, para o estudo da acessibilidade, nomeadamente para verificar quais os percursos prioritários dos passageiros de transporte fluvial da margem sul do Tejo nas ruas da Baixa.

Esta metodologia foi também utilizada para a recolha de dados relativa aos fluxos de pessoas que utilizavam as três principais ruas do Chiado (R. do Carmo, R. Garrett e R. nova do Almada).

CAPÍTULO 1

ENQUADRAMENTO DA BAIXA CHIADO

1 - ENQUADRAMENTO DA BAIXA CHIADO

A especificidade do raciocínio geográfico resulta do confronto das análises a diferentes escalas e no pensar os fenómenos em termos espaciais, e assim, neste seminário de Geografia, este capítulo serve para enquadrar a área de estudo escolhida (A Baixa Chiado) e caracterizar numa escala menor, aspectos relevantes para a resposta à nossa pergunta de partida "*O Chiado reconstruído pode ser considerado como um exemplo do processo de nobilitação em Lisboa?*".

Como a resposta a esta questão assenta na caracterização do estatuto sócio económico da população, da qualidade do comércio e da conservação dos edifícios, o objectivo deste capítulo é o de enquadrar sucintamente a área em estudo no que diz respeito à sua dinâmica funcional, residencial e urbanística.

Área metropolitana de Lisboa

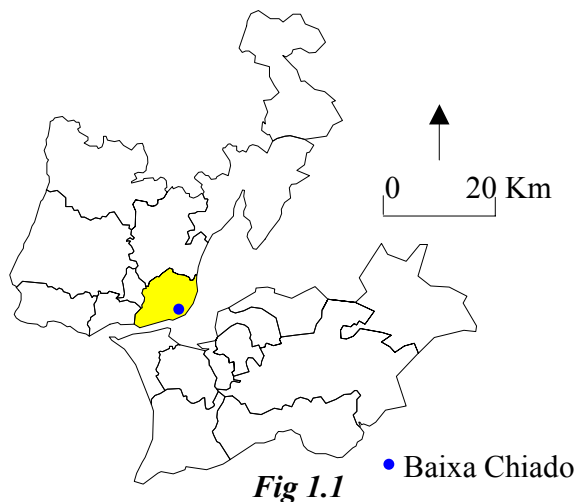


Fig 1.1



A **Baixa Chiado** encontra-se situada na cidade de Lisboa abarcando várias freguesias sendo que neste trabalho iremos ter em conta apenas as freguesias de Mártires, S. Nicolau e Sacramento (Fig. 1.2)

- | |
|-----------------|
| 2 - São Nicolau |
| 3 - Mártires |
| 4 - Sacramento |

Fig. 1.2 (Freguesias de Lisboa : Fonte: CML)

Após este breve enquadramento espacial da área em estudo, de seguida vamos enquadrar, resumidamente, a Baixa Chiado na Cidade de Lisboa em três grandes eixos problemáticos:

- 1 - A dinâmica funcional
- 2 - A dinâmica residencial
- 3 - A dinâmica arquitectónica urbanística

A DINÂMICA FUNCIONAL

"A Baixa reflecte uma progressiva decomposição da textura funcional tradicional com a habitação progressivamente substituída por escritórios e armazéns" (GUERRA, 1999).

Sem dúvida que, ainda hoje, ao percorrer as ruas da Baixa Chiado, não resta dúvida nenhuma que esta é uma área da cidade de Lisboa onde predomina sobretudo a actividade terciária (comércio e serviços) com predominância para o comércio (**Fig. 1.3**).

Na verdade, as estatísticas comprovam a tendência para a perda da importância da função residencial (a freguesia de S. Nicolau perdeu 21,6% dos edifícios para outras funções na década de 80).

Distribuição funcional na Baixa

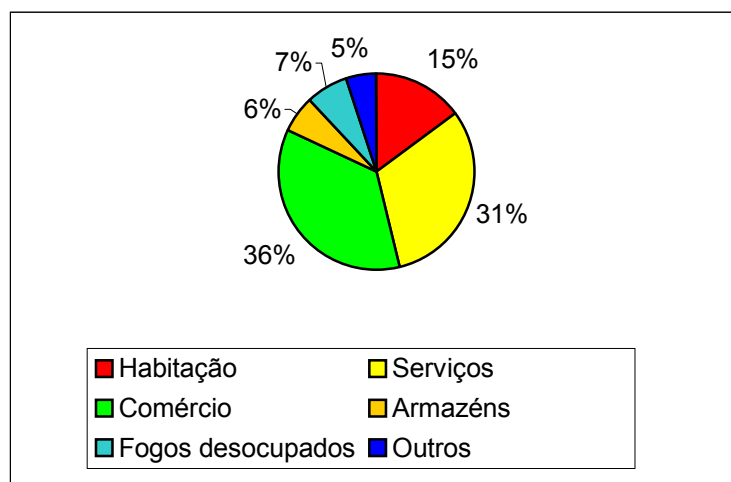


Fig 1.3: Fonte : Faculdade de Arquitectura da UTL (1993)

O tipo de terciário que predomina é comércio de vestuário e calçado e os serviços financeiros e pessoais, nomeadamente a Banca que aproveita a imagem prestigiante da sua instalação nessa área.

O tipo de comércio predominante (exceptuando a área reconstruída do Chiado) apresenta-se envelhecido, estagnado e de pequena dimensão. Apesar de tudo, verifica-se aqui e acolá a chegada de um comércio mais internacionalizado o que pode indiciar uma mudança do 'status quo' actual.

