

**UNIVERSIDADE ABERTA**



**Património urbano e desenvolvimento sustentável: o caso da  
cidade de Leiria**

**Micael da Silva e Sousa**

**Mestrado em Estudos do Património**

**Dissertação orientada pela Professora Doutora  
Maria Isabel da Conceição João**

**2018**



## Resumo

O presente trabalho pretende estudar o património urbano da cidade de Leiria, enquanto conjunto, e aferir se as recentes políticas, planos e programas de reabilitação, revitalização e conservação urbana contribuíram para o desenvolvimento urbano sustentável local. Começou por se definir os conceitos de património urbano, urbanismo e desenvolvimento sustentável. Procedeu-se também a uma recolha de dados historiográficos para construção de um resumo da história urbana da cidade. Construiu-se um modelo de sistema de informação geográfico (SIG) que permitiu fazer análises espaciais e estatísticas a várias escalas, especialmente das subsecções estatísticas entre 2001 e 2011, uma vez que este período temporal remete para o início de consideráveis investimentos públicos e privados na reabilitação e conservação urbana no centro da cidade.

Foram vários os testes e necessidade de redefinir as áreas de estudo, tanto pela dificuldade em estabelecer os limites do centro da cidade estabilizada e onde o património cultural urbano desempenhasse um papel relevante, mas também porque importava perceber os efeitos comparativos das políticas de conservação urbana na envolvente urbana. A dificuldade em obter dados comparativos e a perceção de que as mudanças eram díspares no território urbano, e por vezes contrastantes, rua a rua, quarteirão a quarteirão, obrigou também à redefinição do modelo de análise, definindo-se várias zonas de estudo.

Das análises obtidas desenhou-se um modelo simplificado, tendo em conta os dados disponíveis, estatísticos e outros indicadores recolhidos, para tentar aferir conclusões sobre os efeitos e mudanças nas várias zonas da cidade após os investimentos urbanos associados à salvaguarda e valorização do património urbano.

**Palavras-chave:** Leiria; Urbanismo; património urbano; desenvolvimento sustentável.

## **Abstract**

The present work intends to approach the urban heritage of the city of Leiria, as a whole, and to verify if the various policies, plans and programs of rehabilitation, revitalization and urban conservation contributed to the urban sustainable development. It began by defining the concepts of urban heritage, urbanism and sustainable development. After it was a gathering of historiographical data to construct a summary of the urban history of the city. A model based on a geographic information system has been constructed which has made possible to carry out spatial and statistical analyzes at various scales, especially by using the statistical subsections between 2001 and 2011, since this time period refers to the beginning of considerable public and private investment in rehabilitation and urban conservation in the city center. There were several tests and the need to redefine the study areas, both because of the difficulty in establishing the limits of the stabilized city center and where the urban cultural heritage plays a relevant role, also because it is important to find the effects of urban conservation policies in the urban surroundings. The difficulty of obtaining comparative data and the perception that the changes were very different block the block also forced the redefinition of the study model.

From the several analyzes, it was possible to obtain a simplified model that combined the available data, statistical data and collected indicators, to try to draw conclusions about the effects and changes in the different zones of the city associated with the investments in the safeguard and valorizations of the urban heritage.

**Key-words:** Leiria; Urbanism; Urban heritage; sustainable development.

## **Agradecimentos**

Começo por agradecer à professora doutora Maria Isabel da Conceição João pela tutoria e acompanhamento deste trabalho, por me ter orientado quando a minha tendência natural pendia para a dispersão pelos múltiplos caminhos que se cruzam na história das cidades, repletas de significados e emoções, especialmente da cidade de Leiria que tanto me diz.

Agradeço à minha esposa pela contínua paciência e disponibilidade para compensar a minha ausência da vida familiar e relacional. Mesmo nos piores momentos, de maior cansaço e saturação, sempre me incentivou a seguir com as minhas múltiplas atividades e com a realização deste trabalho.

Agradeço à minha filha que, embora demasiado jovem para perceber a importância que tem na minha vida, me ajudou a ultrapassar as dificuldades e momentos de alguma frustração pela energia e carinho que me transmitia.

Agradeço aos meus pais, com quem tenho estado muito pouco tempo mas que em nada diminuíram o suporte perante os meus projetos académicos.

Agradeço aos vários funcionários e colaboradores do Município de Leiria que colaboraram no presente trabalho, ajudando-me na construção dos modelos em SIG, na descodificação do *software* e na busca pelas fontes historiográficas, estatísticas e outras aqui utilizadas.

## Índice remissivo

Introdução .....	1
Capítulo I. As cidades e o património .....	5
I.1. Uma breve história das cidades .....	6
I.1. Produzir património urbano.....	11
I.2. História das correntes internacionais do património urbano e sua salvaguarda....	25
I.3. As correntes nacionais da salvaguarda do património e do urbanismo.....	37
I.4. Problemáticas urbanas da cidade patrimonial .....	46
I.5. O potencial do património urbano.....	49
I.6. A prática da salvaguarda e desenvolvimento urbano .....	54
Capítulo II. Desenvolvimento sustentável e o património urbano.....	63
II.1. A problemática da aplicação dos conceitos de desenvolvimento sustentável.....	64
II.2. Dimensão económica .....	71
II.3. Dimensão ambiental .....	86
II.4. Dimensão cultural.....	88
II.5. Dimensão social .....	91
II.6. Dimensão política e governança.....	98
II.7. Calcular o valor do património urbano.....	101
II.7.1. Método dos preços hedónicos .....	103
II.7.2. Método dos custos de viagem ou deslocamento .....	103
II.7.3. Método dos preços contingentes ou custo benefício.....	104
II.8. Indicadores de desenvolvimento sustentável para o património urbano .....	105
Capítulo III. Eventos da História Urbana da Cidade de Leiria .....	109
III.1. Antiguidade.....	110
III.2. A fundação medieval de Leiria.....	110
III.3. A elevação a cidade e o Bispado de Leiria na Idade Moderna .....	120
III.4. A Idade contemporânea e o Pós-Invasões francesas .....	126
III.5. As transformações do século XX .....	134
III.6. O virar do século XXI.....	152
Capítulo IV. Caracterização e definição das áreas de estudo.....	158
IV.1. Concelho, Freguesia e cidade de Leiria.....	159

IV.1.1. Delimitação da área de estudo .....	160
IV.1.2. O património cultural construído georreferenciado.....	166
IV.1.3. Atividades económicas e sociais relevantes do centro de Leiria .....	168
IV.2. Análise de dados estatísticos das zonas de estudo.....	169
IV.2.1. Demografia .....	169
IV.2.2. Indicadores económicos.....	174
IV.2.3. Indicadores sociais .....	179
IV.2.4. Indicadores culturais .....	181
IV.2.5. Indicadores ambientais .....	182
IV.2.6. Indicadores políticos e de governança .....	183
IV.3. Conjugação de indicadores de desenvolvimento sustentável.....	183
Conclusão.....	186
Bibliografia .....	193

## Índice de Gráficos

Gráfico IV.1- Evolução da população da freguesia e concelho de Leiria.....	169
Gráfico IV.2- Operações urbanísticas na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria .....	176
Gráfico IV.3- Percentagem de dormidas por 100 habitantes no concelho de Leiria .....	178
Gráfico IV.4- Visitantes por espaço cultural no centro da cidade .....	181

## Índice de Tabelas

Tabela IV.1 – Evolução da população das várias zonas de estudo do centro de Leiria.....	170
Tabela IV.2 – Análise comparativa entre construções novas, ampliações, alterações e reconstruções.....	175
Tabela IV.3 – Análise comparativa das totais das operações urbanísticas na ARU do CHL .....	176
Tabela IV.4 – Análise comparativa dos alojamentos a diferentes escalas em Leiria. ....	177
Tabela IV.5 – Análise comparativa dos edifícios não residenciais a diferentes escalas em Leiria.....	178
Tabela IV.6 – Análise comparativa das famílias e desemprego por família.....	179
Tabela IV.7 – Análise comparativa entre residentes desempregados .....	179
Tabela IV.8 – Análise comparativa entre residentes reformados ou pensionistas.....	180
Tabela IV.9 – Análise comparativa das habilitações literárias dos residentes: Ensino Superior.....	180
Tabela IV.10 – Tabela qualitativa de perceção comparativa dos vários pilares do desenvolvimento sustentável e da fórmula equitativa que os conjugam para cada zona...	184

## Índice de Figuras

Figura III.1 - Mapa de Leiria no séc. XV da autoria de Saul António Gomes (1995a: 16) .....	113
Figura III.2 - Mapa medieval de Leiria de autor não identificado (Mattoso, 1997: 201)..	117
Figura III.3 - Excerto do Mapa da Estrada de Rio Maior a Leiria de 1791, mapa n.º 436 do Instituto de Geográfico Português (IGP) (D’Azevedo, 2011: 83) .....	124
Figura III.4 - Excerto do Mapa da Estrada de Rio Maior a Coimbra de 1796, mapa n.º 435 do Instituto de Geográfico Português (IGP) (D’Azevedo, 2011: 103) .....	126
Figura III.5 - Planta da cidade de Leiria no ano de 1809 (CML, 2007: 4). .....	128
Figura III.6 – Vista geral sobre o Rossio de Leiria. ....	129
Figura III.7 – Planta da cidade de Leiria no ano de 1816 da autoria do Major Joaquim Brandão de Sousa, disponível no Instituto Geográfico do Exército (D’Azevedo, 2011: 111). .....	133

Figura III.8 – Planta da cidade de Leiria de 1918-1919, levantada por deliberação da Comissão Executiva em sessão de 19-12-1917 pelo Tenente Coronel Alexandre Baptista da Costa Pereira em 1918 e 1919 (CML, 2007) .....	139
Figura III.9 – Fotografias da evolução da cerca do Convento de Sant’Ana e posterior urbanização moderna pertencentes da exposição O Saque da Cidade de Leiria de 1977 (CML, 2007). .....	141
Figura III.10 – Planta Cotada da cidade de Leiria de 1938 (CML, 2007) .....	142
Figura III.11 – Planta da cidade de Leiria e Subúrbios de 1938 (CML, 2007) .....	143
Figura III.12 e III.13 – Plantas fotogramétricas de Leiria de 1950 do Ministério das Obras Públicas e Comunicações (CML, 2007) .....	145
Figura III.14 – Excertos e montagem de peça desenhada do Ante-Plano de 1959 (Dinis, 2007) .....	146
Figura III.15, III.16, III.17, III.18 e III.19 – Plantas fotogramétricas de Leiria de 1966 da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (CML, 2007) .....	147
Figura III.20 – Área de intervenção do URBCON (CML, 1998).....	151
Figura III.21 – Excertos da planta de localização – empreitadas e zonas de intervenção do Programa Polis de 2006 .....	155
Figura IV.1 – Localização do concelho de Leiria no país e da freguesia de Leiria no concelho. ....	159
Figura IV.2 - Identificação dos elementos patrimoniais sobrepostos com a carta da cidade de Leiria de 1808/1816 e área de estudo.....	161
Figura IV.3 - Identificação dos elementos patrimoniais sobrepostos com a carta da cidade de Leiria de 1966 e área de estudo.....	162
Figura IV.4 – Identificação das áreas de estudo .....	164
Figura IV.5 - Identificação das ARU em vigor e da zona de estudo associada ao regulamento do CHL .....	165
Figura IV.6- Zona de Estudo entre o Largo Marechal Gomes da Costa, Rua e Comandante João Belo, contendo identificação dos processos de obra .....	165
Figura IV.7 - Identificação dos monumentos edifícios classificados com respetiva zona de proteção.....	167
Figura IV.8 – Mapa temático dos habitantes em 2001 para a área de estudo.....	171
Figura IV.9 – Mapa temático dos habitantes em 2011 para a área de estudo.....	172
Figura IV.10 - Habitantes em 2001 para a área do regulamento do CHL .....	173
Figura IV.11 - Habitantes em 2011 para a área do regulamento do CHL .....	174

## **Lista de Abreviaturas**

ACRRU (Áreas Críticas de Recuperação e Reversão Urbanísticas)  
ARU (Área de Reabilitação Urbana)  
CEE (Comunidade Económica Europeia)  
CIAM (Congresso Internacional de Arquitetura Moderna)  
CVM (Método dos Preços Contingentes)  
DGEMN (Direção Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais)  
DGPC (Direção Geral do Património Cultural)  
ICCROM (Centro Intern. de Estudos para a Conservação e Restauro de Bens Culturais)  
ICOM (Conselho Internacional de Museus)  
ICOMOS (Conselho Internacional de Monumentos e Sítios)  
IGESPAR (O Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico)  
GTL (Gabinete Técnico Local)  
ONU (Organização da Nações Unidas)  
PDM (Plano Diretor Municipal)  
PGU (Plano Geral de Urbanização)  
PGUL (Plano Geral de Urbanização de Leiria)  
PP (Plano de Pormenor)  
PPCHL (Plano de Pormenor do Centro Histórico de Leiria)  
PPRU (Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana)  
PPS (Plano de Pormenor de Salvaguarda)  
PRAUD (Programa de Recuperação de áreas Urbanas Degradadas)  
PRID (Programa de Recuperação de Imóveis Degradados)  
PRU (Programa de Reabilitação Urbana)  
PSV (Plano de Salvaguarda e Valorização)  
RECRIA (Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados)  
REHABITA (Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas)  
RJRU (Regime Jurídico da Reabilitação Urbana)  
SRU (Sociedade de Reabilitação Urbana)  
UNESCO (Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura)  
WTP (Disponibilidade para Pagar)  
ZEP (Zona Especial de proteção)

## **Introdução**

Leiria construiu-se ao longo de séculos de história urbana, acumulando um distintivo património material e imaterial. Ao longo de nove séculos de existência, Leiria cresceu além do seu castelo e alargou os seus limites urbanos paulatinamente, com períodos de crescimento, estagnação e até contração. O estatuto de cidade, adquirido quase há meio milénio, é corporizado pelos edifícios e pela alma das suas atividades e populações. Através deles podemos traçar as suas histórias, a identidade desse lugar e das suas gentes. A cidade histórica constitui-se como património em múltiplas camadas e adições, não imunes a constantes destruições e reinvenções, que se devem respeitar e compreender como parte integrante dos processos de formação do património urbano.

Foi desde os finais do século XX que os poderes públicos locais passaram a assumir o centro da cidade como património merecedor de salvaguarda e valorização. Esse sentimento coletivo deu continuidade a uma vontade mais antiga em salvaguardar o património histórico local, nascida no século XIX com as preocupações perante o estado de degradação do castelo de Leiria. Definiram-se políticas, instrumentos de gestão do território, regulamentos, planos e programas urbanísticos onde a componente patrimonial urbana foi ganhando importância. Mas só no final do século XX e início do século XXI se transformaram as intenções em concretizações práticas. A cidade passou a implementar as primeiras grandes intenções de transformar o património urbano num valor com capacidade de alavancar o desenvolvimento urbano. Surgiram os primeiros planos de reabilitação e regeneração urbana, invocando a salvaguarda e valorização patrimonial como objetivos estratégicos de desenvolvimento local, que se aproximaram progressivamente dos princípios do desenvolvimento sustentável. Mas essas estratégias de valorização e desenvolvimento nunca foram verdadeiramente avaliadas de um ponto de vista integrado. Subsistem dúvidas. Terão esses investimentos avultados, justificados pelo valor urbanístico e patrimonial, na medida em que iriam contribuir para o desenvolvimento sustentável, cumprido os objetivos a que se propunham? O presente trabalho pretende identificar e ensaiar modos de poder iniciar essa análise e avaliação.

No presente trabalho será feito um levantamento dos dados existentes e das metodologias possíveis de aplicar para aferir se os investimentos realizados cumpriram os seus objetivos de conservação integrada e desenvolvimento sustentável. A definição dos conceitos

invocados assume grande importância por estarmos perante abordagens pluridisciplinares e multidisciplinares. Importa definir o que se entende por património urbano no contexto do desenvolvimento sustentável, invocando as relações que os conceitos foram estabelecendo entre si. Por seu lado, o termo património é recorrentemente utilizado em múltiplos contextos, pelo se exige um enquadramento histórico da sua evolução de modo a evitar confusões semânticas irresolúveis. Convém esclarecer então que no presente trabalho o conceito de património foi utilizado na sua dimensão cultural, em meio urbano, preferencialmente na vertente do património construído, embora sem excluir a imaterialidade e outras materialidades patrimoniais relacionadas com a complexidade própria das cidades, das suas dinâmicas e atividades humanas.

Pretende-se realizar uma abordagem analítica das dinâmicas urbanas em zonas que contenham património cultural, analisando o caso da cidade de Leiria como estudo de caso. Prevêem-se dificuldades em integrar as várias áreas de conhecimento em causa, tal como na recolha de dados para analisar a complexidade dos sistemas urbanos. Há que reconhecer que a tendência multidisciplinar que tem aproximado a conservação urbana ao desenvolvimento sustentável, patente nos movimentos de salvaguarda patrimonial internacionais, gera dificuldades. Cada cidade é única e naturalmente complexa. Investigadores, gestores urbanos e do património, políticos e demais atores sociais nos processos urbanos, têm tentado implementar métodos de avaliação aos seus territórios e casos de trabalho, mas as dificuldades têm sido evidentes. Caso contrário não persistiriam posições antagónicas sobre a relação do património cultural urbano com a sustentabilidade, especialmente na sua vertente económica, e daí com todas as atividades humanas que acontecem em meio urbano.

O facto deste estudo se centrar no património urbano, associado a cidades que devem ser naturalmente dinâmicas e ativas, onde concorrem múltiplas atividades e acomodam sociedades humanas vivas, dificulta os processos de conservação urbana e aferição da sua própria sustentabilidade patrimonial. O valor do património é marcadamente multidimensional, com agentes individuais e coletivos a valorizarem aspetos do mesmo objeto patrimonial que podem ser antagónicos. É aqui que os conceitos de desenvolvimento sustentável podem ajudar a definir estratégias integradas de intervenção nos meios urbanos patrimoniais, pois aspiram à conjugação e equilíbrio entre a dimensão ambiental, económica, cultural, social e governança política e cívica. A integração e conjugação são inevitáveis para conciliar os interesses divergentes dos vários intervenientes no património urbano,

constituindo-se como uma área que carece de gestão própria. O património urbano dificilmente pode ser estudado de uma forma estanque ao ponto de poder ser isolado das múltiplas atividades e funções urbanas, o que dificulta a sua gestão e análise, mas acentua-lhe o potencial contributivo para os princípios do desenvolvimento sustentável.

Tudo aponta para ausência de metodologias apropriadas para validar as propostas e planos de conservação urbana. Tal não significa a inexistência total de metodologias passíveis de aplicação, mas que na realidade é difícil obter todos os dados de suporte e que algumas das metodologias apenas funcionam em casos muito circunscritos, do tipo: edifícios isolados ou conjuntos muito bem delimitados e de onde se podem obter rendimentos e benefícios diretos para se utilizarem nas análises custo-benefício. Quando consideramos os bens-comuns patrimoniais, que são comuns no património cultural urbano, então as dificuldades de análise aumentam. As metodologias de estudo de impactes ambientais são igualmente importantes e aplicáveis como orientadoras de trabalho, mas a impossibilidade de prever o valor futuro do património cultural gera dificuldades de análise económicas, especialmente devido aos custos de oportunidade, que podem ser esmagadores quando os investimentos necessários à conservação são de grande escala. Tudo isto gera dificuldades de estudo e exige análises multidimensionais assentes num grande grau de incerteza. A solução foi simplificar e utilizar dados existentes e comparações de variações estatísticas percentuais em múltiplas escalas e para áreas territoriais diferentes, usando ferramentas de sistemas de informação geográfica. Mesmo quando se consegue implementar um desses sistemas, nem sempre é possível recolher dados e indicadores que possam servir de suporte a análises quantitativas que identifiquem o valor do património e os possíveis incrementos valorativos de uma gestão adequada, direcionada para os objetivos da conservação urbana e do desenvolvimento sustentável. Podem existir indicadores, mas para escalas territoriais ou com tantas lacunas nas várias dimensões a analisar que impedem comparações inquestionáveis ou desajustadas dos casos de estudo.

As dificuldades e limitações políticas são igualmente relevantes neste caso de estudo, pois a atuação sobre o património urbano depende fortemente da vontade política, cujos mandatos são curtos perante o tempo que exigem os processos de salvaguarda patrimonial, e do envolvimento dos cidadãos no reconhecimento da importância do seu património. As decisões de gestão do património, cívicas e políticas, para além da dimensão social e afetiva das populações às suas heranças, dependem fortemente de aspetos económicos e da

dificuldade em obter resultados sobre a implementação das políticas seguidas a curto prazo. Serão esses aspetos económicos, que também se relacionam com a sustentabilidade ambiental e com as mais-valias sociais, que devem ser compreendidos e analisados para que o património urbano possa persistir e participar nas dinâmicas urbanas contemporâneas.

O presente trabalho tenta abordar, de forma integrada e multidisciplinar, o desempenho urbana e patrimonial na tentativa de atingir o desenvolvimento sustentável, entre 2001 e 2011, servindo de um primeiro passo para posteriores estudos e investigações. A importância de compreender as dinâmicas urbanas conjugadas com a valorização do património cultural pode ser estratégica para cidades como Leiria. Foi realizado um modelo num sistema de informação geográfica, contendo por base a cartografia histórica que regista a evolução da cidade ao longo do tempo. Sobre esses mapas inseriram-se as subseções estatísticas de 2001 e 2011. O que possibilitou realizar várias análises espaciais de dados estatísticos, especialmente do número de habitantes, nível de emprego, dados etários populacionais, escolaridade, edifícios em utilização e devolutos. Através desses dados, comparados em múltiplas escalas, desde um bairro, passando pela delimitação do Centro Histórico, à zona de estudo que compreende a área urbana até aos anos 60, a freguesia e o concelho, foi possível perceber as convergências e divergências locais entre zonas de forte importância patrimonial e outras sem essa componente. Este método aproxima-se da metodologia dos preços hedónicos, utilizada na avaliação do património. Foi um dos principais métodos analíticos utilizados neste estudo, uma vez que se constatou a ausência de dados e indicadores que possibilitavam outras abordagens. Ensaiou-se também um agrupamento de indicadores que se relacionam com os cinco pilares do desenvolvimento sustentável utilizados no presente estudo (dimensão ambiental, económica, social, cultural e política/governança). Nessa análise de conjunto consideraram-se os dados referentes a cada pilar de forma equitativa, o que originou uma matriz qualitativa comparativa entre os indicadores de cada uma das zonas estudadas, já anteriormente referidas.

As cidades continuam a crescer. A maior parte da população humana já vive em meios urbanos e o consumo de recursos não renováveis cresce na mesma medida. Mais tarde ou mais cedo será necessário equilibrar este sistema ambiental onde tudo participa, incluindo o património cultural.

## **Capítulo I. As cidades e o património**

## **I.1. Uma breve história das cidades**

Se as formas das cidades resultam das sociedades que as produzem (Domingues, 2011: 24) percebe-se porque se diz que a história da humanidade coincide, em boa medida, com a história das próprias cidades, (Ferrão, 2007: 219). As cidades são construções materiais e imateriais, construções edificadas e seus enquadramentos urbanos, mas igualmente construções sociais de sentido alargado, tão antigas como a própria civilização. O desenvolvimento das cidades foi sendo definido pelos ritmos da história das técnicas de transporte e armazenamento de bens, de informação e de pessoas (Archer, 2012: 22). O que faz com que nas cidades se reflitam as lógicas de funcionamento das sociedades que nelas vivem em determinado momento histórico.

*“Uma cidade é um local central habitado, diferente de uma vila ou aldeia, pela sua maior dimensão e pelo número de atividades praticadas dentro das suas fronteiras, normalmente religiosas, político-militares, económicas, educativas e culturais. Estas atividades envolvem um exercício de poder sobre o espaço rural em redor.”* (Giddens, 2013: 223).

O surgimento das cidades materializou centros de poder, comércio, interação social e cultural. De um modo geral, eram, na sua génese, claramente definidas nos seus limites, formas e volumetrias, compactas e densamente povoadas. Sendo Leiria uma cidade de fundação medieval, interessa-nos estudar e abordar brevemente o contexto histórico do seu surgimento. Nessa época, as cidades detinham habitualmente poucos edifícios de grande dimensão: um palácio ou castelo; edifícios religiosos; uma guilda ou câmara municipal; e uma bolsa ou mercado local de trocas comerciais. Albergavam artesãos e oficinas, com comércios difusamente espalhados pela cidade, conjugados com habitação, em usos mistos nos edifícios. O local do mercado, quase sempre associado a uma praça ou largo de igreja, era o principal local de comércio e sociabilização, situado estrategicamente no interior da cidade, de modo a servir os habitantes e os viajantes que aí se concentravam e encontravam. As cidades medievais têm configurações muito diferentes, mas obedeciam a princípios orgânicos de crescimento, com fortes relações com a topografia que se aproveitava consoante as funções urbanas que nela se desenvolviam. O sentido de espaço e harmonia eram definidos pela limitação de alcance em que se podiam usar os materiais e produções locais nas construções, formando alguns códigos próprios de construção próprios de cada território. A escala destas cidades dependia totalmente da escala humana, da dimensão das

suas comunidades e da necessidade de reduzir distâncias de deslocamento e garantir formas de subsistência.

O processo histórico que conduziu à realidade contemporânea resultou de uma sucessão de explosões dos limites das cidades herdadas. A cidade medieval era um porto seguro, um polo de liberdade e encontro, defendido por muralhas, com corporações e atividades organizadas em ruas e em torno de praças, quase sempre dominadas por igrejas ou outros edifícios públicos, onde o comércio agregador das produções locais e regionais tendia a acontecer (Grefe, 1999: 178). A cidade medieval deu lugar à cidade clássica nascida da centralização do poder e dos Estados em afirmação, materializada pelas suas praças, avenidas, edifícios públicos monumentais. Ordenou-se a cidade segundo as novas concepções de poder e escala, inaugurando-se um novo modo de ordenamento espacial que engrandecia o poder político, fosse ele qual fosse (Archer, 2012: 26). No caso europeu podemos identificar duas grandes fases de expansão urbana: a explosão económica oitocentista, dita industrial, e a dos serviços que se deu no século XX, assente depois nos modelos do urbanismo moderno monofuncional, coadjuvado por pesadas infraestruturas.

Hoje em dia, as tendências urbanísticas contemporâneas tentam promover o desenvolvimento sustentável de uma forma o mais abrangente possível. Será de esperar a promoção da diversificação e das múltiplas centralidades das cidades, gerando a polifuncionalidade dos espaços urbanos (Portas *et al*, 2007: 16), algo a que Simon Parker identifica como sendo um equilíbrio entre: os consumos, a cultura, a comunidade e os conflitos (Parker, 2015: 141). Já Philip Allmendinger (2017: 303), apesar de alertar para a impossibilidade de prever o futuro das cidades, considera que as influências do pós-modernismo, em conjugação com as novas forças de acumulação do capitalismo cognitivo e digital, podem ter efeitos no reforço da diferenciação urbana em confronto com os efeitos da globalização.

A simplificação cronológica, anteriormente referida, serve neste caso de estudo, de enquadramento para que possamos analisar as grandes mudanças urbanas da cidade de Leiria. Entre os meados do século XIX e início do século XX realizaram-se volumosas intervenções na maior parte das antigas cidades europeias. Foram inúmeros os casos em que se rasgaram os antigos tecidos urbanos<sup>1</sup>, opções que, apesar dos desalojamentos e

---

<sup>1</sup> Em Paris, em meados do século XIX, Haussmann destruiu, em nome da higiene, da circulação e mesmo da estética, partes consideráveis do antigo tecido de Paris. Na época, aqueles que defendiam os monumentos, estavam de acordo com a necessidade de uma modernização radical das cidades antigas e do seu tecido (Choay,

destruições patrimoniais, traziam efeitos benéficos às populações. Era urgente tornar as cidades salubres e higienizadas. Como resposta surgiram processos de grande escala de renovação urbana que contribuíram, mais numas cidades que noutras, para o início dos êxodos para as periferias (Lamas, 2011: 419). Uma vez que as cidades, nessa época, não eram plenamente assumidas, no seu conjunto, como património a salvaguardar, ficam por estimar os impactos dessas políticas urbanas de renovação destrutiva. O método de renovação e modernização das cidades ao longo do século XIX passou, invariavelmente, pela reformulação da estrutura urbana e consideráveis demolições das construções dos séculos anteriores, para criar melhores edifícios, habitações, espaços abertos e infraestruturas viárias e sanitárias. Corria o sentimento generalizado de que era imperativo limpar as cidades das suas partes decadentes. Muitas cidades perderam nesta altura as suas muralhas e estruturas orgânicas. Surgiram largas avenidas que rasgaram os antigos bairros, abrindo-se em praças e novos equipamentos<sup>2</sup> (Bandarin & Oers, 2012: 5-6).

As mudanças ocorridas durante o século XX foram talvez ainda mais radicais. O desenvolvimento tecnológico, dos processos de organização da produção, regulação dos mercados, estilos de vida e organização política geraram crescimentos exponenciais. Tantas mudanças tornaram difícil garantir continuidades socioeconómicas urbanas (Domingues, 2011: 25). Devido às rápidas transformações e expansão urbana, os centros das cidades perderam, paulatinamente, as suas funções tradicionais, iniciando-se processos de deterioração da ordem urbana estabelecida (Menezes & Tavares, 2004: 2). O funcionalismo modernista, nascido no início do século XX como movimento transversal a toda a sociedade, contrariou o valor da diversidade urbana sobreposta. Gordon Cullen (2013: 11) identificava essa promoção da uniformidade como uma tendência que contraria a natureza humana, pois os cérebros reagem naturalmente às diferenças. A cidade herdada dos múltiplos contrastes e composições históricas, através do movimento modernista, tende para a cidade moderna linear e monótona. Até há poucas décadas, o centro das cidades era o lugar da máxima complexidade urbana, da mistura funcional, da aglomeração e acumulação das referências simbólicas de todo o tipo, num processo histórico que se foi reforçando até ao modernismo (Domingues, 2006b, 32). Com a revolução da mobilidade, através dos veículos automóveis

---

2008: 189). Aquando dos grandes trabalhos de renovação de Paris, John Ruskin insurge-se em defesa da estrutura das cidades antigas, pois considerava-as um objeto patrimonial intangível que se deveria proteger incondicionalmente (Choay, 2008: 194).

<sup>2</sup> Françoise Choay (2008: 193) identifica que a vontade de conservação da cidade material como o resultado de uma reação à era industrial, próxima do movimento romântico.

e as demais infraestruturas que permitiu aos cidadãos viver longe dos centros urbanos, muito se contribuiu para deteriorar as antigas estruturais sociais das cidades (Rogers, 2011: 35), e assim o seu património.

A expansão urbana das últimas décadas dificultou a delimitação geográfica das cidades. A partir das décadas de 60 e 70 as cidades perderam a continuidade dos seus espaços construídos, formando-se grandes zonas metropolitanas, nem sempre contínuas (Ferrão, 2007: 220). Na década de 1960 ficou evidente que a aplicação da standardização associada aos princípios do planeamento moderno gerava edifícios de pior qualidade. Os tecidos urbanos expandiram-se em formas monótonas e repetitivas, criando espaços urbanos que promoviam a marginalidade social. Evidenciou-se um grande contraste entre a falta de qualidade das expansões urbanas modernas e da qualidade urbana diferenciadora dos tecidos urbanos mais antigos. (Bandarin & Oers, 2012: 23). Nessas duas décadas deram-se mudanças sociais e económicas importantes que afetaram o modo como as cidades e o património eram geridos. Nesse período a sociedade e cultural industrial, especialmente nos países mais desenvolvidos da Europa, entraram em crise. Começou a era da pós-modernidade, do pós-industrialismo e do pós-materialismo, em que os valores sociais mudavam, reforçando o individualismo e surgindo movimentos de negação da massificação e da defesa de modos alternativos de vida, que tinham preocupações para além das condições mínimas de subsistência. Foi principalmente nesse contexto de mudança que surgiram as grandes políticas de requalificação dos tecidos urbanos antigos (Paiva *et al*, 2006: 17). A mudança de uma economia industrial para uma nova economia de serviços, do conhecimento e do lazer, repleta de pequenas e microempresas, possibilitava novas organizações sociais, promovendo a fruição dos espaços urbanos, onde cresciam as atividades culturais (Paiva *et al*, 2006: 22). Começaram a implementar-se os princípios da conservação urbana integrada, defendidos por Giovani Giovannoni, em que se incluía a envolvente material e imaterial urbana nos processos de salvaguarda das cidades, direcionadas para a reutilização do património edificado e promoção das atividades económicas, sociais e culturais nos antigos tecidos urbanos, assim adaptados às necessidades urbanas contemporâneas.

Foi também a partir dos anos 60 que começaram a ser aplicadas na prática política as teorias económicas que colocavam o bem-estar no centro da atividade económica, naturalmente relacionadas com o setor cultural (Twose, 2014: 1). Surgiu, principalmente na Europa após a 2.<sup>a</sup> Guerra Mundial, a noção de Estado Social que influenciou as políticas

urbanas. As cidades passaram a ter claras funções de redistribuição de equipamentos e serviços (Grefe, 1999: 179). Os impactos socioeconômicos da crise petrolífera dos anos 70 (aumento do desemprego e agravamento dos conflitos urbanos) levaram à necessidade de pensar uma política de cidade que fosse além da política de betão. Surgiram as primeiras iniciativas de atuação de escala urbana inferior, ao nível do bairro (Gonçalves, 2005: 30), que podemos ligar às influências pós-modernistas. O urbanismo passou a interessar-se mais pelo centro das cidades, pelo complemento das zonas inacabadas e pela qualificação dos espaços, dos quarteirões, praças e ruas, relacionando-se com a pequena escala e melhoria dos ambientes urbanos. A valorização do polifuncionalismo dos espaços urbanos contrariou os antigos zonamentos monofuncionais modernistas<sup>3</sup> (Amado, 2005: 15).

Nos anos 80 surgiram movimentos de defesa da revitalização dos centros das cidades, associados à promoção dos particularismos de cada local, conotados com o pensamento pós-modernista<sup>4</sup> e o funcionamento sustentável (Tiesdell *et al*, 1996: 46). Assumiu-se cada vez mais um urbanismo de flexibilidade, de princípios e procedimentos reflexivos, participativos e cooperativos (Domingues, 2011: 25). As questões ambientais e preocupações com a sustentabilidade viriam também a influenciar as políticas patrimoniais (Paiva *et al*, 2006: 23), cada vez mais integradas com os conceitos de desenvolvimento sustentável a partir da década de 80. A conservação urbana integrada emergiu como novo paradigma, contribuindo para o processo de regresso dos habitantes e atividades aos centros urbanos<sup>5</sup>. Mas rapidamente se constatou que salvaguardar as estruturas físicas não seria suficiente para contrariar o êxodo para a periferia. Havia necessidade de atuar ao nível sociocultural e económico (Aguiar, 2011: 227). Mas no início do século XXI à tendência europeia para o

---

<sup>3</sup> Gordon Cullen também criticava o planeamento modernista por impedir que as cidades fossem vistas como unidades espaciais, que, ao ignorar-se as lições da cidade histórica composta pelas suas várias camadas, perdia-se a qualidade na produção dos espaços urbanos. Já Kevin Lynch partia de pressupostos semelhantes para centrar a sua análise crítica na dificuldade que existia por parte das pessoas em construir uma imagem mental das cidades modernas. Kevin Lynch (2014: 9) destacava a dificuldade de formar uma imagem geral da cidade contemporânea, referindo-se que as leituras urbanas tendiam a ser parcial por limitações práticas. Referia que os processos de urbanização e conservação se deveriam orientar mais para o futuro que para o passado (Bandarin & Oers, 2012: 31-32).

<sup>4</sup> O movimento pós-modernista surgiu no urbanismo como uma reação aos padrões modernistas, abstratos e uniformes, que criavam uma cidade aparentemente e racionalmente mais funcional, mas que depois na prática das vivências e funções urbanas parecia ser disfuncional. Com a crise dos Estados-Sociais, associada às já referidas crises económicas, cresceram as incertezas na capacidade de planear a vida coletiva, e, com isso, também o território e espaços urbanos.

<sup>5</sup> Apesar desta tendência Anthony Giddens (2013: 240) ainda considera que “A tendência para o esvaziamento do centro das cidades é um fenómeno global. Esta situação torna-se mais grave à medida que os edifícios nos centros das cidades se deterioram mais que os dos subúrbios e que o índice de criminalidade e taxa de desemprego aumentam.”

despovoamento dos centros das cidades ainda persistia. A deterioração da estrutura social, o desequilíbrio do mercado imobiliário com especulação imobiliária, A transformação dos centros em espaços de atividades económicas e de serviços, a deterioração dos edifícios antigos e crescente número de edifícios devolutos, as demolições evitáveis e desperdício de recursos, a segregação funcional e social, continuavam a impedir a desejada conservação integrada e garantir a diversidade de usos e atividades que definia a essência das cidades (Pickard & Thyse, 2001: 274-275).

Se queremos compreender o modo como se organizam as cidades contemporâneas é imperativo compreender as sociedades que nelas vivem, que estão em constante busca pela adaptação à novidade (Archer, 2012: 23). A história não para de ser construída, pelo que a salvaguarda do património deve ser concebida atendendo a esse dinamismo (Menezes & Tavares, 2004: 7). A constituição dos espaços urbanos em redes permitiu a libertação dos ancestrais constrangimentos espaciais que determinavam a localização, a implantação e a forma dos estabelecimentos humanos. Ao promoverem um espaço isotrópico, as redes e conurbações urbanas permitem a urbanização difusa, a reurbanização e a constituição de áreas metropolitanas indistintas, aglomerações densas de periferia concêntricas (Choay, 2008: 257). Quando as cidades históricas ganham potencial turístico, a dimensão histórica ganha valor de mercado também pela crescente procura de produtos autênticos e diferenciados alicerçados no património. No início do século XXI começou a emergir uma sociedade do lazer, em que as cidades deixam de ser os grandes centros de produção e passam a ser os grandes centros de consumo (Orbasli, 2000: 38), onde o património desempenha um papel importante.

### **I.1. Produzir património urbano**

Apesar do património cultural resultar da própria história da humanidade e ser tão antigo como ela, a noção contemporânea de património cultural, tendo em conta o longo tempo da história, é bastante recente (Babelon & Chastel, 2013: 11). No caso concreto das cidades, elas são vistas como património ainda há menos tempo, menos de um século (Paiva *et al*, 2006: 11). Deste modo surge a necessidade de começar por explorar, de forma introdutória, o conceito de cultura para depois podermos partir para a exploração do conceito de património cultural e posteriormente de património cultural urbano.

Para David Throsby (2001: 3) foi desde o século XVI que a palavra cultura deixou de significar apenas uma produção agrícola, passando a ser utilizada em contexto intelectual, no sentido de se poder cultivar a mente com conhecimentos e saberes vários, numa clara relação com a influência das correntes filosóficas humanistas e posteriormente iluministas, associadas à valorização da razão. A partir do século XIX o termo passou a ser utilizado de uma forma mais abrangente, para descrever as formas de desenvolvimento civilizacional, passando a ser considerados como cultura os modos de vida das pessoas e das sociedades. Estas mudanças proporcionaram vários novos significados para a palavra cultura, marcadamente antropológicos e sociológicos, servindo para diferenciar grupos e sociedades humanas, através das suas características de comunicação, organização social e criações. Numa definição mais restrita, e de orientação mais funcional, uma cultura pode relacionar-se com certas atividades que são levadas a cabo por grupos de pessoas. Relaciona-se com os produtos dessas atividades, em relações com a dimensão social, intelectual, moral e aspetos artísticos da vida humana (Throsby, 2001: 3-4). Se uma profissão pode produzir uma determinada forma de cultura, também uma comunidade, ao produzir uma cidade ao longo da sua história, produz cultura. Hoje em dia as formas de lazer, tempos livres, especialmente em sociedades mais instruídas e com maiores rendimentos económicos disponíveis, são também formas de cultura (Gonçalves, 2012: 43). Será então o processo histórico de acumulação e mudança cultural que vai contribuir para alimentar o conceito de património cultural, como se verá explanado de seguida. O objeto deste estudo relaciona-se com essa acumulação cultural em contexto urbano, gerando património cultural urbano.

O termo património provem do latim e refere-se ao ato de transição de uma herança<sup>6</sup>. Posteriormente o património passou a ser associado a outras heranças, de cariz religioso e político. Inicialmente, a valorização dos monumentos como património, pela carga simbólica e mensagem dirigida que representam, tinha um interesse marcadamente nacionalista (Bandarin & Oers, 2012: 1), apelando à memória coletiva, sendo dispositivos de segurança contra o esquecimento da comunidade (Choay, 2008: 18). Há uma inegável relação do património com a noção de herança<sup>7</sup>, cuja conotação é maioritariamente positiva. Mas as heranças só se transformam em património quando forem reconhecidas como tal<sup>8</sup>. Então o património pode ser visto como algo, um bem, que alguém deseje conservar para transmitir

---

<sup>6</sup> O termo “patrimonium” deriva de “patri”, que significa pai, e “nomium”, que significa recebido.

<sup>7</sup> Relação onomástica, pois, em latim, “patrimonium” significa: “receber do pai”.

<sup>8</sup> O nosso ordenamento jurídico também aponta nesse sentido.

às gerações futuras (Howard, 2003: 6). Pode representar meios de continuidade de uma geração para a próxima (Orbasli, 2000: 10), aquilo que as sociedades valorizam e que desejam legar à posteridade (Lichfield, 2009: 65). O património pode ser definido pelo seu *status* de antiguidade e reforçar uma dimensão social e cultural se resultar de um processo de continuidade, que ajuda a estruturar as identidades coletivas e individuais na sua ligação com o passado e projeção para o futuro (Graham *et al*, 2000: 19).

O património pode ser um conjunto de coisas, mas somente se esses bens tiverem determinados valores e significados (Smith, 2006: 11). Aos bens patrimoniais atribuiu-se, quase sempre, uma dimensão histórica e de antiguidade, especialmente quando sobreviveram a destruições e à obsolescência e quando são assumidos como tesouros do passado. Ganham com isso, na atualidade, um prestígio particular, capaz de suscitar apropriações e relacionamentos apaixonados, um verdadeiro culto segundo Babelon & Chastel (2013: 12). Mas nem tudo o que é legado do passado será património (Throsby, 2001: 75). O património cobre-se de uma aura valorativa e emotiva, por vezes subjetiva. Esses sentimentos dependem das características e da forma como os indivíduos interagem com o património: por permitir um relacionamento com a memória dos antepassados ou episódios de vida individuais ou da comunidade; por poder ser raro, autêntico, no sentido de ter mantido as suas características originais; por se relacionar com a estética e conceitos de beleza. Mas, no fundo, todas estas noções estão interrelacionadas, podendo conjugar-se mutuamente, aumentando a significância do património em causa (Bariol-Mathais, 2015: 66-67). Um determinado bem patrimonial pode conjugar várias das características anteriormente enunciadas, construindo-se o seu valor pela profundidade de cada uma delas, tal como o efeito combinatório do conjunto de valores que pode acumular no mesmo bem.

“(…) *Heritage is that part of the past which we select in the present for contemporary purposes, be they economic, cultural, political or social.*”<sup>9</sup> (Graham *et al*, 2000: 17). Esta definição demonstra uma forte carga utilitarista, sem com isso deixar de se relacionar com os valores e significados culturais que ajudam a definir o património. A utilidade dá significado e produz valor. São vários os atores sociais que podem definir a utilidade e os valores do património, individualmente ou em conjunto. Podem ser especialistas detentores de conhecimentos históricos, mas também as próprias comunidades que o incorporam e

---

<sup>9</sup> Tradução do autor do presente trabalho: “O património é aquela parte do passado que selecionamos no presente para fins contemporâneos, económicos, culturais, políticos e sociais.”

assumem (Peacock & Rizzo, 2008: 9), atribuindo-lhe o seu valor e utilidade. Podemos afirmar assim que o património não subsiste enquanto valor sem a intervenção humana (Howard, 2003: 94). São os grupos sociais que legitimam os valores patrimoniais.

Nas sociedades globalizadas assiste-se a uma diluição dos poderes tradicionais centralizadores da cultura e da organização social. Surgem múltiplos micropoderes (Naím, 2014: 113-117) que podem procurar autenticidade e legitimação no património. O património assume uma função social utilitarista. Pode interessar utilizar o património para dar destaque e notoriedade a territórios e lugares, ou até mesmo a indivíduos e grupos, segundo lógicas de influência e domínio social, económico e cultural (Domingues, 2014: 10). O património tem um importante papel na validação das estruturas de poder, sendo responsável pela construção e legitimação da consciência e identidade coletiva (Graham *et al*, 2000: 40). Os bens materiais e imateriais relacionados com quotidiano e o ordinário tendem também, cada vez mais, a se considerados como património cultural das comunidades (Gravari-Barbas, 2005: 11), constituindo um suporte e dispositivo social organizador da memória de um grupo social (Domingues, 2014: 8) e da sua identidade (Graham *et al*, 2000: 17). Trata-se de um recurso passível de ser utilizado para múltiplos fins. Como já se referiu, os significados e valores do património cultural induzem emotividade e apego social e individual, ao ponto de surgir um novo culto do património<sup>10</sup>, ao ponto de se constituírem cerimoniais da conservação e liturgias de recordação (Lacroix, 1999: 21). Estes possessos de sacralização, próprios das elites, hoje transformam-se em recursos popular, reconhecidos e utilizados de uma forma mais democrática pelas comunidades, segundo os seus próprios interesses. O património tornou-se uma construção multidimensional que proporciona diferentes serviços para diferentes públicos e áreas: um recurso para a educação, para a recreação, para o desenvolvimento das comunidades, cidades, regiões (Amestoy, 2013: 89). Esta vertente multidimensional do património reforça ainda mais os múltiplos significados e valores que o corporizam.

Podemos relacionar o alargamento do conceito de património cultural com as mudanças sociais e filosóficas do pós-modernismo. No último terço do século XX surgiram tendências de resistência social à homogeneização da mundialização e às meta-narrativas do nacionalismo. Cresceu a defesa do valor da diversidade, identidade e autenticidade. Com o

---

<sup>10</sup> Nathalie Heinich (2015: 29) reforça esta visão, no sentido de uma visão antropológica, constatando o processo de transferência do sagrado para o objeto não sagrado, ficando o património a ocupar o antigo espaço simbólico e valorativo dos tesouros religiosos e relíquias.

fim da Guerra Fria diluíram-se as distinções ideológicas, económicas e políticas como aspetos diferenciadores das sociedades, reforçando-se a distinção cultural (Huntington, 2009: 28). Esta mudança terá reforçado ainda mais os crescentes movimentos de valorização dos vários patrimónios culturais. O património, como construção social e identitária diferenciadora, transformou-se em ferramenta de suporte à celebração da pluralidade, heterogeneidade, identidade que tem caracterizado o movimento do pós-modernismo, na medida em que esse movimento tem alertado para a complexidade, subjetividade e contingência das múltiplas histórias das várias sociedades e grupos humanos (Graham *et al*, 2000: 75). Uma vez que a atribuição de valor patrimonial pode surgir de diversos agentes e atores sociais, influenciada pelo sentimento pós-moderno da falta de fé nas qualidades intrínsecas e verdades absolutas, surgiram novos patrimónios (Howard, 2003: 75). Não foi o pós-modernismo que inventou o conceito de património vernáculo<sup>11</sup>, mas teve o seu contributo influenciador enquanto filosofia influenciadora, capaz de reforçar o valor da diferença que se conjugava nas novas forças que ajudavam os atores sociais a exacerbarem o seu individualismo, munidos da diferenciação cultural. O sentimento pós-modernista também abalou, mesmo que indiretamente, a crença positiva no culto da mudança e da novidade, embora não se sinta que os ímpetus consumistas tivessem realmente abrandar. Em vez disso acentuou-se o consumismo individualista de pendor hedonista (Lipovetsky, 2013: 152). Essa vontade de encontrar a satisfação através do consumo também afetou o património ao transforma-lo em produto de consumo.

O património cultural pode ser encarado como uma âncora de diferenciação valorativa num mundo que gira a uma velocidade, aparentemente crescente, capaz de homogeneizar as identidades coletivas e individuais. A componente territorial do património é uma das suas características mais sólida e perene (Graham *et al*, 2000: 4). Mas o simples facto de existir num determinado local cria possibilidades de poder ser valorizado (Lacroix, 1999: 16). Peter Howard (2003: 5-6) considera que esse património existente será inevitavelmente utilizado, como valor económico ou para produzir orgulho identitário, subjugação política e social, estando isso dependente apenas do seu reconhecimento e possibilidade prática de ser utilizado.

Assim o património cultural define-se como um conjunto de bens materiais e não materiais que são herdados do passado, mas que atingem esse estatuto pela significado e

---

<sup>11</sup> Como veremos mais adiante na referência aos pensadores ingleses do século XIX.

valor que têm, tanto para as comunidades humanas, como também, mais em particular, para alguns especialistas que se dedicam ao estudos dessas propriedades, como por exemplo, os historiadores que o utilizam como documento histórico, os sociólogos e antropólogos nas suas leituras sociais e culturais, os criativos e empreendedores que o transformam em indústria, turismo, etc. No caso do património urbano, o seu significado conjuga-se com o urbanismo e a vida das cidades, sendo bens materiais e imateriais que se relacionam com o edificado, os espaços e as atividades urbanas, onde vivem, naturalmente, comunidades humanas produtoras e consumidoras dos espaços e recursos urbanos, onde se inclui o património.

Depois da abordagem introdutória ao património cultural, aborda-se de seguida o caso particular do património urbano e das suas especificidades. O nascimento do conceito de património urbano surgiu na última metade do século XX, quando os monumentos deixaram de ser os únicos patrimónios culturais a existir em contexto urbano. Os monumentos têm como objetivo recordar. Podem resultar de novas construções ou de processos de reconhecimento de existências que receberam o estatuto de monumentos. Serviam e servem ainda para advertir, para guardar e comunicar uma memória à comunidade (Choay, 2010: 17). Os monumentos são construções materiais e conceptuais, de várias escalas e valor artístico, que existem e persistiam por motivos claramente intencionais, por vezes políticos e religiosos. O monumento pode ser histórico ou apenas uma criação contemporânea direcionada, embora possa, com o tempo, atingir o estatuto histórico. Um monumento será património enquanto preservar valor que o justifique. Quando o monumento se transforma em património conjuga a simbologia da sua mensagem com a representação patrimonial das suas próprias características patrimoniais culturais. O facto de em determinados momentos históricos certos monumentos terem sido destruídos relaciona-se com desvalorização ou negação da sua carga simbólica e mensagem associadas, por se constituírem como um património que se deseja ver desaparecer. Isso ocorreu e continua a ocorrer nas cidades, que são conjuntos de construções humanas dinâmicas, onde existe património e muitas outras forças que com ele vão concorrer e se relacionar, tornando-o inestético ou obsoleto antes de atingir o estatuto cultural.

Os tecidos urbanos exprimem materialmente e condensam os seus processos evolutivos compostos por vários momentos passados, que podem gerar leituras históricas (Coelho, 2015: 14), enriquecendo as cidades que conseguem manter parte representativa desses

elementos, que ascendem ao patamar de património cultural, e que com eles conseguem lidar de forma sustentável. Nenhum ambiente urbano é produto de um único período histórico. O edificado constitui uma prova histórica física que pode ser interpretada pela história social (Orbasli, 2000: 8-12). Se um edifício pode ser datado, uma cidade resulta de uma sucessão de ações menos definidas e delimitadas no tempo, sendo que se podem encontrar eventos simbólicos que determinem a sua génese. Uma cidade possui inúmeras datas referentes aos seus vários elementos constitutivos (Coelho, 2014: 14). Quando se opta por preservar, de forma intocável, as cidades na forma de museus apenas se salvaguarda a materialidade do património nelas contidas, desaparecendo todas as demais dimensões do património urbano imateriais (Barré, 2010: 26). Podem subsistir os edifícios, mas desaparecem as atividades que lhe davam significado. As tentativas de isolar os momentos históricos, pertencentes aos processos de construção urbana, são meramente teóricas ou demasiado simplistas. As cidades são organismos dinâmicos, que crescem, sofrem transformações e, por vezes, também morrem. Ao longo da sua história as sociedades mudam as suas necessidades e com isso o ambiente construído muda também. O desejo de conservar a cidade histórica, ou seja, a cidade que resulta de um processo de desenvolvimento ao longo do tempo e na qual surgiram elementos históricos distintivos que a caracterizam, especialmente associados a determinados momentos do passado, passa por uma necessidade de adaptação às mudanças contemporâneas (Bandarin & Oers, 2012: XI).

Os edifícios e seus espaços envolventes criam atmosferas que influenciam o sentimento de pertença a uma determinada comunidade, geram confiança. Contribuem para o sentimento de ligação e criam imagens familiares que produzem bem-estar quotidiano. A manutenção do equilíbrio social e individual humano depende da salvaguarda desse ambiente que pode ser considerado património (Germann & Schnell, 2014: 133). O ambiente urbano, contendo uma carga patrimonial que resulta da história e cultura da comunidade que vive e utiliza esse meio urbano, leva os indivíduos a produzirem múltiplas interpretações a partir das quais constroem a sua identidade individual e coletiva, que se relaciona com a envolvente construída, grupos de edifícios ou rede de ruas e demais espaços, bem como pelas atividades que neles ocorrem. O ambiente urbano, com a sua história, é uma relíquia única dos eventos passados, de sentido de ocupação e posse desse território (Orbasli, 2000: 8). A transmissão às gerações futuras do património depende muito da sua integração social. A melhor maneira de proteger o património urbano é ocupando-o, e atribuindo-lhe uma função

de acordo com as necessidades e aspirações sociais da comunidade e dos seus indivíduos (Gravari-Barbas, 2005: 11). A salvaguarda do património urbano construído depende muito da capacidade de cada sociedade habitar os seus lugares patrimoniais e saber conciliar a tradição com a modernidade. Mas habitar o património não se dá sem os seus conflitos, pois nem todos reconhecem o mesmo valor aos vários patrimónios, pelos seus diferentes significados e valores, e existem muitas formas de habitar e de usar, que também podem resultar de influências valorativas (Gravari-Barbas, 2005: 13).

Os edifícios expandem-se, substituem-se e mudam de função naturalmente no processo histórico urbano, apesar de constituírem investimento imobilizado passível de mudança de valor imobiliário. O mesmo acontece com os espaços e demais componentes do ambiente urbano. Os elementos que constituem a cidade são dinâmicos, sendo que o património edificado hoje existente é fruto dessas alterações ao longo da história (Brandão, 2014: 38), mudanças que refletem os ciclos económicos, movimentos demográficos, acidentes, alterações de hábitos sociais, deixando evidências no tecido urbano. Uma cidade é um sistema vivo, um lugar físico e espaço de vivências, história, símbolos que contribuem para uma enorme variedade de imagens e morfologias urbanas (Menezes & Tavares, 2004: 1).

Muitas cidades registam e classificam o seu património construído, mas poucas identificam outros aspetos e atributos patrimoniais mais abrangentes, relacionados com as componentes intangíveis do ambiente construído que formam os conjuntos urbanos patrimoniais (Bandarin & Oers, 2012: 108). Também fazem parte do património urbano as tradições, expressões herdadas, artes performativas, práticas sociais, rituais, eventos festivos, conhecimentos e práticas relacionadas com a natureza e conhecimento, técnicas de produção dos ofícios tradicionais e artesanatos, etc. Tudo isso pode ser definido como património imaterial, com valores tangíveis e intangíveis. A importância deste património não é apenas cultural, mas também social e económica (Jigyasu, 2015: 130). O património urbano enquanto capital social pode ter um impacto no bem-estar dos cidadãos. Ao contrário dos edifícios privados, os espaços públicos e a dimensão imaterial dos ambientes urbanos podem ser partilhados por um grande número de indivíduos a quem é providenciado um sentido de identidade e passado comum (Revelli, 2013: 131). Os tecidos urbanos, e as cidades históricas no geral, são compostos principalmente por edifícios privados, mas, enquanto conjunto patrimonial, a cidade é uma propriedade coletiva que depende do sentimento de pertença e da apropriação identitária que a comunidade estiver disposta a assumir (Orbasli, 2000: 2).

Ao abordar o conceito de património urbano surge naturalmente o conceito de centro histórico, que se refere aos conjuntos construídos de interesse patrimonial, associados àquilo que eram as zonas funcionais mais importantes e complexas das cidades antigas. Segundo a definição da Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico:

*“Designam-se por centros antigos os conjuntos edificados cuja homogeneidade permite considerá-los como representativos de valores culturais, nomeadamente históricos, arquitetónicos, urbanísticos ou simplesmente afetivos, cuja memória importa preservar”* (Noras, 2015: 29).

Esta definição relaciona-se diretamente com o conceito de conjunto patrimonial que surge nas cartas internacionais e legislação da especialidade a partir da década de 60, como será explanado mais à frente no presente trabalho. Os centros históricos ou monumentos centrais funcionam nas cidades como pontos de referência, sendo que os cidadãos são mais mobilizáveis pela antiguidade dos monumentos e património que pela sua história<sup>12</sup>. Assim os centros históricos ganham mais importância social por serem os espaços mais antigos das cidades (Raulin, 2014: 168). Por outro lado, as cidades podem ter importante património urbano mesmo que não tenham monumentos prestigiantes. O património construído quotidiano e vernacular pode definir importantes conjuntos patrimoniais, pode ser aquilo que define a qualidade e modo de vida, que se materializa na permanência das culturas e das sociedades, e serve de base ao desenvolvimento das fileiras culturais (Grefe, 1999: 178). Mas o conceito de centro histórico pode levantar algumas questões epistemológicas e historiográficas, porque mesmo as partes mais recentes das cidades participam nos processos históricos e são potenciais elementos do património cultural urbano. Talvez por isso José Aguiar (2011: 222) assuma que a cidade antiga e a moderna são igualmente históricas, e que Alexandre Costa (2013: 9) diga que o termo centro histórico seja uma armadilha, pois praticamente toda a cidade é hoje cidade herdada. Esta generalização levanta problemas sérios na análise do património urbano, pelo que se exige estudar cada cidade, a sua história urbana e património, identificando as zonas de expansão ao longo da sua história e os elementos e conjuntos patrimoniais que a constituem.

A morfologia urbana é um elemento essencial do conjunto que forma o património urbano, pois trata essencialmente os aspetos exteriores do meio urbano e as suas relações

---

<sup>12</sup> História e antiguidade não são sinónimos, pois um determinado património pode ser antigo sem deter uma história relevante e ou ser historicamente relevante sem ser antigo, como é o caso de alguns monumentos.

recíprocas, definindo e explicando a paisagem urbana e a sua estrutura (Lamas, 2011: 37). A morfologia de um tecido urbano histórico é um testemunho, um documento, da história e da evolução da comunidade que foi criando a cidade e o seu edificado, tendo um elevado valor patrimonial cultural (Paiva *et al*, 2006: 147). Mas a possibilidade de transformar o património num documento histórico relaciona-se com o conceito de autenticidade, da preservação das ideias e elementos materiais originais, tal como as várias alterações que foi sofrendo ao longo da história (Henriques, 2010: 10). Ao longo da história do urbanismo, a variação dos contextos originou diferentes desenhos urbanos, condicionados e influenciados ou não pelos mesmos elementos morfológicos (Lamas, 2011: 48). A riqueza das morfologias urbanas das cidades deve-se à composição do somatório da sua história, feita de partes distintas, em que a geografia desempenha um papel preponderante (Fernandes, 2015: 38). Para compreender a morfologia urbana de uma cidade é imprescindível o recorrer à sua história, mas ter também em conta o projetado, mesmo que não realizado (Coelho, 2014: 14). As evoluções nas morfologias urbanas dão-se por adição, extensão e justaposição (Coelho, 2014: 26). A tensão entre os espaços privados e públicos vai reconfigurando a cidade ao longo do tempo. A intervenção pública ordena e corrige. As intervenções urbanas podem ser mais profundas, tal como ocorreu em algumas intervenções que mudaram as morfologias das cidades nos séculos XIX e XX (Coelho, 2014: 27).

Conhecer a origem da morfologia urbana medieval é importante para as cidades portuguesas como Leiria. O processo de formação dos tecidos urbanos orgânicos, típicos do período medieval, gerou traçados únicos e irrepetíveis (Proença, 2014: 36). Os traçados sinuosos transparecem a conjugação entre as vontades individuais e necessidades coletivas ao longo do tempo da consolidação urbana, através de processos que naturalmente geraram tensões (Proença, 2014: 37). As formas, resultantes destas dinâmicas humanas em espaço urbano representam heranças históricas, culturais e sociais, verdadeiros patrimónios a salvaguardar<sup>13</sup>. A delimitação dos lotes, vias, espaços livres e edificações constroem a

---

<sup>13</sup> As parcelas urbanas nas cidades medievais portuguesas caracterizavam-se por confinarem com as ruas e desenvolverem-se no sentido dos logradouros. A fachada principal, nos topos mais estreitos confinavam com a via pública, dando acesso aos terrenos e logradouros onde se situavam hortas e espaços de apoio à habitação. No piso térreo situava-se a venda, tenda ou oficina. Os quintais tendiam a confinar entre si, sendo que as fachadas das unidades de habitação urbana tinham fachadas opostas de modo a delimitarem os quarteirões. As parcelas tendiam a ser alongadas. Numa fase inicial algumas das cidades não dispunham de equipamentos ou espaços públicos, nem sequer praça capaz de hierarquizar os espaços. Isto demonstrava o carácter incipiente da vida urbana das primeiras aglomerações medievais portuguesas. Edifícios e espaços capazes de centralizar e organizar hierarquicamente o espaço urbano português tendem a surgir apenas no século XVI, tais como os edifícios das câmaras municipais. De notar que a recusa em hierarquizar as primeiras ocupações teria relação

fisionomia que define a arquitetura da cidade, que se define como morfologia urbana e se eleva ao estatuto de riqueza patrimonial. A configuração dos lotes difere de época para época, a partição do solo e os sistemas construtivos evoluíram historicamente. As tentativas de mudar as tipologias fundiárias dos tecidos urbanos históricos, associadas aos processos de regeneração urbana criam pressões nos sistemas urbanos históricos, gerando processos desenquadrados e disfuncionais (Aguiar, 2014: 67). A não consideração das morfologias urbanas nos processos de conservação pode resultar em perdas patrimoniais e no condicionamento das próprias dinâmicas de regeneração urbana desses tecidos urbanos antigos<sup>14</sup>. Esta abordagem holística de conjunto relaciona-se com o conceito de conservação integrada (Bianca, 2015: 95), que será aprofundado posteriormente. As cidades geram património, mas também o destroem e reutilizam em constantes novos usos. O ambiente urbano é criado, destruído e recriado para servir muitos usos contemporâneos em mudança. O património é um recurso de múltiplos usos que assume múltiplos valores e é utilizado como recurso primários para diversas atividades (Ashworth, 2013: 369).

O património cultural é um valor multidimensional<sup>15</sup>, pode ter um valor de opção, valor de existência, valor de futuro, valor educacional, valor cultural, valor social. No caso do património urbano intensifica-se o facto do mesmo bem assumir diferentes valores, podendo ser um recurso valioso ou um entrave para as dinâmicas urbanas. Françoise Choay (2008: 119-120) refere que o património pode conter: valor nacional, inspirador da instrução pública; valor cognitivo, igualmente educativo e que se ramifica em múltiplos saberes e conhecimentos, entre os quais os valores cívicos na medida em que os cidadãos são dotados

---

em atribuir uma valoração neutra aos primeiros povoadores. Todos teriam uma localização idêntica pois não haveria ponto de referência urbana ao qual fazer depender uma hierarquia, resultando em iguais taxamentos (Trindade, 2015: 76-79).

<sup>14</sup> Francisco Queiroz e Ana Domingues (2008: 52-53) afirmam, tendo como exemplo o caso da cidade do Porto e do seu centro histórico, que o desconhecimento da sua evolução orgânica levou a falhanços em alguns projetos de regeneração e conservação urbana. Referem-se ao excessivo retalhar das malhas medievais por eixos de outra escala que mudaram os fluxos de tráfego, alterando a importância original de determinadas zonas, tornando as antigas zonas centrais agora periféricas na vida interna da cidade, salientam também o excesso de terciarização, a pulverização comercial e o excesso de dependência do automóvel privado.

<sup>15</sup> Valor de opção: trata-se do valor de opção de visitar ou desfrutar. As pessoas podem estar disponíveis para suportar e pagar o património cultural mesmo que não pretendam visitar. Querem ter a opção de poder escolher e isso tem valor. Valor de existência: o valor que as pessoas atribuem à existência mesmo que nunca pretendam visitar o local ou dele desfrutar diretamente. Valor de futuro: trata-se do valor que o património terá para as gerações do futuro numa perspetiva atual. Valor educacional: Valor como elementos para educação social. Valores culturais: artísticos, históricos, estéticos e espirituais. Valores sociais: contribuição para a consciência histórica da comunidade e identidade comum. Valores sociais: o valor das relações humanas, e como os valores operam nessas relações, tais como estatuto e identidade. Valores pessoais: o valor que determinado património tem para uma pessoa em particular (Klamer, 2013: 424-427).

de uma memória histórica que agrega as sociedades humanas; valor artístico e valor económico, sendo que estes últimos foram os que mais tarde foram reconhecidos como tal, somente em finais do século XIX. A importância de evidenciar estes valores serve de suporte a análises dos proveitos e potencialidades que podem ser geradas a partir do património, sendo a vertente económica o modo de evidenciar o valor através da contabilização monetária (Klamer, 2013: 427). O património urbano é uma interpretação da história por uma larga gama de utilizadores, o seu valor, no entanto, não reside apenas nos atributos históricos do edificado construído e os aspetos espaciais da cidade e paisagem urbana. Existe também como um produto da vida dos seus residentes contemporâneos, que vivem em zonas urbanas patrimoniais, diferindo das outras formas de património (Orbasli, 2000: 1). Potencia-se pelo somatório do valor dos sentimentos de todas as pessoas envolvidas na construção patrimonial (Howard, 2003: 9), podendo os valores variar de grupo para grupo (Klamer, 2013: 428). A diversidade pode bem ser o aspeto mais importante do valor do património urbano (Pickard & Thyse, 2001: 277), o que pode resultar de um somatório de valores, e não apenas de um valor único ou que se possa isolar completamente.

*“Uma cidade é algo mais do que o somatório dos seus habitantes: é uma unidade geradora de excedente de bem-estar e de facilidades que leva a maioria das pessoas - independentemente das suas razões - viver em comunidade a viverem isoladas”* (Cullen, 2013: 9).

A anterior citação reforça a diferença dos meios urbanos perante outros patrimónios construídos, em que o ato de habitar e de viver em sociedade é uma característica diferenciadora que participa e constitui o património urbano. Se o património cultural pode ter vários valores, e mais ainda em meio urbano, então pode ser considerado como um capital potenciador de múltiplas atividades e de gerar outros novos valores e capitais. Pode gerar capital social, económico e cultural, sendo que todos estes capitais se interligam e interagem. Quando se potencia o capital cultural pode estar-se a incentivar o crescimento dos restantes capitais que se associam ao mesmo bem patrimonial. O capital ordinário, simplesmente económico, permite apenas uma valorização do capital económico, enquanto o capital cultural permite aumentar o valor cultural e económico (Throsby, 2001: 45), reforçando, como já se referiu, a noção de que o valor do património cultural é um multi-recurso potenciador de outros valores/capitais. O capital cultural pode ser tangível, ocorrendo na forma de edifícios, localizações, sítios, arredores, obras de arte, artefactos e etc. Pode ser intangível, ocorrendo

enquanto capital intelectual na forma de ideias, práticas, crenças e valores partilhados por grupos (Throsby, 2001: 47). Alguns destes capitais manifestam-se como bens públicos, semelhantes aos bens ambientais que são de utilização e consumo livre, sem possibilidade de controlo, limitação ou utilização exclusiva (Navrud & Ready, 2002: 3).

Como já vimos, o património cultural detém valores culturais e económicos. David Throsby (2001: 31) considera que os valores culturais e económicos dependem de conceitos diferentes pelo que devem ser separados. Esta visão pode chocar com a teoria económica de que tudo pode ser valorizado consoante as preferências dos indivíduos de forma a construir um preço monetário. Apesar dessas comparações serem possíveis, não estão isentas de erros. Essa sugestão de separação pode ser uma necessidade pragmática, mas pode trazer dificuldades para aplicação dos conceitos de desenvolvimento sustentável e de conservação integrada que iremos analisar mais adiante.

A noção de valor e capital, não económico, pode ser um ajuizamento subjetivo que levanta questões sobre os benefícios de conservar o património, mas também dos processos pelos quais os elementos do ambiente urbano são escolhidos como sendo dignos de ser protegidos e a forma como isso se concretiza (Bond & Worthing, 2016: 113). Culturalmente estabelecemos relações afetivas com outras pessoas e com os objetos, incluindo as construções. As coisas retêm e fazem surgir significados e emoções nas pessoas. Assim, um objeto herdado do proprietário precedente pode conservar a memória anterior. (Germann & Schnell, 2014: 104). A perceção do valor do património pode mudar, apesar da localização não se alterar. Em períodos de rápida mudança económica e social, essas mudanças do valor do património construído podem ser grandes (Peacock & Rizzo, 2008: 110). Será útil estabelecer então tipologias de valor, que devem refletir a perceção do que é valorizável e porquê, e não apenas refletir como os especialistas e profissionais vêem o património. As tipologias de valor necessitam de ser definidas de modo a que todos os atores sociais as possam reconhecer. Mas estas gamas devem ser flexíveis e constantemente adaptadas à realidade histórica e social (Bond & Worthing, 2016: 113). O valor cultural atual relaciona-se com qualidades intrínsecas estéticas, artísticas ou outros valores culturais mais abrangentes. Esta visão humanista da cultura transcende uma avaliação objetiva e incondicional dos objetos culturais (Throsby, 2001: 27). Quanto mais familiar for o ambiente urbano e mais conscientes estiverem as pessoas do seu valor, mais elas se identificarão com ele e o apreciarão (Pickard & Thyse, 2001: 285). O valor é então definido pelo contexto

social, dependendo da decisão e postulado da comunidade. Com tamanhas variáveis e subjetividades, aferir o valor do património urbano pode ser uma impossibilidade, pois não é apenas um valor, mas um conjunto de valores<sup>16</sup> (Throsby, 2001: 28), que podem ser tão dinâmicos como as sociedades que os constroem e diferirem de indivíduo para indivíduo. Xavier Greffe (1999: 5) faz depender a valorização do património cultural do nível económico e cultural das populações<sup>17</sup>. Trata-se de um postulado que obriga a que a apreciação dos valores patrimoniais dependa da compreensão por parte das populações. Esse processo contribui para a própria valorização do património nas suas várias dimensões (Klamer, 2013: 428), e ajuda a explicar porque é mais valorizado pelos grupos mais instruídos e economicamente mais independentes. Um exemplo disso é o caso da arquitetura moderna. Mesmo que seja centenária e classificada como património, tende a ser vista como impopular pelos meios de comunicação e pela maioria das pessoas, podendo afetar a sua associação com a vertente patrimonial cultural (Croft & Harwood, 1999: 164).

Analisar o património construído de forma isolada é mais simples, mas arrisca-se perder parte do seu potencial e implicações. Quando alguém investe num determinado património, para além do aumento do valor do bem para o investidor, geram-se externalidade para terceiros, para a comunidade, que tendem a ser positivas. No caso do edificado isso é inevitável por conter vertente pública exterior e privada interior. Os atributos privados são consumidos pelo proprietário e arrendatários, mas os atributos históricos do imóvel, na sua componente externa e de relação como ambiente urbano, são partilhados com a coletividade. Esses valores escapam ao exercício do direito de propriedade (Benhamou, 2012: 23), tanto na dificuldade em fazer com que a coletividade contribua para suportar os encargos da conservação desse património como pela mais-valia de poder gerar valor para todos, podendo ser financeiros de forma direta ou indireta, assunto que será tratado posteriormente no presente trabalho.

Podendo os valores culturais mudar, as decisões de intervenção no património urbano devem ter em conta, por princípio, o respeito pelo bem herdado. Na atualidade o valor ou

---

<sup>16</sup> Valor estético: beleza, harmonia e conhecimento envolvido. Valor espiritual: em contexto religioso ou por outras características sociais partilhadas por pessoas. Valor social: a conectividade com os outros, estruturação e coesão da sociedade. Valor histórico: referência a informações históricas que produzem conhecimento do passado. Valor simbólico: especialmente nas obras de arte e do valor dos seus significados, mas também de outros tipos de trabalho e património. Valor de autenticidade: referência à originalidade e veracidade do trabalho, por ser único (Throsby, 2001: 29).

<sup>17</sup> Mais valorizado porque tem mais rendimentos económicos e educação. Graham *et al* (2000: 42) sugere que o património é largamente apreciado e consumido pela classe média.

valores de um determinado bem podem ser pouco relevantes patrimonialmente, mas não sabemos qual a avaliação das gerações futuras (Henriques, 2010: 10). A valorização e negligência de um determinado património podem depender de questões ideológicas e religiosas, tal como mudar de geração para geração (Lichfield, 2009: 172). O valor do património vai muito além da análise económica de produção e de consumo, pois constitui-se de vários valores que criam um ecossistema patrimonial. Trata-se de um sistema capaz de gerar dinâmicas positivas ou negativas. As decisões públicas e privadas participam neste sistema (Grefe, 2003: 88). Mas o receio de estar a destruir os patrimónios do futuro pode paralisar as sociedades e os seus espaços urbanos, criando um efeito bomba-relógio, pois conservar tudo é insustentável (Asworth, 2013: 371). Uma vez que não sabemos qual será o valor que as gerações futuras irão atribuir ao património cultural a opção mais sensata é deixar que possam decidir por si, o que implica preservar o que for possível (Lichfield, 2009: 175). Assim, se não quisermos cristalizar as cidades, a opção viável passa pela aplicação de conceitos do desenvolvimento sustentável. O que consiste no ato de legar às gerações futuras os recursos de forma mais integral possível, de lhes transmitir um património urbano com o máximo de valor possível que se possa manter por si próprio ou integrado nas dinâmicas urbanas. Os conceitos de desenvolvimento sustentável serão explorados em capítulo próprio.

Apesar das dificuldades em atribuir um valor absoluto e indiscutível ao património é importante tentar definir metodologias de avaliação do seu valor. É apenas quando se atribui um valor ao património que as gerações contemporâneas se interessam pela sua proteção, sentimento que se amplifica quando fica eminente a sua perda (Lichfield, 2009: 172). Esta avaliação remete quase sempre para a exploração da dimensão económica do património que é tanto mais rica quanto mais integrada for. Partindo do que já se referiu, o capital cultural pode produzir capital económico. Logo, o património cultural urbano pode gerar um crescimento de novos capitais, o que permite justificar modos de intervenção sobre as cidades e os seus patrimónios para potenciar o seu valor conjunto.

## **I.2. História das correntes internacionais do património urbano e sua salvaguarda**

A partir do século XIX o património construído, característico da história de uma sociedade e sua cultural, passou a ser assumido como um valor a preservar, especialmente

pela ação de alguns pioneiros, que eram tanto pensadores como responsáveis por intervenções físicas no património.

Viollet-le-Duc (1814-1879) propôs recuperar a integridade estilística dos edifícios e conjuntos edificados, procurando atingir a imagem ideal dos mesmos. Neste processo de restauro e reconstrução defendia a remoção e apagar daquilo que afetasse o conceito de verdadeiro estilo (Lopes, 2013: 27). Viollet-le-Duc defendia uma integração dos edifícios e conjuntos na envolvente, pelo que as intervenções para atingir a perfeição formal e de estilo resultavam em intervenções extensas, removendo, conservando ou reconstruindo tudo o que contribuísse para esse ideal (Lopes, 2013: 29). Por outro lado, John Ruskin (1819-1890) propunha uma abordagem completamente diferente, opondo-se ao restauro estilístico. Ruskin defendia a prevenção através da manutenção periódica, repudiando a reconstrução, que considerava enganosa e destruidora da autenticidade do património (Lopes, 2013: 31). Se Ruskin foi o pioneiro em alertar para o valor do património modesto, Viollet-Le-Duc foi quem invocou o uso do património como a melhor forma de o conservar, justificando a intervenção, que poderia recorrer as técnicas modernas, para adequação ao uso e à demanda estilística (Choay, 2011: 31). Mais tarde, Alois Riegl (1858-1905) que tentou harmonizar as visões opostas entre os dois pioneiros, desenvolvendo uma dialética patrimonial própria (Choay, 2011: 34). Também Camillo Boito (1836-1914) conjugou as duas grandes correntes de restauro da sua época. Propôs o restauro científico<sup>18</sup>, que recorria a uma forte fundamentação científica para as intervenções, minimizando as reconstruções (Lopes, 2013: 35). Em sintonia com Ruskin, William Morris (1834-1896) defendia a importância das arquiteturas anónimas e vernáculas na construção da arquitetura e morfologia das cidades ao longo de muitas gerações (Aguiar, 2014: 58). Camillo Sitte (1843-1903) propunha a conjugação dos edifícios antigos com as novas construções, condenando o isolamento das obras do passado em contexto urbano (Lopes, 2013: 32). Valoriza assim a irregularidade dos traçados medievais, ainda que fosse adepto das intervenções higienistas<sup>19</sup>, numa altura em que tentava integrar estes conceitos de respeito pela cidade antiga com as Cidades Jardins (Carvalho, 2003: 29). Sitte via a cidade histórica como uma obra de arte (Aguiar, 2014: 58),

---

<sup>18</sup> Foi Gustavo Giovannoni que mais tarde sistematizou as doutrinas de Boito inaugurando os princípios urbanos da conservação integrada (Lopes, 2013: 35).

<sup>19</sup> Há que lembrar que as cidades antigas eram vistas, ao longo do século XIX, como decadentes, pelo que surgiram inúmeros movimentos para a sua renovação, alguns deles de cariz utópico e revolucionário (Bandarin & Oers, 2012: 3).

defendendo que tinha mais valor estético que a cidade moderna<sup>20</sup> (Bandarin & Oers, 2012: 10). Para Françoise Choay (2008: 197), Camilo Sitte foi o criador do conceito de morfologia urbana, identificando os elementos que hoje as distinguem e definem como património urbano, tais como praças, ruas e demais composições urbanas. Ainda no início do século XX, Patrick Geddes (1854-1932) aplicou os conceitos da biologia à análise das cidades, afirmando que seria necessário que as propostas de intervenção urbana identificassem e conservassem a cultural tradicional com as devidas adaptações do património existente às necessidades da vida urbana contemporânea. Geddes propunha analisar a cidade como um organismo vivo complexo, como um sistema associado a um metabolismo próprio (Lichfield, 2009: 53). Geddes reinterpretou os conceitos de Ruskin e Morris adaptados a um contexto urbano, orgânico e de constante evolução. Para Geddes a cidade deveria ser considerada como um objeto patrimonial em que tudo se conjugava e funcionava em conjunto, sem delimitações e zonamentos rígidos (Bandarin & Oers, 2012: 12-13)

Apesar de vários pensadores se terem dedicado às questões conceptuais sobre o património cultural construído, as primeiras convenções e critérios de proteção internacionais surgiram apenas depois da 1.<sup>a</sup> Guerra Mundial, ainda numa forte relação com a valorização nacionalista dos monumentos (Correia, 2014: 14-15). Essa tendência haveria de persistir, por influência dos modernistas, até meados do século XX, com implicações materiais na gestão do património edificado e das próprias cidades (Carvalho, 2003: 30).

Em 1931 realizou-se a Conferência Internacional sobre Preservação e Conservação de Monumentos de Arte e História. A conferência foi um marco histórico para o património cultural pois das suas conclusões resultou a primeira carta de recomendações para salvaguarda do património<sup>21</sup>. (Lopes, 2013: 42-43). Naquela que ficou conhecida como a Carta de Atenas de 1931, definiram-se princípios gerais de restauro dos monumentos e seu enquadramento nos equilíbrios urbanos<sup>22</sup>: Mas isso só seria possível se cada país criasse e adaptasse regimes jurídicos para implementar os princípios da carta (Lopes, 2014: 28).

---

<sup>20</sup> As ideias de Sitte eram vistas como reacionário por parte do movimento modernista da arquitetura e urbanismo, especialmente por Le Corbusier e pelo movimento da Carta de Atenas do Urbanismo de 1933 (Bandarin & Oers, 2012: 11).

<sup>21</sup> A conferência contribuiu para criar a Comissão Internacional dos Monumentos Históricos em 1933, que seria extinta entre 1939 para depois mais tarde ser substituída pelo ICOMOS (Correia, 2014: 19).