A DINÂMICA RESIDENCIAL

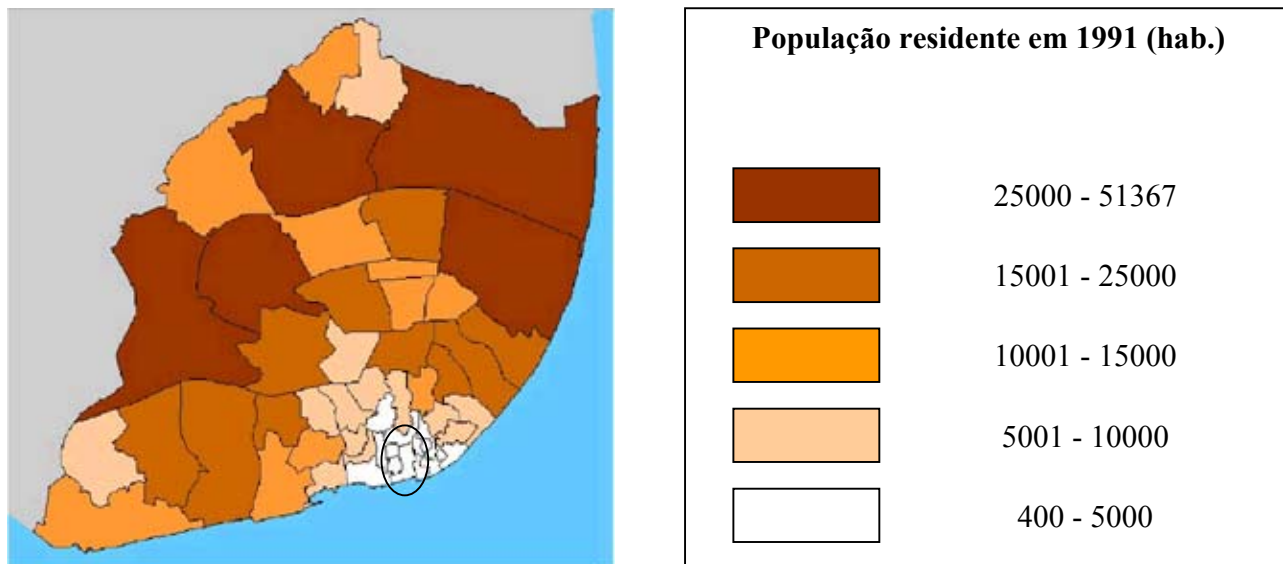


Fig. 1.4

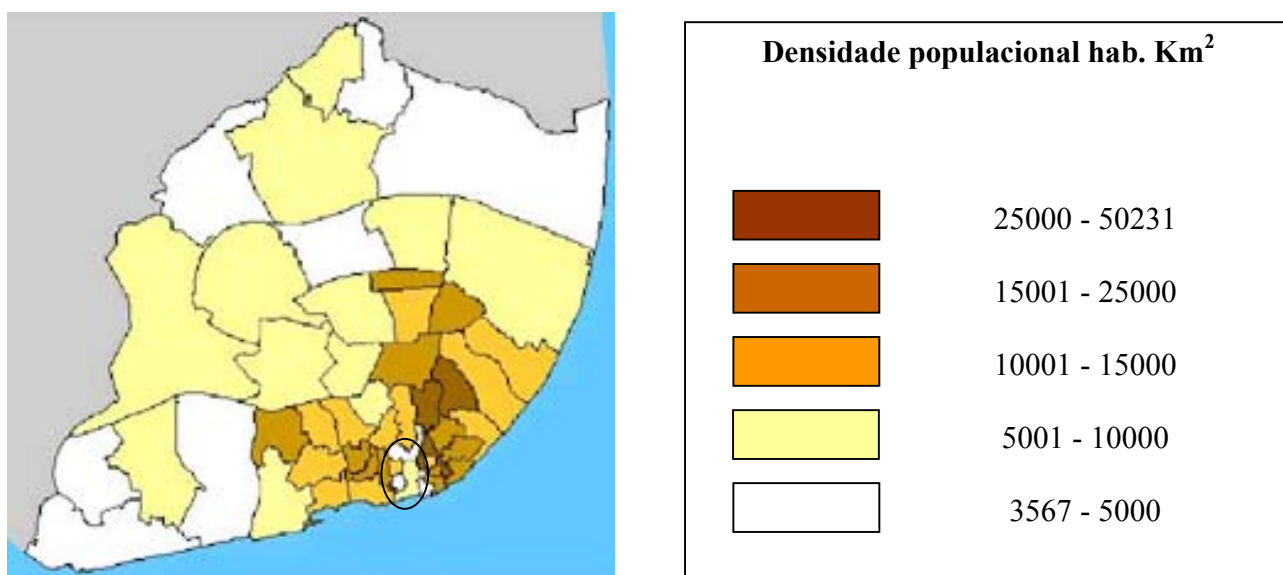


Fig. 1.5

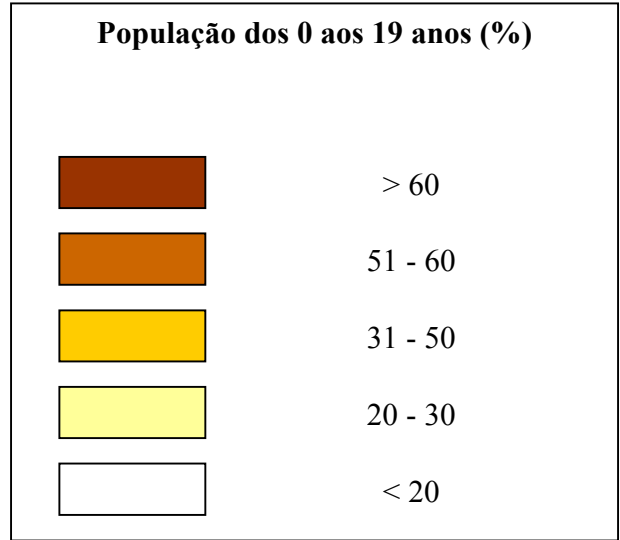
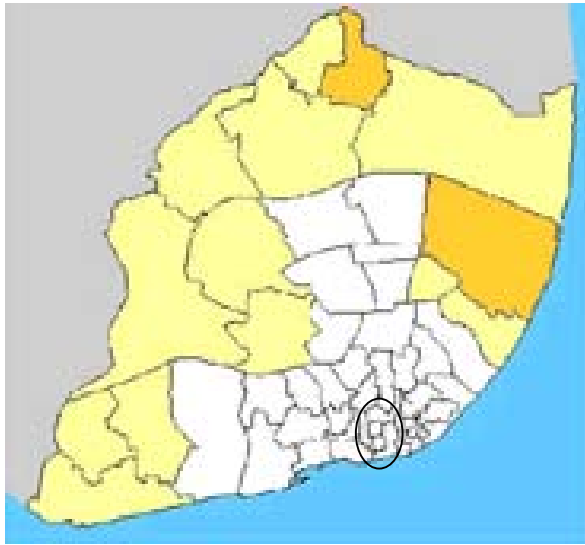


Fig. 1.6

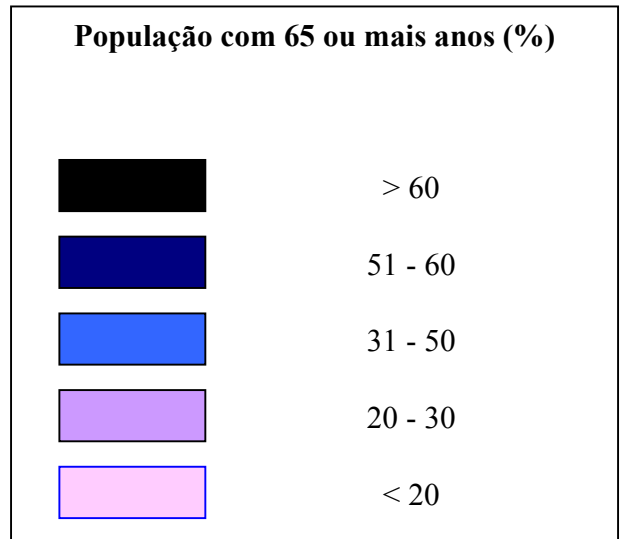
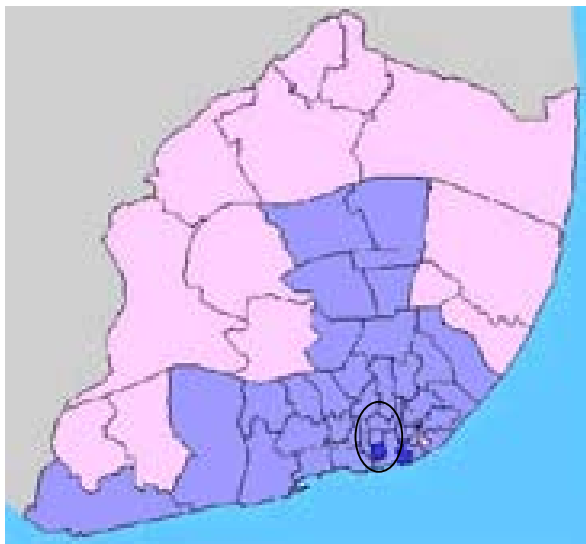


Fig. 1.7

A leitura das figuras 1.4 à 1.7 revelam desde logo uma clara diferença entre as freguesias que abrangem a nossa área de estudo e as freguesias mais distantes do centro de Lisboa no que concerne à população aí residente.

"A dinâmica demográfica da Baixa é marcada essencialmente pelo envelhecimento da população residente, que sofreu nas últimas décadas um decréscimo acentuado" (GUERRA,1999). Este envelhecimento pode-se comprovar pela leitura das figuras 1.6. e 1.7, nomeadamente na freguesia de Mártires no Chiado.

Capacidade de ocupação máxima observada

Freguesias	Ano	Máximo de população residente	Perdas em 1991 Relativamente ao máximo	
			Absolutas	Relativas
São Nicolau	1911	10428	8980	86,1
Mártires	1890	3131	2730	87.2
Sacramento	1940	5362	4195	78.2
Lisboa	1981	807937	144543	17.9

Quadro 1.1 : Fonte : INE, Recenseamentos da População

Evolução da densidade da população residente 1981/1991

Freguesias	Área	População residente		Densidade populacional		TCM
		1981	1991	1981	1991	
São Nicolau	0,25	2535	1448	10140	5792	-42.9
Mártires	0,1	683	401	6830	4010	-41.3
Sacramento	0,08	1973	1167	24663	14588	-40.9
Lisboa	1981	807937	663394	144543	7912	-17.9

Quadro 1.2 : Fonte : INE, Recenseamentos da População

Os dados do quadro 1.1 e do quadro 1.2 reforçam esta ideia de contraste entre as freguesias analisadas e a média da cidade de Lisboa no que respeita à perda populacional.

É importante ter em conta esta dinâmica demográfica em que a estrutura etária da população residente na Baixa Chiado tem caminhado para uma diminuição cada vez maior da população jovem e um aumento substancial da população idosa, para que as medidas necessárias à revitalização desta importante área histórica da cidade tenham os efeitos esperados.

Como será referido mais adiante, esta preocupação de estimular a habitação na Baixa Chiado foi tida em conta (pelo menos no plano teórico) aquando da elaboração do plano de reabilitação da área ardida do Chiado, reservando este plano cerca de 11% de área para a função residencial, mas a questão que se põe é: Até que ponto é que este número corresponde à realidade. E mais, será que a população que aí foi viver é ou não mais jovem do que aquela que caracteriza toda a área da Baixa Chiado?

A DINÂMICA URBANÍSTICA

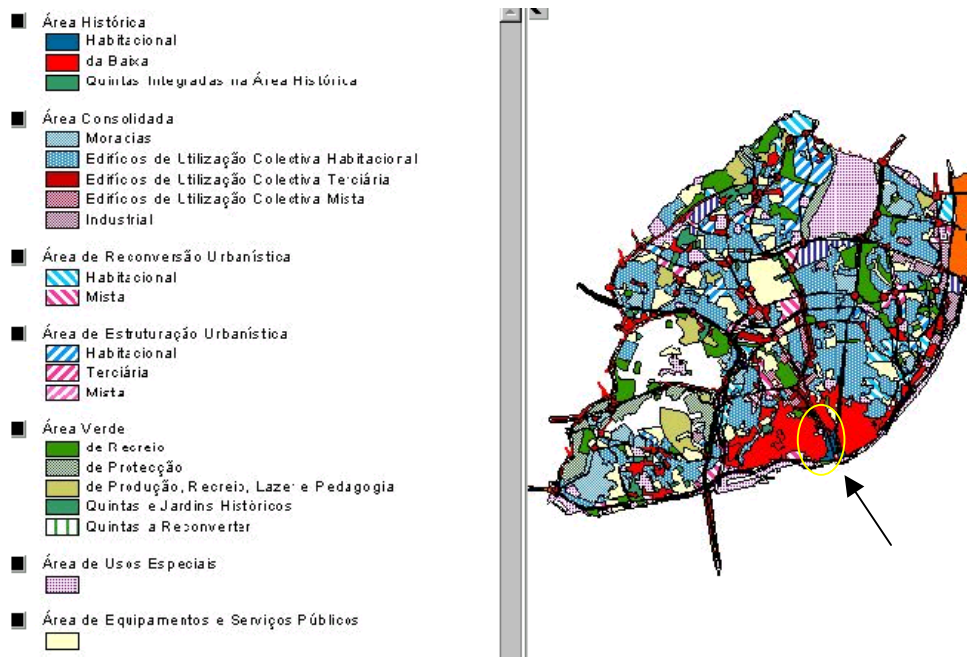


Fig. 1.8

A Baixa Chiado encontra-se em termos urbanísticos enquadrada na área histórica da Baixa (**Fig. 1.8**) o que desde logo condiciona a construção de novos edifícios pela destruição de edifícios antigos, sendo que, a própria renovação dos mesmos se encontra fortemente condicionada a normas rígidas que resultam da especificidade das construções pombalinas.

Reconstruída após o violento terramoto de 1755 segundo o plano de Eugénio dos Santos que utilizou uma estrutura que resistisse a abalos sísmicos chamada «gaiola», é essa mesma estrutura, que hoje em dia pode por em causa a revitalização de toda a Baixa em termos urbanísticos, pois "a sua manutenção exige avultados financiamentos públicos... e para alguns actores, é incompatível com a revitalização da Baixa, que necessita de espaços modernizados" (GUERRA,1999).

Assim a Baixa Chiado encontra-se num dilema, que passa por um lado pela necessidade de preservar o património histórico e por outro lado pela necessária adaptação urbanística a uma nova realidade comercial e habitacional, que necessita de espaços mais amplos e confortáveis.

Para concluir, apenas um apontamento breve sobre a questão da circulação e do estacionamento (desenvolvido no capítulo 3) que é apontado como um importante factor de estrangulamento à revitalização da Baixa e que tem vindo a sofrer melhorias consideráveis nos últimos anos com a construção de novos locais para estacionamento, alguns deles ainda em construção (Praça da figueira e Praça Luís de Camões).

CAPÍTULO 2

**A ÁREA RECONSTRUÍDA DO CHIADO:
Uma área nobilitada?**

2 - A ÁREA RECONSTRUÍDA DO CHIADO: Uma área nobilitada?

Após termos enquadrado a área em estudo, nomeadamente no que respeita às características da população, das suas funções e das suas características urbanísticas mais importantes, pretende-se neste capítulo, tentar responder à pergunta de partida formulada na introdução deste seminário:

O Chiado reconstruído pode ser considerado como um exemplo do processo de nobilitação em Lisboa?