<sup>22</sup> Passaram a ser tidos em conta os efeitos atmosféricos; a envolvente dos monumentos passou a ser considerada como relevante, tal como a utilização dada aos próprios monumentos; a fisionomia e morfologia das cidades deveriam ser respeitadas, especialmente na envolvente dos monumentos; os restauros seriam aceitáveis quando inevitáveis, mas respeitando a história do próprio bem, sem excluir as mudanças e estilos das várias épocas, evitando a procura pelo “verdadeiro estilo”; os materiais escolhidos para as intervenções

Em 1933 surgiu uma nova Carta de Atenas, mas dedicada ao urbanismo, tendo resultado do IV CIAM. Esta carta reconhecia o caráter histórico da cidade, dos seus elementos materiais, traçados e construções, propondo conciliar essas existências com o desenvolvimento futuro da cidade moderna (Lopes, 2013: 45). Apesar desta tomada de posição institucional, os arquitetos modernistas, ainda que valorizassem os monumentos, desprezavam a relação destes com os contextos urbanos existentes, pelo que propunham modelos alternativos de desenvolvimento urbano, incompatíveis com os modelos tradicionais existentes (Lopes, 2013: 47). Segundo José Lamas (2011: 420) o movimento moderno nunca abordou frontalmente e definitivamente a questão dos tecidos urbanos históricos, hesitando entre destruição/renovação e a conservação parcial e limitada aos monumentos e fragmentos urbanos mais significativos. Para Françoise Choay (2008: 202) os arquitetos modernistas do CIAM negavam a utilidade da história das formas urbanas e acreditavam convictamente em começos absolutos. Segundo Bandarin & Oers (2012: 21) os modernistas, especialmente Le Corbusier, e pelo que ficou manifestado na Carta de Atenas do Urbanismo, a cidade histórica era um modelo negativo, caracterizado pelo excesso de densidade, falta de luz, de ventilação e de exposição solar, e onde os serviços estavam distantes das zonas residenciais.

Gustavo Giovanonni (1873-1947) apresentou as primeiras propostas teóricas de salvaguarda integrada, inseridas nos conceitos urbanos de organização polinuclear das cidades (Paiva *et al*, 2006: 12), defendendo a importância da arquitetura menor como enquadramento e acompanhamento, sendo que os conjuntos ganhavam importância patrimonial maior que a mera soma parcial dos edifícios isolados. Giovannoni conjugou de forma integrada princípios de salvaguarda das estruturas, morfológicas, paisagens e imagens urbanas como constituintes do património cultural material urbano. Propunha a utilização dos tecidos históricos para fins contemporâneos, conjugando-os com a restante cidade. Os antigos tecidos não teriam de ser os centros da vida urbana contemporânea, mas desempenhar um papel particular na cidade alargada (Paiva *et al*, 2006: 13). Com Geovannoni surgiu a noção de que é necessário escolher e adaptar as funções urbanas para os vários tecidos urbanos, tal como de preservar as estruturas sociais da cidade antiga e conservar o ambiente urbano em toda a sua diversidade e abrangência (Bandarin & Oers,

---

deveriam ser sempre possíveis de identificar, evitando a cópia e a réplica; o interesse coletivo nas intervenções e gestão do património deveria sobrepor-se aos interesses privados.

2012: 15; (Lopes, 2013: 36). Admitia a supressão de acrescentos construtivos de diminuto valor histórico e artístico, que não quebrassem a lógica de conjunto e que fossem relevantes para a garantia de novos usos. Opunha-se fortemente à cidade museu cristalizada, que apenas seria utilizada para funções memoriais e turísticas (Bandarin & Oers, 2012: 15). Geovannoni foi o primeiro a utilizar o termo património urbano<sup>23</sup>, referindo que o seu valor não era autónomo, mas parte integrante de uma doutrina original de urbanização (Choay, 2008: 207).

Se os processos de industrialização criaram um novo tipo de cidade, a necessidade de reconstrução e expansão urbana europeia do pós-2.<sup>a</sup> Guerra Mundial criaram novas tensões e pressões sobre os tecidos urbanos históricos (Lopes, 2013: 49). Às destruições da guerra somavam-se às degradações acumuladas resultantes dos processos de mudança e de falta de intervenções sobre os tecidos urbanos antigos (Lamas, 2011: 420).

Integrada na ONU surgiu a UNESCO<sup>24</sup>, que sucedeu à Comissão Internacional de Cooperação Intelectual da Sociedade das Nações. Ambas as instituições tiveram um papel importante na salvaguarda do património no período posterior à 2.<sup>a</sup> grande guerra<sup>25</sup>. No ano de 1949 foi fundado o Conselho da Europa, com sede em Estrasburgo, tendo-se dedicado, entre outros assuntos, à proteção do património arqueológico. Em 1954 realizou a Convenção Cultural Europeia, que foi a primeira convenção de património europeu. (Correia, 2014: 19).

Como resposta aos ambientes urbanos em rápida mudança surgiram novas preocupações para com a salvaguarda do património urbano, com as suas próprias ideias e metodologias de intervenção. Passaram a ser sistematizadas novas metodologias de trabalho para os centros e tecidos históricos antigos (Lamas, 2011: 421), fazendo-os participar na vida urbana. Destaca-se a legislação francesa pioneira na proteção das áreas urbanas consolidadas, datada de 1962, e a Carta de Veneza sobre a conservação e restauro de monumentos e sítios, de 1964, resultando do II Congresso Internacional de Arquitectos e

---

<sup>23</sup> Françoise Choay (2011: 1939 afirma que foi Giovannoni que inventou o conceito de património urbana, tal como o de conservação viva. Com isso estabeleceu algumas das principais guias de orientação para a regeneração urbana que ainda hoje estão atuais (Aguilar, 2014: 58).

<sup>24</sup> A UNESCO foi a principal instituição mundial a favorecer a cooperação internacional no domínio da cultura, tendo sido responsável pela divulgação dos novos conceitos mais alargados de património cultural, aprofundamento dos conceitos de conjuntos históricos (estudo, proteção e gestão) e o reconhecimento entre o património construído e identidade das comunidades (Lopes, 2013: 58).

<sup>25</sup> A ONU, e a UNESCO, desde então encorajou a criação de várias instituições e organizações especializadas que se dedicaram ao estudo, conservação e restauro dos bens culturais e patrimoniais, entre elas o ICOM, ICCROM, e ICOMOS, este último fundado em 1965 já fortemente influenciado pela Carta de Veneza (Correia, 2014: 19).

Técnicos de Monumentos (Correia, 2014: 20). A Carta de Veneza ainda hoje influencia o normativo e as recomendações de salvaguarda do património urbano. Com ela surgiram novos debates e mudanças na intervenção e gestão do património cultural urbano. Surgiram movimentos de defesa e salvaguarda dos centros históricos, num conceito mais alargado de património urbano e dos seus valores intrínsecos (Lopes, 2013: 49). As teses de Giovannoni foram integradas na Carta de Veneza e nos debates subsequentes, formando a nova doutrina da conservação integrada. A Carta de Veneza veio definir métodos de análise e modos de gestão diferenciados para a defesa dos monumentos, das cidades históricas e dos seus respetivos contextos (Lopes, 2013: 55). Foi com a Carta de Veneza que o conceito de monumento foi alargado, extravasando a noção de imóvel isolado e sua envolvente, para passar a englobar os conjuntos construídos, aos quais se reconheceram valores históricos e civilizacionais. Também as obras mais modestas passam a poder ser reconhecidas como património pelo seu significado cultural, valendo mais pelo conjunto que pela sua individualidade (Carvalho, 2003: 31; Lopes, 2013: 56). Da Carta de Veneza destacam-se várias novidades específicas que merecem ser referidas, entre elas: a recomendação para que se respeitem os materiais originais; a necessidade de proceder, previamente a qualquer intervenção, a estudos de enquadramento, nomeadamente a arqueologia; o reforço que as diferentes épocas de intervenção no património devem ser respeitadas; que a utilização de técnicas e materiais recentes devem sempre ser validados cientificamente, (Lopes, 2014: 28); a reversibilidade conjugada com a fácil distinção dos materiais originais, mas garantindo um enquadramento harmonioso com os materiais originais; necessidade de documentar os trabalhos de investigação e intervenção; necessidade de definir a manutenção periódica; necessidade de definir o destino funcional para cada património (Paiva *et al*, 2006: 15). No entanto, a Carta de Veneza era ainda vaga no que toca ao enquadramento no urbanismo das cidades históricas<sup>26</sup>. A Carta de Veneza deu o mote para um progressivo alargamento dos conceitos e problemáticas patrimoniais, quase sempre assumidas pela UNESCO, pelo Conselho da Europa<sup>27</sup> e ICOMOS<sup>28</sup>.

---

<sup>26</sup> Isto apesar do documento que lhe foi anexado, referente à “Proteção e Reabilitação de Centros Históricos”, só mais de duas décadas depois o assunto viria a ser abordado com mais detalhe (Paiva *et al*, 2006: 15)

<sup>27</sup> O Conselho da Europa empenhou-se na defesa do património rural, industrial, jardins históricos e respetivos contextos (Lopes, 2013: 58).

<sup>28</sup> O ICOMOS tem trabalhado especificamente na conservação dos monumentos e sítios, tendo concretizado várias recomendações que aprofundam tecnicamente e em mais pormenor as temáticas da salvaguarda patrimonial defendidos pela UNESCO e pelo Conselho da Europa (Lopes, 2013: 58). Trata-se de uma organização não-governamental, criada em 1965, composta por indivíduos e instituições que trabalham em

Em 1962 também a UNESCO aprovou a recomendação sobre a salvaguarda da beleza e do carácter das paisagens e sítios, destacando-se o novo conceito de paisagem cultural, a sistematização das normas de atuação para os conjuntos históricos (Lopes, 2013: 54). Reconheceu-se a partir de então a ameaça ao património paisagístico (Aguiar, 2011: 223). Paulatinamente, o tecido urbano deixou de ser apenas um enquadramento dos monumentos para passar a ser um recurso e património a salvaguardar, sendo para isso necessárias metodologias próprias<sup>29</sup>, assumindo-se que os tecidos urbanos antigos como conjuntos materiais e imateriais patrimoniais vivos.

Em 1968 a UNESCO fez a Recomendação sobre a preservação de bens culturais ameaçados por obras públicas e privadas (Lopes, 2014: 53), numa clara necessidade de reforçar a consciência para os efeitos da urbanização e construção de novas infraestruturas que, apesar da Carta de Veneza, continuavam a contribuir para a destruição patrimonial. O crescimento e desenvolvimento económico estava longe de ser conjugado com os princípios do desenvolvimento sustentável do património cultural.

A Carta Europeia do Património Arquitectónico, aprovada em 1975 pelo Conselho da Europa, estabeleceu o valor patrimonial dos conjuntos históricos (Lopes, 2013: 61). Considerava-se que os conjuntos históricos deveriam ser preservados por constituírem o contexto histórico e artístico onde se localizavam edifícios notáveis, mas também por serem eles próprios: obras de arte num contexto integrado. Surgiu com destaque no documento o conceito de conservação integrada, matriz conceptual que iria influenciar as medidas de intervenção, gestão e conservação dos conjuntos históricos urbanos, num esforço por se atingir um equilíbrio entre conservação e mudança, mantendo os tecidos urbanos históricos vivos. (Lopes, 2013: 62). Para isso exigiam-se estudos urbanísticos, articulação de restauro com utilizações apropriadas do património, suportadas por novos meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos (Carvalho, 2003: 31). Para José Aguiar (2011: 227) as ideias de Giovannoni apenas foram plenamente integradas nas recomendações sobre conservação urbana a partir desta altura.

A Declaração de Amesterdão reforçou ainda mais a importância patrimonial das envolventes e dos próprios centros e tecidos urbanos históricos, culminando na tomada de

---

parceria nas temáticas da conservação do património cultural, nomeadamente em monumentos, conjuntos e sítios do património cultural (Lopes, 2014: 27).

<sup>29</sup> As metodologias de salvaguarda não poderiam ser as mesmas dos edifícios singulares, sendo necessário uma visão mais integrada e urbanística (Lopes, 2013: 50).

posição do Conselho da Europa que em 1976 recomendou que todos os Estados Membros adotassem os princípios da conservação integrada nas suas legislações e políticas, referidas como:

*"O conjunto das medidas que tenham por objetivo perpetuar este património, promover a sua manutenção como parte de um enquadramento ambiental adequado, construído ou natural, bem como a sua utilização e a sua adaptação Às necessidades da sociedade."* (Lopes, 2013: 63).

O Conselho da Europa inaugurou assim também o conceito de reabilitação<sup>30</sup> contemporânea como a forma pela qual se procede à integração dos edifícios antigos, especialmente os habitacionais, no meio ambiente físico da sociedade contemporânea através de processos de renovação e adaptação das estruturas internas às necessidades da vida contemporânea, preservando os elementos de interesse cultural (Paiva *et al*, 2006: 90). De salientar que a expressão conservação integrada<sup>31</sup> mantém plena atualidade desde então, reforçando-se cada vez mais nesse conceito a necessidade de envolver as comunidades como especto essencial para a sustentabilidade do património cultural (Lopes, 2014: 37). Os fenómenos de gentrificação, tal como os usos turísticos e demais pressões imobiliárias, são verdadeiras ameaças às cidades históricas (Bandarin & Oers, 2012, XIV). A reabilitação urbana passou a ser assumida como um dos principais objetivos do planeamento e ordenamento do território, e os fatores sociais como condicionantes de primeira importância (Paiva *et al*, 2006: 20).

Em 1976 a UNESCO reforçou os princípios de conservação integrada para os tecidos urbanos históricos através da recomendação sobre a salvaguarda de conjuntos históricos e da sua função na vida contemporânea (Lopes, 2013: 64), surgindo o conceito de participação e envolvimento da comunidade local, numa clara relação com a valorização das identidades locais e da necessidade de revitalizar os centros históricos (Lopes, 2013: 65). Na

---

<sup>30</sup> De notar que o reforço da reabilitação fez surgir uma nova tendência conhecida como "fachadismo", que prescrevia a manutenção das paredes das fachadas, permitindo-se a demolição integral interior, concretizando-se numa manutenção acrílica ou reconstrução de imitação das estruturas antigas (Paiva, 2006: 20).

<sup>31</sup> Esta visão integrada tentava dar resposta a alguns casos de reabilitação que tinha causado processos de gentrificação com a expulsão da população original para instalação de classes económicas economicamente mais abastadas, tal como aconteceu no bairro parisiense de Le Marais. Um dos exemplos que ainda é tido como exemplar na integração urbana foi o caso da reabilitação do centro da cidade de Bolonha, com uma forte componente socioeconómica associada à reabilitação arquitetónica e urbana, materializada pela introdução de espaços e equipamentos públicos, bem como de mecanismos para que a população residente se pudesse manter no local (Paiva *et al*, 2006: 18).

recomendação considerava-se o conjunto histórico como sendo todo o conjunto de construções e espaços de uma determinada área, incluindo as estações arqueológicas e paleontológicas. Considerava-se ser necessário, para além da identificação, proteção, conservação e restauro, a necessidade de reabilitação e manutenção contínua desses aglomerados, sendo essenciais os processos de revitalização para o sucesso das ações (Lopes, 2014: 34). Ainda no mesmo ano de 1976 surgiu a Carta do Turismo Cultural (Correia, 2014: 21), produzida pelo ICOMOS, tendo inaugurado formalmente as preocupações da gestão patrimonial e dos usos turísticos. O documento reconhecia os efeitos positivos do turismo cultural, mas, perante as sobrecargas turísticas geradoras de danos e outros efeitos negativos, aconselhava uma estreita cooperação entre os organismos tutelares do turismo e a gestão do património cultural, no sentido da integração (Lopes, 2014: 43).

Também a década e 80 foi importante no aprofundamento dos conceitos da salvaguarda e conservação do património. Em 1983 o Conselho da Europa emitiu a Resolução 813 sobre a Arquitetura Contemporânea, reforçando a preocupação patrimonial e urbanística para com a aceleração do desenvolvimento urbano que levava a acréscimos repentinos de novas construções sem qualidade arquitetónica e desfasadas dos hábitos e vivências da população (Lopes, 2014: 41). Na convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa, adotada pelo Conselho da Europa em 1985, introduziu-se o conceito de valor social atribuído ao património arquitetónico (Lopes, 2013: 68). Finalmente, em 1987, o ICOMOS produziu a Carta Internacional sobre a Salvaguarda de Cidades Históricas, reafirmando as interdependências entre os conjuntos urbanos e os respetivos enquadramentos ambientais, tanto naturais como criados pelo homem (Lopes, 2013: 69). Nela reconhece-se a diversidade e riqueza dos tecidos antigos e centros históricos como expressões materiais das civilizações, constituindo documentos vivos que têm vindo a ser ameaçados desde a era industrial. Na carta são incluídas a necessidade de políticas económicas e sociais para os processos de salvaguarda das cidades históricas, tal como do envolvimento e participação das comunidades locais, não descurando o rigor científico e técnico das intervenções. Para que as políticas de salvaguarda dos conjuntos urbanos históricos fossem eficazes, as políticas de intervenção teriam de ser integradas, coerentes com o desenvolvimento económico e social, conjugadas com todos os níveis de planeamento territorial e urbanístico. Defendia-se a preservação do carácter histórico material e espiritual das cidades históricas. Identificaram-se valores a proteger como: a forma urbana definida pelo traçado das ruas e pelo

parcelamento dos terrenos; relações entre os diferentes espaços construídos, livres e verdes; a forma e o aspeto dos edifícios (interiores e exteriores), na sua estrutura, volumetria, estilo, escala, materiais, cores e decoração; relação entre a cidade e ambiente natural ou criado pela mão humana envolventes; as diferentes funções e atividades urbanas. Salientava-se a necessidade de salvaguardar as relações entre a cidade histórica e seu contexto, a necessidade de delimitar os espaços para melhor gestão e a identificação dos instrumentos de gestão territorial e outras peças burocráticas de controlo público para garantir o desenvolvimento económico e social (Lopes, 2013: 71). Nesta carta, reconhecendo já os danos irreversíveis que muitas cidades históricas sofreram, propõem-se a figura do plano de salvaguarda (Lopes, 2014: 34), mas que esses planos só seriam eficazes se integrassem políticas coerentes de desenvolvimento económico e social, integradas em todos os níveis de planeamento territorial e urbano. Definitivamente assumiu-se uma vertente mais lata de património urbano, nas relações urbanas e com os ambientes humanos e naturais (Lopes, 2014: 35). Assim a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas veio concretizar e complementar a Carta de Veneza, de 1964 (Paiva *et al*, 2006: 16). Esta nova carta centrava-se sobretudo numa perspetiva social, reconhecendo as situações de perdas irreversíveis que estavam a ocorrer em muitas cidades por desconsideração da vertente social (Carvalho, 2003: 32). Foi também em 1987 que nasceu o conceito de desenvolvimento sustentável, surgindo do Relatório de Brundtland, cujos conceitos foram paulatinamente integrados nas diversas cartas e recomendações internacionais do património cultural, reforçando o conceito de conservação integrada (Paiva *et al*, 2006: 96).

A partir da década de 90 a conservação integrada do património fundiu-se com o conceito de desenvolvimento sustentável. A Carta Internacional para a Gestão do Património Arqueológico de 1990, aprovada pelo ICOMOS, integrou a componente arqueológica, seguindo-se em 1992 a Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico, adotada pelo Conselho da Europa (Lopes, 2014: 41). Em 1991 o Conselho da Europa aprovou a Recomendação sobre Proteção do Património Arquitetónico do século XX, de modo a evitar a continuidade de destruição patrimonial de edifícios relevantes que desapareciam por serem ainda recentes (Lopes, 2014: 40). Em 1995 publicou-se a Carta de Lisboa sobre a reabilitação integrada, alusiva aos centros históricos (Lopes & Correia, 2014: 12). Em 1999 o ICOMOS publicou a Carta Internacional sobre o Turismo Cultural (Correia, 2014: 20), também nesse ano o Código Mundial de ética do Turismo declarou a

obrigatoriedade de as atividades turísticas respeitarem as várias formas de património cultural e natural, garantindo a sua sustentabilidade e transmissão às gerações futuras sem a sua degradação (Lopes, 2014: 44).

No virar de século, a Carta de Cracóvia de 2000 sobre a Conservação do Património Cultural, patrocinada pela União Europeia, ICOMOS e ICCROM reforçou as metodologias de gestão integrada do património cultural e da gestão participada e colaborativa com as comunidades e agentes locais (Lopes, 2013: 72). A partir da Carta de Cracóvia o património urbano passa a ser mais fortemente considerado e integrado numa visão de património paisagístico (Lopes, 2013: 78). A Carta de Cracóvia acentuava a necessidade de intervenção no controlo ambiental, na manutenção, reparação, restauro, renovação e na reutilização do património em planos integrados. Segundo a Carta de Cracóvia as intervenções deveriam ser pensadas a longo prazo com planos contínuos de gestão e intervenção. Recomendava que se assegure a autenticidade, com as decorações a serem mantidas como parte integrante do património a preservar (Lopes, 2014: 29). Reforçou-se ainda a necessidade de envolvimento e participação ativa dos cidadãos nos processos de salvaguarda e valorização do património, tal como se assumiu o valor da paisagem cultural (Lopes, 2014: 30). A carta de Cracóvia proporcionou novas visões sobre o tema da conservação, mais aberta, referindo e aceitando possibilidades de transformação e modernização do património, em função de cada contexto cultural e social (Fernandes, 2011: 241). Ainda no ano de 2000 realizou-se a Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa pelo Conselho da Europa, tal como a Convenção Europeia da Paisagem. (Lopes & Correia, 2014: 12). Em 2003 o Conselho da Europa aprovou a Recomendação sobre o Desenvolvimento Cultural, reforçando a perspetiva que esse desenvolvimento teria de assentar nos princípios do desenvolvimento durável (Lopes, 2014: 44). Já a Declaração de Xi'an, reconhecida pelo ICOMOS em 2005, reforçou a necessidade de fundamentar as delimitações dos contextos patrimoniais, exigindo abordagens multidisciplinares e a utilização de fontes de informação sólidas e diversificadas (Lopes, 2013: 74). Recomendou-se a criação de instrumentos de gestão para controlo das mudanças urbanas, assumindo que são inevitáveis (Lopes, 2013: 75). Veio corrigir as medidas propostas na Carta de Veneza de 1964 que, apesar de considerar a necessidade de tratar a envolvente dos monumentos, não especificava medidas diferentes e apropriadas para os contextos, pois replicava aquelas que se assumiram para os monumentos (Lopes, 2014: 35). Em 2005 a Convenção de Faro, organizada pelo Conselho da Europa, estabeleceu

formalmente o valor potencial do património cultural que, quando corretamente utilizado, pode ser um recurso para o desenvolvimento sustentável (Klamer *et al*, 2013: 38). Em 2008 o ICOMOS lançou a Carta dos Itinerários Culturais (Correia, 2014: 20), numa relação importante com a interpretação do património cultural, sendo uma forma importante de o preservar sem deturpações de intervenção (Lopes, 2014: 44). Em 2011 a UNESCO fez a Recomendação sobre Paisagens Urbanas Históricas que, em conjunto com os Princípios de La Valletta sobre a Salvaguarda e Gestão das Cidades e Conjuntos Históricos enunciados pelo ICOMOS, procederam à atualização da abordagem das anteriores recomendações ao reconhecerem que os problemas do património histórico afetam as várias escalas territoriais e não apenas a escala dos conjuntos urbanos. O novo conceito de paisagem urbana, avançado pela UNESCO, transcendeu a noção de centro ou conjunto histórico, incluindo o enquadramento urbano mais abrangente. As novas estratégias direcionadas para a intervenção na Paisagem Urbana pretendiam motivar a implementação de estratégias mais abrangentes e integradas (Lopes, 2014: 35). Já nos Princípios de La Valletta o património passou a ser visto, ainda mais, como um recurso integrado no ecossistema urbano e que está sujeito a constantes mudanças. O documento foi ainda mais longe, referindo que essas mudanças podem ser oportunidades para melhorar a qualidade de vida nas cidades, integrando as políticas urbanas com as políticas patrimoniais. Abordam-se também os valores imateriais associados ao património urbano, das identidades como dos usos tradicionais do espaço urbano público e privado (Lopes, 2014: 37).

Apesar de tudo, no início do século XXI, apesar da evidente tendência para a integração, Graham *et al* (2000: 4) reconheciam que era comum estudar e intervir no património de forma isolada. Iremos ver exemplos nisso nos planos de conservação urbana e reabilitação aplicados em Leiria, onde as iniciativas são apresentadas como planos integrados, mas onde a prática parece ter tendido para a utilização isolada dos investimentos. Por seu lado, Alan Peacock & Ilde Rizzo (2008: 146) referiam-se às cartas e recomendações internacionais do património como tendo pouca credibilidade, dado o seu grande número e a pouca conjugação entre si.

Da exposição anterior foi possível identificar um fio condutor nas orientações das cartas e convenções internacionais, embora possa não representar uma linearidade absoluta. Em jeito de resumo, contactou-se que o património cultural foi sendo alargado e paulatinamente integrado com o urbanismo e, mais recentemente, com os conceitos de desenvolvimento

sustentável, tornando a gestão patrimonial mais flexível e mais consciente da necessidade de o património cultural ter de contribuir, inserido nos sistemas urbanos, para a sua sustentabilidade e dos ambientes em que se insere. As cartas e convenções internacionais foram desempenhando um papel intermitente, mas evidente pelo que se denota nas intenções das práticas e planos.

### **I.3. As correntes nacionais da salvaguarda do património e do urbanismo**

Foi apenas em 1910<sup>32</sup> que se assistiu à publicação do primeiro decreto global de classificação de monumentos em Portugal (Pereira, 2011: 263), onde se incluíam apenas monumento isolados. Tal desconsideração era notória no próprio urbanismo, pois foi só a partir da década de 30 surgiram as primeiras intenções de produzir planos de reconstrução urbana em Portugal. Se os centros urbanos dos países do sul da Europa, como Portugal, foram poupados à pressão urbana e destruições patrimoniais provenientes da industrialização até inícios do XX (Lopes, 2013: 49), o movimento moderno também só se impôs em Portugal com força somente a partir dos anos 50, à medida que o regime salazarista enfraquecia a sua doutrina ideológica (Lamas, 2011: 452). A intervenção do Estado Novo aconteceu principalmente nos monumentos nacionais, a maioria das quais de forma descontextualizada e com reduzida preocupação com os valores históricos e culturais da envolvente, com sucessivas depurações estilísticas, privilegiando épocas concretas (Paiva *et al*, 2006: 35). Assim, a Carta de Atenas teve pouco impacto em Portugal. O Estado Novo impôs nas suas intervenções de restauro e valorização do património arquitetónico nacional um pendor político de exaltação do nacionalismo<sup>33</sup>, mais próximo da propaganda que das linhas de investigação históricas e arqueológicas que deveriam suportar as intervenções (Lopes, 2013: 43). Os monumentos restaurados eram aqueles que melhor se enquadraram na vontade de reescrever a história segundo os interesses do regime (Custódio, 2014: 159). Ainda assim, em 1932 foram criadas zonas de proteção de 50 metros em torno dos monumentos

---

<sup>32</sup> Paulo Pereira (2011: 263) resume a evolução dos conceitos de classificação do património cultural em Portugal: “conceito de monumento nacional clássico em 1910, de património urbano em 1935, de cidades históricas em 1940, conjuntos urbanos em 1950, centros históricos em 1960, património arqueológico em 1960, património paisagístico em 1990, património imaterial em 2000.”

<sup>33</sup> “A iniciativa de restaurar o património arquitetónico protagonizada pelo regime mereceu inclusive o destaque icónico da série de cartazes “A lição de Salazar”. Da autoria de António Barata, o quadro dedicado ao património histórico e artístico da Nação mostra uma imagem de degradação física dos imóveis: o castelo, a igreja, os paços do concelho e a escola primária, mostram a ruína latente, sob uma atmosfera miserabilista, passiva e silenciosa.” (Custódio, 2011: 158).

nacionais<sup>34</sup>. Mas foi apenas entre a década de 40 a 60 que essas zonas se multiplicam no país, já com delimitações adaptadas à realidade de cada local (Custódio, 2014: 200). A partir de então surgiram diversos planos de renovação dos tecidos urbanos antigos, propondo-se demolições e renovações dos centros históricos. Essas intervenções, mais que salvaguardar o património arquitetónico e urbano, pretendiam aplicar os conceitos e preceitos do urbanismo higienista<sup>35</sup> e funcionalista (Paiva *et al*, 2006: 36). Os primeiros Planos de Melhoramento e os Planos de Embelezamento Urbano, numa tentativa da administração central tentar ordenar e conciliar políticas urbanas locais e nacionais (Aguiar, 2014: 59). A posterior substituição dos Planos Gerais de Urbanização pelos Anteplos, dirigidos pela tutela nacional impediu as câmaras municipais de aplicarem diretamente políticas fundiárias efetivas nas cidades. Os planos produzidos na década de 50 obedeciam a práticas muito formalistas, tendo-se transformado rapidamente em planos-gestão, zonamentos e regulamentos (Domingues, 2006b: 45).

O congelamento das rendas desde os anos 40 desincentivou a realização de obras de reabilitação e manutenção dos edifícios existentes (Domingues, 2006b: 57; Paiva *et al*, 2006: 37). Mas foi também a incapacidade de adaptação dos antigos centros ao uso do automóvel e criação de novas zonas urbanas mais funcionais e mais adaptadas às novas exigências urbanas (Domingues, 2006b: 57) que contribuíram para a degradação do património urbano mais antigo (Gonçalves, 2005: 71).

Até à década de 1960 o desenvolvimento urbano português foi relativamente controlado (Pardal & Lobo, 2011: 24). A abertura neocapitalista do regime liderado por Marcelo Caetano enfraqueceu a intervenção pública e aumentou a incapacidade de ordenar o território. Em 1965 surgiu o Decreto-lei 46 673, na tentativa de responder ao desordenamento provindo do crescimento de construções ilegais, mas que acabou por ter outros efeitos urbanos. Foi esse o diploma que permitiu a instituição de loteamentos particular e levou ao abandono da parametrização e distribuição de mais-valias das operações urbanísticas a favor do interesse público (Pardal & Lobo, 2011: 24). Os loteamentos passaram a ser realizados à margem de qualquer plano de urbanização, criando fragmentação e a dispersão do crescimento urbano (Pardal & Lobo, 2011: 25). Ainda assim, durante a década de 60, ocorreram, pontualmente, iniciativas que tentavam contrariar o

---

<sup>34</sup> Decreto 20.985 de 7 de julho de 1932 (Pereira, 2011: 263).

<sup>35</sup> Exemplos deste tipo de urbanismo podem ser encontrados nas intervenções de Haussmann em Paris durante o século XIX e depois no movimento modernista de inícios do século XX.

desordenamento territorial e desaparecimento do património arquitetónico, onde se incluía a tentativa de valorizar o património vernáculo<sup>36</sup> (Paiva *et al*, 2006:37). A partir de 1971 surgiram novos instrumentos de gestão territorial que foram mudando e sendo adaptados com a intenção de renovar os tecidos urbanos<sup>37</sup>, mas apenas 37 núcleos urbanos tinham à data Planos Gerais de Urbanização aprovados (Paiva *et al*, 2006: 41), o que representava um número muito reduzido face à realidade concelhia nacional. Desse período até 1982 não foram elaboradas novas peças legislativas e de gestão urbanística (Amado, 2005: 20).

Depois do fenómeno de migração interna para a capital até aos anos 70, foi a vez das cidades médias crescerem, atraindo população das vilas e aldeias das regiões envolventes (Portas, 2006: 363). A revolução de 25 de Abril de 1974 descentralizou o poder do Estado nascendo o poder autárquico, que se converteu em autonomia para a intervenção urbana por parte das câmaras municipais (Aguiar, 2014: 61). Mas a transferência de competências para as autarquias locais não melhorou o défice de planeamento territorial e urbanístico. A complexidade destes assuntos não foi ultrapassada pois os executivos e as autarquias estavam mal apetrechados para lidar com a realidade dos seus territórios (Lamas, 2011: 456). Apesar disso continuaram a ser elaborados planos, muitas vezes ineficazes e orientados para responder a interesses particulares (Lamas, 2011: 452) que não se coadjuvavam com as logicas de conjunto urbano. Enquanto isso o crescimento urbano não parava de ocorrer (Domingues, 2006b: 17), mesmo sem planos de ordenamento territorial.

A reformulação da Lei dos Solos de 1976 permitiu declarar determinados setores urbanos, afetados pela degradação, como Área Crítica de Recuperação e Reconstrução Urbanística, reforçando a possibilidade de expropriações e posse administrativa dos imóveis quando estivesse em causa o perigo ou interesse público. Estas mudanças legislativas acompanharam uma mudança de mentalidades entre a década de 70 e 80 que mobilizava a sociedade civil para a problemática da salvaguarda do património construído e da necessidade da

---

<sup>36</sup> Em 1961 criticava-se a situação nacional pelo estado a que tinham chegado o centro das cidades, isto no colóquio sobre urbanismo organizado pelo arquiteto Mário Laginha. No mesmo ano surge o Inquérito à Arquitetura Popular Portuguesa, publicado pelo Sindicato dos Arquitetos, que veio valorizar o património construído vernáculo português, em clara oposição ao movimento moderno (Paiva *et al*, 2006:37). Em 1968, no Colóquio para a salvaguarda dos sítios históricos e da paisagem, participou o Serviço de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana, unidade do Ministério das Obras Públicas, tendo sido debatidas estratégias de intervenção em centros históricos (Lopes, 2013: 54).

<sup>37</sup> Em 1971 surgiu a figura do Plano Geral de Urbanização associada à primeira Lei dos Solos, e em 1973 apareceram os Planos de Pormenor de Renovação Urbana, através dos quais se incumbiram as câmaras municipais e o Fundo de Fomento da Habitação para a elaboração de planos de urbanização, salubridade, solidez, estética e segurança contra riscos de incêndio. Nestes novos planos passam a ser incluídos os direitos dos habitantes locais, e não somente os requisitos técnicos (Paiva *et al*, 2006: 41).

reabilitação dos tecidos antigos (Paiva *et al*, 2006: 43). Ainda no final da década de 70 foi lançado o PRID.

Em 1982 surgiu a figura do PDM<sup>38</sup> com o objetivo de promover o ordenamento territorial e urbanístico, mas em 1992 apenas 8 destes planos estavam ratificados no país (Amado, 2005: 21). A razão principal para este falhanço inicial encontrava-se nos seus objetivos de desenvolvimento económico excessivamente ambiciosos. As câmaras municipais não tinham competências, meios para além do licenciamento que lhes possibilitassem o fomento das atividades económicas, quer diretamente quer indiretamente, através da instalação de serviços públicos de grande centralidade (Carvalho, 2005: 16).

Em 1985 surgiu a primeira Lei de Bases do Património Cultural Português<sup>39</sup>, instituindo pela primeira vez em Portugal a figura do Plano de Salvaguarda e Valorização, ainda que não se tivessem concretizado casos práticos contribuiu para iniciar os processos de definição dos PSV, que haviam de ser conjugados posteriormente com os PGU e PDM. Definiu-se com rigor os três tipos de património arquitetónico: monumentos, conjuntos arquitetónicos e sítios<sup>40</sup>. As zonas de Proteção dos imóveis classificados foram tipificadas com mais detalhe (Pereira, 2011: 263). Produziram-se diversos regulamentos para aplicação à gestão urbanística dos centros históricos, alguns com peças desenhadas e elementos úteis para a divulgação e gestão patrimonial. No entanto, a maioria desses primeiros planos e regulamentos foram desenvolvidos sem a participação direta das autarquias e sem que se assegurasse a subsequente operacionalidade ao nível da gestão urbanística municipal (Paiva *et al*, 2006: 45). Ainda em 1985 surgiu o Programa de Reabilitação Urbana que visava apoiar as autarquias locais com apoio financeiro para a reabilitação o que levou ao surgimento de Gabinetes Técnicos Locais<sup>41</sup>. Os GTL trabalharam na premissa de que a requalificação dos espaços públicos, da renovação das infraestruturas e da introdução de equipamentos públicos

---

<sup>38</sup> Decreto-lei 208/82 de 26 de maio.

<sup>39</sup> Lei n.º 13/85 (Pereira, 2011: 263). O diploma incorporou o conhecimento decorrente dos movimentos culturais da Europa relacionados com a defesa do património cultural, e alertou para os perigos da construção exagerada e à especulação imobiliária (Noras, 2015: 127).

<sup>40</sup> Os monumentos: todas as construções particularmente notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, incluindo as instalações ou os elementos decorativos que fazem parte integrante de tais construções. Os conjuntos arquitetónicos: agrupamentos homogéneos de construções urbanas ou rurais, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico, e suficientemente coerentes para serem objeto de uma delimitação topográfica. Os sítios: obras combinadas do homem e da natureza, parcialmente construídas e constituindo espaços suficientemente característicos e homogéneos para serem objeto de uma delimitação topográfica, notáveis pelo seu interesse histórico, arqueológico, artístico, científico, social ou técnico (Lopes, 2013: 68).

<sup>41</sup> O financiamento inicial de dois anos e 6 meses seguintes de 75% dos seus custos de funcionamento, com o objetivo de apoio à integração destes gabinetes nas estruturas autárquicas municipais (Paiva *et al*, 2006: 46).

necessários, e da melhoria da qualidade de vida contribuía de forma integrada para a necessária revitalização urbana das cidades antigas (Paiva *et al*, 2006: 46). Os GTL tentaram inicialmente delimitar no tempo e no espaço as áreas-problema, através de uma abordagem pluridisciplinar consoante os recursos que dispunham. O programa de reabilitação urbana foi relançando em 1988, com o nome de Programa de Recuperação de áreas Urbanas Degradadas, que coincidia quase sempre com urbanas antigas contendo património urbano (Paiva *et al*, 2006: 47). Posteriormente o PRAUD foi progressivamente substituído por mecanismos de adjudicação direta para elaboração dos Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana dos centros históricos. A maioria desses planos nunca chegou a ser aprovada ou implementada, tendo muitos municípios encerrado os seus GTL, uma vez que cessou também o necessário apoio financeiro (Paiva *et al*, 2006: 48). As iniciativas da década de 80 cresceram de forma desorganizada, mas incidiram especialmente nos núcleos urbanos de maior valor histórico e patrimonial do país, especialmente através das intervenções dos GTL (Gonçalves, 2005: 50).

Foi de extrema importância a legislação que obrigou à implementação efetiva dos PDM no início da década de 90<sup>42</sup>. No entanto, quando os PDM se tornaram eficazes já o território estava desordenado e ocupado (Portas *et al*, 2007: 65). Em 1996, 275 municípios, 80% do total, tinham os seus PDM retificados (Amado, 2005: 21).

Em 1994 foi criado o programa URBAN destinado a apoiar a revitalização e requalificação de áreas urbanas degradadas. Em 1996 surgiu o REAHBITA, que era um regime de apoio à recuperação habitacional em áreas urbanas antigas, aplicado exclusivamente aos núcleos urbanos históricos degradados com áreas críticas de intervenção. Em 1999 surgiu o regime de concessão de apoio financeiro para beneficiação de habitação em imóveis degradados conhecido como RECREIA (Domingues, 2006b: 65).

Toda esta atividade legislativa e intenções regulamentares demonstraram ser difícil contrariar o crescente fenómeno de abandono de alojamentos existentes em Portugal. A existência de zonas urbanas de valor patrimonial degradadas, com falta de higiene e propensas à marginalidade persistia (Carvalho, 2003: 133). Para Nuno Portas (2006: 365-366) a vontade de salvaguarda do património urbano foi pouco consequente apesar das

---

<sup>42</sup> Decreto-Lei 69/90 de 2 de março. Esta legislação definiu vários instrumentos de ordenamento do território para além dos PDM, incluindo os Planos de Urbanização e os Planos de Pormenor. Este diploma haveria de ser novamente redigido em 1992 através do Decreto-lei 211/92 de 8 de outubro. Em 1994 foi criado o Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional de apoio à execução dos PDM reforçando a sua eficácia (Amado, 2005: 21).

classes e elites culturais a defenderem a partir dos anos 60. Os Planos de Salvaguarda do Património não chegariam a ter força legal, e eram redutores, separando a salvaguarda patrimonial dos restantes desafios urbanos, como por exemplo as acessibilidades, atividades comerciais, as necessidades habitacionais, de lazer e ócio. E mesmo esses planos foram demasiado morosos e desenquadrados das políticas urbanas mais alargadas<sup>43</sup>. Paralelamente, a opção de atuação pública e privada de gestão dos tecidos urbanos antigos passou pelo preenchimento de vazios e substituição de edifícios degradados ou deslocados, especialmente quando a localização do solo era valiosa. O setor imobiliário atuou sem grandes restrições, procurando as soluções que se apresentavam mais rentáveis a curto prazo. Nuno Portas (2006: 369) salienta também a problemática dos défices de formação dos gestores públicos e dos projetistas para abordar estas problemáticas urbanas. Sinal disso era que, apesar de se encomendarem planos de ordenamento, o resultado habitual era a sua não aprovação superior (Portas, 2006: 363). O parque habitacional português registou uma forte expansão no período 1981-2001 generalizada a todo o território nacional. Em 2001 já se registava uma taxa de crescimento de alojamento acima dos 20% e superior ao aumento do número de famílias (Gonçalves, 2005: 70). João Carvalho (2005: 64) refere-se a um excedente de oferta de imóveis menos diferenciados pela sua localização, cujo escoamento no mercado imobiliário se tornou difícil. O mercado foi se tornando progressivamente mais seletivo. Sidónio Pardal & Carlos Lobo (2001: 22) consideram que a reabilitação havia sido dificultada em Portugal pela indisponibilidade para intervir nos prédios degradados e abandonados, uma vez que os seus proprietários não tinham interesse em coloca-los no mercado pois alimentavam expectativas irrealistas de lucros futuros, tal como devido ao efeito do congelamento das rendas e das dificuldades burocráticas dos processos de reabilitação. Terminado o *boom* da construção em Portugal, João Appleton (2013: 31) apontava como razão para a estagnação do setor da construção nova a conjuntura económica e social e não o excesso de oferta e de edifícios devolutos a necessitarem de ser reabilitados e reutilizados. A reabilitação estava longe de substituir a procura por construção nova.