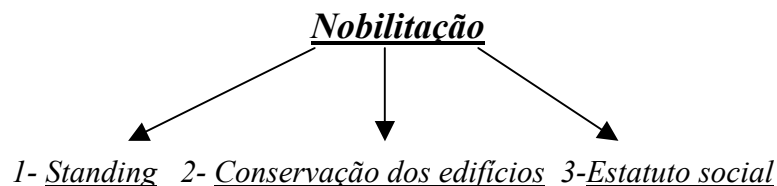
O Chiado reconstruído



Fig 2.1

Para começar é necessário definir o conceito de **nobilitação** que vem do termo Inglês **gentrification**, sendo aplicado em áreas de uma cidade não muito extensas onde o estatuto social dos moradores subiu (filtering up).

Neste seminário, para além de termos em conta o **estatuto social dos moradores**, vamos ter em conta também outras duas variáveis: A qualidade do comércio (*standing*) e a **conservação dos edifícios**.



1 - O STANDING

O '**Standing**' dos estabelecimentos comerciais é entendido neste seminário como a qualidade do serviço oferecido pelos estabelecimentos comerciais observados e que é classificado numa escala que varia do Standing Alto ao Standing Médio Baixo.

A metodologia utilizada para esta classificação passou sobretudo pela observação do exterior (montra) da loja:

1 - Standing Alto : Montra com excelente apresentação, poucos produtos na montra mas com preços muito elevados, design interior moderno, exterior da montra com aspecto impecável (**Fig.2.2**).

2 - Standing Médio Alto : Montra com boa apresentação, alguns produtos na montra mas com preços elevados, design interior moderno, exterior da montra com bom aspecto (**Fig.2.3**).

3 - Standing Médio : Montra com apresentação aceitável, bastantes produtos na montra com preços médios, design interior pouco moderno, exterior da montra com aspecto apresentável (**Fig.2.4**).

4 - Standing Médio Baixo : Montra com fraca apresentação, bastantes produtos na montra com preços baixos, design interior antigo, exterior da montra com aspecto degradado (**Fig.2.5**).

Nota : Devido à existência de poucos estabelecimentos comerciais com um standing inferior ao Standing Médio Baixo (**Fig. 2.6**) estes estabelecimentos foram incluídos nesta última classificação.

A espacialização desta variável na área reconstruída do Chiado, bem como nos quarteirões envolventes, procurou responder à questão da existência, ou não, de uma área com características mais nobres nesta variável e que se destacasse da área envolvente.

A observação das respectivas figuras (**2.2 ... 2.6**), permite-nos levantar a hipótese que a área reconstruída do Chiado apresenta de facto uma concentração maior de lojas de Standing Alto do que o que se verifica em toda a área envolvente observada (**Fig. 2.2**). Na verdade, das 11 lojas assim classificadas, quase metade (**5**) encontram-se nesta área, sendo que não foi considerada uma loja com Standing Alto que se encontra nos Armazéns do Chiado (Augustus).

É importante ter em conta que para além destas cinco lojas, também outras cinco se encontram no Chiado, não muito longe da área reabilitada, e enquadram-se numa área, também ela a beneficiar de uma reabilitação bem visível pelas obras no local (R. Garrett).

Na área reconstruída do Chiado predominam os estabelecimentos de Standing Médio Alto incluindo mais de 95% das lojas dos Armazéns do Chiado (**Fig. 2.3**). Esta característica não se aplica no entanto à Calçada do Sacramento (onde determinados

edifícios se encontram ainda em obras de beneficiação) cujos estabelecimentos comerciais apresentam características predominantes de Standing Médio (**Fig.2.4**).

Como se pode observar na figura **2.3**, é na área reconstruída do Chiado que predomina o Standing Médio Alto o que também se verifica na Rua do Ouro. É contudo o Standing Médio (**Fig. 2.4**) que predomina em toda a área analisada, nomeadamente nas Ruas do Ouro e na Rua dos Sapateiros, ou seja, fora do Chiado.

É de realçar que, na classificação do Standing Médio-Baixo (**Fig. 2.5**) não aparece nenhuma loja na área reconstruída do Chiado, o que à partida já seria de esperar, encontrando-se estas lojas (com excepção para algumas na Rua do Ouro) em ruas mais periféricas e não tão frequentadas como as principais ruas da área analisada (R. Garrett, R. Nova do Almada, R. do Carmo, R. do Ouro).

À partida para este seminário e tendo em conta que uma área reabilitada têm normalmente um aspecto mais novo que a área envolvente, já esperávamos que o tipo de comércio da área reconstruída do Chiado fosse mais 'nobre' do que o da sua área envolvente. De facto, é isso mesmo que se verifica. Ao subir (ou descer) a Rua do Carmo e a Rua Nova do Almada dá a sensação que nos encontramos num centro comercial tal a concentração de lojas típicas destes, bem como pelo aspecto novo das lojas. Essa sensação continua quando entramos na Rua Garrett pelo menos até á entrada do Metro. Com as muitas obras que se estão a efectuar nessa rua, não será de admirar que dentro de poucos anos o Standing comercial suba ainda mais em toda esta área.

Para concluir, podemos desde já lançar a hipótese que, tendo em conta os resultados obtidos através da leitura das figuras **2.2 - 2.6**, e analisados anteriormente nesta variável (Standing), que a área reconstruída do Chiado é uma área com características de nobilitação, verificando-se um ligeiro prolongamento desta nobilitação pela Rua Garrett.

2 - A CONSERVAÇÃO DOS EDIFÍCIOS

Após termos analisado o Standing dos estabelecimentos comerciais, vamos agora analisar a segunda variável tida em conta para a classificação da área reconstruída do Chiado como uma área com características de nobilitação, ou não (**a conservação dos edifícios**).

A classificação do estado de conservação dos edifícios foi feita de acordo com a observação do exterior dos edifícios:

1 - Estado impecável : Aspecto muito novo, com telhados em perfeito estado de conservação, paredes recentemente pintadas.

2 - Aspecto novo : Aspecto novo, com telhados em excelente estado de conservação, paredes bem conservadas.

3 - Aspecto aceitável : Aspecto aceitável, com telhados em bom estado de conservação, paredes pouco degradadas.

4 - Algo deteriorado : Aspecto algo deteriorado, com telhados em pouco conservados, paredes algo degradadas.

5 - Bastante deteriorado : Aspecto bastante deteriorado , com telhados em mau estado de conservação, paredes bastante deterioradas.

A espacialização desta variável na nossa área de estudo (**Fig. 2.7**) mostra-nos que na área reconstruída do Chiado predominam os edifícios com um estado de conservação impecável (com excepção da Calçada do Sacramento). Esta situação só é comparável nos edifícios da Banca situados na área mais a Sul da Rua do Ouro e no prolongamento da Rua Garrett.

Assim, tal como se verifica na variável '**Standing**', também na variável '**Conservação dos Edifícios**' se pode levantar a hipótese que a área do Chiado reconstruída apresenta características de uma área que sofreu um processo de nobilitação. Este processo à semelhança do que se observou anteriormente na variável '**Standing**', expande-se pela Rua Garrett, o que pode indiciar uma área Nobilitada mais extensa do que apenas a área reconstruída do Chiado.

Parece evidente que estas duas últimas variáveis estudadas estão intimamente ligadas uma à outra, isto é, é perfeitamente natural que uma loja de Standing mais Alto esteja instalada num edifício com um aspecto impecável. Desta forma, uma das maneiras de melhorar o Standing dos estabelecimentos comerciais de toda a Baixa Pombalina será o de apostar na reabilitação e nalguns casos na renovação dos muitos edifícios que ainda se encontram bastante degradados.

3 - O ESTATUTO SOCIAL

No período que precedeu o incêndio que viria a afectar dezassete edifícios situados na área de intersecção das ruas do Carmo-Nova do Almada e Garrett (Lotes de 1 a 18 - da **Fig. 2.8**) o estado do Chiado era de relativa decadência e obsolescência, o que se comprovava pelo quase desaparecimento do uso da habitação, pela crise dos Grandes Armazéns e pela dificuldade de reconversão e actualização de alguns estabelecimentos comerciais.

Se juntarmos a tudo isto a crescente concorrência dos novos e modernos centros comerciais esta prestigiada área lisboeta caminhava para um estado progressivo de empobrecimento, de resto extensível à Baixa Pombalina.

Após o incêndio foi elaborado um plano de recuperação da área ardida, no qual a Câmara Municipal de Lisboa estabeleceu alguns princípios orientadores do processo de reconstrução do Chiado, dos quais destacamos:

1 - Deve responder às necessidades de utentes, moradores, trabalhadores, empresários e proprietários; promovendo simultaneamente a revitalização da área atingida pelo incêndio e da zona envolvente, de forma a transformá-la num espaço para viver, trabalhar, adquirir bens e de lazer.

2 - Não deve ser considerado isoladamente, contribuindo, pelo contrário, para a revitalização urbana da Baixa, cuja problemática deve ser simultaneamente estudada e considerada.

3 - Deve estabelecer o condicionamento de uso das áreas a reconstruir segundo os seguintes princípios:

Comércio : Visando o regresso das empresas ao local, incluindo comércio de abastecimento diário, promovendo uma inversão da progressiva decadência anterior ao incêndio.

Habitação : Com índices de ocupação entre 30 e 40% predominantemente dos tipos T1 e T2, e de qualidade diversificada.

Equipamentos : Hotelaria, cultura e lazer.

4 - Deve promover o estacionamento público para a população residente e actividades da zona.

Escolhemos estes quatro objectivos previstos no plano de recuperação do Chiado, já que todos eles estão directa ou indirectamente ligados à questão que vamos tratar neste ponto do seminário : A habitação e o estatuto social dos moradores.

Os objectivos da Câmara Municipal no que toca à promoção da Habitação nesta área da cidade eram de facto ambiciosos (entre 30 e 40%) passando entre outros aspectos pela melhoria do estacionamento público, pela inclusão de comércio de abastecimento diário e pela construção de equipamentos de cultura e de lazer.

A realidade no entanto é bem diferente. A questão do estacionamento vai ser tratada no próximo capítulo (Potencialidades e Estrangulamentos), mas podemos desde já adiantar, que a questão do estacionamento é considerada pelos habitantes locais como o principal problema estando longe de ser solucionado.

Por outro lado, dos novos estabelecimentos comerciais, nenhum deles apresenta características de comércio de abastecimento diário, já que predominam as lojas de vestuário.

Por fim, e no que toca a instalação de equipamentos de cultura e de lazer que, por certo trariam consigo uma maior dinamização nocturna a esta área, nem sinal deles.

Para além de tudo isto, no plano apresentado pelo arquitecto Siza Vieira para a reconstrução da área ardida do Chiado, consta apenas uma pequena percentagem de ocupação de 11,27% para a função habitacional (**Quadro 2.1**).

Ocupação prevista por actividade (%)

Comércio	Escritórios	Habitação	Piso técnico	Circulação
31,77	16,62	11,27	4,03	9,32
Cultura/Lazer	Parqueamento	Uso público	Hotel	Total
2,68	3,74	0,85	19,71	100

Quadro 2.1 - Fonte : Plano de recuperação do Chiado - Siza Vieira

Estes 11,27% que englobam apenas alguns edifícios do plano (**Fig. 2.9**), parecem, no entanto, estar longe da realidade, já que através de contactos telefónicos estabelecidos com as supostas residências verificou-se que estas se encontravam, em parte, ocupadas por escritórios.

Não foi possível obter a percentagem exacta da ocupação residencial da área recuperada do Chiado, mas não estaremos muito longe se indicarmos os **5%** de ocupação habitacional, o que a confirmar-se, se encontra bem longe dos **40%** que constavam dos objectivos iniciais da Câmara Municipal de Lisboa para esta área.

A recolha de informação sobre as características da população residente na área reconstruída do Chiado foi feita utilizando dois meios. Por um lado realizámos entrevistas a diversas entidades locais (gabinete de recuperação do Chiado, Juntas de Freguesia) com conhecimento profundo da área em estudo, por outro lado, realizou-se um pequeno inquérito telefónico à população residente na habitação nova do Chiado (Anexos).

As respostas às entrevistas não directivas realizadas tiveram como objectivo principal saber se existia ou não habitação antes do incêndio ter ocorrido no Chiado, e que 'tipo' de pessoas é que lá viviam, caso isso tivesse ocorrido. Procurou-se também obter opinião sobre as características da população que hoje lá habita.

As respostas à questão: **Era ou não a área que foi ardida habitada ou não?** não foram coincidentes, mas a resposta das Juntas de Freguesia coincidiram na resposta que aponta para que, de facto, toda aquela área era habitada. Inclusivamente na Junta de Freguesia de Sacramento, um dos seus elementos (que segundo nos foi indicado conhece muito bem toda aquela área) garantiu-nos que a área que ardeu tinha muito mais habitação do que tem hoje, e que a população que lá habitava era muito envelhecida e com pouca qualificação literária do que a que hoje lá habita.

No que toca às características da nova população residente nesta área, as respostas aos entrevistados foram, desta vez, coincidentes na ideia que é uma população de estatuto sócio-económico médio-alto e não muito idosa.

Restava agora comprovar estas afirmações através de um inquérito a alguns elementos desta população residente. E, de facto, os elementos recolhidos apontam para a confirmação das opiniões expressas nas entrevistas realizadas.

De todos os elementos inquiridos, apenas um não tinha um grau de instrução superior ao 12º ano. De resto, foi inquirida uma juíza, um advogado, uma psicóloga, um engenheiro civil e dois estudantes do ensino superior.

A residência anterior destes inquiridos não apresenta um padrão regular, mas 50% residia noutras áreas de Lisboa e o resto noutras cidades do país.

O estatuto sócio-económico dos novos residentes inquiridos, com excepção dos estudantes, enquadra-se num estatuto médio-alto, o que confirma o que nos foi transmitido nas Juntas de Freguesia. A média das idades dos inquiridos situa-se à volta dos 35 - 40 anos, o que, comparando com a área envolvente (que comporta uma população bem mais idosa) nos indicia uma área mais rejuvenescida, do ponto de vista das idades da população residente.

A razão da escolha desta área para habitar deveu-se sobretudo ao facto de ser uma área acessível (a maior parte trabalha perto), bonita, histórica e com nível. Como constrangimentos os inquiridos apontaram sobretudo a questão do estacionamento e das obras.

Para concluir a questão do estatuto social dos moradores, resta-nos lançar a hipótese que, de acordo com os dados obtidos (quer pelo inquérito efectuado, quer pelas entrevistas realizadas), o **estatuto social dos moradores** da habitação nova do Chiado, é claramente superior ao da área envolvente (ver capítulo do enquadramento). Assim, e levando em linha de conta também a menor idade que estes habitantes apresentam em relação aos que habitam toda a área envolvente à área reconstruída do Chiado, podemos concluir que a esta é uma área com características de **nobilitação**.

CAPÍTULO 3

POTENCIALIDADES E ESTRANGULAMENTOS

3 - POTENCIALIDADES E ESTRANGULAMENTOS

Após termos problematizado a questão da nobilitação na área reconstruída do Chiado pós incêndio, vamos agora procurar ver como é que essa área pode, ou não, ter um papel cada vez mais activo na necessária reabilitação da Baixa Pombalina, que segundo vários autores, se encontra necessitada de uma grande revitalização. Para tal, procura-se neste capítulo, analisar as potencialidades e os estrangulamentos, não só da área afectada pelo incêndio, mas de toda a área envolvente.

POTENCIALIDADES

Esta área histórica da cidade de Lisboa apresenta várias potencialidades com destaque para as seguintes:

- ✓ Centralidade
- ✓ Concorrência local saudável
- ✓ Localização
- ✓ Beleza arquitectónica do espaço
- ✓ Comércio diversificado
- ✓ Serviços médicos e farmacêuticos

De entre estas, destacamos a questão do **comércio diversificado** e a questão da **acessibilidade/centralidade** que procuraremos aprofundar de seguida.

1 - O COMÉRCIO DIVERSIFICADO

O comércio diversificado foi sempre um dos factores de valorização e vitalização da Baixa Pombalina, algo que nos últimos anos tem vindo a ser posto em causa, nomeadamente com a melhoria da acessibilidade das periferias e com o advento de novos hábitos de consumo, de que os grandes centros comerciais são exemplo. No entanto, o comércio mantém ainda um importante papel na dinâmica da Baixa Chiado.

O Objectivo deste estudo sobre o comércio da Baixa Chiado é o de encontrar, ou não, diferenças no comércio existente no Chiado e no resto da Baixa Pombalina. Para tal, escolheram-se as sete ruas principais desta área, três do Chiado (R. do Carmo, R. Nova do Almada e R. Garrett) e quatro da Baixa Pombalina (R. Augusta, R. do Ouro, R. da Prata e R. dos Fanqueiros) e efectuou-se uma análise factorial de componentes principais.

As variáveis foram escolhidas tendo em conta a classificação das actividades de comércio e serviço (ver anexos) da professora Teresa Barata Salgueiro e a classificação dos dados fornecidos pelo DMAC da Câmara Municipal de Lisboa.

A classificação dos scores foi feita pelo método da média e do desvio padrão, não tendo sido necessário rodar os factores já que apenas três deles explicavam mais de uma variável.

De seguida foi efectuada uma taxinomia numérica que permite ver que tipo de agrupamentos se podem efectuar entre as sete ruas analisadas com os dados utilizados.

ANÁLISE FACTORIAL DE COMPONENTES PRINCIPAIS (O COMÉRCIO DAS PRINCIPAIS RUAS DA BAIXA/CHIADO)

Variáveis escolhidas

	Vestuário	Ourivesarias Relojoarias	Papelarias Livrarias	Lar e decoração	Electrodomésticos Móveis	Bijuterias Bazares
R. Augusta	51	5	4	0	1	1
R. Ouro	17	22	9	1	1	1
R. Carmo	39	2	5	4	1	2
R. Fanqueiros	69	2	3	4	0	3
R. Garrett	19	3	3	3	1	0
R. N. Almada	7	0	4	2	1	0
R Prata	38	5	4	8	1	15

Quadro 3.1

Matriz dos Loadings Não Rodada

- A **bold** : Dados com valor superior a **0,7** ou inferior a **- 0,7**

	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Factor 5	Factor 6
VESTUAR_	0,679896	0,245256	0,580165	-0,36457	-0,08217	-0,0366
OUR_REL_	-0,73797	-0,30465	0,575512	0,008573	0,143676	-0,10326
PAP_LIV_	-0,8189	-0,3026	0,440187	0,038564	-0,18931	0,082103
LAR_DEC_	0,669376	-0,69389	-0,02732	0,210633	-0,12627	-0,09696
ELE_MOV_	-0,58242	-0,42137	-0,59402	-0,35426	-0,04979	-0,0489
BIJ_BAZ_	0,50716	-0,82875	0,124309	-0,12136	0,123023	0,103192
Expl.Var	2,72195	1,590379	1,230633	0,319065	0,09679	0,041184
Prp.Totl	0,453658	0,265063	0,205105	0,053177	0,016132	0,006864

Quadro 3.2

Nesta matriz pode verificar-se a importância de três factores, (os três primeiros) que explicam só por eles quase 100% da variância total (**92,4%**) e também quase todas as variáveis (**5.5**). O **Factor 3** apesar de explicar pouco mais de uma variável (**1,2**) não apresenta nenhum loading elevado, assim, passamos à explicação dos dois primeiros factores:

Factor I – Artigos pessoais / Lazer e Decoração

- O **factor I** é o factor com valor próprio mais elevado, explicando **2,7** variáveis, o que equivale a **45,4 %** da variância total.

Este factor apresenta um coeficiente de correlação de Pearson médio-forte positivo com as variáveis: Vestuário, e Lar e Decoração, e forte negativo com as variáveis: Ourivesaria/Relojoaria e Papelarias Livrarias.

Tabela das variáveis que mais contribuem para o factor I

Positivas (+)	Negativas (-)
Vestuário	Ourivesarias/Relojoarias
Lar e decoração	Papelarias e Livrarias

Factor II – Bijuterias / Bazares

- O **factor II** (2º em importância) explica **1,6** variáveis, o equivalente a **27%** da percentagem da variância total. Este factor apresenta um loading elevado negativo com as Bijuterias e os Bazares. Para além desta variável, apenas a variável Lar e Decoração apresenta um valor médio-elevado de loading (**-0,692**).