A necessidade de garantir alguma sustentabilidade económica no património edificado monumental foi tentada em alguns casos (Aguiar, 2011: 231). Esses projetos eram

---

<sup>43</sup> Portas *et al.* (2007: 104) critica abertamente a aplicação dos Planos de Pormenor em Portugal por serem demasiado rígidos e por criarem ilhas de descontinuidade urbana, quando o objetivo do planeamento da cidade contemporânea são as continuidades e complementaridades das diversas zonas que compõem as cidades.

economicamente exigentes, com fortes investimentos públicos e dependentes da gestão privada que limitava o uso das comunidades locais<sup>44</sup>.

O novo século abriu com uma nova legislação fundamental para o património. A Lei de Bases do Património Cultural Português<sup>45</sup> de 2001 incorporou as medidas propostas pelas mais recentes convenções internacionais (Lopes, 2014: 40). A definição nessa lei das ZEP<sup>46</sup> do património em 2001 foi importante na concretização e estabilização do enquadramento urbano na envolvente, no entanto a fixação das primeiras zonas de proteção têm origem na Lei n.º1700 de 19 de dezembro de 1924. A Lei de Bases do Património Cultural passou a integrar a necessidade de medidas científicas, técnicas, administrativas, jurídicas e financeiras para a conservação do património arquitetónico e do seu contexto, identificação dos instrumentos de gestão territorial e urbanísticos adequados para a preservação dos conjuntos e sítios patrimoniais, incluindo os seus contextos (Lopes, 2013: 61). Previa-se que o Estado e as autarquias promovessem adoção de providências para recuperar e valorizar os centros históricos e outros conjuntos urbanos (Lei n.º 107/2001: 5815). Nessa peça legislativa previa-se que para cada ato de classificação se definisse um plano de pormenor de salvaguarda da área a proteger, cabendo à administração do património cultural determinar a elaboração de plano integrado de salvaguarda. Os planos de pormenor de salvaguarda seriam definidos em legislação posterior e complementar, de modo a delimitar áreas de reabilitação, critérios de intervenção, normas de proteção, usos e linhas estratégicas de intervenção económica, social e requalificação urbana e paisagística. Previa-se o acesso a regimes de incentivo e financiamento para os proprietários de património edificado sujeito a este regime (Lei n.º 107/2001: 5818), devendo os mesmos suportar os encargos arqueológicos e salvaguarda dos achados (Lei n.º 107/2001: 5822).

Entre 2000 a 2004 definiu-se no Plano de Desenvolvimento Regional a requalificação urbana e a valorização ambiental das cidades como objetivo estratégico, conhecido como programa POLIS<sup>47</sup> (Domingues, 2006b: 65). Mas no final de 2004 verificaram-se grandes

---

<sup>44</sup> Caso disso foram as instalações de pousadas e hotéis de charme em monumentos nacionais.

<sup>45</sup> Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

<sup>46</sup> “As zonas de proteção ao património arquitetónico são servidões administrativas onde as câmaras municipais, ou outras entidades, não podem autorizar quaisquer operações urbanísticas que alterem a topografia, os alinhamentos e as cêrceas e, em geral, a distribuição de volumes e coberturas ou o revestimento exterior dos edifícios sem prévio parecer favorável da administração do património cultural competente. (art.º 43 da lei 17/2001)” (Lopes, 2013: 14).

<sup>47</sup> Portas *et al* (2007: 64-65) assumia uma crítica direta aos vários programas de requalificação e regeneração urbana implementados em Portugal, especialmente o PROCOM e o POLIS, por acentuarem a dicotomia entre cidade consolidada, mais ou menos histórica, e cidade resultante da expansão recente, com efeitos negativos

atrasos na execução do programa devido a restrições orçamentais e à complexidade das parcerias público-privadas envolvidas, especialmente no que se referia aos Planos de Pormenor (Domingues, 2006b, 66).

Em 2004 surgiu o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, através do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio, de onde se destaca a referência às Sociedades de Reabilitação Urbana, tal como a reformulação da figura das Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanísticas, já previstas no Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro (Oliveira *et al*, 2011:10). Este regime, especialmente pelas SRU permitiu a possibilidade de uma conjugação mais fácil entre a dimensão pública e a privada (Paiva *et al*, 2006: 50). Ainda assim, em 2005, Miguel Amado (2005: 37) considerava que os processos de planeamento em Portugal ainda estavam desarticulados com os objetivos de desenvolvimento sustentável, pelo que não consideravam de forma integrada as componentes ambientais e sociais.

Posteriormente, merece destaque o Decreto-Lei n.º 309/2009, de 23 de outubro, que estabeleceu uma nova Lei de Bases do Património Cultural, acentuando e reforçando a necessidade e políticas reconversão integradas. A partir de 2009 foi obrigatório fixar zonas de proteção para todos os imóveis classificados. (Lopes, 2013: 121). Nesta peça legislativa destaca-se a vontade de estreitar a articulação entre a tutela do património e a administração autárquica, de modo a serem aplicados os mesmos regimes de proteção ao património classificado e em vias de classificação municipal. Ao nível urbanístico definiam-se os zonamentos, dentro das zonas de proteção, as restrições respeitantes a volumetrias, morfologias, alinhamentos e cêrceas, numa tentativa de reduzir a discricionariedade nos processos de regeneração urbana aquando da apreciação das operações urbanísticas (Decreto-Lei n.º 309/2009: 7976). Definiu-se também o PPS<sup>48</sup> como forma de estabelecer as

---

de conjunto que afetam toda a cidade na sua multiplicidade e variedade de espaços urbanos e urbanizados. Ao definirem-se regulamentos e planos excecionais urbanísticos para o património cultural construído, por exemplo, geram-se dificuldades em concretizar um planeamento urbano integrado. Quando estes regulamentos e intervenções se focam apenas na microescala, os problemas urbanos que são de toda a cidade ficam por resolver. Uma exceção, recente, desta tendência foi o programa POLIS, considerados por Álvaro Domingues (2011: 27) como boas práticas de reabilitação e regeneração urbana.

<sup>48</sup> O Plano de Pormenor de Salvaguarda deve conter: definição da ocupação e usos dos solos; áreas a reabilitar; critérios de intervenção nos elementos construídos e naturais; Cartografia e recenseamento de todas as partes integrantes do bem imóvel ou zona especial de proteção; as linhas estratégicas de intervenção, nos planos económico, social e de requalificação urbana e paisagística; delimitação e caracterização física, arquitetónica, histórica, cultural e arqueológica da área de intervenção; regras de alteração da forma urbana, considerando as operações urbanísticas e os trabalhos de remodelação dos terrenos; regras de edificação, incluindo a regulamentação de volumetrias, alinhamentos e cêrceas, o cromatismo e os revestimentos exteriores dos edifícios; as regras específicas para a proteção do património arqueológico, incluindo as medidas de caráter preventivo; regras a que devem obedecer as obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração,

orientações estratégicas e as regras de uso e ocupação do solo e edifícios, necessárias para a preservação e valorização do património cultural existente nas áreas de intervenção. A elaboração destes planos competia às câmaras municipais em parceria, na com o IGESPAR, posteriormente convertido em DGPC em 2012 (Decreto-Lei n.º 115/2012: 2772) e direção regional de cultura territorialmente competente (Decreto-Lei n.º 309/2009: 7986). Ainda em 2009 surgiu novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana<sup>49</sup> que estabeleceu as Áreas de Reabilitação Urbana, optando-se por um conceito amplo de reabilitação urbana que conjugava a vertente imobiliária com a dimensão do patrimonial cultural, integrando os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar (Oliveira *et al*, 2011: 10).

Em 2012 o RJRU foi novamente modificado através da Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, com o objetivo de simplificar os procedimentos de constituição das ARU, bem como criar um procedimento simplificado de controlo prévio das operações urbanísticas. No entanto, o sujeitar de todas as operações urbanísticas ao controle prévio dos serviços de tutela sobre o património cultural contribuiu para diminuir o ritmo de mudança no património construído e contrariar a pressão urbanística, mas Flávio Lopes (2013: 116) considera que este tipo de atuação já não se adequava à recente evolução do direito do património cultural e do ordenamento do território. Em 2014 o Decreto-Lei n.º 53/2014 de 8 de abril veio abrir um regime simplificado para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos e localizados em ARU, sob a justificação de atrair novos moradores aos centros históricos e contribuir para a ocupação habitacional de edifícios mais antigos. Este diploma não se referia propriamente ao património cultural embora lide com ele, dispensando a regulamentação técnica aplicável a edifícios novos, reforçando a abertura e flexibilidade do RJRU.

Nesta longa história de referências aos processos gestão e planeamento territorial e conservação do património urbano atesta-se um atraso marcante das políticas de ordenamento em Portugal, com claros efeitos na gestão do património. A necessidade de ordenar o território e as expansões urbanas chegou tarde a Portugal, quase em simultâneo com as intenções integradas de conservação urbana. Ambos os objetivos acabaram por se fundir. Se o atraso económico do país acabou por preservar algum do seu património e

---

conservação e demolição; avaliação da capacidade resistente dos elementos estruturais dos edifícios, nomeadamente, no que diz respeito ao risco sísmico; regras de publicidade exterior e sinalética; identificação dos imóveis, ou grupos de bens imóveis, que podem suscitar o exercício do direito de preferência em caso de venda ou dação de pagamento (Decreto- Lei n.º 309/2009: 7985-7986).

<sup>49</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro.

estruturas urbanas, o crescimento acelerado a partir da segunda metade do século XX, sem os devidos instrumentos de gestão territorial e patrimonial estabilizados, gerou desordenamento e incapacidade de valorizar o património cultural urbano. Os princípios de desenvolvimento sustentável e conservação integrada que constatamos emanar das várias iniciativas e peças legislativas dão alguma esperança para o futuro, embora estejam por cumprir de forma clara.

#### **I.4. Problemáticas urbanas da cidade patrimonial**

Centrando-se o presente trabalho no património urbano da cidade de Leiria importa abordar alguns princípios de urbanismo e sustentabilidade, relacionando-os com o património. As cidades encerram em si vários recursos úteis e necessários para várias atividades (Bandarin, 2015: 3), que devem ser geridos de forma sustentável. Esses recursos resultam da conjugação das comunidades humanas com os espaços urbanos, originando sentimentos de agregação e coletividade (Cullen, 2013: 9). Nas cidades concorrem as vantagens da aglomeração, mas também problemas de polarização e exclusão social. Nelas fomenta-se a diversidade e uma nova tendência para a fragmentação. A facilidade de transportar e comunicar mudou os comportamentos sociais urbanos. A cultura urbana difundiu-se por todas as áreas de ocupação territorial, mesmo que não correspondam a cidades. Tanto os meios rurais como os meios urbanos de proximidade perderam parte das suas características sociais distintivas, provenientes das atividades que nelas existem. As fronteiras esbateram-se e surgiram sentimentos de dupla pertença, democratizando-se a escolha do modo de vivência, ainda que com uma clara hegemonia dos valores urbanos (Raulin, 2014: 89-90).

O modelo de cidade de um só centro está claramente ultrapassado. A localização das várias funções e atividades urbanas não coincidem, necessariamente, no território. Os antigos centros históricos já não podem acomodar todas as necessidades urbanas contemporâneas. Surgem agora novas centralidades no território da cidade alargada, sendo os centros históricos, na melhor das hipóteses, apenas um de muitos centros funcionais, e nem sempre os mais dinâmicos. Dá-se o advento da cidade policêntrica, em oposição ao antigo modelo monocêntrico (Portas *et al*, 2007: 98). Os centros antigos perderam a sua hegemonia e centralidade funcional, deixaram de ser os locais de maior acessibilidade, de aglomerar as principais funções da esfera social, tal como já não contribuem, de forma

indiscutível, para a formação da imagem da cidade (Domingues, 2011: 41). As cidades contemporâneas configuram-se, cada vez mais, como estruturas compósitas de múltiplas cidades, em que algumas partes podem ser historicamente reconhecidas pela sua morfologia. A gestão urbanística contemporânea tenta lidar com a integração das discontinuidades<sup>50</sup> e esforça-se criar vasos comunicantes para as sucessivas adições e expansões, planejando as futuras mudanças e crescimentos (Portas *et al*, 2007: 16).

Uma cidade equilibrada deve acomodar e manter áreas habitacionais no centro da cidade (Paiva *et al*, 2006: 95). Este princípio de proteção das funções residenciais e da diversidade social devem nortear as políticas de intervenção nas cidades consolidadas. A conjugação urbanística dos tecidos urbanos antigos com as zonas modernas é um imperativo estratégico para a robustez da competitividade e coesão social de toda a cidade, implicando planeamento e intervenção a longo prazo, com a devida atenção aos desafios setoriais e locais que se podem tornar repentinamente urgentes (Portas *et al*, 2007: 17). Mas nem sempre as intervenções urbanas sobre o território construído, e mais ainda as de cariz privado, encerravam objetivos compatíveis com a salvaguarda do património (Carvalho, 2003: 32), sendo a especulação uma das corresponsáveis pela degradação das paisagens urbanas e rurais, com perdas patrimoniais relevantes e irreparáveis. Por outro lado, uma gestão cuidadosa do património cultural urbano, que evite a especulação imobiliária e outros fenómenos que impeçam a fruição urbana socialmente equilibrada, pode ser a chave para os problemas das cidades (Logan, 2016: 1). Há que evitar os modelos de gestão e planeamento do património em contexto urbano isolados das restantes problemáticas urbanas. Também há que ir além da mera produção de regulamentos e alguns projetos de reabilitação urbana que criam ilusões parciais de conservação, desconectadas da restante cidade. As zonas históricas não podem ficar imunes às mudanças urbanas e sociais. Devem ser ultrapassados os excessos dos zonamentos que separaram as realidades urbanas, entre a cidade antiga e a cidade moderna, e contribuíram para criar desequilíbrios na gestão urbanística e na própria valorização do património cultural urbano (Bandarin, 2015: 2). A cidade alargada não deve ser vista como a inimiga da cidade consolidada, mas como um complemento, em constante articulação (Portas *et al*, 2007: 97).

---

<sup>50</sup> “Atualmente o urbanismo mais avançado já não tenta inventar e construir a cidade. É necessário consertá-la, cosê-la de novo!” (Lacroix, 1999: 165).

Os modelos de expansão periurbana têm atraído moradores e atividades, contribuindo para o esvaziamento dos centros das cidades. As novas zonas urbanas apresentam vantagens<sup>51</sup> e desvantagens<sup>52</sup>, que podem variar muito consoante os interesses dos utilizadores. De um modo geral, uma cidade alargada consome, inevitavelmente, mais energia (Carvalho, 2003: 132). Consome também espaço evitável, que destrói a possibilidade de utilização dos solos para outros fins: agrícolas, florestais e de conservação da natureza, etc. A ausência de políticas de solos e instrumentos de execução, colocaram na mão do setor privado a definição dos limites das cidades, que acabaram por obedecer apenas a lógicas economicistas de procura de solos mais baratos e ganhos financeiros imediatos, sem a devida consideração pela sustentabilidade urbana e conservação funcional do edificado existente (Bado, 2006: 379-380). A conflitualidade e densidade de interesses em espaços limitados exigem que uma entidade reguladora, dotada de poderes e capacidade de imposição ou negociação, intervenha. Justifica-se a intervenção pública na gestão e conservação urbana<sup>53</sup> (Lichfield, 2009: 56). Comprovou-se que deixar à iniciativa privada a responsabilidade de conservar os tecidos urbanos, mediante incentivos públicos passivos, não resolve os problemas sociais fundamentais das cidades (Giddens, 2013: 244). Na cidade consolidada justifica-se então uma abordagem urbana intervencionista forte, analisando e identificando os edifícios existentes, os seus usos, a capacidade de utilização, restrições e promoções de utilização, salvaguardando o património em causa<sup>54</sup> (Lichfield, 2009: 100).

Em 2003, com a publicação da Nova Carta de Atenas do Urbanismo reforçou-se a necessidade de políticas urbanas que promovessem a heterogeneidade e equilíbrio funcional (Aguiar, 2014: 65). *“As teorias do urbanismo mais recentes salientam que o urbanismo não é um processo autónomo e por isso deve ser analisado na sua relação com os principais padrões de mudança política e económica”* (Giddens, 2013: 228). Estes novos princípios

---

<sup>51</sup> Pode ser uma forma de satisfação de uma necessidade ancestral do regresso à natureza, traduzida pela possibilidade de deter um jardim. É uma forma de dar resposta ao desejo de posse de espaço vital e de um anonimato entremuro. Uma afirmação de liberdade (Carvalho, 2003: 130).

<sup>52</sup> Redução dos percursos e trajetos habitação-trabalho-lazer. Procura de uma natureza simulada. Custos adicionais para acesso a equipamentos e infraestruturas que terão de ser construídas adicionalmente, especialmente relevante para os orçamentos públicos. Desfiguração do espaço rural e ameaça fundiária às atividades agrícolas. Uma forma de alienação do convívio cidadão (Carvalho, 2003: 130).

<sup>54</sup> Tendo em conta o nosso ordenamento jurídico e instrumentos de gestão territorial, especialmente os planos diretores municipais, a disponibilidade de novas zonas de expansão é independentemente dos usos que estejam a ser atribuídos ao património existente, embora essas áreas de expansão possam ser contraídas por essa razão.

urbanos vêm conjugar-se com os princípios do desenvolvimento sustentável e da conservação integrada do património.

### **I.5. O potencial do património urbano**

A cidade antiga distingue-se da cidade moderna mais abrangente, por nela se identificarem formas e modos historicamente mais vinculados, que conjugam a escala humana dos seus elementos com a diversidade e elegância estética (Giddens 2013: 246). Nesses espaços enraízam-se dinâmicas socioculturais associadas à materialidade urbana (Menezes & Tavares, 2004: 1). De notar que as construções e o edificado tendem a durar mais tempo que as atividades que deles dependem, efeito de mudanças funcionais que se tende a acentuar e acelerar (Lichfield, 2009: 16).

Os tecidos urbanos antigos são repositórios de património cultural urbano, que interessam a estudiosos do património, mas também proporcionam oportunidades tangíveis de desenvolvimento socioeconómico (Menezes, 1999: 2), que não podem ser descuradas. Esta valorização patrimonial pode ser a oportunidade para determinadas cidades e territórios construírem uma nova forma de desenvolvimento. Mas as zonas antigas das cidades podem ser desertos patrimoniais<sup>55</sup>, valorizados com reverência mas sem contribuírem para uma continuidade de memória social urbana. Essa desertificação de atividades e despovoamento exige que os tecidos urbanos antigos sejam conjugados com as restantes atividades e dinâmicas da cidade (Bariol-Mathais, 2015: 93). O modo de evitar a musealização<sup>56</sup> dos espaços urbanos históricos obriga a procurar uma relação direta com a economia, envolvendo indústrias criativas, turismo, mudando e adaptando-se a novos usos e ocupações (Tiesdell *et al*, 1996:4). Até aos anos 60 as estratégias de salvaguarda patrimonial, especialmente as que diziam respeito às áreas urbanas de interesse histórico, eram bastante restritas e seletivas, quase marginais. Nos planos de urbanização essas áreas eram colocadas numa espécie de quarentena, onde os novos empreendimentos ficavam de fora ou se iam implementando descoordenados com a envolvente, associados muitas vezes a um reordenamento viário que mudava as morfologias antigas (Paiva *et al*, 2006: 11). Com a

---

<sup>55</sup> François Barré (2010: 25) refere que 95% do património classificado considerado se localiza no centro das cidades, mas nesses espaços vivem menos de 5% da população urbana.

<sup>56</sup> “As cidades antigas não podem ser colocadas debaixo de uma campânula. Como se poderia efetivamente conservar e colocar fora dos circuitos fragmentos urbanos, salvo privando-os das suas utilizações e dos seus habitantes?” (Choay, 2008: 205).

consciencialização para a necessidade da conservação urbana os valores da cidade histórica influenciaram progressivamente os instrumentos de gestão urbana (Tiesdell *et al*, 1996:4).

Em 2001 Robert Pickard & Mikhael Thyse (2001: 276-277) apontavam como necessidade para dar vitalidade aos tecidos urbanos antigos: manter as relações sociais que agregam a comunidade; preservar a função residencial e reaviva-la onde se perdeu; preservar as funções económicas, sociais e culturais das cidades antigas e assegurar um equilíbrio de funções; ajudar a melhorar as condições ambientais; conservar tanto quanto possível o património de uma forma sustentável encorajando a reabilitação; defender a identidade, escala humana, evitando a alienação. São preocupações que exigem o desenvolvimento de práticas interdisciplinares e multidimensionais, indicadas para compreender os processos dinâmicos de construção da imagem urbana, tal como os condicionantes existentes à salvaguarda patrimonial. Para Menezes & Tavares (2004: 10-12) importa: considerar as dimensões construtivas e decorativas do património construído; interpretar os símbolos e as manifestações culturais de cada espaço, numa relação de contextos sociais, económicos, culturais, administrativos, políticos e ambientais; converter as ações interdisciplinares em parcerias entre o poder político, o setor privado, a comunidades e os técnicos/académicos. A gestão dos tecidos urbanos antigos requer a implementação de mecanismos de planeamento para a conservação, mas também do desenvolvimento económico e de estratégias de regeneração que relacionam às dimensões sociais e ambientais. Estes planos implicam análises dos usos do património e de parcerias públicas e privadas (Pickard, 2001: 5).

*“É necessário descongestionar o núcleo urbano antigo, impedido que a nova urbanização lhe imponha uma função para a qual está totalmente desadequado, coloca-lo fora dos grandes eixos de tráfego, reduzi-o a um modesto bairro misto, associando comércio e residência não luxuosa. É só nestas condições que um ordenamento local, sabiamente concebido e realizado com paciência, poderá, no tecido antigo, contribuir caso a caso com soluções de compromisso entre os novos desideratos e as condições do passado”* (Choay, 2011: 196).

Se os processos de degradação da vitalidade devem ser contrariados, mantendo a variedade funcional, importa garantir o difícil equilíbrio entre adaptação e modernização (Pickard & Thyse, 2001: 279).

A história tem os seus impactos inegáveis nos ambientes urbanos. As cidades antigas são locais de reativação cultural (Raulin, 2014: 169), onde as celebrações e eventos festivos ganham maior significância. A perenidade dos edifícios cria um elemento de segurança e de

continuidade maior e mais profunda. Existe uma relação especial as zonas urbanas históricas, entre as pessoas com o seu bairro. Esses habitantes têm uma relação muito maior com o património histórico e arquitetónico (Gravari-Barbas, 2005: 23). Do ponto de vista social, os centros das cidades constituem, habitualmente, referências constantes e reconhecimento social para as comunidades urbanas, influenciado um atração e influência positiva que se pode contagiar a outros bairros (Raulin, 2014: 84). Os centros das cidades podem perder uma parte substancial do seu valor patrimonial quando os habitantes se desvinculam e diluem relacionamentos com os tecidos urbanos (Bariol-Mathais, 2015: 64). O envelhecimento e despovoamento, o desemprego e degradação das atividades socioeconómicas tradicionais constituem problemas reais das zonas urbanas antigas (Menezes, 1999; 1). O abandono, a degradação material e funcional, a gentrificação<sup>57</sup> e banalização comprometem a autenticidade dos tecidos urbanos históricos (Menezes & Tavares, 2004: 6). A necessidade de constante mudança e renovação no tecido construtivo das cidades é a manifestação da sua resposta às pressões económicas e sociais que sofre (Hanley, 2011: 125).

Quando se implementam doutrinas rígidas, que priorizam a autenticidade e a restauração sem possibilidade de adaptação às funcionalidades urbanas, corre-se o risco de diminuir a vitalidade e resiliência das cidades históricas. Os efeitos podem ser devastadores a longo prazo. As cidades devem ser dinâmicas e recriadas através da constante e contínua modernização, adaptação e regeneração, mantendo e construindo, como processo histórico, a sua identidade. A gestão da mudança tem sido defendida como o processo de análise para o controlo e redução dos impactes sobre o património, mas é uma visão recente, que foi assumida pelo ICOMOS apenas a partir de 2010 (Bandarin & Oers, 2012: 111). Esta nova atitude será a forma para poder manter e potenciar os valores patrimoniais urbanos nas suas várias dimensões, sem condicionar o desenvolvimento.

Para proteger a cidade histórica é necessário investimento público em infraestruturas urbanas e subsídio direto ou indireto aos proprietários privados, para que possam suportar os custos adicionais de conservação e manutenção do património. Isto terá invariavelmente

---

<sup>57</sup> De notar que os fenómenos de gentrificação resultam de uma visão eurocêntrica da noção de património. A cidade antiga é percecionada como estética, autêntica e potencialmente agradável para se viver. A noção de prestígio relacionada com o património é um dos fatores motivador para os investidores e futuros proprietários que decidem investir em zonas degradadas. O processo de gentrificação surge com a vinda de uma população exterior à zona urbana original, que contribui para expulsar ou impedir que os residentes aí se possam manter. Essa população distingue-se pelos seus meios financeiros, educação, escolhe esse espaço não por uma função especulativa, mas pela procura de um modo de vida de maior qualidade (Salin, 2005: 290).

influência e impacto nos preços das propriedades e no acesso social às zonas antigas (Bandarin, 2015: 12). Mais difícil que conservar e reabilitar os monumentos e as grandes arquiteturas é lidar com as construções vernáculas e recuperar o seu potencial de utilização para o desenvolvimento local, tal como as ligações sociais e a memória e identidade das comunidades (Barré, 2010: 31). A recuperação das atividades, que são igualmente património imaterial urbano, será uma das preocupações dos processos de regeneração urbana. Apesar de alguns tecidos urbanos históricos terem experimentado medidas de conservação urbana, a preservação social demonstrou ser difícil. Algumas intervenções de conservação e reabilitação urbana permitiram que grupos sociais de rendimentos superiores se movessem novamente para o centro das cidades, criando, em muitos casos, efeitos de gentrificação. O crescimento do turismo, o aumento dos preços e a procura por segundas residências contribuíram para a transformação social dos antigos bairros (Bandarin & Oers, 2012: 38). Apesar de persistirem alguns, em muitas cidades, sinais evidentes de degradação e obsolescência, com dificuldades de adaptação à vida contemporânea (Oliveira, 2003: 12), cada vez mais utilizadores optam por viver e trabalhar nos tecidos urbanos antigos.

Na demanda de poder manter os bairros antigos habitáveis, preservando as morfologias urbanas, é necessário adaptar as intervenções urbanas a cada caso e cada realidade urbana. O reagrupamento de parcelas e ocupação de vazios para maior rentabilização dos espaços foram as opções seguidas na maioria dos casos. Estas pressões e aumentos de áreas construídas podem ser incompatíveis com a estrutura urbana a ser preservada, criando disfuncionalidades que afetam os edifícios e elementos urbanos. Criam-se zonas de descontinuidade urbana, marcadas por áreas de grande dinamismo e outras de abandono (Paiva *et al*, 2006: 127).

Os tecidos históricos situam-se quase sempre em zonas centrais das cidades. São habitualmente servidos por transportes públicos, mas as acessibilidades e mobilidade, de acordo com as necessidades contemporâneas, são problemáticas. Identifica-se a dificuldade de circulação viária, a falta de estacionamento e outros condicionantes que tornam os percursos lentos e difíceis. São zonas onde naturalmente a morfologia urbana cria becos, escadas, ruas estreitas e sinuosas. Os transportes públicos necessitam de ser adaptados para poderem operar nestas zonas (Paiva *et al*, 2006: 129). As dificuldades de mobilidade e acessibilidade contribuem ativamente para o afastamento de residentes. Quando não existe uma gestão urbana eficaz, os poucos espaços públicos existentes são invadidos por carros

em estacionamento indevido, onde os principais prejudicados são os peões que perdem também espaços de fruição. No entanto, as restrições podem ser oportunidades de melhoria do ambiente urbano, direcionando as políticas de mobilidade para os modos suaves e para o controlo do uso de veículos automóveis individuais (Pickard, 2001: 5).

A localização de equipamento e serviços públicos nas zonas antigas é habitualmente pouco homogénea. Para responder às necessidades de equipamentos e serviços dos residentes das zonas históricas é necessária integração e inovação para lidar com as limitações físicas (Siravo, 2015: 167). Assiste-se também uma tendência para a valorização dos espaços verdes e das frentes ribeirinhas, com a dimensão ambiental, em conjunto com as preocupações com a qualidade de vida urbana, que crescem paralelamente à valorização do património cultural. A integração das várias dimensões urbanas tem sido uma tendência de intervenção em todo o sistema urbano, especialmente no espaço público.

As reabilitações em tecidos históricos procuram responder melhor também à diversidade das ocupações habitacionais e do setor terciário (Portas *et al*, 2007: 75-76). Mas as intervenções não estão isentas de riscos para o património dos ambientes urbanos. Os fenómenos de globalização têm gerado movimentos de uniformização das diferenças e especificidades das cidades ditas históricas (Menezes & Tavares, 2004: 4), reduzindo o seu valor diferenciador. As antigas zonas urbanas regeneradas tornaram-se mais uniformes na gama de produtos e serviços que oferecem hoje em dia, diminuindo o valor cultural e histórico diferenciador. Os comércios locais são tendencialmente substituídos por lojas de marcas internacionais, uniformizadoras dos espaços e dos hábitos de consumo. Os efeitos socioeconómicos na comunidade local são consideráveis. Os próprios bairros e zonas urbanas deixaram de ser comunidades estanques e homogéneas, não estando imunes às dinâmicas migratórias e influências externas (Bourdin, 2012: 32). De notar que estas uniformizações são lideradas por estas empresas multinacionais sem relação direta com as comunidades e seu património (Bandarin & Oers, 2012: 97). Mas a estandardização depende também das opções de projeto por efeito de moda e aculturação aos quais os projetistas não são imunes (Graham *et al*, 2000: 217). Também os promotores, pensando na segurança dos seus investimentos, optam por fórmulas conhecidas para intervenção que geram uniformização (Graham *et al*, 2000: 218). Mas a própria indústria do património, por exemplo o comércio, turismo, restauração, artesanato, etc., tende a procurar formas mais

comercializáveis para os seus produtos, uniformizando processos e produtos para satisfazer grupos mais alargados de consumidores (Patin, 2012: 109).

Contudo, numa altura que os modos e padrões de vida mudam, as zonas urbanas antigas podem ser extremamente apelativas para determinados grupos sociais. Ganham especial atratividade para quem pode trabalhar de modo flexível e deslocar-se livremente, aproveitando o potencial de indução criativa e bem-estar que advém dos espaços urbanos diferenciados, ricos em significados e diversidade de utilização (Orbasli, 2000: 189).

## **I.6. A prática da salvaguarda e desenvolvimento urbano**

As cidades mudam com o tempo. Esses processos são tanto inevitáveis como podem ser benéficos. São inevitáveis porque a evolução dos sistemas políticos, sociais e económicos geram novas necessidades e constroem novas oportunidades para o progresso económico e melhoramentos sociais. São benéficos porque a própria existência destas forças de mudança cria oportunidades de ajustamento e melhoramento das condições de vida urbanas. A melhor resposta a estas necessidades originou o conceito regeneração urbana (Roberts, 2001: 11). A regeneração urbana não dispensa a mudança ao respeitar a necessidade de conservação.

*“A ética da salvaguarda não dispensa a mudança, contudo, orienta-a no sentido da conservação. A mudança só é legítima se visar a conservação do que existe.”* (Lacroix, 1999: 202).

A conservação urbana tem como base o fascínio coletivo por ambientes construídos do passado, como representação da história, valores, memórias individuais e coletivas, e espírito do próprio local (Bandarin & Oers, 2012: IX). A conservação urbana pode ser entendida, do ponto de vista imobiliário, como o conjunto de ações destinadas a prolongar o tempo de vida de uma edificação histórica. Importa referir que o conceito de conservação urbana será utilizado no presente trabalho de modo a englobar vários outros conceitos associados, nomeadamente a manutenção, reparação, restauro, reabilitação, reconstrução, como um conjunto de opções para conservar o património e as dinâmicas urbanas. Considera-se que manutenção consiste no conjunto de operações preventivas destinadas a manter o bom funcionamento da edificação, no seu todo e em cada uma das suas partes; que a reparação designa o conjunto de operações destinadas a corrigir anomalias existentes com o intuito de

repor a edificação ou os seus componentes no estado anterior às patologias; que o restauro traduz o conjunto de operações destinadas a restabelecer a unidade da edificação na sua conceção e legibilidade originais, ou a uma determinada época ou conjunto de épocas; que reabilitação representa o conjunto de operações que pretendem aumentar os níveis de qualidade de um edifício, possibilitando atingir novas exigências funcionais, tendencialmente mais severas do que aquelas para as quais o edifício foi concebido; que a reconstrução implica construir de novo uma edificação ou parte dela, que se encontre parcialmente destruída ou em risco de destruição (Henriques, 2005: 2-3).

Podemos concluir que a conservação urbana<sup>58</sup> pode ser uma forma de gerar renovação e revitalização, respeitando o património, embora os vários tipos de ações possíveis tenham impactos patrimoniais diferentes, justificando uma criteriosa aplicação a cada realidade patrimonial, tal como uma noção global de interdependências de intervenções num determinado contexto urbano. Para que se possa responder às aspirações das comunidades humanas em melhorarem as suas condições de vida as cidades não se podem cristalizar no tempo. A conservação urbana pode ser entendida como reabilitação, especialmente quando se promovem alterações funcionais, adaptações e modificações respeitadoras do ambiente patrimonial, capazes de gerar melhoria das condições de vida urbana<sup>59</sup>.

A conservação urbana difere da simples conservação do edificado, pois é multidimensional, e envolve, tal como o edificado construído, os padrões urbanos das ruas, zonas verdes e paisagens urbanas. Envolve também os serviços de uma gama mais alargada de disciplinas e intervenientes, e é influenciada pelas políticas públicas. Detém uma importantíssima dimensão social. Os residentes, proprietários, investidores e utilizadores do ambiente urbano, são parte dos processos de conservação. Um projeto de conservação urbana não é um projeto único isolado, mas compõe-se por uma multitude de projetos, nem todos físicos, que se conjugam e relacionam ao longo do tempo. Mesmo nos grandes projetos, a vida urbana contínua durante os processos de conservação urbana. É ilusório esperar por um produto final estanque e isolado, pois as cidades são organismos vivos (Orbasli, 2000:18).

A velocidade das mudanças socioeconómicas e muito mais rápida que a mudança do *stock* edificado (Viegas, 2007: 263), gerando necessidades de reabilitação do edificado e de

---

<sup>58</sup> A evolução dos vários conceitos que compreender a conservação urbana já foram previamente explorados no capítulo referente ao património urbano, mudanças conceptuais e legislativas

<sup>59</sup> Nathaniel Lichfield (2009: 158) defende que, quando se pretende que os ambientes urbanos sejam ocupados e reabilitados, as intervenções devem primeiro ser dirigidas para a melhoria do ambiente urbano, intervindo no espaço público.

regeneração urbana funcional. É fundamental que os processos de regeneração urbana considerem as características do património edificado de uma forma realista e sustentável. Essa integração é essencial desde o início dos processos de regeneração, considerando cenários de desenvolvimento para as funções económicas e sociais da área física (Jefrey & Pounder, 2001: 89). Assim, associada à conservação urbana surge a regeneração urbana, preocupada com o relançamento da atividade económica onde ela desapareceu, consciente da necessidade da restauração das funções sociais onde se tornaram disfuncionais, promovendo a inclusão social onde a exclusão ocorreu, melhorando a qualidade ambiental e alcançando o equilíbrio ecológico onde ele se perdeu (Couch & Fraser, 2003: 2; Roberts, 2001: 17). A aplicação na prática da conservação urbana integrada gera dificuldades e oportunidades, pelo que importa seguir alguns princípios de planeamento e desenvolvimento sustentável: Um processo de conservação urbana implica regeneração urbana.

Como já se referiu, as intervenções no património edificado podem ser, de uma forma geral, de manutenção, conservação<sup>60</sup>, reabilitação ou renovação. Todas elas pretendem atenuar ou remover a obsolescência do edificado ou das zonas urbanas. A reabilitação provoca um aumento súbito da funcionalidade, mas os efeitos na envolvente urbana são mais incertos, pois dependem também dos usos e dinâmicas associadas ao edificado. A conservação dos elementos físicos<sup>61</sup> será a mais adequada do ponto de vista da salvaguarda patrimonial material, mas também do impacto na envolvente e na comunidade, pois mantêm-se os pressupostos de ocupação<sup>62</sup> (Lichfield, 2009: 29). Ao pretender-se conservar o património urbano pretende-se conservar também as atividades que são naturalmente dinâmicas no conjunto edificado.

As ações de conservação do património edificado devem ser, pela sua complexidade e múltiplos valores que representam, realizadas de forma integrada. Pretende-se que sejam mais que um mero somatório de ações unilaterais, e resultem de análises e projetos multidisciplinares (Henriques, 2010: 16). A mudança no ambiente histórico pode ser o aspeto chave para a sustentabilidade e preservação do património a longo prazo (Pickard,

---

<sup>60</sup> Sendo que o termo conservação aqui é empregue do ponto de vista material da manutenção dos elementos físicos do bem material e não no sentido muito mais lato da conservação urbana.

<sup>61</sup> Diferente do conceito global de conservação urbana que atende às dimensões complexas dos espaços e atividades urbanas.

<sup>62</sup> Para que se possam implementar processos de planeamento, reabilitação, revitalização integrados é necessário estudar e compreender as comunidades humanas associadas às áreas de importância patrimonial (Lichfield, 2009: 96).

2001: 6). O desafio passa por definir a essência do que deve ser mantido, e os critérios de gestão da mudança (Jokilehto, 2011: 304). Os ativistas que defendem uma política de preservação total e a todo o custo são os principais inimigos da conservação urbana, pois as cidades têm de continuar a renovar-se a si mesma constantemente (Orbasli, 2000: 76).

A reabilitação urbana pode também ser orientada para colmatar a falta de continuidade física e funcional entre os centros antigos, as zonas urbanas mais modernas e as periféricas (Paiva *et al*, 2006: 148). Esta continuidade está longe de querer significar homogeneização dos tecidos urbanos, pelo que se deve tentar garantir uma continuidade que preserve a diversidade e o carácter distintivo de cada uma das áreas, nas suas múltiplas escalas. As continuidades expressam-se, funcionalmente, em relações espaciais, económicas e culturais. As várias áreas urbanas têm potenciais distintos que devem ser conjugados no sistema urbano, contribuindo para um desenvolvimento continuado, equitativo entre as várias zonas, respeitando a sua diversidade, e sustentável (Paiva *et al*, 2006: 149).

A problemática da conservação versus inovação é amplificada pela tipologia de posse do património. Face à oportunidade de maiores ganhos, os proprietários poderão preferir destruir o seu património para o substituir por algo novo, capaz de gerar uma melhor performance financeira. Essa opção priva a comunidade de recursos insubstituíveis que irão afetar, em meio urbano, a qualidade de vida geral. Os efeitos negativos podem ser sentidos na vizinhança ou em toda a comunidade pelo desaparecimento de patrimónios que são símbolos e vínculos de pertença social (Grefe, 1999: 178). De modo a suportar a conservação e reabilitação, os instrumentos de gestão e planeamento da reabilitação devem estar adaptados aos rendimentos que podem ser obtidos através de cada bem e aos constrangimentos específicos das construções e no ambiente urbano. Apesar da riqueza e potencial dos tecidos urbanos antigos, são várias as condicionantes que levam à sua não utilização e não aproveitamento. Apesar de tudo, tal como recomendava Giovannoni, em determinados casos, são necessárias intervenções que desafoguem os tecidos urbanos antigos, respeitando os sistemas construídos pré-existentes (Choay, 2011: 198). Alguns edifícios devolutos podem recuperar os seus usos originais, podendo-se minimizar os trabalhos de alteração. No entanto, para garantir usos contemporâneos pode ser necessário intervir sobre o património edificado de forma mais profunda (Paiva *et al*, 2006: 139), removendo e procedendo a algumas demolições.