Tabela das variáveis que mais contribuem para o factor II

Positivas (+)	Negativas (-)
	Bijuterias / Bazares
	Lar e decoração

Matriz dos Scores

- A **bold** : Dados com valor superior a **1** ou inferior a **- 1**

	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4	Factor 5	Factor 6
R. Augusta	-0,15471	0,82116	0,034097	-1,9819	0,635339	0,33449
R. Ouro	-1,79842	-0,48505	1,213178	0,423429	0,131993	-0,06905
R. Carmo	0,082085	-0,04584	-0,25834	-0,35867	-2,19626	-0,33924
R. Fanqueiros	1,320809	0,955567	1,34712	0,803389	0,112907	0,110887
R. Garrett	-0,05905	0,331957	-1,00722	0,476075	0,702251	-1,81518
R. N. Almada	-0,32837	0,398599	-1,27605	0,905671	0,132076	1,552473
R Prata	0,937646	-1,97639	-0,05279	-0,268	0,481693	0,225625

Quadro 3.3

Scores no factor I

Artigos pessoais / Lazer e Decoração

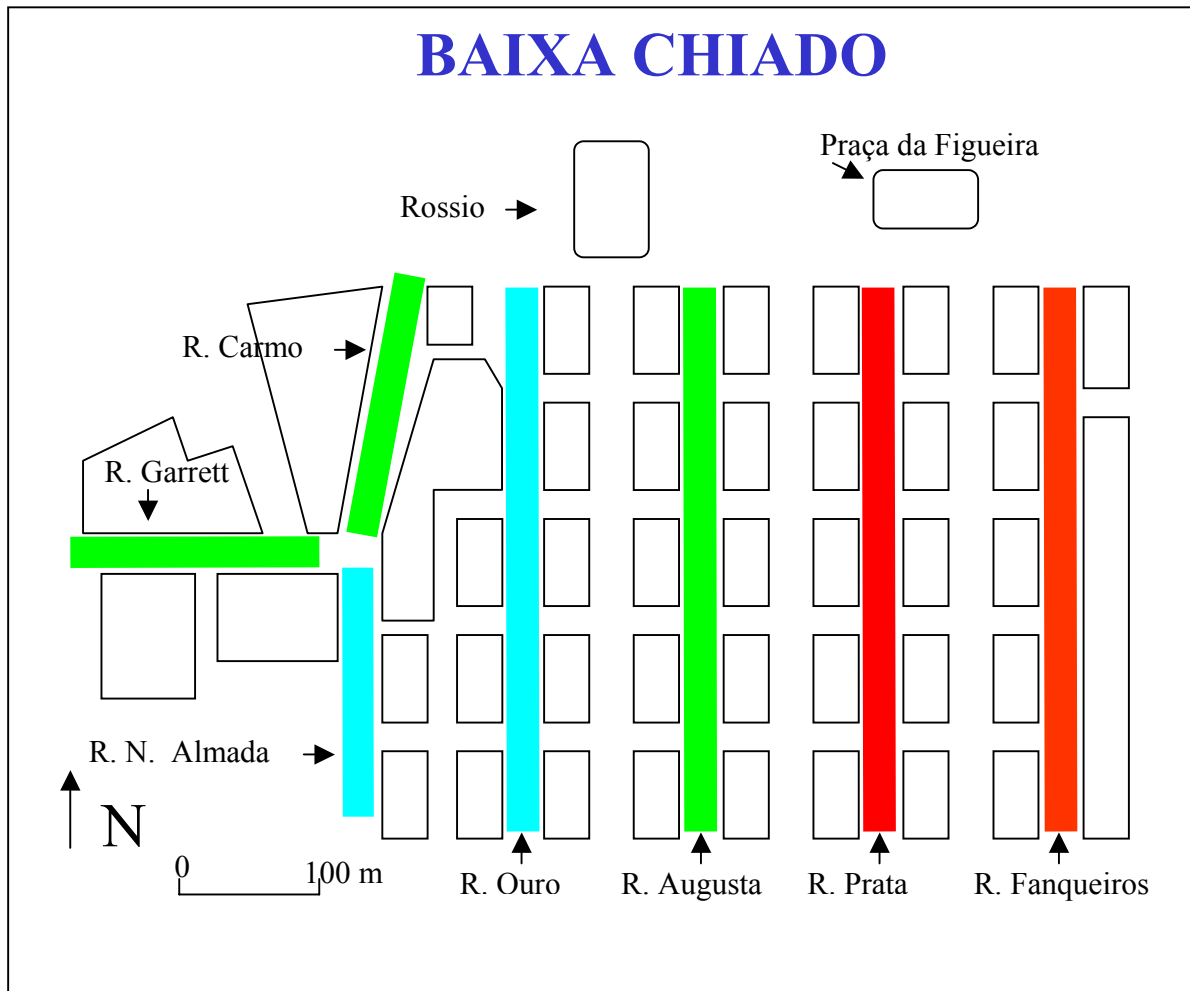
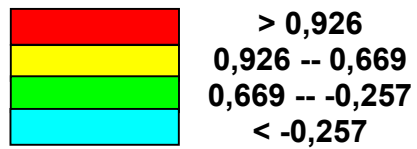


Fig. 3.1



Scores no factor II

Factor II – Bijuterias / Bazares

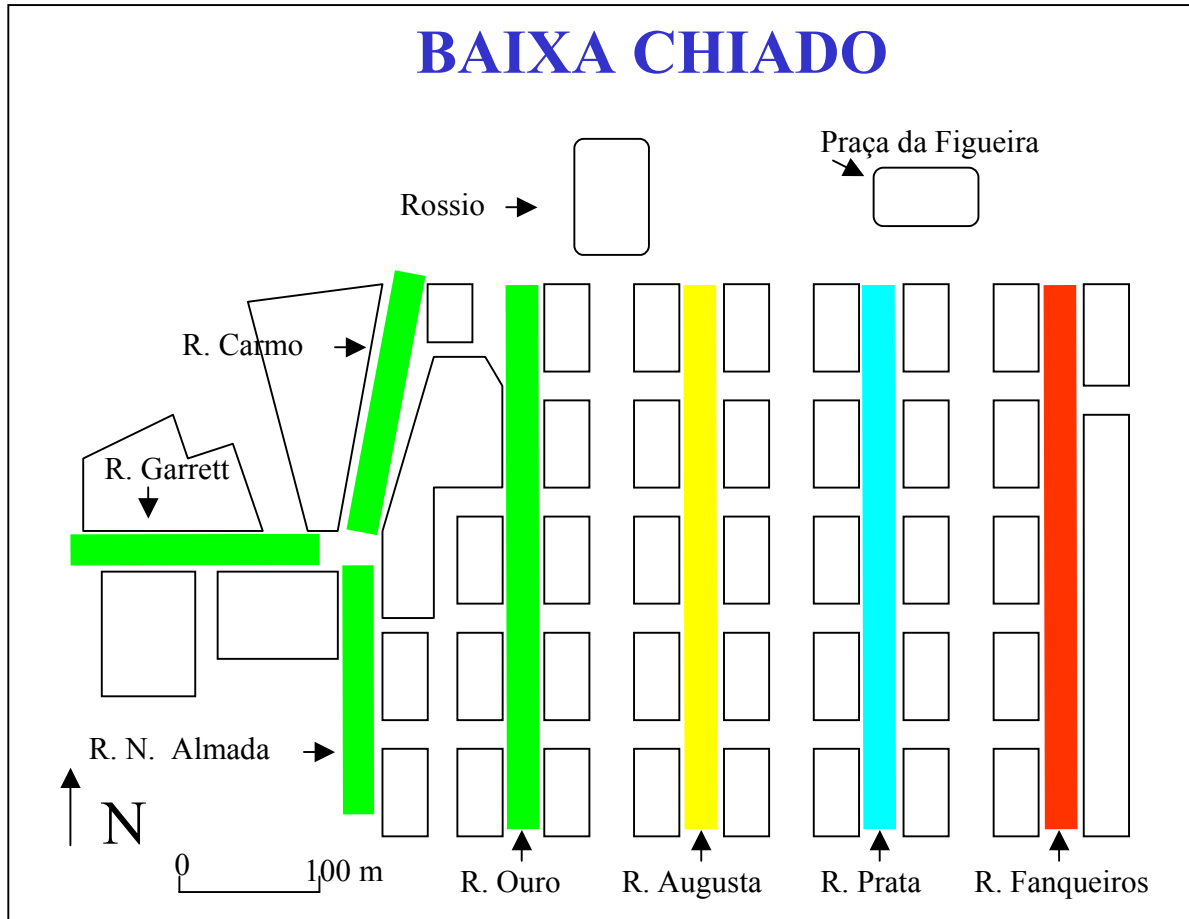
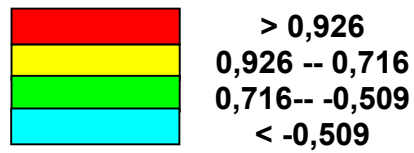


Fig. 3.2



Explicação dos scores no factor 1 - Artigos pessoais / Lazer e Decoração

Os valores dos scores no **factor I (Fig. 3.1)** destaca a Rua dos Fanqueiros, dado ter um elevado número de lojas de vestuário (**69**) a Rua da Prata dado, por sua vez, ter um elevado número de lojas de artigos para o lar e decoração (**8**).

As ruas com valores de **score** mais negativo neste factor, são a Rua Nova do Almada e a Rua do Ouro, já que nestas ruas existem menos lojas de vestuário (**7** e **17** respectivamente), quando comparadas com o resto das ruas analisadas.

Explicação dos scores no factor II - Bijuterias / Bazares

A cartografia dos Scores deste factor (**Fig. 3.2**), que nos dá as ruas onde predominam as lojas de Bijuterias e Bazares, bem como dos artigos para o lar, mostra-nos um agrupamento diferente do verificado no **factor I**.

Neste factor a Rua da Prata com um **score** muito negativo (**-1,976**) destaca-se das demais, já que é nesta que predominam este tipo de lojas (**15**).

No lado oposto encontra-se a Rua dos Fanqueiros, já que nesta rua a grande percentagem de lojas de artigos de vestuário faz diluir o peso das outras lojas e consequentemente o seu peso nos outros factores.

Comparação entre as Ruas do Chiado e as Restantes

A análise factorial das variáveis analisadas permite-nos verificar que as principais ruas do Chiado (R. do Carmo, R. Garrett e R. N. Almada), não apresentam em nenhum dos factores analisados, uma diferenciação muito grande em relação às restantes ruas analisadas pertencentes à Baixa Pombalina.

Verifica-se pelo contrário, regra geral, uma forte similitude no tipo de comércio existente nas principais ruas desta importante área histórica da cidade. Note-se, no entanto, que as variáveis escolhidas não permitem especificar ao máximo o tipo de comércio de cada rua, e para além disso, existem outras ruas também elas com bastantes estabelecimentos comerciais e que uma análise mais aprofundada poderia obter resultados com outro tipo de precisão.