Qualquer intervenção urbana deve partir de um sólido diagnóstico dos recursos existentes: humanos, financeiros, técnicos, construtivos<sup>63</sup>, patrimoniais, culturais e outros. Um plano de conservação deve também considerar que as premissas valorativas do património estão em evolução, como já anteriormente se demonstrou. Os processos de conservação das zonas urbanas antigas devem articular ações de curto prazo com ações de longo prazo. São necessárias ações defensivas para travar as dinâmicas de degradação para que as zonas possam ser intervencionadas no sentido de as reabilitar e reconverter, segundo as exigências da vida contemporânea (Carvalho, 2003: 32). As estratégias de investimento na preservação devem ser inclusivas, agregando diferentes grupos sociais e várias áreas de atividade económica conjugadas, daí resultando um efeito positivo mais generalizado (Rypkema, 2014: 7). Tornou-se assim comumente aceite a hipótese de que o investimento na renovação do espaço público tem efeitos positivos globais, para além das próprias melhorias diretas materiais. A reanimação económica e melhoria de autoestima dos residentes e utilizadores são valiosas para o ambiente urbano, mas isso só ocorrerá se as várias intervenções se articularem entre si e nas várias escalas de intervenção (Portas *et al*, 2007: 103).

Nathaniel Lichfield (2009: 101) não hesita em abordar a questão das demolições, defendendo que pode ser necessário fazer algumas demolições e reconstruções num ambiente urbano negativo para valorizar o património edificado, o que parece denotar uma influência de Giovannoni e das tendências de conservação mais flexíveis. Quando a demolição é inevitável deve ser respeitado o carácter dos edifícios envolventes, do bairro, ou outros elementos característicos (Tiesdell *et al*, 1996: 183). Os elementos arquitetónicos modernos podem ser mais-valias para a cidade antiga, com a condição de haver uma articulação com a morfologia existente, sem implantações edificadas independentes e autossuficientes nos tecidos antigos (Choay, 2008: 240). Também os padrões, os materiais e as cores devem ser respeitados, fundindo-se e articulando-se com a envolvente. No entanto, a cópia da existência é de evitar (Tiesdell *et al*, 1996: 183-188). Assim a reversibilidade é um princípio importante de manutenção e conservação, que permite preservar e dar destaque aos materiais originais, mantendo uma hierarquia. Quando associada a uma notória

---

<sup>63</sup> Em meados do século XX existia uma crença de que os novos materiais aplicados seriam dispensáveis de manutenção, deixando uma ilusão sobre a reabilitação pois esses materiais não podiam satisfazer essas expectativas. Os edifícios construídos na década de 30, por exemplo, tiveram assim algumas razões para não terem procedimentos de manutenção (Croft & Harwood, 1999: 161).

diferenciação visual e material os objetivos são plenamente alcançados, pois conjuga-se com a autenticidade e honestidade patrimonial (Bond & Worthing, 2018: 235).

Quando as opções de reabilitação optam pelo fachadismo<sup>64</sup> a intervenção aproxima-se da renovação integral. Trata-se de uma prática que permite adaptar mais facilmente o edificado aos usos contemporâneos, mantendo a imagem patrimonial exterior. O problema surge quando no interior existe património relevante (Tiesdell *et al*, 1996: 175) ou quando as tipologias interiores participam ativamente e fortemente na construção do valor patrimonial do edificado. De um modo geral, o fachadismo atenta contra a autenticidade dos locais, essenciais para uma valorização do património urbano que vai além da dimensão material e se relaciona com os usos e significado das atividades que ocorriam no edificado. Deve ser evitado o efeito concha vazia nas zonas urbanas antigas, que se associa à criação de ambientes artificiais compostos por supermercados turísticos e parques de diversões (Bandarin, 2015: 14; Orbasli, 2000: 76).

De modo a evitar a opção mais fácil, mas que nem sempre é a mais barata nem mais promotora do desenvolvimento urbano, os recursos precisam de ser identificados, mobilizados e geridos para que os programas de intervenção urbana tenham sucesso (Siravo, 2015: 168). A reabilitação de edifícios habitacionais é economicamente compensadora quando se evitam as intervenções demasiado profundas<sup>65</sup> (Paiva *et al*, 2006: 289-290). Apesar dos custos por m<sup>2</sup> da reabilitação variarem muito, podem ser conseguidos valores de mercado competitivos. Quando a qualidade é parte da equação de avaliação, a preservação histórica irá quase sempre ser a melhor opção numa análise custo/benefício<sup>66</sup> (Rypkema,

---

<sup>64</sup> João Appleton (2013: 31) critica o “fachadismo” e refere que estas opções resultam de “hipocrisia técnica e cultural”, por se privilegiar a demolição integral, sem justificação, dos interiores dos edifícios, preservando apenas a fachada.

<sup>65</sup> Uma reabilitação ligeira pode apresentar um custo por m<sup>2</sup> de 8% da construção nova; O custo por m<sup>2</sup> de uma reabilitação média apresenta um custo de 15% da construção nova. Uma reabilitação profunda apresenta um custo de 80% do da construção nova. Somente nas reabilitações extremas em que todo o interior foi integralmente removido o custo por m<sup>2</sup> da reabilitação ultrapassa o da construção nova, podendo ser 35% superior. Nestes casos se a reconstrução interior fosse feita em estruturas tradicionais de madeira os sobrecustos situavam-se nos 10%. Se fosse em estrutura mista de betão os custos disparavam até ao máximo dos 35% (Paiva *et al*, 2006: 289-290).

<sup>66</sup> Se não forem necessárias demolições, uma profunda reabilitação de edifícios comerciais irá custar entre 12% menos e 4% mais que uma construção nova comparável, sendo a média 4% menos. Se se incluírem as demolições a poupança de custos podem ser de 3 a 16%. Assumindo que a pequena reabilitação inclui: demolições interiores e reformulação de áreas, reutilização dos sistemas de elevadores, melhorando mas sem substituição total dos sistemas mecânicos e de canalizações, substituir totalmente as coberturas mas não a estrutura das mesmas, instalação de novo sistema elétrico. Baseando-se neste cenário, a reabilitação pode ser 40 a 50% menos onerosa que a construção de uma nova estrutura comparável. Introduzindo sistemas de aquecimento e ar-condicionado, novas canalizações e cabos e melhoramentos nos sistemas mecânicos aumentará os custos e tornara a reabilitação mais profunda. De notar que estas melhorias vão ter menos tempo

2014: 83). Nas intervenções de reabilitação devem ser considerados os custos de manutenção posteriores também. Apesar de algumas reabilitações poderem ser tão profundas que se transformam praticamente em edifícios novos, a durabilidade de uma reabilitação será, em média, de 30 anos, quando um edifício novo pode atingir o dobro da durabilidade (Lichfield, 2009: 135).

O sucesso de um processo de conservação urbana baseia-se também na estrita relação e cooperação na tomada de decisão política e relação com os interesses das comunidades locais<sup>67</sup> (Couch *et al*, 2003). Deve ser procurado um equilíbrio entre a participação pública e privada nos processos de conservação e reabilitação. Essas ações não devem ser exclusivas dos setores públicos ou privados separadamente. Muitos projetos podem começar com um forte investimento público, ao qual terá de se seguir um investimento gradual privado (Pickard & Thyse, 2001: 284). A efetividade de um plano de conservação urbana depende de como as políticas e medidas respondem às necessidades e expectativas dos residentes e utilizadores do espaço urbano e edificado (Siravo, 2015: 166). A falta de interesse e/ou de meios financeiros de alguns proprietários dos edifícios habitacionais, ou dos seus ocupantes, bem como o peso burocrático de todo o processo, são impeditivos de uma maior participação dos proprietários privados nestes processos (Gonçalves, 2005:28). Os efeitos de conjunto são muito importantes. As intervenções, em edifícios individuais ou em grupos de edifícios, habitualmente fazem aumentar os valores das propriedades adjacentes e as condições económicas locais (Stubbs, 2013: 309).

Nos tecidos urbanos históricos, quando se pretende proceder a processos de regeneração urbana, a arqueologia pode ser vista como uma obstrução, quando poderia ser uma mais-valia e potenciadora de valor acrescentado. O conflito mais óbvio prende-se com as restrições aos processos de reabilitação e aproveitamento económico do edificado e seus espaços por obrigação de manter os achados arqueológicos, ou então pelos acréscimos aos custos de obra provocados pelas campanhas e levantamentos arqueológicos. Mas a própria arqueologia tem sido pouco ousada na sua contribuição para os projetos de desenvolvimento urbano, ficando aquém do seu contributo para a qualificação dos espaços urbanos, para a

---

de vida que as restantes partes reabilitadas. Devido às deteriorações físicas e aos avanços tecnológicos, os sistemas de um edifício raramente têm uma esperança de vida superior a 25 a 30 anos (Rypkema, 2014: 84).

<sup>67</sup> Marluci Menezes (1999: 6-7) também refere que os processos de reabilitação e regeneração devem ser mediações, baseadas em abordagens interdisciplinares e multidisciplinares, para gestão de interesses e tendências concorrentes que podem ser destrutivas para o património cultural material e imaterial.

construção de narrativas que contribuam para o envolvimento da comunidade (Williams, 2015: 21).

Em jeito de resumo, as políticas de conservação urbana, associadas às cidades consolidada, têm passado pela implementação de projetos de revitalização direcionados para os tecidos urbanos antigos, incidindo sobre a vertente patrimonial com a intenção de reforçar a identidade local e promover as indústrias culturais e do turismo. Tem sido dada também atenção à reconversão do edificado para acomodar atividades comerciais de modo a contrariar a crise do pequeno comércio no centro das cidades. As reabilitações do edificado habitacional têm sido marcadas pela oferta de produtos de excelência, nem sempre acessíveis a toda a comunidade (Portas *et al*, 2007: 81) O espaço público mereceu vários programas de intervenção, tentando recuperar dos efeitos da intrusão massiva do automóvel<sup>68</sup>, compensando com investimentos no sistema de transportes, especialmente no transporte coletivo e da construção das vias de grande capacidade periférica (Portas *et al*, 2007: 100). Vamos encontrar estas grandes opções nos vários planos e políticas urbanas mais recentes. O caso de Leiria não foi diferente como veremos mais adiante, ainda que os processos de regeneração, reabilitação e conservação urbana estejam longe de estar concluídos.

---

<sup>68</sup> Não haverá grandes alternativas, pois ruas antigas não conseguem acomodar muito tráfego automóvel e ainda menos garantir estacionamento. Demolir para aumentar as vias não vai resolver o problema porque só irá atrair ainda mais veículos para estruturas que não os conseguem suportar e acomodar. A solução tem de passar por uma integração de atividades, tal como desencorajar a utilização do automóvel privado, com incentivos e alternativas viáveis (Siravo, 2015: 167).



## **Capítulo II. Desenvolvimento sustentável e o património urbano**

## II.1.A problemática da aplicação dos conceitos de desenvolvimento sustentável

Pretendendo-se com o presente trabalho relacionar o planeamento e gestão do património urbano da cidade de Leiria com as premissas do desenvolvimento sustentável, justifica-se abordar em capítulo próprio as problemáticas relacionadas com o desenvolvimento sustentável em meio urbano. O meio urbano, culturalmente relevante, será o contexto no qual se explorar de seguida os conceitos do desenvolvimento sustentável.

Segundo os princípios orientadores para o desenvolvimento sustentável, definidos pelo Conselho Europeu em 2000, pretende-se “*a harmonização entre as expectativas económicas e sociais em relação ao território e as suas funções ecológicas e culturais, contribuindo assim para um desenvolvimento territorial equilibrado, a longo prazo, e em grande escala*” (Paiva *et al*, 2006: 98). Uma vez que o património cultural, incluindo o património construído, se relacionam com esta definição, denota-se uma evidente relação entre estes conceitos de desenvolvimento sustentável, de matriz ideológica ambiental, e o património cultural. A conservação e regeneração sustentável procura ser o garante urbano da sustentabilidade ambiental, eficiência económica e das necessidades sociais (Percy, 2003: 207). A sustentabilidade económica depende de um desenvolvimento que não abranda ou estagna, mas que se auto perpetua. A sustentabilidade ambiental implica a preservação e proteção do mundo natural, relacionando-se com o desenvolvimento económico sustentável quando este se renova sem depreciação dos recursos.

As cidades, e as comunidades que constituem, podem ser consideradas como recursos, que podem ser consumidos e transformados, com potencial para produzir determinados bens e serviços de consumo (Lichfield, 2009: 15-16). A cidade existente constitui um recurso ambiental não renovável diverso, inseparável do ambiente socioeconómico urbano<sup>69</sup>. Representa um capital ambiental, cultural e patrimonial herdado, passível de ser adaptado e utilizado de forma criativa, e novamente legado às gerações futuras (Rodwell, 2007: 114). Mas para que tal ocorra é necessário atingir uma gestão com base nos princípios do desenvolvimento sustentável, direcionados para objetivo de garantir cidades sustentáveis<sup>70</sup>.

---

<sup>69</sup> Os recursos urbanos podem ser caracterizados como podendo ser: naturais, produzidos pela humanidade, e a própria humanidade (Lichfield, 2009: 17).

<sup>70</sup> Para Richard Rogers (2011: 169) uma cidade sustentável caraterização, de uma forma geral por: Uma cidade justa, onde justiça, alimentação, abrigo, educação, saúde e esperança sejam distribuídos de forma justa e onde todas as pessoas participem na administração; Uma cidade bonita, onde arte, arquitetura e paisagem incendeiam

Esses objetivos urbanos de desenvolvimento sustentável, relacionados com a gestão eficiente dos recursos, podem ser alcançados se forem integrados nos processos de planeamento territorial, interrelacionando as várias componentes da sustentabilidade<sup>71</sup> (Amado, 2005: 49). A tendência de integração dos princípios de desenvolvimento sustentável é notória nas recomendações internacionais sobre a gestão patrimonial.

Se as cidades antigas forem vistas como heranças de recursos e energia, investidos ao longo de várias gerações, criando no processo uma multiplicidade de relações sociais, então a necessidade de as tornar sustentáveis torna-se evidente pelo que contêm (Rodwell, 2007: 58). Trata-se de um conjunto de recursos atrativos do ponto de vista económico, passíveis de fomentar projetos criativos, o comércio, o turismo e um valor diferenciador no mercado imobiliário. Esses recurso e produtos são a base e resultado do que se pode definir como a indústria do património (Menezes & Tavares, 2004: 2-3). Mas o património urbano só se torna economicamente sustentável se existir consciencialização para todos os valores socioculturais que lhe são também inerentes (Rojas, 2016: 242).

O conceito de ambiente patrimonial relaciona-se diretamente com a preservação da vida urbana em espaços patrimoniais, aludindo ao património construído e ao património imaterial, incluindo todas as restantes vertentes económicas, culturais e sociais do património (Lopes, 2013: 37). Para analisar os recursos disponíveis é necessário calcular os custos e benefícios provenientes dos vários patrimónios, e equilibrar essa relação da forma mais sustentável possível. A maior dificuldade consiste em contabilizar os benéficos e proveitos do património (Navrud & ready, 2002: 5), devido ao sistema de valoração múltiplo e diverso que obriga, mas também por serem bens que nem sempre obedecem às logicas de mercado e à conversão financeira direta. Assim também a avaliação da sustentabilidade se torna complexa, pois existe uma dimensão temporal de renovação dos recursos que importa

---

a imaginação e toquem o espírito; Uma cidade criativa, onde uma visão aberta e a experimentação mobilizem todo o seu potencial de recursos humanos e permitam uma rápida resposta à mudança; Uma cidade ecológica, que minimize seu impacto ecológico, onde a paisagem e a área construída estejam equilibradas e onde os edifícios e infraestruturas sejam seguros e eficientes em termos de recursos; Uma cidade compacta e policêntrica, que proteja a área rural, concentre e integre comunidades nos bairros e maximize a proximidade; Uma cidade diversificada, onde uma ampla gama de atividades diferentes geram vitalidade, inspiração e acalentam uma vida pública essencial.

<sup>71</sup> Miguel Amado (2005: 57) refere alguns exemplos que considera contribuir, do ponto de vista urbano, para o desenvolvimento sustentável: desmistificar de que o crescimento resulta sempre da expansão urbana; Introduzir o conceito de desenvolvimento sustentável na tomada de decisão; promover o equilíbrio entre a multifuncionalidade das formas e património urbano; criar instrumentos e de intervenção coerentes e relacionados com planos setoriais; Promover medidas de preservação dos ambientes urbanos e da sua capacidade de carga, incluindo o património e a identidade cultural dos tecidos urbanos; Minimizar as emissões e produção de resíduos, algo que mais tarde se relacionaria com a gestão dos metabolismos urbanos.

considerar, implicando abordar a questão das transferências interrelacionais e a tomada de decisão que as envolve (Throsby, 2001: 53), uma vez que o valor e utilidade futura podem ser desconhecidos. À falta de melhor critério, podemos dizer que as políticas de desenvolvimento sustentável devem dar prioridade aos objetivos de qualidade sobre os objetivos de quantidade (Grefe, 2003: 244).

Aos três pilares do desenvolvimento sustentável, que resultam da interatividade e complementaridade entre as dimensões ambientais, sociais e económicas (Mendes, 2015: 44), deve ser adicionada a dimensão cultural (Bandarin & Oers, 2012: 84). Só haverá desenvolvimento sustentável se todas as dimensões forem conjugadas e acauteladas, reconhecendo que o ambiente está fisicamente limitado, que os bens e serviços podem ser utilizados e usufruídos de diferentes formas, mas necessariamente de forma sistêmica e integrada. Dos princípios da sustentabilidade, que no património se relacionam com a sua integração na vida contemporânea sem o depreciar<sup>72</sup>, faz também parte a necessidade de garantir a participação cívica e proximidades dos cidadãos aos seus patrimónios. O que pressupõe um envolvimento direto dos vários atores sociais nas práticas de sustentação do seu próprio património, sendo envolvidos nos processos de planeamento e gestão. Só assim, conjugando todas estas dimensões do desenvolvimento sustentável, se poderá concretizar a conservação urbana em toda a sua plenitude<sup>73</sup> (Bond & Worthing, 2016: 223). Atualmente, a conservação urbana e o desenvolvimento urbano sustentável são conceitos indissociáveis.

A conservação urbana exige um comprometimento político, económico e social de longo termo perante uma determinada área territorial, com a intenção de providenciar melhor qualidade de vida para os seus utilizadores, e assim tentar atingir melhores indicadores de desenvolvimento sustentável. A conservação urbana comporta o edificado, mas também a morfologia urbana e a dimensão social (Orbasli, 2000: 8). Tem o potencial de se tornar de alavancagem da gestão sustentável das cidades do futuro (Bandarin, 2015: 16), gerindo,

---

<sup>72</sup> Para Stephen Bond & Derek Worthing (2016: 224) são princípios chave de sustentabilidade do património: desenvolvimento de uma forte compreensão e conhecimento do ambiente histórico, e promover a consciencialização do seu papel na vida moderna; assumir uma visão de longo prazo nas ações tomadas; assumir o ambiente como um todo; garantir mais envolvimento público na tomada de decisão sobre as necessidades da sociedade e do ambiente; manter as atividades em níveis que evitem danos no ambiente histórico; garantir que decisões são tomadas com base na melhor informação disponível.

<sup>73</sup> Para Stephen Bond & Derek Worthing (2016: 224) é essencial para a conservação urbana que: o ambiente histórico seja um recurso partilhado; todas as pessoas devam poder participar na sustentabilidade do ambiente histórico; se perceba a significância dos espaços, sendo geridos para sustentar os seus valores; as decisões sobre mudança devem ser razoáveis, transparentes e consistentes; a documentação e aprendizagem das decisões seja registada e apreendida.

sustentavelmente, a mudança. Mas os novos usos podem danificar o património ao ponto de perder o seu valor (Bond & Worthing, 2016: 239). Inevitavelmente, o desenvolvimento sustentável relaciona-se com o desenvolvimento local, que por sua vez se relaciona com a cultura do contexto, sendo as áreas urbanas históricas um contexto cultural muito particular do sistema urbano que são as cidades. À escala local, o desenvolvimento sustentável urbano dá-se por uma conservação urbana que incentiva as iniciativas locais, valorizando os seus recursos endógenos, onde se inclui o património cultural, imaterial e humano, e pela promoção de atividades sustentáveis tal como o turismo sustentável (Paiva *et al*, 2006: 155). Intervir no património de modo a despertar afetividade e emotividade nas pessoas, podendo incluir interesses de estímulo económico, produz responsabilidade social e ambiental que melhora a sustentabilidade do próprio património (Baker, 1999: 14).

Quanto mais rápido um país cresce e se desenvolve economicamente, mais prováveis são as forças de deterioração do seu legado material e imaterial histórico (Ballart Hernández & Tresserras, 2014: 15). O progresso baseia-se numa lógica de mudança, substituição e transformação que, de forma quase inevitável, faz desaparecer as obsolescências do passado. Uma das principais ameaças ao património nas sociedades consumistas é a perda de sentido pelo uso, o que pode acontecer quando se mercantiliza em excesso o património, quando os critérios economicistas prevalecem sobre todos os restantes (Ballart Hernández & Tresserras, 2014: 25). É importante capacitar a cidade existente para mais vitalidade social, económica e cultural, especialmente as áreas degradadas e decadentes, muitas vezes coincidentes com as zonas mais antigas. Isto passa por um reencontro com o passado e readaptação, aproveitando as características distintivas e autênticas que esses espaços conservam como motores de oportunidade de desenvolvimento (Menezes, 2010: 1).

Quanto mais sustentável for um território e diversificados os seus recursos mais poderá beneficiar dos efeitos integrados da valorização do seu património, potenciando os efeitos positivos e minimizando as pressões que geram efeitos negativos (Grefe, 2003: 238). Um investimento patrimonial é tanto mais sustentável quando não for por si só o motor da economia do território, a sustentabilidade reforça-se também quando a integração económica é mais forte. Sujeitar um território a um excesso de valorização do património face às restantes atividades económicas pode gerar excesso de dependência dos resultados económicos do património. Se o setor patrimonial for o principal setor económico podem surgir distorções económicas muito significativas a médio e longo prazo (Grefe, 2003: 241).

A sobre-exploração económica do património só contribuirá para a sua degradação e perda (Ballart Hernández & Tresserras, 2014: 124). O desenvolvimento sustentável das cidades passa pela valorização das características endógenas das diferentes zonas urbanas, evitando-se a noção de zonas motor que criam desequilíbrios territoriais no sistema urbano (Paiva *et al*, 2006: 154). Assim, todas as zonas urbanas, especialmente as zonas antigas e diferenciadas pelos seus patrimónios, podem ter um potencial importante a desempenhar no sistema urbano. Apesar das receitas provenientes das indústrias do património serem importantes para a sua sustentabilidade, devem ser evitados os excessos da autossustentação patrimonial de forma isolada. Se o património tiver de se pagar a si próprio pode gerar dinâmicas de desvalorização, pois tenderá a beneficiar as dimensões valorativas que produzem mais rendimento económico sem acautelar as demais (Baker, 1999: 15). Contudo, o desejo de preservar os tecidos urbanos históricos deve basear-se em escolhas económicas e comerciais, caso contrário os edifícios apenas são conservados por obrigação legal, resultante dos instrumentos de planeamento, sem relação real com as dinâmicas urbanas. Na ausência de interesse económico, a conservação com recursos a fundos públicos deve ser baseada no bem-estar da comunidade. Sem medidas de controlo públicas, o mercado não garante capacidade para preservar o património que a comunidade considerar culturalmente relevante (Tiesdell *et al*, 1996:11).

O conceito de conservação integrada<sup>74</sup> e desenvolvimento sustentável conjugam-se e formam uma simbiose, algo que se materializou e tornou tendência a partir dos anos 90 do século XX, como já se referiu. Ou seja, a conservação, para ser mais eficaz, deve ser integrada. Com isso gera-se desenvolvimento sustentável. Ambas as tendências, da conservação integrada e do desenvolvimento sustentável, pretendem otimizar a utilização dos recursos, respondendo às necessidades da vida contemporânea e necessidade de

---

<sup>74</sup> Brigitte Bariol-Mathais (2015: 125) cita o caso da regeneração e revitalização de Baiona em França para demonstrar como a intervenção pública, que recuperou edifícios no centro da cidade para fins culturais e outros equipamentos, sempre garantindo a sua utilização, teve impactos positivos. A intervenção local gerou informação para os proprietários e investidores, apoiando financeiramente e burocraticamente nos processos urbanísticos. Realizaram-se formações para artesãos e ofícios tradicionais associados às atividades locais. Estas reabilitações foram também uma oportunidade para criar habitação social. Os espaços ganharam novos usos e permitiram-se algumas demolições que melhoraram o espaço urbano. Todas estas intervenções contrariaram a desvalorização das propriedades e serviu para concluir que a reabilitação isolada seria inoperante. O setor privado passou a interessar-se naturalmente por reabilitar o edificado. Este exemplo de Baiona demonstrou que, depois da intervenção global e integrada por iniciativa pública o processo de regeneração tornou-se sustentável à medida que o setor privado se foi envolvendo, tendo a intervenção pública sido dirigida para os casos de maior desequilíbrio, o que não implica uma gestão para evitar a especulação e que se evitem os fenómenos de gentrificação, de que as zonas reabilitadas possam ser socioeconomicamente diversificadas (Bariol-Mathais, 2015: 126).

preservar o património para as gerações futuras (Paiva *et al*, 2006: 97). O princípio da mínima intervenção é partilhado tanto pelos conceitos de conservação e sustentabilidade (Rodwell, 2007: 207), a não ser que existam provas sustentadas de que uma opção mais pesada pode ser mais sustentável a longo prazo.

Ao preservar e continuar a dar uso ao património construído, que é um recurso de utilização contínua, evitam-se novos investimentos para desempenhar as mesmas ou novas funções. No caso de se tratar de um património irreplicável a sua salvaguarda prende-se com a manutenção das suas características únicas, por ter valor de raridade, por poder ter potenciais utilizações únicas (Lichfield, 2009: 68). As intervenções de conservação serão as mais sustentáveis porque, para além do menor consumo de recursos materiais perante as construções novas e de renovação, são formas seguras de manter os contextos, usos e funções urbanas do edificado e das zonas intervencionadas (Lichfield, 2009: 30). A reutilização do edificado existente permite reduzir a emissão de gases de efeito de estufa através da melhoria do funcionamento dos sistemas urbanos, reduzir o consumo energético das atividades urbanas, proteger a diversidade dos ambientes urbanos, evitar zonas de maior sensibilidade a desastres naturais, reduzir os danos ambientais, reduzir o consumo de novos materiais, evitar a expansão urbana e consumo de novo solo, reduzir os custos de infraestruturas, diminuir as distâncias de deslocação, criar percursos pedonais e disponibilizar espaços de lazer e fruição, criar novas soluções de mobilidade e acessibilidade adaptadas às condicionantes físicas e necessidades das populações, fomentar as ligações urbanas entre os centros históricos e as periferias (Paiva *et al*, 2006: 150-153).

Robert Pickard & Mikhael Thyse (2001: 290) estudaram os princípios base para a gestão sustentável dos centros históricos e elencaram algumas diretrizes de gestão integrada sustentável que vale a pena referir para posterior orientação da análise do estudo de caso de Leiria, salientando-se a necessidade destas zonas urbanas acomodarem as mudanças urbanas, sociais, económicas e culturais. Pelo que devem garantir: o respeito pela vida comunitária e melhoria da qualidade de vida; manter a identidade, diversidade e vitalidade; minimizar a perda das características patrimoniais não renováveis; mudar de atitudes e perceções, devendo o processo de gestão da mudança envolver todos os atores sociais, conscientes da sua importância no processo tal como dos valores patrimoniais e sua complexidade; prover ferramentas integradas e políticas de sustentabilidade com objetivos que apontem para o desenvolvimento sustentável.

Donovan Rypkema (2014: 13) também elenca os benefícios diretos e indiretos de optar por uma conservação do património edificado, que facilmente podemos relacionar com os aspetos económicos do desenvolvimento sustentável. Refere que permitiria: criar empregos, empresas e negócios; estimulação do investimento privado e do turismo; melhorar os indicadores de pobreza; melhorar a qualidade de vida, sentido de vizinhança e orgulho na comunidade; compatibilizar os padrões de usos urbanos e dos solos; aumentar o valor das propriedades; diluir os polos de pobreza e degradação geral.

Apesar de poder ser um conceito esponja (Domingues, 2011: 27) ou vazio por excesso de utilização descontextualizada (Mendes, 2015: 44), o desenvolvimento sustentável pode ser aquele objetivo utópico que gera processos de melhoria de valores essenciais para a qualidade de vida humana. Apesar das dificuldades em conjugar áreas disciplinares que por vezes concorrem entre si e se antagonizam (Bourdin, 2011: 59), perseguir o desenvolvimento sustentável é um esforço necessário. Na prática, a aplicação dos conceitos de desenvolvimento sustentável urbano passa por identificar e cumprir listas de prescrições, com referências a indicadores que permitem reduzir a realidade a medições numéricas.

Atualmente o conceito de desenvolvimento sustentável é confrontado com a impossibilidade do crescimento infinito<sup>75</sup> (Latouche, 2012:11), o que levou ao aparecimento das teorias do decrescimento. Apesar do radicalismo dessas teorias, que colocam em causa os princípios basilares do capitalismo relacionados com constante necessidade de crescer, a ponderação de contenção da expansão urbana e utilização do património urbano existente pode ser um modo de travar um crescimento não necessário, garantindo-se uma sustentabilidade que gera crescimento sem consumo de bens materiais adicionais. A gestão do consumo do património imaterial é igualmente uma forma de controlar os impactos ambientais. Contudo há que assumir a dificuldade em compatibilizar o desenvolvimento sustentável com a realidade e múltiplos interesses concorrentes. No caso de estudo patrimonial, podem identificar-se e recordar as problemáticas resultantes dos efeitos homogeneizadores da globalização, as dificuldades de compatibilização intergeracionais e possibilidade da criatividade humana substituir o património por algo diferente (Logan, 2016: 12). Os benefícios de um projeto de conservação patrimonial ganham-se com o tempo.

---

<sup>75</sup> Serge Latouche (2011: 18) afirma que o desenvolvimento sustentável é uma impossibilidade pelas restrições materiais, pois neste momento já estamos a consumir mais recursos do que o planeta pode gerar, pelo que manter o atual estado é insustentável e gera um paradoxo.

Os investimentos podem ter retorno ao longo de vários anos, sendo isso que lhe confere a vertente sustentável.

De seguida aprofundam-se, em subcapítulos próprios, os vários pilares e dimensões do desenvolvimento sustentável (económica, ambiental, social, cultural, política e de governança).

## **II.2.Dimensão económica**

As cidades podem ser consideradas como uma acumulação de recursos (Menezes, 2007:1). As cidades contêm património, que é um recurso multidimensional, cultural e económico. O património é um *stock* cujo valor é variável, aumentando com investimentos e reduzindo pela natural depreciação e ausência de gestão. Tal como já se referiu, o património é um capital, que, quando combinado com outros capitais, contribui para a produção de mais valor económico (Amestoy, 2013: 91). Em economia, a capacidade de definir um valor para um bem ou serviço chama-se utilidade, que habitualmente se transforma em aumento do valor do capital, geralmente financeiro. Se as pessoas pretendem consumir algo é porque isso tem para elas utilidade, estando disponíveis para despender recursos para obter esse bem. Apesar do valor do património cultural poder ser subjetivo e variável, o seu valor económico pode ser aferido com base em gastos diferenciais entre os bens que têm e não têm componente patrimonial, segundo os métodos dos preços hedónicos, bem como através da identificação dos custos de oportunidade<sup>76</sup> (Lichfield, 2009: 118). No caso dos edifícios, a falta de utilidade é proporcional à sua obsolescência, definida como a redução do tempo de vida de um bem capital (Tiesdell *et al*, 1996: 17). Podemos considerar o património como um *stock* capaz de gerar fluxos de capitais e serviços<sup>77</sup>, que podem ser consumidos diretamente ou combinados para produzir novos bens e serviços aos quais se atribui valor cultural e económico (Throsby, 2001: 46-47). A internacionalização dos fluxos de investimento intensificou ainda mais a competitividade entre regiões e as cidades: o que significa que os atributos de um bem podem ser elementos fulcrais nessa competição

---

<sup>76</sup> Os custos de oportunidade são os benefícios, rendimentos e proveitos que se se deixam de obter por se optar por investir noutra opção, que não a alternativa de maior rentabilidade (Lichfield, 2009: 118).

<sup>77</sup> Os recursos urbanos, durante o seu tempo de vida, contribuem para usos e cadeias de serviços para os vários tipos de atividades urbanas. No caso do património cultural associam-se vários tipos de usos ao longo do tempo e em simultâneo, exigem custos relacionados com a necessidade de manutenção e reabilitação ao longo do tempo de vida útil (Lichfield, 2009: 18).

(Benhamou, 2012: 73; Percy, 2003: 201). As cidades competem pelo investimento e crescimento económico ao mesmo tempo que lidam com o abandono e obsolescência global, com todos os seus impactes ambientais e sociais (Couch & Fraser, 2003: 2). A cultura e as artes tornaram-se meios de incentivar a economia e o desenvolvimento social (Klamer *et al*, 2013: 37). Economicamente, o conceito de marca de uma cidade pode ser importantíssimo, podendo sintetizar as suas características de identidade para criar mais atratividade e notoriedade (Almeida, 2013: 45). A transformação da imagem<sup>78</sup> em diferenciação deve partir da autenticidade e promover a salvaguarda do património cultural, caso contrário o efeito pretendido de valor-acrescentado pode ser destrutivo com o tempo<sup>79</sup>.

O valor económico é um fenómeno socialmente construído, logo não se pode isolar do contexto social. Os preços de mercado são, na melhor das hipóteses, um indicador imperfeito de valor implícito que tende a ser aceite pelos participantes no mercado e estão sujeitos a distúrbios temporários (Throsby, 2001: 22). Para além dos custos de oportunidade, as decisões de investimento no património urbano devem considerar os benefícios para as gerações atuais e futuras (Peacock & Rizzo, 2008: 111). À dimensão social do património junta-se a dimensão política associada à tomada de decisão. Apesar de alguns economistas considerarem que o investimento em património não é produtivo (Benhamou, 2013: 3), o património urbano é parte constituinte das cidades, que são motores de consumo e produção. Por outro lado, o consumo cultural é um facto e o aumento dos consumidores gera uma indústria do património cultural e uma valorização do património (Throsby, 2001: 24), que se torna sustentável quando o bem é continuamente consumido sem depreciação<sup>80</sup>.

A dificuldade em avaliar o valor futuro do património relaciona-se com os valores de opção e de não-uso (Pinheiro, 2014: 45). Os valores de opção e não-uso são intrínsecos ao património, ao ponto dos indivíduos estarem dispostos a suportar custos de preservação patrimonial para casos em que a única utilidade que ganham é saberem que contribuíram para a existência e preservação desse património. Se o valor de uso pode ser evidente, o valor de não-uso relaciona-se com o não consumo do património e com o desfrute de saber que

---

<sup>78</sup> A imagem da cidade pode ser influenciada por: características e dimensão da população e do espaço; estatuto e poder político; localização; segurança; historial; valor cultural e turístico; beleza natural e patrimonial; cobertura pelos meios de comunicação; séries ou filmes rodados na cidade (Almeida, 2013: 81).

<sup>79</sup> “A ideologia económica defende a exploração do património cultural como qualquer outro recurso, um mero bem de consumo, dando lugar a uma nova e massiva indústria que explora as experiências do passado, com a conseqüente perda de identidade coletiva que se segue.” (Aguiar, 2014: 65).

<sup>80</sup> Exemplos do *branding* e *merchandising*, entre outros.

existe. Como ambos os valores não podem ser expressos pelo mercado, tornam-se difíceis de quantificar, prevalecendo o financiamento público para a sua conservação (Benhamou, 2013: 4). Em muitos casos o património cultural encaixa na categoria dos bens-comuns, por o seu consumo não diminuir a quantidade disponível para os novos consumidores, estando acessível a todos e escapar às lógicas de mercado (Bariol-Mathais, 2015: 73). O conceito de exclusividade do património cultural e não replicabilidade do património histórico são importantes porque, segundo a teoria económica clássica, os mercados privados movidos pelo lucro não produzem suficientes bens não-exclusivos ou bens-comuns (Navrud & Ready, 2002: 4). Será o mesmo que dizer que o património, quando o seu consumo é restrito, pode gerar aumentos de utilidade direta passíveis de serem convertidos em capitais para quem os explora na perspetiva económica. Mas os bens-públicos, que podem ser consumidos sem que a sua quantidade diminua, como é o caso de uma paisagem urbana, também podem ter valor e gerar utilidades para os seus consumidores e para a comunidade, embora os mercados não sejam capazes de lhe atribuir facilmente um preço. No entanto, as atividades associadas ao património podem ser inseridas nas lógicas clássicas de mercado para gerar mais-valias financeiras quantificáveis, sendo a restauração, o comércio e o turismo alguns desses casos. O património cultural, mesmo quando existe enquanto bem-público, gera externalidade<sup>81</sup>, ou seja, o investimento na sua conservação e valorização beneficia indiretamente outras atividades geradoras de valor, mas que podem ser independentes e não participar nesses investimentos e custos de manutenção (Benhamou, 2013: 5). Nos bens privados apenas um agente beneficia desse bem, e a luta pelo benefício desse recurso entra nas lógicas de mercado. Os bens-públicos podem ser beneficiados sem essa rivalidade.

Para os edifícios detentores de valor patrimonial cultural é possível obter uma avaliação económica com base naquilo que os utilizadores estão dispostos a pagar pela sua utilização, havendo preços definidos pelo mercado (Lichfield, 2009: 128). O valor do edifício pode resultar de fatores de localização em relação a outras atividades e ocupações, acessibilidades, elementos de interesse da população, fatores ambientais, etc.<sup>82</sup> (Lichfield, 2009: 130). O

---

<sup>81</sup> Manter e preservar o carácter histórico de um edifício pode simultaneamente beneficiar os outros. Em termos económicos isto chama-se de externalidade. Em princípios as externalidades podem ser positivas e negativas, podendo variar da distância ao local, e do contexto de vizinhança (Noonan, 2013: 346).

<sup>82</sup> O valor económico e social do património arquitetónico torna-se especialmente notório quando as cidades possuem edifícios históricos impressionantes em disposições esteticamente agradáveis, infraestruturas e serviços urbanos eficientes, outras conveniências e acessos, um equilíbrio entre habitação e comércio, e comodidades como lojas, restaurantes e entretenimento (Stubbs, 2013: 319).

preço de mercado do património construído reflete o valor da propriedade em que esse elemento patrimonial se insere, incluindo o seu valor cultural. O valor cultural pode ser obtido através de regressões de análise, mas pode ser difícil isolar as externalidades<sup>83</sup>, que pouca relação podem ter com o valor cultural do imóvel (Lichfield, 2009: 175). Ainda que existam vários modelos de avaliação indireta, não existe uma relação entre o valor monetário de troca de mercado e o valor desse bem quando se trata de patrimonial cultural. Os valores económicos e culturais entram muitas vezes em conflito. No caso do imobiliário, os promotores e proprietários pretendem aumentar o máximo do valor imobiliário das suas propriedades, recorrendo a utilizações mais rentáveis, enquanto que o valor cultural opõe-se a alterações que acrescentam rendimento (Lichfield, 2009: 169).

Os edifícios têm habitualmente um tempo de uso superior à esperança média de vida humana, mas com o tempo atingem graus de obsolescência que condicionam a sua utilização, pelo que para a continuidade de uso, quer seja o uso original ou outro, exige-se intervenção. Nathaniel Lichfield (2009: 21-24) considera que, mesmo com manutenções periódicas, dificilmente poderá o edificado comum (vernacular) continuar a ser utilizado para fins contemporâneos sem intervenções profundas ao longo da sua existência. Apesar das manutenções e intervenções materiais a obsolescência não cessa, por inadequação de localização, acessibilidades ou desenquadramento nas atividades e dinâmicas urbanas, tal como pelos seus impactes ambientais. A mera intervenção no edificado, sem considerar a envolvente e o sistema urbano, não é suficiente. A obsolescência dos edifícios históricos é sempre relativa à oportunidade de uso e investimento, de uma competição com outros edifícios e áreas urbanas (Tiesdell *et al*, 1996: 26). Tal interatividade do sistema urbano gera óbvias dificuldades de análise.

Seria expectável que as restrições de uso, associadas aos edifícios de valor patrimonial, fizessem reduzir o valor desse património imobiliário. Contudo os preços de mercado parecem não refletir essas limitações (Lichfield, 2009: 147). Mantem-se a noção de que se se algo é dispendioso então deve ter qualidade cultural, mesmo que se desconheça a fundamentação desse valor (Klamer, 2013: 429). No caso de um edifício, o seu valor

---

<sup>83</sup> Há externalidade positiva quando um indivíduo beneficia da ação de outro indivíduo sem que o primeiro obtenha um ganho por isso. Essas situações traduzem-se nas deficiências do mercado: o beneficiário não é necessariamente quem financia a atividade nem tem relação com o valor cultural do património em causa, mas apenas com o efeito de proximidade. Isto acontece nos edifícios na envolvente de um monumento classificado que valorizam simplesmente pela proximidade (Benhamou, 2012: 22).

económico pode dever-se apenas à sua existência material, independentemente do seu valor cultural. Mas o valor do edifício tenderá a aumentar se detiver características culturais. Os indivíduos podem estar dispostos a pagar por esse valor adicional (Throsby, 2001: 47), servindo como bitola de comparação entre bens patrimoniais e não patrimoniais. António Pinheiro (2014: 34) define, numa perspetiva imobiliária, não cultural, o valor de opção e de não-uso do património em termos muito semelhantes às definições que são utilizadas pelas conceções culturais de património<sup>84</sup>, exemplo útil para podermos compreender o valor do património urbano onde o ramo imobiliário também participa. João Carvalho (2005: 41), por seu lado, acrescenta que o valor imobiliário do património depende das deliberações administrativas dos poderes públicos. Estes condicionamentos administrativos relacionam-se com o planeamento territorial e urbano, que foram sendo integrados com a necessidade de conservação urbana integrada e desenvolvimento sustentável. Tais restrições ao uso económico do património urbano resultam naturalmente dos processos de classificação e identificação do património cultural, baseados em decisões administrativas e de gestão. Esse novo estatuto obriga a compromentimentos financeiros crescentes. À medida que o património cultural vai aumentando através dos processos de classificação. Dá-se o perigo da insustentabilidade no uso dos recursos, e de isso se refletir também nas finanças públicas. (Ashworth, 2013: 371), uma vez que o património cultural urbano pode constituir-se como bem-comum. São estas dificuldades económicas que exigem uma gestão patrimonial integrada e direcionada para o desenvolvimento sustentável.

Se o património desempenha usos culturais então não é menos legítimo usa-lo como um recurso económico. Transformar o património numa fonte de rendimento económico pode ajudar a manter a importância do património e locais onde se insere, podendo o marketing ajudar a potenciar essa vertente. A exploração económica, apesar dos perigos já referidos,

---

<sup>84</sup> *Valores de opção: preservação da possibilidade de, no futuro, usar direta ou indiretamente o património, os valores de uso direto e indireto. Representam um prémio de seguro que a população está disponível a pagar hoje para assegurar que o património e os serviços por ele prestados estejam disponíveis no futuro. valores de não-uso: benefícios complementares desligados de qualquer uso pessoal do património. As pessoas podem valorizar determinado património por um grande número de razões, sem nunca o terem usado ou sequer visitado. Dentro desta categoria podemos distinguir o valor de doação (legado), originado pelo desejo de conservar o património para as gerações futuras. O valor de existência, que é o valor perceptível do património, desligado tanto do seu uso atual medido, por exemplo, pela vontade de pagar para assegurar a sobrevivência e o bem-estar dado pela biodiversidade, por proteger espécies ou habitats em perigo, etc. (Pinheiro, 2014: 34). “O preço do imóvel depende da microlocalização (parcela e preço médio da zona em que se encontra), de macrolocalização (relação com a cidade em que se localiza); e gerais (características globais da cidade, a conjuntura). Na microlocalização pode incluir-se o subsolo, topografia, declive, tecido urbano local, conforto da exposição, vistas, visibilidade, amenidades, equipamentos e serviços, adequação aos requisitos do segmento de procura.” (Carvalho, 2005: 47).*

pode ajudar a manter o significado de um bem cultural pela transformação em valor comercializável e financeiro (Graham *et al*, 2000: 258). A vontade e necessidade de preservar o património cultural urbano levantam problemas, especialmente de ordem económica, pois os recursos disponíveis são sempre limitados para todo o *stock* patrimonial. Os elevados custos de manutenção e conservação, que tendem a ser maiores quanto mais antigas forem as construções, podem ser inoportáveis perante os recursos financeiros disponíveis. Quando se ensaiam processos de revitalização urbana podem surgir, simultaneamente, graves problemas sociais nos locais intervencionados (Lichfield, 2009: 109). O turístico, que pode ser uma oportunidade, também levanta problemas próprios.

Apesar do património possuir muitas dimensões económicas<sup>85</sup> e desempenhar vários papéis nas estratégias de desenvolvimento local, só raramente as considerações económicas suportam a seleção e gestão dos recursos patrimoniais como principal motor do desenvolvimento económico<sup>86</sup> (Ashworth, 2013: 367). A economia urbana tem sido definida como a maximização dos ativos e dos proveitos dos imóveis, de modo a que se obtenham os máximos rendimentos. Mas estes proveitos não têm forçosamente de ser financeiros, podendo ser sociais, de prestígio, políticos ou outros (Lichfield, 2009: 40). O crescimento urbano ocorre sobretudo por razões económicas de interesse imobiliário, e não tanto pela salvaguarda e necessidade de gestão patrimonial (Guerra, 2007: 238). Mas salvaguardar o património construído não é um luxo: é uma questão de economia (Rypkema, 2014: 7). As áreas urbanas com património cultural geram muito mais rendimentos que as áreas sem relevância patrimonial (Bandarin & Oers, 2012: 117). No entanto esses proveitos só podem ser obtidos se os recursos forem devidamente geridos. O património urbano cria sinergias especiais com as indústrias criativas e amenidades, que podem ter efeitos benéficos nas cidades onde os objetivos culturais são potenciados para revigorar o crescimento socioeconómico (Bandarin & Oers, 2012: 118). O património não origina apenas um fluxo

---

<sup>85</sup> Para que uma mercadoria tenha valor económico devem existir, em simultâneo, quatro características inerentes ao objeto e ao contexto: escassez, poder de compra, desejo e utilidade. Os edifícios históricos tendem a ser escassos, porque a oferta para de eras passadas não aumenta, podendo ser casos únicos de utilização que se manifesta como uma oportunidade económica, diretamente tal como para a indústria do turismo, e indiretamente para as restantes atividades urbanas. Quanto ao poder de compra, a problemática passa mais pelos custos de oportunidade, porque o dinheiro tende a ser investido onde traz mais rentabilidade, mesmo que seja não financeira. Do ponto de vista do desejo não basta que os defensores da conservação e outros ativistas desejem conservar o edificado e a cidade histórica, esse desejo tem de vir de uma parte significativa dos consumidores de imobiliário no mercado. O desejo comercial só ocorre se existir uma utilidade funcional e financeira para os utilizadores e investidores (Tiesdell *et al*, 1996: 17).

<sup>86</sup> A título de exemplo, foram poucos os edifícios históricos salvos da demolição por argumentos económicos (Graham *et al*, 2000: 129).

de serviços diretos ou indiretos, mas também gera serviços induzidos, tais como a melhoria da qualidade dos produtos e dos serviços de *design*, moda, etc (Greffé, 2003: 26). Pode ser um recurso utilizado por um conjunto alargado de indústrias culturais, produzindo produtos e serviços diferenciados e de valor acrescentado (Ashworth, 2013: 369). O património é solicitado a contribuir para o desenvolvimento da economia local, associado a diversas atividades económicas, em estrita ligação com a qualidade do ambiente local, reforçando a identidade local, a imagem de promoção e *branding* (Ashworth, 2013: 367).

Do ponto de vista da segurança do investimento, as propriedades das zonas de forte carga patrimonial estão mais protegidas da flutuação de preços de mercado (Rypkema, 2014: 39). Sabe-se que a incerteza condiciona o investimento, podendo o planeamento contribuir para aumentar a segurança dos investidores. Incerteza, instabilidade e a preocupação perante o contínuo desinvestimento vão desencorajar os investidores a comprometer capital numa zona urbana antiga. A falta de confiança nos planos inflaciona o valor do solo (Pardal & Lobo: 2011: 20) e os avultados investimentos geram mais risco (Carvalho, 2005: 48). No entanto, o património garante alguma segurança para um futuro imprevisível, e cria as bases e palco para outras atividades que geram por si lucro, especialmente se os investimentos públicos nesses espaços forem percecionados pelo setor privado (Rypkema, 2014: 34). A simples manutenção de uma paisagem urbana transmite segurança (Rypkema, 2015: 290), pelo que podemos concluir que os investimentos em projetos de conservação podem ser oportunidades de maior atratividade em momentos de incerteza económica. As intervenções físicas na reabilitação dos tecidos urbanos antigos têm imensa influência na imagem das cidades sendo percecionadas pelos investidores como locais atrativos e onde se deve investir (Couch, 2003: 174). Na prática, a facilidade de venda dos bens patrimoniais é superior aos restantes bens equivalentes sem essa componente. Ao contrário do que se pode pensar, a criação de zonas de salvaguarda patrimonial não afasta investimento, pelo contrário, atrai-o. Mas a simples classificação do património não é suficiente para promover a conservação, são necessários programas de assistência ao investimento, abatimentos e reduções fiscais, fundos de financiamento a baixos juros, apoio aos projetos e atividades promocionais (Rypkema, 2014: 38). O investimento no património é mais eficiente quando se conjuga o

investimento público e privado, mobilizando o máximo de promotores e investidores privados de modo a dissipar o dilema do vizinho<sup>87</sup> (Graham *et al*, 2000: 136).

Como a conservação é a forma mais segura de manter o património, tem sido dada atenção à gestão dos usos patrimoniais compatíveis economicamente viáveis. Esta gestão deve garantir um equilíbrio entre as necessidades dos utilizadores e sustentáveis para os proprietários (Lichfield, 2009: 77). Os desequilíbrios devem ser compensados pela gestão pública, com mecanismos próprios (Lichfield, 2009: 92). Num contexto onde os fundos públicos não podem subsidiar todas as necessidades de preservação, as justificações económicas e comerciais tendem a ganhar primazia. A não ser que exista um racional económico muito claro dificilmente a preservação suportada por fundos privados pode ocorrer (Tiesdell *et al*, 1996: 16). Os incentivos fiscais podem ser determinantes na viabilidade de um investimento de conservação, mas têm de ter uma duração clara e efetiva para suportar os planos de financiamento. Dificilmente se pode mobilizar o investimento privado para a conservação sem incentivos financeiros, no entanto ainda existe pouco conhecimento e estudo sobre os seus impactos reais (Revelli, 2013: 143-142).

Uma vez que os fundos públicos não podem garantir todas as necessidades de conservação, e por a esmagadora do património urbano ser privado, podem ser estabelecidas parcerias público privadas para atingir estes objetivos (Bandarin & Oers, 2012: 121). O arrendamento de espaços intervencionados por privados para equipamentos e serviços públicos é outra forma de financiar o património, promovendo um financiamento indireto às operações de reabilitação que seriam pouco competitivas em situação de mercado. Esta opção cria uma forma alternativa de Parceria Público Privado (PPP), existindo outras possibilidades de parcerias deste género e incentivo ao investimento privado (Lichfield, 2009: 101). Por outro lado, Xavier Greffe (2003: 225) refere que se existir uma comparticipação pública ou abatimento na despesa de cerca de 2% do total dos investimentos nos projetos de reabilitação urbana, é possível elevar a rentabilidade destes projetos até aos 10%, tornando-os atrativos para o investimento privado. Ou seja, uma pequena contribuição e participação pública podem fazer a diferença na viabilidade económica dos processos de conservação e reabilitação urbana.

---

<sup>87</sup> O dilema do vizinho explica bem a problemática do investimento no património construído. Se apenas um dos vizinhos investir os seus retornos tenderam a ser baixos, e o do vizinho também, mas positivos pois não fez investimento. Quando ambos investem recursos médios sem que o poder público tenha investido o ganho é médio. Quando todos os vizinhos e o poder público investem de forma média os ganhos são altos para todos (Graham *et al*, 2000: 135).

Os custos de reabilitação, conservação e exploração de um edifício antigo podem variar muito. Reabilitar um edifício comum é muito menos oneroso que reabilitar um edifício nobiliário (Grefe, 2003: 222), aliviando-se a carga económica ao reabilitar o património edificado vernáculo. Apesar de tudo, os edifícios antigos não têm necessariamente de gerar maiores custos de reabilitação e conservação que os recentes (Lichfield, 2009: 147). Apesar dos eventuais aumentos de custos pela necessidade de salvaguarda do património, mas também pelos acréscimos de custos associados à melhoria das condições de habitabilidade e acessibilidade que alguns edifícios antigos exigem para que possam ser utilizados<sup>88</sup>, o património edificado oferece benefícios adicionais que o edificado novo não pode garantir. Existem atividades que podem tirar proveito do património e outras que não (Graham *et al*, 2000: 210). No entanto, dada a necessidade de manutenção constante, os custos a longo prazo podem tornar a opção pela conservação mais dispendiosa, o que exige uma análise prévia da sustentabilidade a longo prazo.

Mesmo havendo uma notória vontade da comunidade querer estabelecer uma relação com o seu passado, não se pode generalizar e tomar como homogéneos os comportamentos que dão primazia à salvaguarda do património. Existem indivíduos que valorizam o património e o pretendem manter a todo custo, enquanto outros preferem a opção economicamente mais eficiente, mesmo que obrigue a destruições patrimoniais (Lichfield, 2009: 33). Assim devem ser alocados mecanismos financeiros para compensar os indivíduos ou coletividades das externalidades negativas causadas pelas intervenções de conservação (Rojas, 2016: 250).

No levantamento realizado por Douglas Noon (2013: 353-355) sobre os efeitos dos processos de revitalização e conservação urbana conclui-se que o impacto económico desses processos teve, maioritariamente, efeitos positivos no aumento dos preços dos imóveis (19 casos), enquanto os efeitos negativos são minoritários (8 casos). Os estudos que referem as valorizações da propriedade apresentam valores muito díspares, variando positivamente entre 5 e 25% do valor da propriedade, efeitos que podem resultar de diferentes políticas de preservação e das características dos mercados locais imobiliários, tal como da própria metodologia de estudo. A alegação da inviabilidade económica da reabilitação urbana resulta, fundamentalmente, da ausência de critérios de análise económica a longo prazo que

---

<sup>88</sup> A falta de acessibilidade e mobilidade, tal como os custos acrescidos em adaptar o edificado antigo ao uso automóvel, pode influenciar negativamente o seu interesse imobiliário. Estas zonas, pelas suas limitações perdem atratividade para moradores e atividades económicas, que habitualmente se tentam compensar por pesados investimentos nos transportes públicos e medidas alternativas para o transporte individual (Portas *et al*, 2007: 100).

englobem todos os benefícios indiretos da reabilitação, tal como das possibilidades e alternativas construtivas tecnicamente disponíveis, os apoios financeiros e benefícios fiscais (Paiva *et al*, 2006: 283). Apesar da valorização económica e aumento da atratividade proveniente dos investimentos em conservação urbana serem utilizados para justificar os investimentos públicos no património (Noon 2013: 353-355), é pouco comum considerar nesses estudos os custos de oportunidade dos investimentos públicos, o que se justifica pela complexidade associada a esse cálculo. Os indicadores dependem das características próprias de cada local e as influências diretas e indiretas são imensas e interrelacionadas (Peacock & Rizzo, 2008: 118). Se os edifícios aumentam de valor após os processos de revitalização e conservação urbana pode dar-se o caso do valor crescer porque aumentou o valor do solo, surgindo uma posterior pressão pela demolição e reconstrução (Tiesdell *et al*, 1996: 32). O aumento do valor do solo ou do edificado pode ter outros efeitos negativos, tal como tornar inoportável a permanência dos usos habitacionais e gerar gentrificação, que faz diminuir a utilização social e funcional urbana. Mesmo quando as políticas patrimoniais possam fazer baixar o valor de uma propriedade em particular, a tendência será aumentar o valor das restantes, transferindo a perda individual para ganhos coletivos, pelo que se justifica intervenção pública para atenuar esse desequilíbrio criado (Noonan, 2013: 350). No caso dos edifícios históricos esta pressão económica imobiliária pode ser absorvida pela significância histórica do edifício e pela sua contribuição para a dinâmica de revitalização da própria zona urbana. Por outro lado, se as zonas urbanas não sofrerem processos de regeneração, se não ocorrer investimento nas infraestruturas, o valor dos imóveis tende a descer. Paradoxalmente, a ausência de investimento tende a contribuir para aumentar a vida útil dos edificados que se vão degradando continuamente até ao completo abandono (Tiesdell *et al*, 1996: 33). A proteção do património cria uma dinâmica cumulativa, sendo mais fácil e barato, gerando mais qualidade, fazer reabilitações contínuas. A não conservação tem o efeito inverso, alimentando um ciclo de desinteresse patrimonial, aumentando os custos de operação e conservação no futuro (Grefe, 2003: 69).

Justifica-se aprofundar um pouco mais o estudo dos impactos económicos das várias opções de conservação urbana. Xavier Grefe (2003: 229) considera que a reconstrução gera o máximo ganho potencial económico, que o restauro é sem dúvida a mais penalizadora do ponto de vista económico (tanto mais quantas as restrições impostas), que a reabilitação permite aumentar o valor do imóvel através de um custo limitado e que nada fazer

simplesmente não permite aumentar o valor. Nathaniel Lichfield (2009: 185), de uma forma generalizada, conclui que a renovação é mais vantajosa do ponto de vista comercial que as restantes opções de revitalização/conservação, mas mais danosa para o património. Em oposição, a conservação, no sentido do restauro, é a mais vantajosa do ponto de vista patrimonial, mas a mais insustentável do ponto de vista económico. Descartando a opção da não intervenção, pois seria contrária à intenção de regeneração urbana, a opção mais equilibrada será a reabilitação. Se a renovação completa tem para o autor zero custos de oportunidade, todas as restantes opções geram os seus próprios custos de oportunidade.

No caso das conservações urbanas em sentido lato há que considerar os benefícios para a indústria da construção e seus efeitos indiretos nas restantes áreas de atividade, os projetos mais pequenos podem mais facilmente assegurar verbas de financiamento. Os fornecedores de mão-de-obra ganham uma maior quota dos benefícios do investimento nos projetos de conservação do que em obras novas (Rypkema, 2014: 18). Para Donovan Rypkema (2014: 11) a verdadeira economia ocorre com a criação de empregos, algo que se assegura com a reabilitação urbana. A reabilitação histórica pode consumir até 70% de mão-de-obra nos trabalhos totais de uma empreitada, quando a obra nova fica pelos 40% na melhor das hipóteses. Mas a criação de empregos não cessa com a construção. Esse efeito difunde-se por toda a economia. Ainda assim há que admitir a maior incerteza das obras de reabilitação face à obra nova pela incerteza de alguns custos, únicos de obra para obra<sup>89</sup> (Paiva *et al*, 2006: 285). Uma análise custo-benefício financeira direta pode ser útil para aferir os custos construtivos, mas não será adequada para a avaliar todos os aspetos socioeconómicos resultantes dos processos de reabilitação urbana. A opção deve passar por uma análise custo benefício social, que escapa às normais lógicas de mercado, aproximando-se de uma análise global que conjuga indicadores de desenvolvimento sustentável. Estas análises podem ser

---

<sup>89</sup> Os custos podem ser agravados pela necessidade de mobilizar recursos especiais, com efeitos mais impactantes nas pequenas obras. Esta incerteza agrava-se pela pouca preparação da indústria de construção portuguesa para as empreitadas de reabilitação (Paiva *et al*, 2006: 286). Estes diferenciais podem resultar de: desconhecimento das causas e extensão das anomalias do edificado; necessidade de manter no local ou alojar os moradores durante os trabalhos; recorrer a equipamentos especiais de estaleiro inerentes às limitações físicas e de acessos nas zonas históricas; menor flexibilidade do contexto de obra; grande peso dos trabalhos preliminares à própria intervenção; reduzido número de empresas nacionais com experiência em reabilitação; edificado com grau de deterioração muito acentuado; desajustes dos modelos de contratação pública para as imprevisibilidades das obras de reabilitação; necessidade de acompanhamento permanente de obra; quanto mais profunda a intervenção mais altos os custos; escassez de mão-de-obra especializada, especialmente quando se necessita de recorrer a artesãos e técnicas tradicionais/ancestrais; necessidade de recorrer a materiais que não se encontram disponíveis no mercado e precisam de ser produzidos para o efeito; novos materiais compatíveis com as reabilitações urbanas, de modo a cumprir as obrigações legais e de salvaguarda do património que tendem a ser mais caros (Paiva *et al*, 2006: 288).

obtidas de dois modos diferentes: fixar os custos financeiros e maximizar os benefícios sociais, ou fixar os benefícios sociais e minimizar os custos económicos. Mas, na prática, são análises complexas, tornando-se ainda mais difíceis de concretizar quando conjugadas com a dificuldade de aferir os custos de oportunidade (Lichfield, 2009: 240-243). Dada a dificuldade destas análises as decisões tendem a ser tomadas por análises de custo e benefício setoriais (Lichfield, 2009: 254). Podemos obter indicadores globais de sustentabilidade, mas tal só é possível se forem construídos a partir de subindicadores conhecidos e bem definidos.

Numa outra perspetiva, Jorge Carvalho (2013: 397) concluiu, num estudo sobre a ocupação urbana dispersa<sup>90</sup> em Portugal, que as habitações isoladas monofuncionais pode custar 8 vezes mais<sup>91</sup> em custos de infraestruturas e dos vários serviços e equipamentos que a ocupação de média densidade multifuncional. Mesmo reduzindo o nível de serviço público, a diferença de custos urbanos pode ser 3 vezes superior na ocupação dispersa, associada à expansão urbana (Carvalho, 2013: 399). Ainda assim é raro a gestão urbana ter esses efeitos em consideração ao ponto de ser reforçar a utilização do património urbano<sup>92</sup>.

Não podemos falar da dimensão económica do património urbano sem referir a vertente turística. A importância das receitas da exploração turística e comercial de uma zona urbana relaciona-se diretamente com o volume e a diversidade de equipamentos e serviços de proximidade. Quanto maiores as ocasiões de fazer despesas maiores são os ganhos. Assim a aposta no património como efeito de desenvolvimento económico tem pouco efeito em territórios fracamente equipados (Patin, 2002: 166). O património pode ser colocado ao serviço da construção de marcas, de *branding*, de estratégias de promoção diversas. Estas estratégias baseiam-se na diferenciação, na autenticidade e originalidade, podendo ser aplicável a qualquer tipo de produto ou atividade (Ashworth, 2013: 382). A capacidade de retirar valor do património depende muito da capacidade comunicativa e apreensão dos públicos (Benhamou, 2012: 11-12). O património cultural tem um o impacto instrumental,

---

<sup>90</sup> Regra geral considera-se a expansão urbana e dispersão entre novos aglomerados ou centralidades como potencialmente negativo do ponto de vista da sustentabilidade, mas nem sempre essas constatações recorrem a dados de cada realidade local. Na mesma medida os modelos de cidade compacta passam pela mesma dificuldade de análise, pois algumas comparações efetuadas entre os tecidos antigos e recentes não podem ser feitas diretamente (Portas *et al*, 2007: 19).

<sup>91</sup> Uma urbanização de média densidade corresponderá em média a 10.000€/fogo; em urbanização de vivendas isoladas unifamiliares será de 20.000€/fogo; e de 80.000€/fogo em ocupações dispersas, isto para todas as infraestruturas de boa qualidade (Carvalho, 2013: 397).

<sup>92</sup> Sidónio Pardal & Carlos Lobo (2011: 29) são perentórios. Afirmam que “*Muito embora a aprovação de urbanizações permita aos municípios alguma arrecadação de receita, com a cobrança das taxas associadas, essas receitas pontuais não cobrem os encargos fixos que o município passa a assumir com a receção das infraestruturas da urbanização, cuja conservação fica a seu cargo.*”

encorajando o consumo e os ganhos na economia local (Snowball, 2013: 439), mas se for gerido e comunicado nesse sentido. As empresas podem beneficiar do património e sua historicidade de forma positiva, por exemplo através do aumento do *status* de localização. Isto pode ter um efeito valorizador para as empresas e para o seu prestígio. Mas as empresas que não beneficiem do tipo de pessoas que são atraídas por este status superior podem ser prejudicadas na sua relação próxima do património, pelas piores condições materiais e por eventuais aumentos dos custos de funcionamento (Graham *et al*, 2000: 161).

O turismo<sup>93</sup> e as indústrias do lazer estão em pleno crescimento desde há várias décadas, e tudo indica que continuarão a crescer. Com isso os comportamentos no que toca ao turismo cultural e patrimonial mudaram. O turismo cultural e do património começaram a crescer forma exponencial a partir dos anos 70/80, com um considerável impacto social e económico (Bonet, 2013: 386). Para a indústria do turismo a história tornou-se um produto que pode ser utilizado, transformado em marca, vendido e recriado. Cidades e áreas urbanas históricas são vistas como bens, ativos, recursos, capazes de proporcionar experiências. Surge a noção da criação de uma nova indústria geradora de emprego e de altos retornos financeiros, quando os custos de investimento e o esgotar dos recursos do contexto ambiental, cultural e social nem sempre são considerados. Mas o turismo é uma indústria volátil, muito sujeita a crises por ser dependente de modas e da conjuntura. A conservação que favorece os interesses turísticos tem ignorado a profundidade e dinâmica do ambiente urbano em preferência da recriação estéril e das experiências efémeras. Os projetos de regeneração urbana têm salientado o potencial económico de promoção turística, mas o turismo tem sido também responsável pela destruição do património (Orbasli, 2000: 2). Corre-se o risco da dimensão turística se sobrepor a todas as demais atividades, transformando as cidades em encenações teatrais, inventando-se recriações históricas patrimoniais do nada. As cidades podem ser transformadas em espaços temáticos vazios de vida (Orbasli, 2000: 75).

Se antes o turismo patrimonial era uma atividade intelectual das elites, agora passa a ser cada vez mais aberta à atividade familiar (Patin, 2012: 159). Surgem assim processos de

---

<sup>93</sup> Um produto turístico designa, de forma clássica, um conjunto: transportes e transferências, alojamento, restauração, enquadramento e assistência (Patin, 2012: 28).

simplificação e melhoria da comunicação<sup>94</sup> para poder chegar a maiores públicos<sup>95</sup> (Orbasli, 2000: 79). Mas esses processos de simplificação e standardização podem ter impactos patrimoniais destrutivos que devem ser acautelados (Lauras & Sampò, 2012: 60). Com o crescimento do público consumidor, o turismo pode ser usado para combater a ideia de obsolescência urbana, introduzindo novos usos (Oliveira, 2003: 39). Mas o turismo é um dos setores mais dependentes do setor público para garantia de infraestruturas, tais como estradas, aeroportos, água, património, etc. Por outro lado, constitui-se de uma multitude de pequenas e médias empresas privadas difíceis de coordenar e legislar<sup>96</sup>. Um ambiente urbano em que as pessoas queiram viver e trabalhar vai ser naturalmente apreciado por visitantes (Orbasli, 2000: 4). Se o turismo tem a capacidade de criar empregos e receitas diretas, cria ao mesmo tempo problemas com as populações locais quando se dá o excesso de carga turística que desequilibra o ambiente urbano. O turismo tem potencial de revitalizar zonas urbanas, preservar e conservar o património local<sup>97</sup>, mas apenas e for gerido com esse intuito de forma sustentável integrado com as demais funções urbanas (Barthel-Bouchier, 2013: 159). O turismo cultural pode trazer vantagens à conservação do património, especialmente se gerido de forma integrada, tais como: ajudar a encontrar novos usos para o edificado; gerar ambientes de tolerância e aproximação cultural; potenciar o orgulho cultural das comunidades locais; dinamização económica indireta através das atividades comerciais, económicas de bens e serviços que ajudam a criar riqueza local (Lopes, 2014: 43).

Embora seja a imagem dos sítios que induz os visitantes a visitarem o local são as infraestruturas e serviços de transporte que permitem realizar a viagem e visita, tal como as demais infraestruturas de apoio, o seu conforto (Tiesdell *et al*, 1996: 70). O turismo urbano

---

<sup>94</sup> Uma das técnicas mais eficazes para valorizar um sítio cultural do ponto de vista turístico consiste nas reconstituições totais ou paralelas aos sítios, sendo importante para os monumentos desaparecidos, de maneira a dar aos visitantes uma perspetiva mais realista. Existem muitas possibilidades: maquetes, reconstruções físicas, desenhos, reconstituições virtuais (Patin, 2012: 129).

<sup>95</sup> Um modo de avaliar o sucesso de um destino turístico é o desejo de voltar de quem o experimentou. Não é por acaso que nos destinos de maior sucesso existe em paralelo uma tendência grande procura por pessoas que pretendem mudar de residência após a reforma (Rypkema, 2014: 78).

<sup>96</sup> “*Não chega possuir um relato histórico relevante, é necessário que exista uma ação política para que o local possa afirmar-se como destino de turismo cultural. Será também fundamental envolver as populações e conseguir a participação da administração pública nos diversos níveis.*” (Gonçalves, 2012: 67).

<sup>97</sup> O turismo pode desempenhar um papel importante para o futuro das cidades históricas: O interesse dos turista gera grande consciência patrimonial e a conservação dos edifícios históricos menos óbvios; Edifícios bem conservados são utilizados para encorajar o desenvolvimento de projetos; A consciência comunitária dos benefícios da conservação aumenta o envolvimento local e procura por conservação; São criados usos para edifícios que de outro modo seriam redundantes; A promoção dos valores arquitetónicos e históricos motivam a comunicação multicultural (Orbasli, 2000: 43).

é uma atividade preferencialmente exterior. Nas cidades históricas as principais atrações são as ruas estreitas e cobertas, miradouros e vistas singulares, passagens e vistas entre o edificado, a arquitetura das fachadas, praças, arranjos exteriores, e frentes ribeirinhas (Orbasli, 2000: 55). Os gastos dos visitantes<sup>98</sup> consolidam as infraestruturas e encorajam investimento em novos empreendimentos e serviços essenciais para o turismo urbano (Tiesdell *et al*, 1996: 70).

Constata-se então que a relação entre custos e benefícios que o turismo gera para o património é muito indireta, pois os capitais gerados pelo turismo fluem apenas indiretamente para o património. Só a gestão integrada e sustentável poderá conduzir melhor esses ganhos para o sector patrimonial (Graham *et al*, 2000: 20). Dessa visão de sustentabilidade faz parte o processo de governança, em que a população local deve ser envolvida nessa gestão, através da sua sensibilização para a proteção das práticas culturais locais, participação na gestão direta dos sítios, participação nas atividades indiretas da frequência no turismo do património (Patin, 2012: 141).

As funções memoriais e atmosferas sociais de cariz histórico podem ser convertidas em oportunidades comerciais para os proprietários, residentes e população em transição (Bandarin, 2015: 12). Nos bairros históricos tendem a gerar-se serviços e negócios de proximidade, quase sempre dos próprios residentes, o que gera um efeito positivo e sustentável na economia local. Ao nível da qualidade de vida, estes usos mistos permitem poupar recursos públicos e tempo aos residentes (Rypkema, 2014: 70). De um ponto de vista geral, depois da implementação das melhorias físicas, os negócios localizados em tecidos urbanos históricos registam vendas acima da média. Os edifícios históricos têm um potencial único de potenciar determinados negócios (Rypkema, 2014: 91-92). Quando os edifícios já não são adequados para a sua função o turismo pode ser uma boa opção para manter a maior parte dessa materialidade. Nas vendas a retalho são as pequenas unidades que são mais fáceis de manter e ocupar, com as maiores a cair em estado decrépito. Os negócios tradicionais, sob a pressão turística, deixam de ser capazes de lidar com as rendas altas. O sucesso do comércio nos centros urbanos turísticos é um equilíbrio entre as necessidades dos turistas e as necessidades dos residentes (Orbasli, 2000: 66). A proliferação de publicidade pode ser

---

<sup>98</sup> Valery Patin (2012: 191) refere que os turistas em meio urbano fazem gastos muito maiores que em meios não urbanos. Em média, por cada 15€ de despesas diretas em atrações patrimoniais, os turistas desembolsam em média 100€ em serviços turísticos e comércio de proximidade. Estes rácios podem variar entre 7 e 10, pelo que podem ser ter efeitos multiplicativos consideráveis na economia local.

considerada como uma forma de poluição. Entre as ameaças ao património, a ameaça da poluição visual é uma das mais comuns, resultante de projetos de *design* desrespeitosos ou onde não existe qualquer *design* adaptado e integrado. Para além dos problemas estéticos o excesso de publicidade, especialmente quando se trata de marcas internacionais, contribui para a destruição da identidade e património imaterial (Yáñez, 2016: 179-182).

### **II.3.Dimensão ambiental**

As cidades são consumidoras intensas de recursos e energia. Só os edifícios, por si, requerem muitas toneladas de materiais de construção. Na constituição das cidades existe uma primeira fase de consumo intensivo de recursos materiais, seguida de uma fase de estabilização onde os consumos se relacionam com o seu funcionamento e manutenção (Ferrão & Fernández, 2013: 36). A utilização de materiais de construção locais contribui para a redução dos impactos ambientais. A geração de empregos através da construção e reconstrução que têm efeitos na economia local e um grande impacto social positivo (Rypkema, 2014: 14), persistindo e multiplicando efeitos após a conclusão das obras.

Os edifícios antigos representam uma forma utilizável de energia armazenada do passado. Permitir a degradação do edificado significa desperdiçar energia e recursos materiais. As cidades consomem 3/4 de toda a energia do mundo e produzem a mesma proporção de poluição (Rogers, 2011: 27). No entanto os custos de reutilização podem tornar-se pouco económicos se não resultarem de processos contínuos de conservação (Falk, 2011: 164). A análise de ciclo de vida dos edifícios e dos impactos ambientais do património edificado ajuda a avaliar os custos de conservação comparativamente à construção nova (Ferrão & Fernández, 2013: 83). Como a reabilitação é menos dispendiosa em termos do uso absoluto da energia<sup>99</sup>, a reutilização do edifício constitui uma conservação e gestão dos recursos existentes, uma redução no consumo de energia e materiais na construção. A reabilitação e conservação são assim menos intensivas no consumo de recursos materiais e naturais (Bandarin & Oers, 2012: 131; Barthel-Bouchier, 2013: 57). Tendo em conta que 40% a 50% do total de consumos energéticos se associam aos edifícios, existem consideráveis margens potenciais de poupança (Bandarin & Oers, 2012: 170), isto sem ter

---

<sup>99</sup> Um novo alojamento pode exigir cerca de cinco vezes mais energia para a sua construção do que a reabilitação de um edifício com área similar (Paiva *et al*, 2006: 283).

em conta os consumos energéticos dos sistemas de transportes urbanos que por si só são muito significativos no meio urbano. No entanto, o preço da energia e dos recursos nem sempre são tidos em conta na constituição do valor do património urbano (Tiesdell *et al*, 1996: 15). Os edifícios históricos, ao serem construídos e reconstruídos com materiais tradicionais, são construções de baixa pegada ecológica e de baixa emissão de carbono. Usam, habitualmente, técnicas de ventilação natural, recolha de águas, podendo ser adaptados e potenciados para mais eficiência energética e um uso passivo das energias renováveis. Do ponto de vista dos resíduos, os custos de demolição e encaminhamento de resíduos são muito consideráveis, sendo habitualmente desconsiderados nos custos de obra. Para além disso, os edifícios antigos podem conter materiais hoje perigosos que aumentam o custo do seu tratamento, podendo ser mais barato envolver e isolar que demolir. Os trabalhos de reabilitação têm naturalmente custos de demolição, mas são muito inferiores à demolição total e reconstrução total (Rypkema, 2014: 86).

A conservação urbana aparenta ser uma das melhores respostas alternativas aos custos económicos e ambientais da expansão urbana. Poupam-se infraestruturas e custos de transporte, reduz-se a poluição atmosférica e os congestionamentos de trânsito, e reforçam-se os investimentos já realizados, tanto pelo setor privado como público (Rypkema, 2014: 33). A expansão urbana deve ser contrariada e o desenvolvimento urbano inserido nas políticas de gestão das malhas construídas quando surgirem necessidade de novas expansões urbanas (Paiva *et al*, 2006: 283). Enquanto um determinado tipo de património edificado urbano estiver em utilização seria de evitar o uso de novo solo (Lichfield, 2009: 19), uma vez que o solo é um recurso natural não renovável. Por outro lado, o excesso de concentração pode trazer problemas de qualidade ambiental, pela falta de integração dos edifícios com os espaços urbanos e naturais (Jefrey & Pounder, 2001: 88). Mas nos tecidos urbanos antigos tendem a surgir áreas densamente construídas onde escasseiam os espaços públicos, os espaços verdes, jardins e árvores. Podem faltar os espaços tranquilos de descanso e recreio, tal como de contacto com a natureza, que contribuem para a qualidade do ambiente urbano (Paiva *et al*, 2006: 143).

Nas cidades históricas, há limites à adaptabilidade. Uma das maiores condicionantes físicas é a incapacidade de adaptação física aos sistemas de transportes motorizados. As alterações para criar novas vias de acesso estão fortemente condicionadas, pelo que se exigem medidas de controlo e limitação conjugadas com inovação (Oliveira. 2003: 23).

Por fim, as alterações climáticas são outro risco importante pois mudam as condições climáticas a que o património está sujeito (Patin, 2012: 113).

Tendo em conta o que foi sendo referido, são inúmeras as questões associadas ao património urbano e ao desenvolvimento sustentável. Importa tentar avaliar os impactes ambientais, podendo ser obtidos diretamente através de medições dos parâmetros ambientais, tal como a qualidade do ar, água, ruído, resíduos produzidos, elementos naturais em meios urbanos, etc. Mas também podem ser aferidos indiretamente pelo modo como se realizam e conjugam todas as atividades urbanas. A simples reabilitação de um edifício pode ser vista como indicador de desenvolvimento ambiental sustentável, como já vimos.

#### **II.4. Dimensão cultural**

A identidade, as relações com as tradições, as memórias e as lendas, tal como as simbologias político-religiosas, geram sentimentos fortes nos indivíduos e alimentam o sentido de comunidade. Estes valores são suscetíveis de mudança com o tempo, transformações que se repercutem nas sociedades e cidades que lhes dão palco social (Paiva *et al*, 2006: 119). Os tecidos urbanos históricos constituem verdadeiros depósitos do memorial coletivo da cidade, sendo uma identidade produto das múltiplas memórias depositadas em múltiplas camadas sobre o ambiente urbano. “*Uma cidade sem edifícios antigos é como um homem sem memória.*” (Lichfield, 2009: 68). A cidade é em si própria a memória coletiva dos povos, os tecidos urbanos são história sedimentada, e podem neles ser lidas as evoluções sociais, culturais, económicas e tecnológicas de uma comunidade, tal como dos próprios processos e arte de construir (Paiva *et al*, 2006: 137). A sustentabilidade cultural depende da continuidade histórica do edifício em meio urbano, na sua forma e função (Bandarin & Oers, 2012: 87).

Quando se fala em tradição é conveniente relembrar que se trata de uma invenção social e que os purismos podem ser enganadores e ingênuos, pois um contexto de salvaguarda para a valorização social tem de prever a natural mudança e desenvolvimento social. Lidar com a tradição de um ponto de vista social passa por descrever um processo de constante configuração e reconfiguração, direcionado para os interesses na comunidade num determinado momento. A valorização social do património através da conservação e reabilitação pretende combater a degradação social, económica, cultural, habitacional, etc. o que obriga a ações e a um planeamento integrado (Menezes, 2002: 15-17). Convém salientar

que a identidade e apego não significam forçosamente gostar. O apego a um lugar pode ser o resultado de uma mistura complexa de amor e ódio, que habitualmente exclui a indiferença (Howard, 2003: 152).

Habitar um local significa lidar com aqueles que partilham o mesmo modo de vida, aceitar um certo tipo de valores comuns. Algumas dessas regras podem ser muito estruturadas, dependendo da força e organização da comunidade. Habitar um lugar representa também um capital social, simbólico e político para aqueles que ali habitam. Num espaço patrimonial um dos valores comuns é precisamente a relação com o património local (Gravari-Barbas, 2005: 22). No entanto, a perda da identidade urbana pode ser independente da perda do seu património edificado. Tal pode acontecer quando se dão profundas transformações funcionais e nas atividades urbanas (Paiva *et al*, 2006: 121).

As cidades contemporâneas e os seus habitantes são dinâmicos, filhos do pós-modernismo como explicam alguns filósofos. Definem-se pelos processos de individualismo, facilidade de movimentação, pela mudança de mentalidades que permite a cada indivíduo a auto-reconstrução e o assumir de traços de grupos e comunidades que não são originalmente as seus (Lipovetsky, 2010: 150; Naim, 2014: 114). Pode mesmo ser uma ilusão a vontade nostálgica de voltar a promover as identidades urbanas locais (Bourdin, 2011: 105), demasiado definidas, estanques e estáticas no tempo. Apesar de tudo as zonas urbanas históricas ainda mantêm um aspeto familiar num ambiente de mudança (Orbasli, 2000: 16). A identidade de uma cidade relaciona-se com a sua paisagem construída, com os edifícios icónicos, mas também com a presença dos edifícios comuns, de processos de continuidade e de rutura (Prochazka, 2012: 119-121).