A leitura dos resultados desta análise factorial permitem, no entanto, verificar que existe uma certa continuidade da Baixa Pombalina para o Chiado, no que respeita à actividade comercial, verificando-se contudo uma menor especialização funcional nas principais ruas do Chiado, o que já não se verifica em determinadas ruas da Baixa Pombalina (R. dos Fanqueiros - domínio do vestuário ; R. do Ouro - domínio das Ourivesarias ; R. da Prata - bastantes lojas (**8**) do comércio para o lar e decoração).

De seguida, foi efectuada uma análise de taxonomias numéricas, com base nos valores das variáveis do **quadro 3.1**, de forma a encontrar grupos de ruas com maior semelhança entre si.

TAXONOMIAS NUMÉRICAS

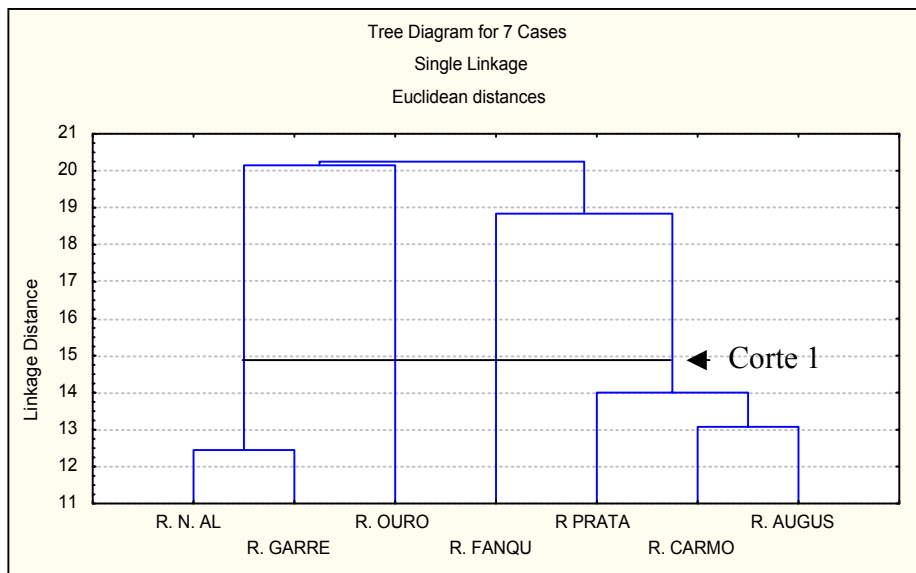


Fig.3.3

A análise do dendrograma da **Fig. 3.3**, mostra-nos a partir do **Corte 1** uma diferenciação em quatro 'grupos' distintos.

No primeiro grupo encontram-se a Rua Nova do Almada e a Rua Garrett devido a semelhanças muito fortes no tipo de comércio que têm nas variáveis escolhidas.

Outro grupo com três ruas, associa-se na distância **14**, constituído pela Rua do Ouro, Rua Augusta e pela Rua do Carmo. Nestas três ruas predominam claramente os artigos de vestuário, mas sem o peso deste tipo de comércio que existe na Rua dos Fanqueiros que, por sua vez se associa a este grupo, perto da distância **19**. É este peso das lojas de artigos de vestuário que faz com que esta rua se individualize das restantes.

Por último temos a Rua do Ouro, que fazendo tal como o seu nome indica, se individualiza das restantes ruas, por ter um elevado número de Ourivesarias e de Retrosarias (**22**).

Os resultados obtidos vêm, de certa forma, complementar o comentário anterior à análise factorial, no que se refere ao tipo de comércio nesta área histórica de Lisboa. Assim, como se pode verificar, a Rua do Carmo encontra-se agrupada muito de perto com a Rua Augusta e com a Rua da Prata. Este resultado confirma as afinidades comerciais entre estas ruas, que mantêm ainda um comércio bem característico das áreas centrais das grandes metrópoles (CBD).

Uma referência apenas para a quase total ausência de um comércio ligado aos electrodomésticos e aos móveis o que se explica "*pelo facto de exigirem grande espaço, tanto de loja como de montra...tendo vantagem em se situar num eixo importante de tráfego*" (**SALGUEIRO, 1999**). No caso de Lisboa uma faixa importante onde se situa este tipo de comércio é a Avenida Almirante Reis.

Como atrás se disse, os resultados obtidos pela análise factorial foram extremamente condicionados pelas variáveis escolhidas, que na sua maioria englobam ainda uma gama mais detalhada no que respeita ao tipo de comércio que representam. Então como encontrar características comerciais que podem individualizar mais as ruas do Chiado, que se encontra muito mais reabilitado que o resto da Baixa?

Basta visitar várias vezes toda a área da Baixa Chiado para que nos apercebamos que existem algumas diferenças no tipo de comércio que predomina nas ruas do Chiado e no resto da Baixa, nomeadamente no tipo de comércio de vestuário.

À primeira vista dá ideia que no Chiado, (e mais concretamente nas suas três ruas principais - Carmo, Garrett e R. N. Almada) predomina o comércio de vestuário vocacionado para um público feminino.

Foi esta suposição que nos levou a procurar verificar a veracidade destas hipótese:

O COMÉRCIO DE VESTUÁRIO NA BAIXA CHIADO

O comércio de vestuário na Baixa Chiado (sem a inclusão do comércio de restauração) representa quase um terço do comércio total (**32,81%**), estando o seu peso igualmente distribuído pelas principais ruas da Baixa Pombalina (R. Augusta, R. do Ouro e R. da Prata) e pelas principais ruas do Chiado (R. Garrett, R. N. do Almada e R. do Carmo) como se pode ver no **Quadro 3.4**.

Lojas de vestuário na Baixa Chiado

	Total Lojas	Lojas Vestuário	% Lojas Vestuário
Baixa	353	116	32,86
Chiado	116	38	32,76

Quadro 3.4 : Fonte DMAC

A percentagem de lojas de vestuário varia no entanto de rua para rua, sendo esta mais elevada na Rua dos Fanqueiros (**47%**) e mais baixa na rua Nova do Almada (**11%**) e na Rua do Ouro (**13%**) - **Fig.3.4**.

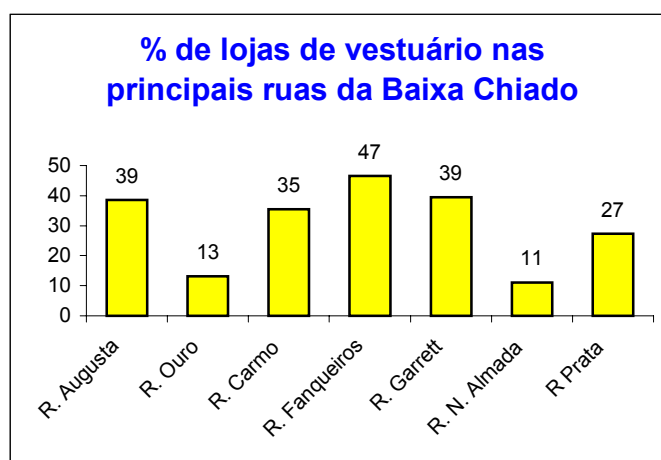


Fig. 3.4

Como se pode verificar, as ruas que servem a área reabilitada do Chiado (R. Garrett, R. do Carmo e R. Nova do Almada) não apresentam grandes diferenças em termos de comércio de vestuário em relação às principais ruas da Baixa Pombalina, no entanto, se analisarmos com mais pormenor o comércio de vestuário, dividido pelos quatro tipos que o diferenciam (misto, homem, senhora e criança), outras leituras serão obtidas.

Da leitura das figuras 3.5 e 3.6 verificamos uma clara predominância do tipo de vestuário feminino nas três principais ruas do Chiado (incluindo as lojas que se encontram nos armazéns do Chiado). Este tipo de comércio faz desta área um local com alguma especificidade em termos de público, que segundo o administrador dos Armazéns do Chiado se caracteriza maioritariamente por um público feminino de classe média-alta.

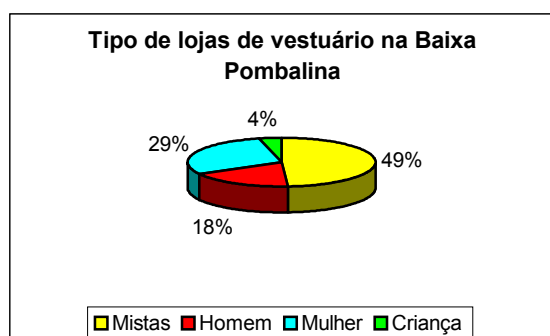


Fig. 3.5

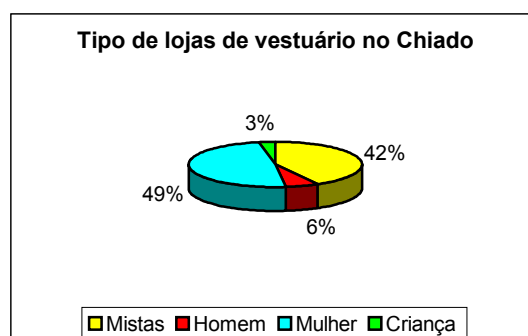


Fig. 3.6

Os dados por rua (**Quadro 3.5**) indicam que o comércio de vestuário feminino predomina na Rua do Carmo (**52%**) muito à custa das lojas dos Armazéns do Chiado, verificando-se que a rua da Baixa Pombalina que mais se aproxima destes valores é a Rua do Ouro (**45%**), por sinal a rua que mais perto está do Chiado.

O tipo de lojas de vestuário misto é (contrariamente ao que predomina no Chiado) o tipo de lojas de vestuário que maior percentagem apresenta nas principais ruas da Baixa Pombalina, com especial saliência para a Rua dos Fanqueiros (**73%**)

Lojas de vestuário na Baixa Chiado por tipo (%)

	Misto	Homem	Senhora	Criança
R. Augusta	47	25	22	6
R. Ouro	33	22	45	0
R. Carmo	22	17	52	9
R. Fanqueiros	73	10	13	4
R. Garrett	54	0	46	0
R. N. Almada	50	0	50	0
R Prata	44	15	37	4

Quadro 3.5 : Fonte DMAC

A existência de uma especialização comercial num determinado tipo de público, na área reabilitada do Chiado, pode indicar uma mudança de estratégia para captar clientes com interesses comuns, o que pode eventualmente ser benéfico para um determinado tipo

de comércio, no caso, o comércio de vestuário feminino de gama media-alta, na sua maioria. A predominância deste tipo de vestuário na área do Chiado pode, no entanto, resultar apenas da conjugação de determinadas circunstâncias, que nada têm a ver com uma estratégia global comercial para esta área, resultando pelo contrário, da obra do acaso, mas a verdade, é que ao subir ou descer a Rua do Carmo, mais parece que nos encontramos num grande centro comercial, tal a predominância de lojas com marcas bem presentes nestes (Mango, Zara, etc).

É de salientar também importância dos novos Armazéns do Chiado para a vitalidade do comércio da área reconstruída do Chiado. Este pequeno centro comercial, não é, segundo o seu director, um centro comercial típico, já que nele não se verifica um fluxo de clientes tão grande de pessoas, o que leva a que os clientes que o utilizam (predominantemente do sexo feminino) o escolham devido à ausência de grandes confusões.

Ainda segundo o Director destes Armazéns, este novo espaço comercial situado bem na Baixa Lisboeta é frequentado predominantemente por uma classe social média-alta, vinda sobretudo do resto da cidade, nomeadamente da área de influência primária (5 minutos de distância), dados estes que carecem de uma confirmação num estudo já encomendado pelos armazéns. O público característico deste Shopping varia no fim de semana passando nessa altura a ser frequentado por famílias dos arredores de Lisboa que utilizam sobretudo o Metro para o acederem.

Os dados do número de clientes que entraram no Shopping desde a sua abertura não pararam de crescer atingindo o ano passado cerca de 8.000.000 de visitantes com picos que atingem nos dias de semana a hora do almoço (12:00 - Fig. 3.7) e nos fins de semana as quatro da tarde (16:00 - Fig. 3.8).

Entradas de pessoas nos Armazéns do Chiado - média do ano nos dias de semana

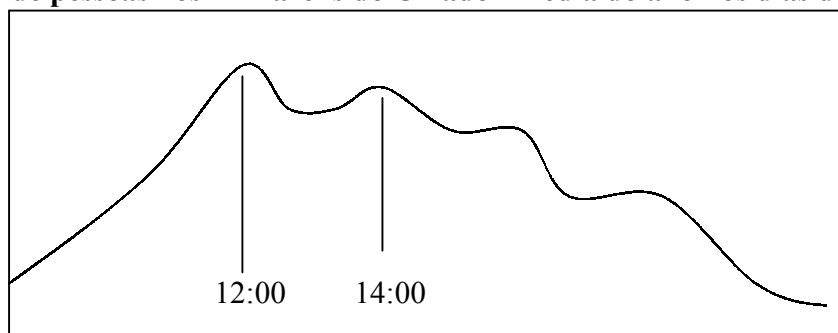


Fig.3.7 - Fonte observação de gráfico nos A. Chiado

Entradas de pessoas nos Armazéns do Chiado - média do ano nos fins de semana

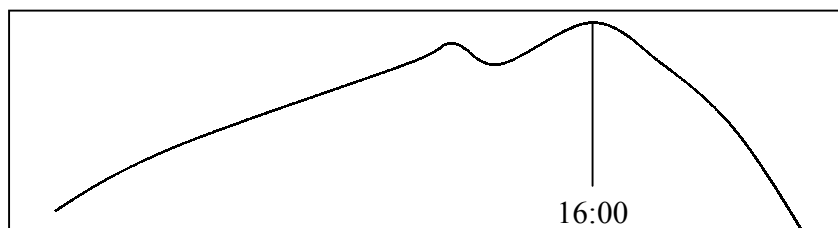


Fig.3.8 - Fonte observação de gráfico nos A. Chiado

2 - A ACESSIBILIDADE / CENTRALIDADE

Para além do comércio diversificado, a Baixa Chiado apresenta uma excelente acessibilidade, nomeadamente no que respeita aos transportes públicos (**Fig. 3.9**). Esta acessibilidade é apontada por todos os actores locais como uma das principais vantagens desta área, já que permite uma forte afluência de potenciais consumidores vindos dos mais diversos pontos da área metropolitana de Lisboa.

Se é verdade que em termos de trânsito automóvel esta área central da cidade apresenta vários óbices (ver estrangulamentos mais à frente), em termos de transportes públicos ela acaba por ser um ponto central da cidade, pois passam por aqui, todos os dias, milhares de pessoas vindas, quer da margem sul do Tejo (Barcos do Barreiro e de Almada - Terreiro do Paço), quer de toda a Linha de Sintra (Rossio) e de outras partes da Cidade (Metro - Estações do Rossio e da Baixa Chiado).

A chegada de milhares de pessoas da margem sul via transportes fluviais é particularmente importante, visto que, para estas pessoas, a Baixa é acima de tudo, um local de passagem obrigatório duas vezes por dia, a caminho do emprego e de casa. Neste percurso diário, estas pessoas acabam por utilizar todo o tipo de serviços aqui existentes, nomeadamente os serviços da Banca, acabando também (de forma a tirarem partido da sua passagem obrigatória pelas ruas da Baixa) por usufruírem do comércio local.

Grande parte destas pessoas que chegam da margem sul e que não apanham os autocarros no Terreiro do Paço, acabam por percorrer quase metade da extensão da Rua Augusta ou da Rua do Ouro, a caminho da estação do Metro da Baixa Chiado, que é a quarto nó mais acessível da rede metropolitana de Lisboa e o nó com menor número associado (**Quadro 3.6**), o que beneficia o comércio e os serviços que estão instalados nestas importantes ruas da Baixa, bem como de algumas transversais, como a Rua da Vitória, a Rua de S. Nicolau e a Rua do Crucifixo (**Fig. 3.10**).

A instalação da estação do Metro na Baixa Chiado, pode à primeira vista trazer apenas vantagens para a actividade económica local, visto que, à partida, permite a chegada de um maior número de potenciais clientes, no entanto, algumas áreas podem ter ficado prejudicadas com a sua entrada em funcionamento, já que antes, essas mesmas pessoas que agora se deslocam do Terreiro do Paço para essa estação, percorriam na sua totalidade, as principais ruas da Baixa a caminho da estação do Rossio.

A abertura prevista, dentro de dois anos, de uma estação do Metro no Terreiro do Paço pode agravar esta situação, pois permitirá, que este grande fluxo de passageiros que chega da margem sul todos os dias, não necessite de passar pelas ruas da Baixa, no seu percurso diário a caminho do emprego.

Esta aparente contradição entre a construção de novas acessibilidades e a perda de potenciais consumidores na Baixa só pode vir a ser comprovada, ou não, dentro de alguns anos. Parece no entanto, que do ponto de vista estritamente turístico, a Baixa só ganhará com a construção de novas acessibilidades, e sendo a Baixa um local privilegiado para o turismo da capital, poderá ser que a eventual perda de clientes decorrente da construção da estação de metro no Terreiro do Paço não venha a afectar significativamente a actividade económica local.

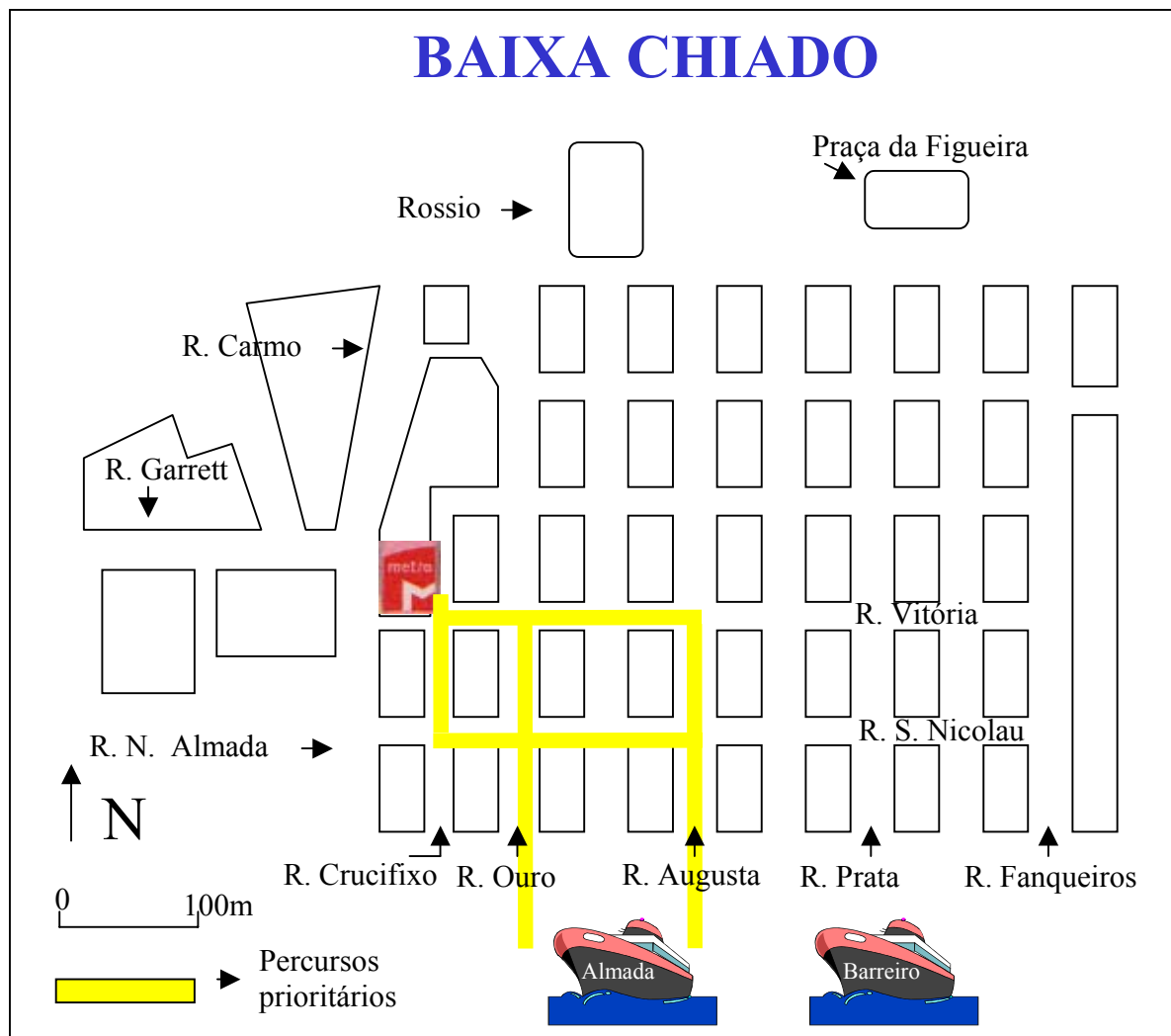


Fig. 3.10 : Percursos prioritários dos passageiros dos transportes fluviais da margem sul do Tejo - **Fonte** : observações no terreno.