As mudanças radicais dos sistemas produtivos e o abandono cultural de materiais e técnicas de construção locais, tal como a universalização de novos modelos culturais, têm conduzido a um esbatimento das diferenças culturais locais, onde se incluem a arquitetura, a cultura de construção e utilização dos edifícios e espaços urbanos. Estas mudanças têm conduzido a processos de renovação urbana nos centros históricos com perdas patrimoniais consideráveis, na adulteração das características típicas dessas zonas urbanas. Todas estas mudanças, especialmente quando são demasiado rápidas, tendem a afetar as relações de identidade e identificação das populações das zonas urbanas históricas e na consequente estabilização e preservação das próprias comunidades locais. Quanto mais frágeis são as capacidades económicas e culturais de uma comunidade maiores as dificuldades em

preservar as suas formas de identidade. Quando essas comunidades se multiplicam, diversificam e ampliam experiências espaciais, tendem a diminuir o sentimento de pertença e ficam menos reconhecíveis pelas expressões culturais da sua identidade. Mas quando uma identidade de uma cidade é artificialmente paralisada no tempo, essa identidade automaticamente deixa de representar a vida urbana, que é naturalmente dinâmica e diversa. Os processos de conservação das identidades locais não podem renegar o dinamismo natural das sociedades humanas, mas devem respeitar determinadas permanências e especificidades locais (Paiva *et al*, 2006: 123-124). Podem ocorrer casos em que os contextos socioeconômicos de um determinado tecido urbano já tenham desaparecido, podendo ser difícil voltar a reconstruir o tecido social e cultural pela sua fragilidade, sendo de evitar os processos de regeneração que apenas criem encenações e teatralizações sem envolver verdadeiramente a comunidade local ainda existente ou novos habitantes que se pretendam atrair (Bariol-Mathais, 2015: 54). A revitalização dos tecidos urbanos históricos não pode ignorar a dimensão social e cultural. A reabilitação material apenas cria o recetáculo físico para que as atividades urbanas possam ocorrer, pois são elas também construções sociais. Essa animação não pode ser fabricada artificialmente. Tem de ser genuína, naturalmente animada e não teatralmente ensaiada por atores contratados (Tiesdell *et al*, 1996: 18).

A identidade do grupo molda os padrões das preferências individuais, logo também do comportamento econômico (Bariol-Mathais, 2015: 115). Assim a cultura irá afetar a eficiência da economia, no modo como os indivíduos e o grupo assumem os processos econômicos de produção e a equidade, definindo uma moral e ética de distribuição de riqueza, quer entre os membros quer para as gerações futuras. A cultura pode definir quais os objetivos econômicos e sociais a atingir pelo grupo (Throsby, 2001: 63). Nesses objetivos inclui-se o modo como se gere o património cultural, derivando a vitalidade de uma comunidade pela intensidade no consumo de cultura (Benhamou, 2012: 73).

De um modo geral, os indivíduos procuram espaços em que o sentido identitário se relacione com elementos visuais, com uma gratificação estética e agradáveis associações históricas. Os moradores costumam estar preparados para pagar esse aumento de custo para viverem nesse espaço distintivo, especialmente os novos moradores que são atraídos para esses espaços urbanos distintos. Também os turistas pagam para visitar esses espaços, enquanto as empresas vêm vantagens em se localizar nessas áreas. Assim as pessoas

comportam-se como se esse dividendo identitário exista e tenha valor económico (Ashworth, 2013: 381).

Apesar do crescimento do interesse pelo património cultural para habitar, ainda existe em Portugal uma tendência para valorizar a aquisição de habitação nova, em detrimento do mercado de arrendamento e do parque habitacional antigo (Gonçalves, 2005: 73). Esta conceção de valor tem um impacto muito importante nas políticas de conservação urbana porque, mesmo que as pessoas digam que valorizam a dimensão patrimonial das cidades e tecidos urbanos mais antigos, quando chega a hora de decidir em que sítio viver tendem a optar pelas alternativas de novo edificado. Estas análises e tomadas de decisão nem sempre são metódicas nem informadas, como já vimos. Estas opções podem fragilizar os modelos mais sustentáveis de reutilização do património edificado.

## **II.5. Dimensão social**

Nas sociedades em que ocorrem mudanças rápidas a pressão sobre o ambiente construído é grande. O crescimento da população e as novas necessidades, potenciadas pelo aumento dos rendimentos, levam à procura de mais espaço e melhores condições de vida. A procura por lazer, cultura, equipamentos e serviços cria pressão no tecido urbano<sup>100</sup>.

Voltando ao conceito de identidade local, ela resulta de um contínuo processo histórico de negociação entre diferentes grupos e comunidades (Bandarin & Oers, 2012: 107), em que as cidades não podem existir sem os seus cidadãos (Rodwell, 2007: 196). Nas cidades contemporâneas os laços sociais são substituídos pelos laços associativos, que são habitualmente de curta duração, transitórios e instrumentais. As relações tendem a corresponder especificamente a um contexto (Giddens, 2013: 223). O tecido edificado e a morfologia dos centros antigos podem reforçar os laços sociais que se perdem no urbanismo moderno. Num contexto de globalização e de súbitas mudanças as sociedades estão sujeitas a crises de identidade, podendo encontrar no património elementos de agregação. Os grupos sociais tornaram-se instáveis e fragmentados. O património parece surgir como um elemento de reação a esta realidade, agregador (Domingues, 2014: 8) ao ganhar importância e papel

---

<sup>100</sup> Ainda assim a utilização das existências tenderá a acontecer até ao limite das suas capacidades, numa perspetiva economicista do uso dos recursos (Lichfield, 2009: 33).

social: é um elemento de coesão social<sup>101</sup>, de concordância coletiva a referências culturais (Benhamou, 2012: 14), o que não impede que o património tenha representações diferentes para cada grupo social, por produzir representações e perceções ditadas pelas referências e experiências de cada indivíduo. Isto revela também que a noção de património está sujeita a modas, que implica roturas sociais e culturais (Bossuet, 2005: 35), ainda que permita uma possibilidade de aproximação e solidariedade geracional (Lacroix, 1999: 200).

Quem já vive num local de valor patrimonial habitualmente pretende dar continuidade a uma herança, valores, modos de vida e cultura. Será mais sensível à originalidade, à forma, à expressão, ao simbolismo e, por vezes, à história desses bens. Para os autóctones o património é algo natural, já para quem o adota resulta de uma decisão e avaliação intencional (Bossuet, 2005: 27-28). Os valores sociais, das identidades comunitárias e orgulho cívico estão presentes nos edifícios públicos e privados, monumentos, mas também em determinados espaços da vida coletiva (Jigyasu, 2015: 129). Podem existir boas razões para investir num património que seja um bem-público, mesmo que não tenha um saldo líquido positivo de benefícios económicos. O investimento pode ser feito apenas por questões sociais, para que determinados grupos socialmente mais desfavorecidos acedam e desfrutem desse investimento, ou simplesmente para disponibilizar o património a toda a sociedade que dele queira desfrutar. Podemos preservar um determinado património mesmo que as gerações atuais não valorizem as suas dimensões estéticas, ainda que se levantem questões éticas e morais sobre a cativação dos investimentos futuros. Tal conduz a processo de consciencialização para a valorização dos patrimónios pelos seus herdeiros. De um modo geral as populações valorizam um património pelo que sabem sobre ele. O papel dos especialistas é aqui especialmente importante para criar e estruturar a informação. O património identificado tem de ser relevante para a comunidade para ser valorizado, pelo seu potencial económico, ambiental e reforço da identidade e imaginário coletivo (Dris, 2010: 132; Menezes & Tavares, 2004: 12). A importância da comunidade reconhecer o seu património e se envolver na sua defesa ativa, para dele poder retirar vantagens de uma forma sustentável, relaciona-se com a conservação integrada (Menezes & Tavares, 2004: 13). As políticas de conservação integradas serão tanto mais bem-sucedidas quando for possível manter as populações locais nas zonas de intervenção, e com isso todos os aspetos da riqueza

---

<sup>101</sup> Os habitantes das cidades dizem, regra geral, serem capazes de colaborar com outras pessoas com um passado ou interesses semelhantes, para desenvolver ligações locais (Giddens, 2013: 226).

socioeconómica e cultural local (Menezes & Tavares, 2004: 15) A decisão de gestão do património deve assim considerar a vertente cívica e técnica (Navrud & Ready, 2002: 9).

O espaço urbano é uma variável que potencia ou diminui conflitualidades sociais, sendo um espaço que pode ser considerado a sala de visita da vida coletiva, espelhando os projetos, opções, valores e conflitos de uma determinada sociedade. Assim, agir sobre o espaço é agir sobre a comunidade, especialmente quando se trata do espaço público (Guerra, 2007: 238). Se o modo de conceber o património e a sua conservação mudou, o próprio sentido de comunidade também se alterou. Passaram a ser várias as comunidades, cada uma contribuindo para a reinterpretação dos valores das cidades (Bandarin & Oers, 2012: 68). Os modos de habitar e valorizar o património são diferentes consoante os vários grupos sociais, emanando de construções socioculturais próprias desses grupos. Os grupos de habitantes de uma tradição mais antiga costumam ser aqueles que mais se disponibilizam para a valorização do seu património, em turismo e outras atividades, desde que lhes permitam manter o modo de vida. Sentem-se responsáveis por garantir o dinamismo da localidade (Bossuet, 2005: 37). As atividades patrimoniais tendem a ser utilizadas para melhorar o quadro de vida e a imagem do território onde as atividades se desenrolam, constituindo um sinal para exterior de uma vontade de desenvolvimento e de melhor integração das comunidades locais, recuperando a confiança e as perspetivas de desenvolvimento locais (Grefe, 2003: 27).

Nas cidades médias<sup>102</sup> os laços sociais tendem a ser fracos, aproximando-se da realidade isolacionista das grandes cidades onde as pessoas socializam de outras formas, em rede de interesses. As cidades-comunidade tendem a existir em zonas urbanas de pequena dimensão. Facilmente se constituem guetos e zonas socialmente impermeáveis nas novas formas de fazer cidade e até mesmo em algumas reabilitações, levando a processos de gentrificação<sup>103</sup> (Bourdin, 2011: 84). A vontade de conservação do património cultural dos tecidos históricos é baseada na transferência de recursos públicos e privados que tendem a penalizar os grupos sociais mais desfavorecidos se não forem tomadas medidas de gestão, pois facilmente se

---

<sup>102</sup> Leiria é considerada uma cidade média no contexto nacional, embora no contexto europeu a dimensão das cidades médias aumente substancialmente.

<sup>103</sup> João Aguiar (2014: 65) refere que a crise económica a partir de 2008 acelerou em Portugal os processos de expulsão social, de gentrificação, surgindo novos fenómenos de segregação, em que o turismo contribui para esse efeito tal como os locais de reserva com preços proibitivos para a maioria da população.

geram processos de gentrificação devido à pressão imobiliária especulativa<sup>104</sup>. Justifica-se então uma integração das políticas de conservação com as políticas sociais (Bandarim, 2014: 14). Mas a não intervenção permite que a degradação urbana produza efeitos sociais nefastos. “A *degradação do tecido urbano gera degradação social e a degradação social contribui para a degradação do tecido urbano.*” (Paiva *et al*, 2006: 141). Só os pobres e velhos, os grupos sociais mais fragilizados ficaram nas zonas urbanas degradadas (McNamara, 2011: 10). Geraram-se também processos de gentrificação e isolamento por qualidade, onde apenas aos endinheirados aceder às zonas reabilitadas, ou falta dela nos centros das cidades devido à degradação e pela pouca atratividade dessas locais perante a restante cidade (Hanley, 2011: 127). Quando as construções se tornam obsoletas perdem valor económico e de mercado. Quando o edificado obsoleto é suficientemente numeroso toda a zona urbana pode ser considerada obsoleta e os impactos globais passam a ser maiores. Nessas zonas tendem a ficar ou a atrair classes sociais mais pobres e empresas de áreas de negócios voláteis e de margens de lucro reduzidas. Assim os impactos físicos transferem-se para a economia e da economia para a dimensão social, que por sua vez influencia o contexto, alimentando impactos negativos e de desvalorização económica (Lichfield, 2009: 25). Uma cidade sem ruas onde ocorram relações sociais e económicas pode morrer socialmente (Carvalho, 2003: 64). Uma cidade sem equipamentos de suporte à vida quotidiana, com espaços recortados e *guetizados*, sem relação entre si, com deficientes condições de mobilidade e acessibilidade e com sinais de degradação, é uma cidade sem qualidade. Para fazer da patrimonialização do espaço urbano e do edificado um instrumento de inclusão social é necessário contextualizar, dando sentido ao património cultural e à história que o sustenta. Importa também a integração com as funções urbanas e necessidades dos habitantes numa reabilitação que lhes seja atrativa (Dris, 2010: 134). O esforço de uma sociedade face ao seu património está relacionado com a satisfação que ele lhe traz<sup>105</sup> (Grefe, 2003: 65). O objetivo da conservação urbana integrada com os valores de desenvolvimento social não é formar uma sociedade coesa, mas aspirar à coesão social, tratando-se de um trabalho

---

<sup>104</sup> O processo de gentrificação habitualmente dá-se de forma gradual. Os primeiros habitantes melhoram gradualmente as suas condições materiais dos edifícios. Surgem mais moradores de condição social superior, tal como o interesse das imobiliárias e construtoras que vão assim aumentando os preços e a qualidade das construções. Também para as lojas e serviços que se adaptam ao maior poder económico e gosto dos novos habitantes, tornando-se desadaptadas para os antigos habitantes (Tiesdell *et al*, 1996: 99-100).

<sup>105</sup> A satisfação individual ou privada corresponde, à priori, ao contentamento das necessidades estéticas, cognitivas ou artísticas. A satisfação coletiva pode ser simplesmente a existência do património, especialmente se for um suporte simbólico da identidade e memória coletiva (Grefe, 2003: 65).

permanente de construção, manutenção e compatibilização de redes relacionais frágeis e diversas, que podem ser conseguidos através de projetos comuns (Bourdin, 2011: 84-86).

Os habitantes podem ser os verdadeiros atores da transformação dos espaços patrimoniais. A transformação surge com o próprio ato de habitar, pois é assim que se processa a apropriação social de todo o espaço urbano. Há sempre um habitar coletivo e um habitar individual. Quer seja por razões pragmáticas quer patrimoniais, as transformações operadas pelos habitantes são uma fonte de conflito entre múltiplas visões, dos arquitetos, urbanistas, técnicos de património e o dos habitantes, mas que contribuem para a vida e atividades essenciais para a sustentabilidade urbana. Apesar de tudo, tendem também a surgir conflitos habitacionais com as transformações associadas às funções comerciais e turísticas (Gravari-Barbas, 2005: 151). A rotatividade de ocupação, habitualmente associada ao turismo, gera instabilidade pouco apreciada pelas comunidades residentes. Há que ter em contas os conflitos constantes, tanto sociais como materiais de habitar o património, naquilo que é um processo de construção de identidade espaço-temporal, tal como os impactes sociais das atividades patrimoniais (Gravari-Barbas, 2005: 617).

Quando se refere que o objetivo da reabilitação urbana é de melhorar o ambiente urbano, isso relaciona-se com a melhoria da qualidade de vida e bem-estar das populações (Paiva *et al*, 2006: 154). A utilização criativa e preservação do património cultural constituem componentes do desenvolvimento humano sustentável, devendo contribuir para a melhoria da qualidade de vida das populações, especialmente dos grupos mais desfavorecidos (Ballart Hernández & Tresserras, 2014: 156). Assim a reabilitação urbana integrada pode ser entendida como uma forma muito lata de intervenção social. Pode consistir na proteção dos idosos, na implantação de equipamentos de escolaridade e de saúde, na reinserção social dos marginalizados, na criação de postos de trabalho, melhoria das condições de habitabilidade, tratamento dos espaços públicos de convivência e vivência social, até nos mecanismos autossustentados de produção cultural (Paiva *et al*, 2006: 110).

À medida que a vitalidade dos espaços públicos diminui, perde-se o hábito de participar e usufruir dos espaços públicos, aumentando o sentimento de insegurança (Rogers, 2011: 10). Os espaços urbanos devem garantir proteção física e psicológica relativamente ao perigo, proporcionando tranquilidade e confiança (Paiva *et al*, 2006: 244). A garantia da vigilância é importante, especialmente da vigilância natural e a presença humana nos espaços exteriores, de modo a garantir um controlo informal que reforça os próprios laços sociais.

As condições físicas também influenciam, pelo que zonas de becos, passagens inferiores e zonas mal iluminadas, sem vitalidade, geram sensação de insegurança (Paiva *et al*, 2006: 245). A criminalidade está associada a ruas desertas e a edifícios degradados (Guerra, 2007: 245). A presença de habitação nos centros antigos contribui para aumentar a segurança da zona, para que seja atrativo e seguro desenvolver outras atividades<sup>106</sup>, evitando a sensação de desertificação e despovoamento (Oliveira, 2003: 82). A presença de comércio, serviços e usos residenciais ajudam a criar espaços vivos 24 por dia (Tiesdell *et al*, 1996: 97).

O caráter histórico e a atração pela qualidade espaço residencial disponível são essenciais para atrair moradores às cidades. Junta-se também a conveniência da localização. Os vários grupos sociais podem ser diferentemente suscetíveis às características dos tecidos urbanos, para uns o fator patrimonial pode ser muito relevante, para outros pode ser indiferente, sendo a prioridade dada à centralidade e acessibilidade das zonas urbanas (Tiesdell *et al*, 1996: 98). Mas se as zonas históricas das cidades ficam obsoletas, incapazes de atrair atividades e população, serão apenas as classes mais fragilizadas que se mantêm (McNamara, 2011: 10). A reabilitação urbana não pode continuar a ser diferenciada segundo o estrato social<sup>107</sup>, com as classes mais pobres impedidas de ir além das pequenas intervenções de manutenção e as classes sociais mais ricas serem as únicas a poderem assumir intervenções profundas. Idealmente necessita-se atingir um equilíbrio entre ambas (Paiva *et al*, 2006: 283).

Os tecidos urbanos históricos causam efeitos de repulsa e atração de diferentes grupos sociais, com aspetos que lhes são inatos a serem considerados na contribuição para a noção de qualidade de vida para alguns grupos, enquanto noutros o efeito é inverso (Semmond, 2005: 272). Com o adiamento da parentalidade e com uma percentagem também crescente de pensionistas existem muitos potenciais novos moradores interessados pela vitalidade do centro da cidade e da acessibilidade a equipamentos e serviços. Por outro lado, a qualidade de vida nos centros mudou com os processos de regeneração urbana, pelo que cresce o número de pessoas disponíveis para viver nesses espaços (Tiesdell *et al*, 1996: 99). As classes mais jovens instruídas são habitualmente mais abertas à interação social, mas a integração social em meio urbano dificilmente acontece, formando-se ilhas urbanas de classes sociais diferentes. Os jovens profissionais decidem casar e começar a vida familiar

---

<sup>106</sup> De cariz turístico, comercial ou outro, evitando zonas vazias durante a noite (Oliveira, 2003: 82).

<sup>107</sup> Curiosamente, Portugal é um país onde se dá grande importância à posse de bens materiais, mas onde se evitam os custos de manutenção e preservação desse património, pelo que as degradações e os estados de obsolescência se atingem mais rapidamente (Paiva *et al*, 2006: 283).

mais tarde. Por isso, em vez de habitações familiares, torna-se necessário haver mais habitação para solteiros e casais do que antigamente. Com os trabalhos de serviços a localizarem-se no centro, e com horários cada vez mais longos, a vida nos subúrbios torna-se inconveniente (Giddens, 2013: 245). Por outro as classes económicas mais desafogadas podem pagar os elevados preços dos edifícios profundamente reabilitados de modo a acederem a bens com um grau de exclusividade e acessibilidade únicos, próximos dos equipamentos e espaços centrais (Portas *et al*, 2007: 100). O interesse pelo acesso rápido a bens de lazer e cultura, independentemente do poder de comprar também aumenta à medida que as classes sociais se tornam mais instruídas (Giddens, 2013: 246). Mas criar uma vibrante comunidade urbana em zonas onde a tradição habitacional se perdeu requer bastante investimento e, a ser bem-sucedido, demora vários anos até que possa ocorrer. É muito provável que apenas segmentos limitados da população considerem o centro da cidade atrativo para viver<sup>108</sup> (Tiesdell *et al*, 1996: 99). Uma das características de viver em cidades antigas relaciona-se com os usos mistos desses espaços urbanos. Se o equilíbrio não for garantido, se o comércio e atividades de diversão se tornarem excessivas a zona deixa de ser atrativa para residentes (Orbasli, 2000: 62).

Mesmo que as cidades históricas disponham de boas condições para que nelas se possa viver com qualidade, a valorização da periferia como local de habitação pode afastar mesmo assim os habitantes das zonas de maior concentração urbana, próprias das zonas urbanas antigas. Jorge Carvalho (2013: 397) demonstra isso num estudo sobre as zonas de ocupação dispersa em Portugal<sup>109</sup>, onde conclui que, regra geral, a população valoriza a habitação

---

<sup>108</sup> Por exemplo, as restrições de acesso automóvel tornam essas zonas urbanas menos apetecíveis, criando zonas desertas fora dos períodos de atividade (Orbasli, 2000: 61). Mas a própria mobilidade está em mudança e adaptação a novos conceitos menos dependentes do automóvel.

<sup>109</sup> Jorge Carvalho (2013: 397) concluiu, num estudo sobre a ocupação urbana dispersa em Portugal que se valorizava a funcionalidade dos edifícios e a proximidade a equipamentos e comércio. Quanto à preferência por urbano ou rural, registou uma pequena vantagem para o rural, que equivale à dispersão urbana. As respostas também revelam uma preferência pelos edifícios isolados, unifamiliares, com logradouros significativos, em contexto de sossego. Esta preferência revela incoerência com o aspeto da valorização da proximidade a equipamentos e comércio. Nesse estudo refere-se que os grupos socioeconómicos mais qualificados tendem a valorizar mais a urbanização concentrada, em oposição aos indivíduos menos qualificados que dão maior importância ao urbanismo disperso. Os grupos entre os 35 e os 64 anos tendem a valorizar mais as vivendas. O autor conclui também que a ocupação dispersa é muito mais dispendiosa que a concentrada, especialmente no que respeita ao solo ocupado e custo das infraestruturas. A ocupação dispersa é mais apreciada que a concentrada, surgindo a preferência quase sempre associada a edifícios unifamiliares. É inequívoca a vantagem da ocupação concentrada num balanço global de custos/benefícios. A ocupação dispersa apresenta custos elevadíssimos, mesmo que o serviço de infraestruturas seja reduzido ao mínimo indispensável (no mínimo 3 vezes superior, podendo atingir 8). As soluções mais económicas, mas danificadas e multifuncionais, não são, geralmente e globalmente, as que são mais apreciadas (Carvalho, 2013: 397-402).

unifamiliar de baixa densidade onde possa ter um quintal, independentemente dos custos que isso implica para os proprietários e para a comunidade, muito superiores à ocupação habitacional mais concentrada. Tal é sintomático do aspeto valorativo do próprio ato de habitar, que nem sempre obedece a escolhas criteriosas e racionais. Mas se considerarmos que as cidades são compostas por múltiplas zonas, capazes de oferecer diferentes vivências e oportunidades, seguramente que os centros e tecidos antigos terão vitalidade social se forem conservados e reabilitados para responder às necessidades dos grupos sociais que aí pretendem viver.

## **II.6. Dimensão política e governança**

As políticas de gestão do património tendem a produzir efeitos a longo prazo, o que dificulta a avaliação do seu resultado no presente e levanta questões sobre legitimidade democrática das mesmas (Holler & Mazza, 2013: 31). Apesar dos estudos sobre a importância do património, e respetivas ferramentas para garantir a sua preservação, fazerem referência à governança, tem sido dada pouca atenção à complexidade desses processos na conservação urbana (Rojas, 2016: 235).

Indivíduos e comunidades mobilizam-se para conservar o património urbano porque apreciam os benefícios que lhes trazem. Algumas comunidades estão preparadas para despende recursos para garantir que esta forma de património continue a existir e possam desfrutar dos benefícios que gera. Reconhecem que o capital cultural providencia serviços socioculturais essenciais à formação do capital humano e social das sociedades contemporâneas. O património material urbano suporta atividades sociais capazes de criar vários fluxos económicos e sociais de troca (Rojas, 2016: 236). Neste contexto a reabilitação de uma zona urbana relevante pelo seu património construído gera benefícios coletivos (Holler & Mazza, 2013: 23). Por isso a legitimidade política dessas opções deve ser evidenciada. A necessidade de disponibilizar bens patrimoniais insere-se num círculo relacional que depende da informação e predisposição das pessoas para o tema patrimonial, porque os consumidores só podem escolher livremente depois de terem acesso à informação, só então estão em condições de poder decidir<sup>110</sup>. Tal como os investimentos na educação, os

---

<sup>110</sup> De notar que o valor atribuído ao património é fortemente influenciado pelo nível de educação tal como pelos seus rendimentos dos cidadãos (Peacock & Rizzo, 2008: 160).

investimentos no património só se tornam evidentes anos depois de terem sido feitos (Peacock & Rizzo, 2008: 22).

As intervenções de reabilitação e regeneração urbana são sempre lentas e complexas, podendo durar vários anos. Os casos de sucesso são os que resultam de processos continuados, pelo que a reabilitação e regeneração urbana necessitam de ter por base compromissos políticos duradouros, que vão para além dos calendários eleitorais<sup>111</sup> (Paiva *et al*, 2006: 209). A definição de uma cidade, ou parte dela, como património não deve ser baseada apenas em regulamentação. Deve resultar de uma posição política que define as dinâmicas da cidade ao longo tempo, encontrando ferramentas estratégicas para esse fim. Pode ser mais fiável assegurar a preservação quando os valores patrimoniais são definidos e assumidos naturalmente pela comunidade do que quando resultam de pareceres técnicos (Bandarin & Oers, 2012: 68), levando a que a gestão dos centros urbanos deva assentar num forte comprometimento político, mas de forma cívica mais colaborativa. O comprometimento e firmeza política são necessidades absolutas para os processos de regeneração urbana<sup>112</sup>, mas com compromissos constantemente renovados com os *stakeholders*<sup>113</sup>, tanto a curto como longo prazo (Pickard & Thyse, 2001: 280). O sucesso destas metodologias colaborativas depende da criação de redes baseadas em conhecimentos técnicos que mobilizem a cooperação bilateral entre investidores e forças locais (Logan, 2016: 13). O envolvimento dos *stakeholders* locais é especialmente importante para ganhar apoio político e social no início dos projetos, garantindo que existe suporte cívico e que os objetivos de melhoria para a comunidade local podem ser atendidos (Pickard, 2016: 169).

Infelizmente, a maioria das cidades não têm recursos para conseguir coordenar as ações de conservação urbana de forma integrada. Tendem a realizar intervenções isoladas ou limitadas, com fundos provenientes de fontes pontuais, tais como os fundos comunitários da União Europeia no caso nacional. Mas quando os *stakeholders* locais começam a participar nos processos de conservação os processos tornam-se mais complexos, surgem novas

---

<sup>111</sup> A utilização dos edifícios históricos é uma vantagem para os investimentos privados pois pode ter poupança nos investimentos. Mas para os investimentos privados serem atraídos às zonas históricas tem de haver um comprometimento do poder público em continuar com o investimento nessas zonas (Rypkema, 2014: 51).

<sup>112</sup> Para resolver as problemáticas da conservação e intervenção privada há que negociar compromissos que levem em conta: a definição e espectro do património, as normas e os limites do exercício da propriedade privada e o nível de apoios recebidos como compensação relacionadas com as obrigações de salvaguarda (Benhamou, 2014: 6-7).

<sup>113</sup> Os *stakeholder* serão a comunidade e todos os atores sociais que interagem ou têm interesses no espaço urbano patrimonial, especialmente os que forem mais diretos, podendo a abrangência ser alargado aos relacionamentos mais indiretos, consoante o processo colaborativo que se implementar ou considerar.

oportunidades e eventuais novos conflitos. Os processos de conservação são mais sustentáveis quando os *stakeholders* se envolvem nos processos de conservação do património local, pois atuam em conjunto como promotores e investidores, garantindo novas fontes de financiamento e atividade<sup>114</sup> (Rojas, 2016: 240).

O discurso oficial do património tende a excluir alguns atores sociais de se envolverem diretamente nas questões do património. Estes processos tendem a criar barreiras sociais sobre a negociação pública e sobre o significado e natureza do património. Apesar dos processos de gestão serem cada vez mais participados, cidadãos e políticos sem formação patrimonial ficam numa posição de inferioridade perante os especialistas no património (Peacock & Rizzo, 2008: 116). A exclusão dos não especialistas impede a prestação de contas públicas<sup>115</sup>. O envolvimento da comunidade nestes processos dá-se, principalmente, através dos convites para participar, aprender e partilhar os valores autorizados sobre o património. Mas levantam-se questões sobre os métodos adotados e como pode o envolvimento social ser mais participado (Smith, 2006: 44). As ações de envolvimento da comunidade servem, entre outras coisas, para assegurar que os vários atores e comunidades conseguem identificar os pontos comuns, as suas preocupações urbanas, e que as soluções de gestão vão de encontro a essas problemáticas. Estes processos têm de ser mediados para resolução de conflitos e devem ser acompanhados de informações e ferramentas técnicas que ajudem a definir e explicar as várias possíveis medidas a adotar (Bandarin & Oers, 2012: 156). Esse processo deve basear-se na realização contínua de diagnósticos de monitorização, no sentido de uma constante adaptação e correção (Menezes, 2007: 4). Se os habitantes se sentirem excluídos dos processos de conservação podem assumir posições contraditórias para com os seus próprios interesses e aumentam os sentimentos de desvinculação perante a cidade, a comunidade e, obviamente, o seu património cultural que assim corre riscos adicionais de degradação (Guerra, 2007: 246). Com o advento da conservação integrada nas políticas públicas de planeamento os temas do património urbano desceram aos cidadãos, deixando de ser apenas um assunto de elites culturais, instituições e organismos da especialidade (Bandarin & Oers, 2012: 176). Com a conservação integrada, e os princípios

---

<sup>114</sup> “*Só através da participação é que podem ser considerados todos os pontos de vista e interesses - muitas vezes contraditórios - relativos à melhoria da qualidade da vida urbana.*” (Paiva et al, 2006: 93).

<sup>115</sup> Françoise Choay (2008: 15-16) identifica interesses diferentes que atuam sobre o património construído. Se os estudiosos do património tendem a querer preservá-lo de modo inalterado, os arquitetos tendem a invocar o direito artístico à criação dos espaços urbanos, tal como os proprietários reivindicam o direito de dispor dos seus bens para deles retirar prazer e benefícios sem restrições.

do urbanismo assente em metodologias de decisão colaborativa, constrói-se o conceito de cidade negociada (Bourdin, 2011: 87), não apenas no consenso da maioria, mas num modelo que mobiliza as redes de habitantes e utilizadores em toda a sua diversidade. A coesão social pode ser sustentada em vários grupos, se puderem ser paulatinamente integrados, seguindo o conceito de sociedade em rede de Manuel Castells<sup>116</sup> (2007, 469), que escapa às limitações territoriais e sociais e assenta na liberdade de escolha individual para com os grupos de pertença.

No entanto, nestes processos participativos e colaborativos podem ser inconsequentes e desvirtuados pela falta de árbitros e modelos de referência, que podem transformar esse modelo de governança num processo de esvaziamento político sem se constituir uma clara alternativa participativa cívica (Domingues, 2014: 8). A abertura dos modelos tende também a diluir o poder público e técnico, sujeitando mais a entrega da gestão patrimonial a interesse privados<sup>117</sup> (Aguiar, 2014: 67), especialmente quando se constata que as decisões políticas, por vezes, não têm qualquer fundamentação técnica ou até são contrárias aos pareceres técnicos e tutelares do património. Tal pode advir da falha em conseguir alertar a comunidade para o valor do património e para os modelos urbanos mais sustentáveis. Também pode ser limitador a tendência para os processos participativos e colaborativos serem morosos e mobilizadores de recursos consideráveis (Twose, 2014: 49). A participação pública nos processos de conservação urbana, como em qualquer processo político, é complexa e um exercício consumidor de tempo e recursos, que requer compromisso e equilíbrio entre os vários grupos. Mas sem diálogo pouco ou nenhum progresso pode ser feito no sentido de responder às necessidades de melhoria urbanas (Siravo, 2015: 172).

## **II.7. Calcular o valor do património urbano**

*“Uma das maiores dificuldades de cumprir as metas definidas para o desenvolvimento sustentável das nações é a medição do impacto das políticas adotadas.” (Mendonça &*

---

<sup>116</sup> Referentes às novas formas de organização social em redes que escapam às restrições territoriais, às quais podem pertencer indivíduos por sua iniciativa e através de processos de identificação própria, por vezes de bricolage e aculturação. São rede que se formam culturalmente e que são cada vez mais facilitadas pelas novas tecnologias de informação e comunicação (Castells, 2007: 469)

<sup>117</sup> O poder local, por estar mais próximo das populações e por depender delas para a sua reeleição, tende a ser mais permissivo quanto aos constrangimentos aos edifícios de património cultural. A informação assimétrica entre os poderes públicos e os proprietários pode negligenciar a tomada de decisão e a priorização das intervenções. Este risco é maior quando as decisões são tomadas a nível local, pois estão mais expostos à pressão pública (Benhamou, 2014: 9).

Santos, 2015: 195). A anterior citação alerta para as dificuldades que surgem do enunciado a que se propôs o presente trabalho. Se medir o valor do património urbano é complexo medir o impacto das medidas que pretendem aspirar ao desenvolvimento sustentável não é menos simples, obrigando ao teste de novas metodologias e conjugação dos dados existentes na tentativa de aferir possíveis conclusões. Será necessário tentar avaliar o património de uma forma integrada para que depois se possa tentar aferir qual o seu papel como promotor do desenvolvimento sustentável.

Os bens patrimoniais não têm necessariamente um preço, mas têm valor (Benhamou, 2012: 32). No património existe sempre um potencial futuro, que pode ser desconhecido e difícil de transformar em benefício económico no presente, o que gera riscos financeiros. Um património pode permanecer inexplorado do ponto de vista económico mesmo sendo intensamente utilizado e gerador de satisfação (Grefe, 1999: 177). Mesmo nas atividades estruturadas para equilíbrios económicos conhecidos que recorrem ao património como objeto ou recurso, é difícil utilizar indicadores representativos que permitam extrapolar todos os efeitos. Xavier Grefe (2003: 21) prefere recorrer ao indicador do emprego, como justificação para o investimento patrimonial, embora a relação direta não seja fácil de estabelecer. O efeito multiplicador da criação de empregos nos setores de atividade direta do património e restantes atividades económicas pode variar entre 1,4 e 9, o que pode criar algumas ilusões na defesa da viabilidade dos investimentos patrimoniais como alancas do desenvolvimento económico<sup>118</sup> (Grefe, 2003: 25). Esses efeitos multiplicadores podem ter mais relação com as características da economia local do que com o património propriamente dito. Um determinado património pode atrair muitos turistas e gerar muitas receitas diretas, mas se isso não se relacionar com a economia local não existe crescimento nem desenvolvimento económico local (Grefe, 1999: 71). Na defesa do património e do investimento público deve evitar-se a sobrevalorização económica do património e adotar uma gestão integrada em que as receitas participem nos custos do património. O caso do turismo é paradoxal. Se cria empregos também faz subir os preços e associa-se a atividades menos produtivas que podem não participar nos custos de manutenção do património (Benhamou, 2012: 70).

Outra dificuldade na avaliação do património prende-se com a impossibilidade de saber ao certo o que aconteceria se não tivesse sido feita determinada intervenção e investimento,

---

<sup>118</sup> Françoise Benhamou (2012: 65) suportou as mesmas conclusões e gama de valores quase 10 anos depois.

uma vez que as comparações diretas estão sujeitas a muitas distorções<sup>119</sup>. Apesar disso foram feitas várias tentativas de avaliação e comparação. Concluiu-se que os investimentos públicos fazem aumentar os investimentos privados nas áreas intervencionadas, que melhoram os indicadores de emprego e das atividades económicas com instalação de novas empresas (Noon *et al*, 2001: 81). No entanto não é direta a possibilidade de avaliar a satisfação das necessidades dos consumidores e da melhoria dos ambientes urbanos. Em parte, porque os bens do património cultural requerem uma transformação particular. Resta tentar identificar algumas metodologias de avaliação e tentar estudar a possibilidade de serem aplicadas a casos concretos e realidades territoriais do património.

### **II.7.1. Método dos preços hedónicos**

O método dos preços hedónicos resulta de uma comparação entre dois bens ou serviços de consumo o mais equivalentes possível, com e sem vertente patrimonial. O valor do património será obtido pela diferença de valor de mercado dos bens (Benhamou, 2012: 34). Considerando várias zonas residenciais, os preços das casas dependem das condições físicas e das características da vizinhança. Uma dessas características é a presença do património cultural. As diferenças de preços entre as zonas que registam património e as que não têm podem ser indicativas do valor que se atribui a esses espaços (Navrud & Ready, 2002: 13). A aplicação do método dos preços hedónicos é muito utilizada no imobiliário, para perceber os efeitos valorativos da envolvente patrimonial (Throsby, 2001: 81).

Basear análises no aumento dos preços pode produzir conclusões erróneas, tais como os efeitos de uma procura localizada ou redução na oferta. Perceber o porquê da subida dos preços após a intervenções de valorização do património merece mais atenção. O aumento do preço reduz o acesso, gerando uma gentrificação. O excesso de atenção dado aos preços tende a suplantam outros efeitos, que podem ser mais importantes (Noonan, 2013: 359).

### **II.7.2. Método dos custos de viagem ou deslocamento**

O método de custos de viagem aplica-se habitualmente ao turismo. Avaliam-se as flutuações do número de visitas em função dos alojamentos, sendo o custo total da viagem

---

<sup>119</sup> Throsby (2001, 86) admite que os sistemas de avaliação do valor cultural podem ser meros exercícios *ad hoc* de dar corpo formal a julgamentos que de outra forma seriam deixados para processo informais.

identificado como o custo que ajuda a construir o valor do património. Mas o método revela-se falível nos casos de deslocações com múltiplos destinos e fins (Benhamou, 2012: 33-34). O total do preço da visita é calculado para cada indivíduo da amostra, multiplicando a distância que se tem de efetuar por um custo por km, dependendo do transporte utilizado, e somando o bilhete de entrada (Navrud & Ready, 2002: 16). Este tipo de análise tem dificuldades em identificar o valor individual de cada sítio, pois as viagens raramente ocorrem por uma só razão ou a um só local. Este método exclui também os residentes que escolhem morar perto de um determinado património para dele desfrutar (Navrud & Ready, 2002: 19). Os bens públicos ficam igualmente de fora de uma análise deste tipo.

### **II.7.3. Método dos preços contingentes ou custo benefício**

A principal forma de avaliar a procura para bens de não-mercado faz-se através do CVM<sup>120</sup>, que se relaciona com o WTP, ou disponibilidade para pagar dos utilizadores, para os benefícios recebidos ou pela recetividade para aceitar compensações pelas suas perdas. O CVM produz uma análise direta entre o custo e benefício, dificultada por os benefícios não são obtidos diretamente devido aos muitos valores de uso. Importa aferir que a disponibilidade a pagar (WTP) por esses vários tipos de usos<sup>121</sup> tem de ter em conta o benefício de manter e preservar determinado bem/serviço no presente e no futuro (Benhamou, 2012: 32). Este método tem limites, pois será difícil garantir que o valor declarado pelos utilizadores seria o valor efetivamente pago na realidade, pois as pessoas podem simplesmente mentir (Navrud & Ready, 2002: 24). Contudo, e de um modo geral, as pessoas atribuem um valor positivo à conservação e restauro dos bens patrimoniais<sup>122</sup>. Este método é muito influenciado pelas características do bem em causa, em toda a sua variedade subjetiva e simbólica, dependendo de conhecimentos prévios por parte dos inquiridos sobre o património em causa<sup>123</sup> (Amestoy, 2013: 93), tal como das alternativas reais e efeitos se os investimentos patrimoniais fossem canalizados para outros fins (Throsby, 2001: 82), numa relação com a noção de custos de oportunidade. Levanta-se também o problema dos *free-*

---

<sup>120</sup> Método dos preços contingentes ou da análise custo benefício.

<sup>121</sup> Uso, opção e não-uso.

<sup>122</sup> Perce *et al* (2002: 265) concluíram, nos seus estudos, que 89% dos inquiridos estão disponíveis para pagar os custos da conservação do património cultural.