Uma boa acessibilidade é sempre um importante factor a ter em conta quando se pretende reabilitar uma área envelhecida de uma qualquer cidade. Nesta caso, e reportando-nos especificamente à área em estudo no nosso seminário (área reconstruída do Chiado) e de acordo com as opiniões de várias pessoas que aqui vivem e trabalham, podemos dizer, que a acessibilidade é sempre referida como um importante factor de atractividade do Chiado, pois, se é verdade que existem problemas de estacionamento, apesar de alguns parques de estacionamento já construídos no local (**Fig. 3.9**) quem aqui vive, normalmente trabalha por perto e utiliza sobretudo os transportes públicos, que são diversos (desde a estação de metro da Baixa Chiado, a estação de comboios do Rossio e os Autocarros da Carris no Rossio) quando necessita de se deslocar .

É importante referir também, que se encontram em construção dois importantes parques de estacionamento que irão servir toda a área da Baixa Chiado (parques de estacionamento da Praça da Figueira e da Praça Luís de Camões - **Fig. 3.9**), o que desde logo irá, com certeza, melhorar a acessibilidade local em termos de transito automóvel.

ESTRANGULAMENTOS

Após termos analisado aquelas que nos pareceram ser as principais potencialidades da Baixa-Chiado (O comércio diversificado e a Acessibilidade/Centralidade) vamos agora procurar analisar alguns estrangulamentos ao desenvolvimento desta área central da Cidade de Lisboa, entre os quais se encontram :

- ✓ O estacionamento e a circulação
- ✓ O horário de atendimento
- ✓ Os regulamentos urbanísticos e arquitectónicos
- ✓ A competição com os centros comerciais
- ✓ A falta de espaço
- ✓ O preço dos terrenos
- ✓ A degradação do imobiliário
- ✓ O declínio da habitação
- ✓ O barulho e a poluição

1 - O ESTACIONAMENTO E A CIRCULAÇÃO

Como já foi referido no ponto dois das potencialidades (Acessibilidade/Centralidade), o estacionamento automóvel é considerado como um dos pontos negativos (apontados por diversas pessoas) da Baixa Chiado, parecendo entretanto, que irá sofrer algumas melhorias com a abertura dos dois parques de estacionamento em construção já anteriormente mencionados.

Em relação à circulação automóvel, também ela apontada como um factor negativo para alguns locais desta área, podemos referir que, de facto, em algumas ruas da Baixa Chiado (R. Ouro, R. Prata, R. Fanqueiros), o trânsito é tão intenso, durante todo o dia, que provoca, naturalmente, problemas de poluição, quer do ar, quer sonora, constituindo um importante factor dissuador para a habitação local.

Nas ruas onde se situa a área reconstruída do Chiado, este problema de circulação automóvel já não é tão grave, pois, por exemplo, na Rua do Carmo a circulação encontra-se fechada ao trânsito, e a circulação na Rua Nova do Almada e na Rua Garrett não é muito intensa.

Resta saber se uma eventual transformação em percursos pedonais, de todas as principais ruas da Baixa Chiado, como já acontece na Rua Augusta, e na Rua do Carmo, poderia ajudar na necessária revitalização de toda esta área.

2 - O HORÁRIO DE ATENDIMENTO

A dinamização de uma qualquer área da cidade, passa necessariamente pela actividade que esta regista ao longo do dia. Ora, na Baixa Chiado esta actividade têm um período bem marcado ao longo do dia, começando com a abertura dos Bancos (8:00) e o fecho da maioria das lojas (19:00).

O que acontece então depois, neste espaço que têm vindo a perder ao longo dos anos população residente?

Se exceptuarmos o regresso a casa de milhares de pessoas que utilizam a Baixa como local de passagem para o acesso aos barcos do Terreiro do Paço, que as levarão de volta à Margem sul do Tejo, e que se prolonga de uma forma cada vez menos intensa, até às 21:00-22:00 da noite, o movimento de pessoas na Baixa Chiado à noite não é considerável.

Na área reconstruída do Chiado, a situação não é muito diferente, isto apesar dos esforços da administração dos Armazéns do Chiado em promover algumas actividades culturais a partir das 22:00. De facto, esta mesma administração resolveu passar a hora de fecho dos Armazéns das 23:00 para s 22:00 devido à inexistência de público no local.

Várias observações no local (**Fig. 3.11 - 3.16**) feitas com base no número de pessoas observado em várias horas do dia, mostram claramente, que é à tarde que os fluxos de pessoas são mais elevados, nomeadamente das 12:00 às 16:0,0 enquanto que de manhã e à noite, estes fluxos são bastante reduzidos.

A esta situação não é alheia, quer o fecho das lojas a partir das 19:00 (excepto as lojas dos Armazéns do Chiado), quer a ausência de actividades lúdico-culturais que façam manter ou chamar as pessoas a este local predominantemente comercial.

3 - REGULAMENTOS URBANÍSTICOS E ARQUITECTÓNICOS

A Baixa Chiado é considerada desde à muito um ex-libris de Lisboa devido à sua qualidade arquitectural e histórica, parecendo haver unanimidade que a sua necessária reabilitação "*pressupõe, a reabilitação das formas arquitectónicas*" (**GUERRA, 1999**).

A nova dinâmica que parece existir na área reconstruída do Chiado e que se deve em grande parte à sua reconstrução, parece dever-se por uma lado, à manutenção dos traços pombalinos na fachadas dos edifícios e à satisfação das necessidades actuais dos estabelecimentos comerciais, que cada vez mais necessitam de mais espaço interior, algo que não é compatível com o tipo construção pombalina, devido à sua estrutura em 'gaiola'.

É preciso ter em conta que uma intervenção na arquitectura os edifícios nunca deve por em causa a candidatura da Baixa Pombalina a património mundial da Unesco. Assim, deve existir um compromisso entre a preservação do património urbanístico e arquitectónico e a valorização do património imobiliário local, de forma a que se possibilitem as necessárias alterações no tipo de comércio e serviços, com estabelecimentos mais atraentes e modernos.

É importante pois, ter em conta a reabilitação desta área, onde se podem encontrar muitos edifícios com um elevado estado de degradação, algo que também passa, entre outras medidas, pela alteração da lei do arrendamento comercial e pelo incentivo à iniciativa dos proprietários individuais para a recuperação dos edifícios.

Outra medida que pode ajudar dinamizar toda esta área, passa pela incentivo à habitação, o que foi estabelecido no plano de recuperação da área ardida no Chiado. No entanto a quota de 11% que estava reservada para a habitação está longe de ter sido conseguida, no entanto, algumas famílias já aqui se instalaram, encontram-se, todas elas bastante satisfeitas com o local onde residem. Esta situação deveria alastrar ao resto da Baixa, o que a juntar-se à requalificação do comércio local, à instalação de equipamentos culturais, à reabilitação dos edifícios degradados e à classificação da Baixa como património mundial, poderia recolocar de novo a Baixa Pombalina como uma das áreas mais dinâmicas da cidade de Lisboa.

CONCLUSÃO

CONCLUSÃO

Ao longo deste trabalho fomos levantando várias hipóteses que procuraram responder à nossa pergunta de partida:

- **O chiado reconstruído pode ser considerado como um exemplo do processo de nobilitação em Lisboa?**

Essas hipóteses dão-nos alguns indícios que, a área reconstruída do Chiado apresenta características de uma área nobilitada, partindo dos pressupostos que apresentámos na nossa introdução, de que uma área nobilitada se caracteriza por ter residentes com um estatuto social mais elevado do que os residentes da sua área envolvente e se caracteriza também, por ter edifícios num melhor estado de conservação e com estabelecimentos comerciais com um Standing superior aos da área envolvente.

A recolha de dados sobre estas três dimensões levam-nos a levantar a hipótese que, para além da área reconstruída do Chiado, essa nobilitação se prolonga pela Rua Garrett, que também tem sido alvo de inúmeras obras de reabilitação. A comprovar-se esta hipótese, o Chiado mantém-se com características mais nobres do que o resto da Baixa Pombalina, o que, de resto, vem de há dezenas de anos para cá.

A verdade é que, nas inúmeras observações efectuadas, verificamos um fluxo bastante grande de pessoas em toda a Baixa Pombalina, nomeadamente durante a tarde e as horas de ponta. Esta é sobretudo uma área de passagem para outras áreas da cidade, uma área turística e uma área de serviços e comércio, o que leva a que durante a noite se encontre praticamente deserta.

As potencialidades estudadas (centralidade, comércio diversificado) apontam, apesar de tudo, para que esta área central da cidade de Lisboa se mantenha valorizada por muitos mais anos. Esta valorização será, pensamos nós, muito maior se a reabilitação que se verificou (e se verifica) no Chiado e na Praça do Rossio se estender ao resto da Baixa Pombalina, algo que encontra ainda bastantes obstáculos pela sua frente.

Para concluir, será bastante interessante verificar, se dentro de 10/20 anos, se o Chiado se vai manter com características mais nobres que o resto da Baixa Pombalina, ou se, pelo contrário, se irá verificar um ressurgimento de toda a área central da cidade, como um polo de atracção, quer para novos residentes, quer para estabelecimentos comerciais mais modernos, quer para os consumidores em geral. Esperemos que esta bonita área da cidade de Lisboa não caia mais no esquecimento da autoridades competentes e o processo de decadência por que tem passado se inverta, de forma a que todos nós possamos ter orgulho na Baixa de Lisboa.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

GUERRA, I. (1999). *A Baixa pombalina - Diagnóstico, prospectiva e Estratégia de Actores*, Oeiras: Celta Editora .

BARATA SALGUEIRO ,T. (1999) - *A cidade em Portugal. Uma geografia Urbana*, Porto: Afrontamento

HERBERT, D. e THOMAS, C. (1990) - *Cities in Space. City as Place*. Londres: David Fulton.

QUIVY, R. CAMPENHOUDT, L.V. (1998) - *Manual de investigação em ciências sociais*, Lisboa, Gradiva, 2ª edição.

GUMUCHIAN, H (2000) - *Initiation à la Recherche en Géographie*. Paris. Ed. Económica.

SANTOS, M. H. R. (2000) - *A Baixa Pombalina passado e futuro*. Lisboa, Livros Horizonte.

ANDRADE, C, (1998) - *A requalificação dos centros históricos - a Baixa Pombalina*. Tese de Mestrado, Lisboa, CEG.

SPORCK J.A. (1963) - *Étude de la localisation du commerce de détail. Aspects méthodologiques*. in Bulletin de la société belge d'etudes géographiques, 33 (1) : 53-106.

ANEXOS