<sup>123</sup> Xavier Greffe (2003: 194) cita casos onde o valor que os inquiridos se disponibilizavam a pagar pelo uso e pelo não-uso apresentavam valores consideráveis, que tendiam a subir consoante os inquiridos conheciam o património em causa.

*rider*, de quem escapa ao pagamento e oculta o seu WTP, sem com isso perderem os benefícios do consumo do bem. Pode acontecer um indivíduo conseguir avaliar um bem numa perspetiva cultural com algumas certezas, mas depois a sua disponibilidade para pagar não corresponder a essa avaliação cultural. Por outro lado, as análises WTP são individuais, quando os fenómenos culturais são caracterizados e condicionados pelos fatores sociais e de grupo. Os indivíduos podem beneficiar de certos bens apenas como membros de um grupo e não individualmente, o que pode distorcer a sua WTP. A soma dos valores individuais pode não corresponder ao somatório de benefícios para os indivíduos reais ou potenciais. Uma correlação direta entre os preços de mercado ou WTP e o valor cultural pode estar sujeita a imperfeições. Existem vários exemplos de valorização inversa que devem fazer desconfiar destas análises (Throsby, 2001: 32-34).

O método CVM tenta estimar as receitas económicas do património nos territórios. Essa avaliação foca-se em despesas dos utilizadores, a criação de empregos diretos, indiretos e indutivos a essas despesas. Definem-se fatores multiplicadores utilizados para apoio à decisão política, quase sempre fantasiosos, tanto como os limites dos territórios e a permanência dos influxos financeiros, devido à impossibilidade de separar os efeitos interativos de todas as atividades que ocorrem e concorrem no território (Patin, 2012: 165).

As dificuldades em avaliar os custos-benefícios do investimento na preservação do património em meio urbano podem ser minimizadas ao recorrer-se a uma análise global, por uma avaliação de impacto comunitário que registe os benefícios diretos e indiretos, analisando os investimentos numa determinada área de regeneração urbana de uma forma global. Trata-se de uma análise multivariável para avaliação de projetos (Graham *et al*, 2000: 169). Uma análise sustentável do património cultural obriga a uma análise dos benefícios líquidos dos valores de uso e não-uso, tanto económicos como culturais gerados pelos projetos. A equidade intergeracional requer consideração dos impactos dos projetos nas gerações atuais e futuras, em todas as classes sociais (Throsby, 2001: 87).

## **II.8. Indicadores de desenvolvimento sustentável para o património urbano**

Autores como Ruth Twose (2014: 44) questionam se as decisões de investimento e salvaguarda devem sequer ser baseadas nos métodos de avaliação referidos anteriormente. A autora afirma que a economia da cultura não consegue responder a esta pergunta, mas que deve continuar a melhorar os métodos. Sem dúvida que é difícil avaliar os impactos

económicos da regeneração urbana de determinadas ações ou programas devido ao facto dos resultados habitualmente advirem dos efeitos combinados de várias origens (Noon *et al*, 2001: 78). Poderíamos ser tentados a fazer comparações diretas com outros casos, mais estudados, de cidades fora de Portugal, mas, no caso do património cultural construído, as regulações públicas têm um impacto tão grande que a simples comparação entre dados de vários países pode ser impossível (Peacock & Rizzo, 2008: 119). Não é apenas o valor histórico patrimonial que influencia o sucesso da conservação e reabilitação do edificado. As dimensões económicas e demográficas são igualmente muito importantes (Noonan, 2013: 356). Para produzir um planeamento e gestão do património cultural urbano, orientado para o desenvolvimento sustentável, será necessário conhecer todos os recursos e os valores que o património urbano representa. Na mesma medida, são igualmente complexos e múltiplos os fenómenos de degradação e depreciação dos recursos patrimoniais.

Existe a possibilidade de utilizar indicadores ambientais relacionados com os limites de mudança e consumo que os recursos permitem, sem que fique em causa a sua renovação e sustentabilidade. Podem também ser utilizadas informações contidas nos planos e políticas de gestão territorial implementadas nos territórios em análise, incluindo a monitorização das condições do ambiente histórico de cada um deles (Bond & Worthing, 2006: 225), embora isso nem sempre esteja operacionalizado. O sistema de indicadores de desenvolvimento sustentável de 2007 foi aplicado principalmente à escala nacional NUTS II. Tal como esses indicadores, grande parte destes estudos das agências e instituições governamentais raramente abordam escalas inferiores. Este sistema propõe indicadores para a escala nacional e regional, sendo que estes indicadores para estas escalas são passíveis de serem encontrados nas fontes governamentais como o Instituto Nacional de Estatística (INE) e os diversos organismos tutelares nas várias matérias. Dos indicadores regionalizáveis propostos para o sistema, cuja escala se aproxima mais do caso de estudo da cidade de Leiria, podem identificar-se: Atividades socioculturais; agendas 21 locais; consumo de água, consumo de eletricidade produzida a partir de fontes renováveis, demografia empresarial, disponibilidade hídrica, emissão de gases de efeito de estufa, envelhecimento da população, estado das águas de superfície, evolução da população, gestão ambiental e responsabilidade social, gestão de resíduos, incêndios florestais, intensidade turística, nível de educação atingido pela população jovem, ocupação e uso do solo, participação eleitoral, população abaixo do limiar de pobreza, população servida com sistemas de abastecimento de água, população servida

por sistemas de drenagem e tratamento de águas residuais, produção de resíduos, produtividade do trabalho, produto interno bruto, profissionais de saúde, qualidade da água em zonas balneares, qualidade do ar, solo afetado por desertificação, taxa de desemprego, taxa de emprego, utilização de tecnologias de informação e comunicação (Ramos *et al*, 2007: 21). De notar que este sistema não propõe a criação de índices de sustentabilidade, pelo que os indicadores devem ser avaliados individualmente, mas sem uma conjugação entre si, dificultando a análise global de desenvolvimento sustentável.

Se para alguns casos existe escassez de dados para outros podem existir em excesso, existindo múltiplos indicadores disponíveis que podem ser utilizados para medir o desempenho e desenvolvimento sustentável de determinada realidade. A escolha e conjugação dessa diversidade de informação para obter análises de conjunto pode ser uma das principais dificuldades, tanto pelo excesso de indicadores como pela influência que tem utilizar uns e excluir outros. Os indicadores de desenvolvimento sustentável podem reunir aspetos como a manutenção dos recursos naturais, vitalidade económica e social e a tolerância ambiental aos usos e mudanças. Quanto maior for o número de indicadores a utilizar melhor se poderá aferir o desempenho dos princípios de desenvolvimento sustentável a atingir, sendo muito importante equilibrar os indicadores equitativamente e relacioná-los com vários pilares ou dimensões do desenvolvimento sustentável, tal como exposto anteriormente no respetivo capítulo. Os indicadores a utilizar dependem da metodologia a seguir (Amador, 2005: 57), e as metodologias podem ser inviabilizadas pela ausência de determinados indicadores.

Françoise Benhamou (2012: 75) propõe a construção de um indicador de atratividade cultural, no qual o património cultural que se relaciona com o desenvolvimento sustentável. Recomenda que se possam analisar: a performance económica (PIB por habitante, taxa de desemprego, população ativa sobre a população geral, fluxo migratório, número de turistas em função da população geral); a intensidade cultural e universitária (número de atrações turísticas maiores, número de museus, número de teatros e óperas, despesas culturais públicas por habitante, número de estudantes em proporção da população, número de universidades). Assim as cidades podem ser comparadas entre si através de médias ponderadas.



### **Capítulo III. Eventos da História Urbana da Cidade de Leiria**

### III.1. Antiguidade

Os primeiros registos de ocupação urbana na zona de Leiria relacionam-se com a cidade de Colippo<sup>124</sup> e a uma aglomeração apelidada de Palácio de Randulfo<sup>125</sup> no período pós-romano. De notar que se encontram pedras de Collipo nos torreões das portas do castelo (Cabral, 1993: I,18), evidenciando algum tipo de relação entre a fundação do castelo de Leiria, que marca a génese medieval de Leiria, e a antiga cidade romana a alguns quilómetros de distância. Afonso Zúquete (2013: 27) dava conta de vários achados da romanização do território de Leiria nas suas freguesias, no entanto, a tese de Leite de Vasconcelos, da presença de um castro no local do castelo de Leiria, continua por comprovar. Ainda assim recentes estudos e prospeções arqueológicas encontraram vestígios<sup>126</sup> antigos de ocupação humana, mas sem conseguirem definir uma estrutura coerente de ocupação da época pré-romana e da própria romanização e período islâmico<sup>127</sup> para a zona de Leiria e do seu castelo (Carvalho & Inácio, 2013: 162).

### III.2. A fundação medieval de Leiria

Saul António Gomes (1995b: 207) invoca as lacunas da documentação árabes como indícios da não existência de povoações associadas à génese de Leiria. Os anais undecentistas crúzios<sup>128</sup> descrevem a zona de Leiria como *Locus vatae solitudinis*, que

---

<sup>124</sup> Antiga cidade romana localizada nas proximidades de Leiria, provavelmente de origem indígena, que obteve estauto de *civitas* no século I d.C., algo semelhante a uma sede de concelho (Bernardes, 2008: 18). Segundo Saul António Gomes (1995b: 205) “Apesar da existência do topónimo Colippo, a presença romana parece ter-se definido e estruturado com base na dispersão de villae e casais isolados que atingiriam os séculos III e IV da nossa era, não sobrevivendo ao impacto das invasões bárbaras”.

<sup>125</sup> O topónimo “Palácio de Randulfo” terá ido inventado pela documentação undecentista, uma vez que tal localização corresponderia, ao que tudo indica, à cidade de Collipo. A população desse polo urbano terá fugido, durante as primeiras invasões dos povos ditos bárbaros, para a segurança das muralhas de Conimbriga e Aeminium (Gomes, 1995b: 206).

<sup>126</sup> Os achados arqueológicos denotam ter havido ocupação no morro do castelo durante o período calcolítico. Algumas cerâmicas atribuídas ao período islâmico deixam também indícios de ocupação desse período (Carvalho & Inácio, 2013: 162).

<sup>127</sup> “No morro onde se situa o Castelo de Leiria encontraram-se vestígios que indicam que este local é ocupado desde há, pelo menos, cerca de cinco mil anos, tendo sido identificados níveis arqueológicos atribuíveis à Pré-História Recente, que confirmam a existência de ocupações de época Calcolítica e da Idade do Bronze, e atribuíveis ao período Proto-histórico, com vestígios enquadráveis na Idade do Ferro. Foram ainda identificados níveis e estruturas de época romana e materiais com características islâmicas, designadamente nas escavações realizadas em 2011” (Carvalho & Azeiteira, 2015: 1).

<sup>128</sup> Afonso Zúquete (2013: 28) cita a mesma fonte para atestar Leiria como terra deserta. No entanto, tem-se por certo a instabilidade política deste território, tal como demonstram as várias batalhas de conquista, perda e

significa terra não habitada, deserta de gente humana e sem senhor (Gomes, 1995b: 207). Seguindo a tese do despovoamento, o termo de Leiria seria composto por florestas bravias, pauis e extensas zonas assoreadas, com presença de alguns pinhais (Gomes, 1995b: 210-212). Em oposição a esta tese, Ana Paula Margarido (1988: 42) cita Rui de Azevedo que defende a existência de algum tipo relevante de ocupação populacional em torno do morro do castelo antes de 1147<sup>129</sup>, usando como justificação a necessidade de construção da igreja da Pena, em simultâneo com o castelo, o que indiciava a existência de uma população considerável para justificar a construção e tal infraestrutura religiosa e administrativa.

O primeiro castelo<sup>130</sup> começou a ser construído em 1135 por D. Afonso Henriques (Cabral, 1993: I-18). A população deveria ser constituída, principalmente, por gente de armas<sup>131</sup> (Gomes, 2004: 65) encarregue de manter a fronteira. Dois anos depois o castelo foi tomado pelos almorávidas, e em 1139 estaria de novo sob controlo de Afonso Henriques. No ano seguinte o castelo foi novamente cercado por sarracenos (Gomes, 2004: 23). D. Afonso Henriques reconstruiu novamente o castelo em 1142 e dotou a vila de foral (Costa, 1989: 14), concedendo aos cónegos de Santa Cruz de Coimbra a jurisdição eclesiástica sobre o termo de Leiria (Cabral, 1993: I-19), cuja igreja matriz era a Pena, em torno da qual se dispunha o casario do bairro mais antigo de Leiria (Gomes, 2004: 16). Junto ao primeiro castelo a configuração natural do rio tornava mais difícil o assédio à fortaleza, garantido, por outro lado, um acesso fácil da fortificação e sua vila a água, uma defesa natural à fronteira sul e boa acessibilidade a Coimbra e ao norte do reino (Gomes, 1995b: 229).

Leiria seria uma valiosa posição estratégica por várias razões no contexto da reconquista portuguesa, e posteriormente ao longo de toda a Idade Média. Nela confluíam estradas que ligavam o norte ao sul do reino e atravessavam o rio lis com a existência de uma ponte cujo foral de D. Afonso Henriques refere (Barbosa, 1991: 403). Era a vila mais importante nas proximidades de alguns grandes senhorios económicos da região, tais como os cistercienses de Alcobaça, senhorios nobiliários e outros centros urbanos periféricos de menor dimensão.

Leiria assumiu-se desde cedo como polo comercial, administrativo e jurisdicional, sendo centro concelhio, cabeça de almoxarifado e comarca no âmbito administrativo e judicial (Gomes, 2004: 13). Do ponto de vista defensivo a fortaleza de Leiria permitia controlar a

---

retoma do castelo de Leiria aos mouros. Continua a pairar a dúvida sobre o despovoamento do território, uma vez que a crónica dos clérigos de Coimbra tinha como intenção reclamar o senhorio do local.

<sup>129</sup> A igreja foi construída entre 1144 e 1147 (Gomes, 2004: 65).

<sup>130</sup> Que poderá ter sido edificado sobre a existência de uma estrutura mais antiga de menor porte de vigia.

<sup>131</sup> Foi nomeado para seu defensor Paio Guterres, com uma força de 250 cavaleiros (Gomes, 2004: 65).

região, especialmente nos anos em que foi terra de fronteira. Era igualmente uma terra apetecível pelos recursos naturais, especialmente a fertilidade do vale do Lis e do Lena (Gomes, 2004: 14). Leiria era um caso particular por ter um senhorio eclesiástico<sup>132</sup>, com o poder temporal dependente diretamente do rei, o que acabou por gerar um ambiente de relativa liberdade impulsor do seu desenvolvimento social e económico (Zúquete, 2013: 32). Ainda assim os poderes eclesiásticos e régios concretizaram ações concertadas de aproveitamento da fertilidade do território através engenharia hidráulica e florestal que permitiu criar condições de atratividade para o povoamento (Margarido, 1988: 45).

Em 1195, findadas as incursões sarracenas (Costa, 1989: 14), D. Sancho I renovou o foral de Leiria (Cabral, 1993: I-19). Nesse foral refere-se a existência da Igreja de S. Pedro, a segunda mais antiga da cidade (Cabral, 1993: III-36; Couseiro, 2011: 43). Terá sido D. Sancho I a mandar edificar as muralhas da barbacã envolvente da vila velha (Mendonça & Matias, 2010), composta pelo edificado das imediações da igreja de S. Pedro, um conjunto urbano situado a meia encosta entre o morro do castelo e o rio. Muito perto, a primeira ocupação urbana exterior à muralha ocorreu ainda nesse reinado (Margarido, 1988: 42), recebeu o nome de bairro de S. Tiago (Couseiro, 2011: 48), conhecido posteriormente também por Arrabalde da Ponte (Carvalho & Avelaira, 2015: 14).

Ao longo do século XII e XIII os moradores da vila foram-se instalando nas zonas mais planas, abandonando o morro do castelo, formando novos bairros (Gomes, 2004: 15). Ao longo do século XIII surgiram os bairros de S. Martinho, St. Estevão e Bairro dos Anjos (Carvalho & Avelaira, 2015: 14). Por essa altura os trabalhos e intervenções dos monges de alcobaça, apesar de não deterem o senhorio eclesiástico de Leiria, ajudaram à drenagem e valorização agrícola das terras baixas (Zúquete, 2013: 33).

O Couseiro (2011: 24) refere que no ano de 1222 a vila de Leiria era composta por vários núcleos edificados em torno de igrejas e conventos, albergarias, com as suas atividades produtivas e comerciais. O desenvolvimento urbano de leiria foi polinucleado<sup>133</sup>,

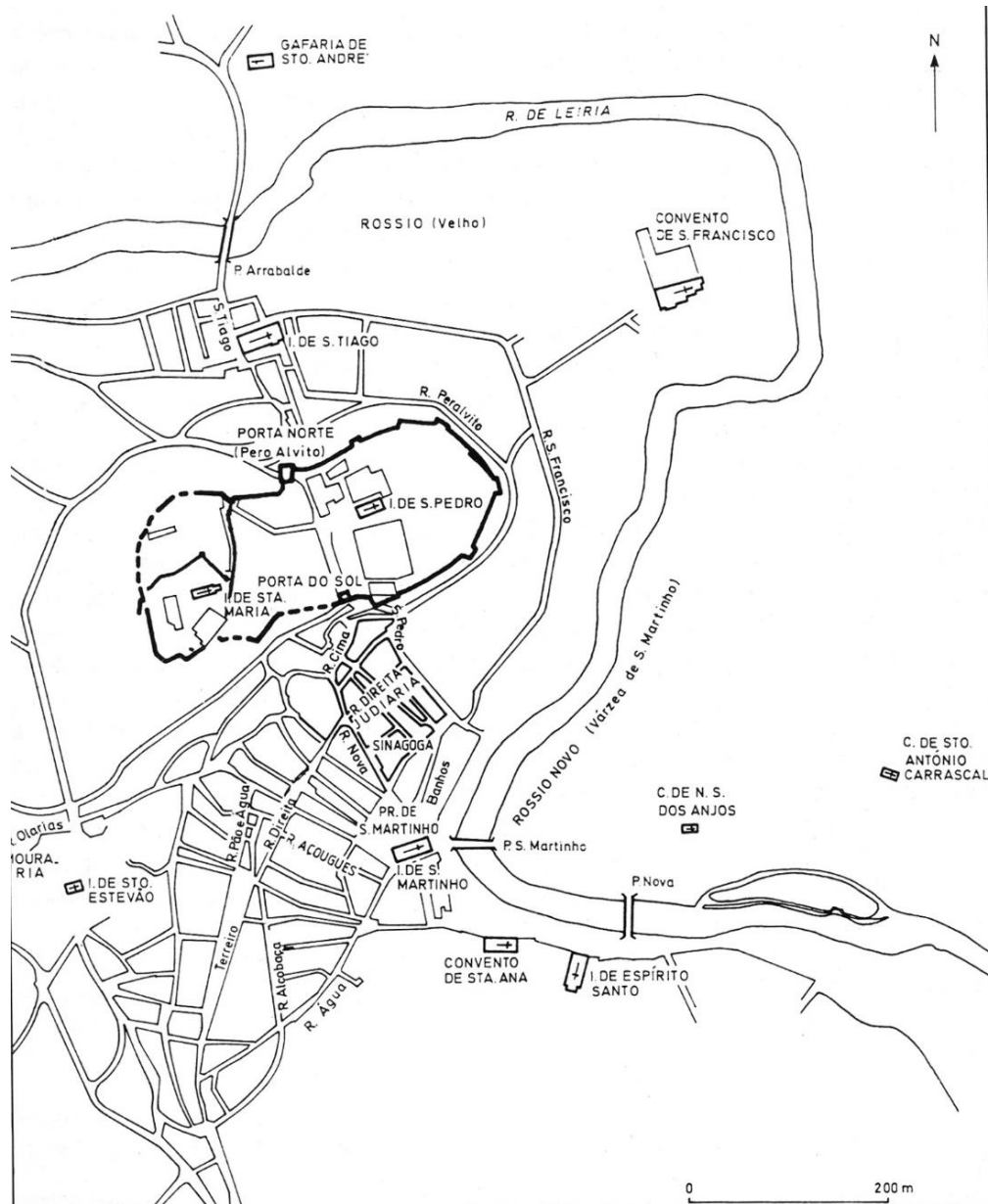
---

<sup>132</sup> O poder dos monges regantes de Santa Cruz de Coimbra foi muito importante em Leiria. Contribuiu para o ordenamento e povoamento do termo de Leiria, que por sua gestão gerou uma ocupação mais dispersa pelo território (Zúquete, 2013: 32).

<sup>133</sup> “Apesar destas diferenças do tecido urbano, Leiria aparece sempre como um todo. É na globalidade conceptual concelhia que recebe privilégios e nesta circunstância se define. As divisões que se enunciam não eram tanto jurisdicionais e civis antes urbanísticas e eclesiásticas. A evolução da planimetria da vila definia-se com o rio. A rua Direita acompanha-o e os espaços de recepção dos viandantes (rossios e terreiros) organizam-se dentro da mesma determinação funcional. O rio demarca, divide e paralelamente integra os diferentes elementos urbanos num todo.” (Gomes, 2004: 16).

especialmente em torno de estruturas religiosas que cumpriam também funções económicas e sociais<sup>134</sup> (Margarido, 1988: 44). Na figura IV.1 é possível identificar os vários núcleos através da organização na envolvência das várias igrejas.

**Figura III.1 - Mapa de Leiria no séc. XV da autoria de Saul António Gomes<sup>135</sup> (1995a: 16)**



<sup>134</sup> Não é de estranhar esta relação, pois a Igreja e as diversas ordens religiosas foram importantes para garantir a organização e exploração dos territórios recém-conquistados. Tiveram impacto direto nos sistemas produtivos e comerciais, quer fosse pelo consumo que geravam, quer pelos excedentes que conseguiam acumular, quer pelas infraestruturas que detinham e serviam de apoio a feiras e mercados.

<sup>135</sup> Provavelmente reconstituído a partir da Carta de 1809/1818 e dos placares da exposição “O Saque da Cidade de Leiria” (1977).

A Alcáçova do castelo, e edificações associadas, estavam relacionadas com o domínio senhorial, enquanto que os bairros a sul eram dominados pela burguesia, por mestreiros e mercadores cristãos ou judeus, bem como oficiais administrativos e judiciais do concelho (Gomes, 2004: 15). A antiguidade do bairro de S. Tiago, irregular e orgânico, poderá estar relacionado com a existência porta de entrada principal do Castelo, orientada com travessia do rio lis e ligação a Coimbra, tal como por se localizar em local menos exposto à fronteira inimiga (Zúquete, 2013: 33). Por outro lado, a proximidade à várzea do rio favorecia a proximidade do bairro às explorações agrícolas, moinhos, estruturas moageiras e lagares, pelo que se instalaram tecelões, ajudando ao dinamismo económico do bairro e da vila (Margarido, 1988: 50). A presença da igreja de S. Tiago, que dava nome ao bairro e paróquia, tinha marcado pendor militarista, provavelmente para complementar a ausência de muralha defensiva. Nela funcionaria um hospital de apoio à comunidade, à semelhança do que ocorreu nos demais núcleos urbanos da vila (Margarido, 1988: 50). O bairro cresceu além rio, formando o Arrabalde de Além-Rio, onde se instalaria a gafaria de St. André<sup>136</sup> no século XIII. Não muito longe de S. Tiago, mais a sudeste, junto ao rio, nasceu o convento de S. Francisco por volta de 1230<sup>137</sup>, o que denota uma localização de afastamento ao meio urbano central, mas com disponibilidade de solo fértil e a proximidade suficiente para a intervenção junto das comunidades mais necessitadas (Gomes, 2044: 15).

Nos baixios a sul do castelo, surgiu o bairro de S. Martinho por volta de 1211, em envolvendo a igreja da mesma invocação (Costa, 1989: 25). Esse polo urbano ocupava a várzea sul, abaixo do rochedo abrupto do castelo roqueiro e junto ao meandro do rio Lis, muito mais exposto à luz do sol mas também às incursões sarracenas. Essa ocupação urbana, que terá sido a de maior densidade na cidade (Margarido, 1988: 43), materializou-se numa morfologia de espinha de peixe<sup>138</sup>, a oeste da igreja (Gomes, 2004: 14), desenho urbano ainda visível na morfologia urbana do centro histórico de Leiria. A coluna vertebral deste sistema urbana era a Rua Direita, de onde partem ruas transversais que sobem ao morro do castelo, num dos lados, e outras que seguem para o adro da Igreja de S. Martinho hoje

---

<sup>136</sup> A paróquia de S. Tiago podia ser entendida como um espaço mais marginal ou de reclusão onde conviviam estratos sociais menos desejáveis na vida urbana, isto comparativamente com os novos bairros que surgiram a sul, especialmente o de S. Martinho. Talvez tenha sido essa a razão para se ter instalado, na sua área de influência, em 1230 (Gomes, 2004: 15).

<sup>137</sup> O convento de S. Francisco seria enobrecido e ampliado no século XV por D. João I (Gomes, 2004: 16). A zona era conhecida por Rossio de Santo André (Couseiro (2011: 69).

<sup>138</sup> Umas das formas de organização urbana típica de algumas cidades medievais.

desaparecida, local onde se construiria a Praça Rodrigues Lobo (Margarido, 1988: 50). O adro da igreja foi progressivamente ocupado, com o seu arco e alpendre arrendado<sup>139</sup> para realização da feira anual, formalmente instituída por D. Dinis em 1295<sup>140</sup>, cuja atividade económica terá sustentando diversos arranjos urbanos de calçadas e pontes naquela zona ribeirinha (Costa, 1989: 50). Denota-se assim um especial dinamismo comercial da vila e da sua burguesia (Barbosa, 1991: 403).

Não muito distante de S. Martinho, a sudeste, surgiu a Igreja do Espírito Santo, datada de 1268 (Costa, 1989: 42) e sua confraria em 1306 (Couseiro, 2011: 55). Com o convento de St. Estevão datado de 1211 (Costa, 1989: 41) surgiu novo bairro. Aí instalaram-se mouros forros e mesteirais que desenvolveram algumas das atividades mais poluentes e incómodas da vila, tal como as forjas, olarias, lagares de azeite e vinho. Tudo indica ser uma comunidade algo periférica<sup>141</sup>, provavelmente nascida junto aos barreiros que alimentavam as indústrias associadas às olarias (Carvalho & Aveleira, 2015: 18). O bairro era servido pelo hospital dos ferreiros e uma albergaria (Margarido, 1988: 43), tal como banhos públicos (Gomes, 1999: 22), o que denota a sua importância.

Durante o século XIV surgiu outro bairro, desta vez na margem oposta do rio. Esse bairro, apelidado de Bairro dos Anjos, tal como os restantes desenvolveu-se em torno de uma ermida que se transformaria em igreja<sup>142</sup> da mesma invocação (Gomes, 2004: 14).

Assim o ordenamento urbano de S. Martinho em forma de espinha de peixe<sup>143</sup> contrastava com a morfologia orgânica de S. Tiago, St. Estevão e Bairro dos Anjos, onde se evidenciava a necessidade de adaptação à orografia mais adversa (Gomes, 2004: 17). Durante o século XIV S. Martinho era já o bairro de maior densidade urbana, crescendo apesar das crises<sup>144</sup> desse século que travaram o desenvolvimento e crescimento das comunidades medievais (Margarido, 1988: 50). Ao contrário do que aconteceu nos restantes bairros, as classes sociais

---

<sup>139</sup> O Couseiro (2011: 40) refere o aluguer do adro a um “homem bom”, mas sem o identificar. Isto a ideia de uma vila comercial dinâmica, propensa a uma forte burguesia comercial e face ao senhorio nobiliário.

<sup>140</sup> Sabe-se que em Leiria, entre 1245 e 1385, ocorriam importantes feiras, demonstrando que nessa altura a importância socioeconómica de Leiria deveria ser relevante (Castro, 1991: 304). No entanto, João Cabral (1993a: 210) afirma que a primeira feira oficial de Leiria teria sido criada apenas por D. Dinis em 1295.

<sup>141</sup> A sua periferia e atividades desenvolvidas parecem justificar a ausência de residentes de elevado estatuto social neste bairro (Gomes, 2004: 43).

<sup>142</sup> Saul António Gomes identificou a ermida dos Anjos num desenho de Alexandre-Jean Noel, que a representou com um pórtico gótico e arranjos de cobertura barrocos (Estrela, 2009: 32).

<sup>143</sup> Para Lucília Costa (1989: 52) a linearidade ortogonal transmitida na atualidade indicia um arranjo do século XVIII, especialmente pelos acréscimos da densidade urbana e aumento do número de pisos.

<sup>144</sup> A partir de meados do século as inundações, crises cerealíferas, secas e a peste trouxeram fome e travaram o crescimento demográfico e económico local (Margarido, 1988: 50).

mais elevadas eram atraídas a esta zona pelas atividades comerciais, pelo que as funções urbanas de administração e judiciais transferiram-se para S. Martinho durante o século XV (Gomes, 2004: 15). Pela toponímia, que persistiu até ao século XIX, demonstra-se que as atividades se organizavam por unidades funcionais ao longo das ruas, havendo múltiplas produções e indústrias a funcionarem na cidade, tal como padarias, queijarias, ferrarias, olarias, etc.

Desde a fundação de Leiria que há registos de moinhos<sup>145</sup> e azenhas em funcionamento, o que demonstra a importância económica da vila<sup>146</sup>. Para além dos moinhos contavam-se inúmeros pisões, lagares de vinho e azeite, engenhos de serração de madeiras e, posteriormente, engenhos para produção de papel (Gomes, 2004: 14). Estes empreendimentos produtivos situavam-se ao longo do rio, criando uma simbiose entre a vila e o rio<sup>147</sup> de extrema importância económica para o desenvolvimento local<sup>148</sup> (Gomes, 2004: 16). As vicissitudes do rio e sua zona aluvionar levaram à existência do Rossio<sup>149</sup> ribeirinho, aproveitando-se essas zonas para atividades comerciais e económicas que necessitavam de mais espaço junto ao centro da vila (Gomes, 2004: 14). Este dinamismo económico era alimentado pelo dinamismo produtivo, tanto de produtos transformados na vila como dos produtos agrícolas produzidos nos solos férteis de aluvião das imediações (Margarido, 1988: 45). A localização de Leiria perto do rio Lis e Lena levou a que as estradas que confluíam na vila necessitassem de pontes, tanto para as dinâmicas internas urbanas como para o tráfego de passagem<sup>150</sup> na vila. A memória dessas estradas subsistiu em algumas ruas e toponímia atuais da cidade de Leiria<sup>151</sup>. Mas se o rio garantia a fertilidade e a energia hidráulica que alavancaram o desenvolvimento da vila de Leiria, a imprevisibilidade do Lis

---

<sup>145</sup> Conhecem-se pelo menos 13 moinhos em atividade no rio Lis durante o século XIII (Barbosa, 1991: 408).

<sup>146</sup> Uma vez que um moinho exigia investimentos e construção dispendiosa, a gestão dos recursos hídricos e devida legitimidade, tal como uma mão-de-obra especializada (Gomes, 2004: 14).

<sup>147</sup> A pressão humana deve ter sido considerável, tanto da vida quotidiana como das atividades económicas junto ao rio, pois há registos de queixas frequentes, durante o século XV, sobre as águas pestilentas do rio (Carvalho & Azeiteira, 2015: 11; Gomes, 1999: 19).

<sup>148</sup> Os moinhos eram tão importantes na cidade que em 1411 D. João I autorizou Gonçalo Lourenço de Gomide a instalar um moinho para fabrico de papel (Cabral, 1993: I-55). Afonso Zúquete (2013: 39) para a fábrica de papel.

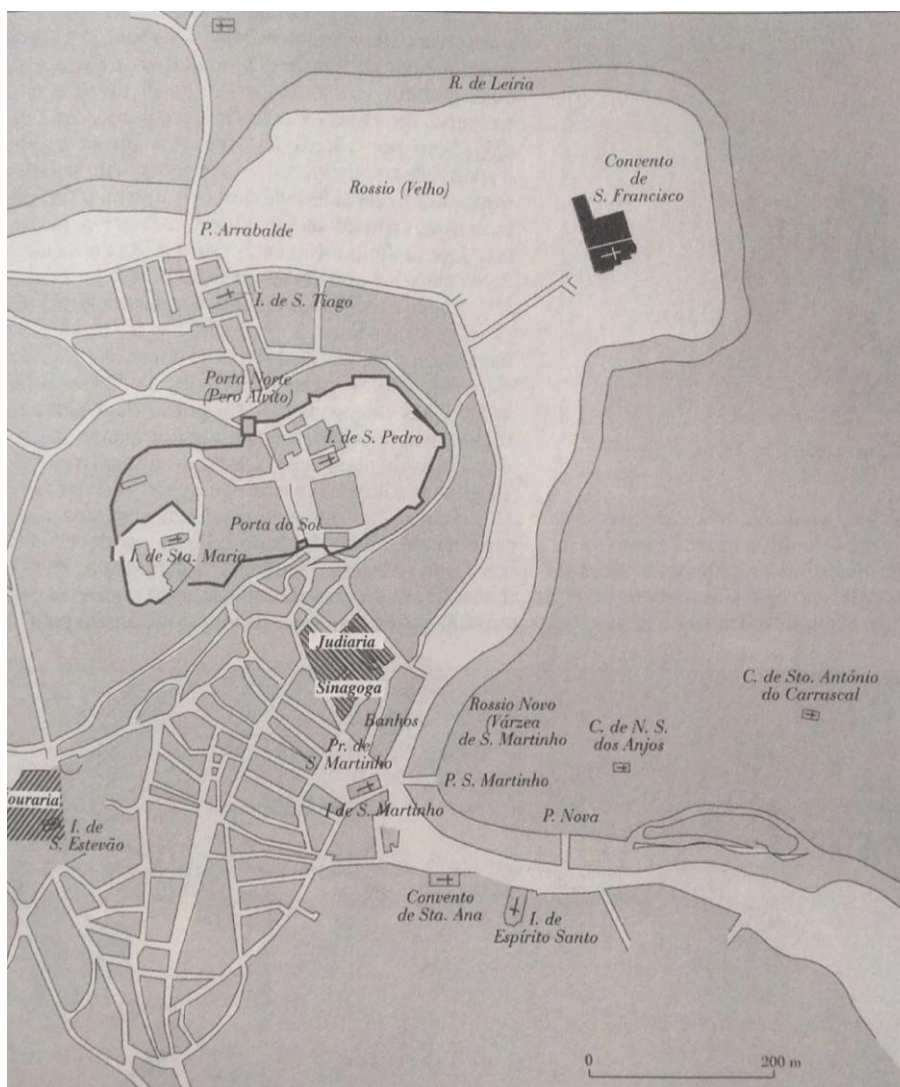
<sup>149</sup> O rossio em Leiria era composto pelos espaços aplanados e por vezes alagadiços associados a um leito de rio instável e que foi durante séculos indomável. Assim o rossio desenvolvia-se entre a vila e o rio.

<sup>150</sup> Para além da ponte da freguesia de S. Tiago, existiam pelo menos mais três pontes: ponte de S. Martinho; ponte nova junto à igreja do Espírito Santo; ponte dos caniços em Olhalvas (Gomes, 2004: 16).

<sup>151</sup> Rua Direita, a rua do penedo que conduzia à porta do Sol e demais ruas perpendiculares que conduziam à praça de S. Martinho ou ao convento de St. Estevão; estrada de acesso à Portela, São Bartolomeu, Porto Moniz e Areia dos Vasos, atual Cruz d'Areia (Gomes, 2004: 17).

também condicionou o desenvolvimento urbano da povoação, quer pelas inundações recorrentes quer pela insalubridade que originava (Carvalho & Azeiteira, 2015: 22). A figura IV.2 identifica a zona de baixio e inundações, com o nome de Rossio (velho), de cor mais clara, denotando-se a sua extensão e proximidade com a zona urbana.

**Figura III.2 - Mapa medieval de Leiria de autor não identificado (Mattoso, 1997: 201)**



Nas imediações da vila situavam-se elevações onde se foram instalando ermidas<sup>152</sup> (Margarido, 1988: 52), que se transformariam gradualmente em igrejas e outras infraestruturas, que ajudariam a consolidar novos polos de expansão da futura cidade, um pouco como acontecera anteriormente com a fundação e crescimento da vila.

<sup>152</sup> Caso disso são as ermidas de S. Gabriel, posteriormente conhecida por Senhora da Encarnação, e Santo António do Carrascal, perto do Bairro dos Anjos e próximo do atual cemitério (Margarido, 1988: 52).

Da análise dos nomes de família e profissões dos registos medievais, concluiu-se que a presença cristã-nova representava uma percentagem elevada da população leiriense (Lacerda, 1999: 69). A distribuição por atividade denota diversidade, tanto nas atividades comerciais como de artesãos, incluindo a existência de profissionais liberais letrados. A comunidade judaica<sup>153</sup>, residente em S. Martinho, terá contribuído bastante para o desenvolvimento económico da vila a partir do século XIII, através da indústria<sup>154</sup> e do comércio (Margarido, 1988: 46; Zúquete, 2013: 44).

Com o crescimento dos novos bairros o castelo continuava a desempenhar funções defensivas e de afirmação do poder régio importantes. Saul António Gomes (2004: 16) refere que os Paços Novos, ou de S. Simão<sup>155</sup>, localizados na meia encosta, sob a proteção da barbacã junto à igreja de S. Pedro na vila velha<sup>156</sup>, foram ampliados por D. Dinis, por volta de 1290. O mesmo que mandou construir a torre de menagem<sup>157</sup> do castelo, próxima da igreja da Pena em 1324 (Gomes, 2004: 16; Cabral, 1993: I-23), tal como incentivou o aproveitamento hidroagrícola do vale do Lis, drenagem dos paus e proteção das zonas agrícolas<sup>158</sup> através da gestão florestal do Pinhal de Leiria (Margarido, 1988: 45). O castelo e muralhas receberam constantes melhoramentos e adições, tais como a reformulação da porta dos castelinhos<sup>159</sup> na barbacã por D. Afonso IV (Zúquete, 2013: 79; Margarido, 1988: 46). Sobre as posteriores intervenções no castelo subsistem muitas dúvidas, havendo intervenções de D. Dinis e de D. João I<sup>160</sup>, não sendo de excluir intervenções de outros

---

<sup>153</sup> Vários autores identificam a localização da judiaria junto da atual igreja da Misericórdia, mas Ana Paula Margarido (1988: 55) identifica mais duas, sensivelmente a meio da Rua Direita e no Largo do Terreiro.

<sup>154</sup> Nos finais do século XV terá existido uma imprensa na judiaria, junto da atual igreja da Misericórdia, possível local da sinagoga, que teria sentido de existência pela existência em Leiria da produção de papel. A sua atividade deve ter cessado nesse local por volta de 1495 (Zúquete, 2013: 42).

<sup>155</sup> Na envolvência dos paços existiam pequenas hortas e talhões para cultivo de leguminosas, o que leva a crer que expansão da vila para fora da cidade não se tenha prendido por falta de espaço no interior das muralhas (Gomes, 2004: 16). A Câmara Municipal, antes da transferência para a Praça de S. Martinho seria originalmente instalada nos Paços de S. Simão (Costa, 1989: 20).

<sup>156</sup> Na vila velha, na envolvência da igreja de S. Pedro existia a morada do Bispo de Coimbra, cavaleiros vilãos e homens-bons de Leiria (Gomes, 2004: 16).

<sup>157</sup> A imponência que transmitia o poder régio e garantia uma visibilidade adicional perante o território envolvente do morro do castelo, e servia de prisão no nível subterrâneo desta (Margarido, 1988: 45).

<sup>158</sup> Apesar do senhorio eclesiástico ser de Santa Cruz de Coimbra D. Dinis recorreu á experiência e conhecimentos dos cistercienses de Alcobaça, especialmente de Frei Martinho (Margarido, 1988: 45).

<sup>159</sup> Onde se dava a entrada original da vila e acedia a S. Tiago e estrada para Coimbra através da ponte.

<sup>160</sup> Segundo João Cabral (1993: I-19) o “Y” presente nas construções do castelo, incluindo igreja da Pena, não têm correspondência com as siglas de D. João I utilizadas no Mosteiro da Batalha (Cabral, 1993: I-23). No entanto, João Cabral admite que D. João I tenha feito obras de ampliação e conservação. Por outro lado, José Silva (1996: 81) defende que a construção dos Paços Novos do castelo de Leiria, tal como a remodelação dos antigos, se deveu a D. João I. Essa ação seguiu na continuidade da intervenção de D. Dinis, cujos paços se situavam no exterior das muralhas do castelo, mas ainda no interior da barbacã. O mesmo autor refere que D. João I terá aproveitado parte da muralha defensiva do castelo para edificar de uma fachada principal, voltada

monarcas. De notar que em 1385 existiam apenas 30 fogos intramuros, apesar dos incentivos à permanência de população nos bairros do morro (Margarido, 1988: 51). Aquando do incêndio no castelo em 1517, que terá merecido imediata reconstrução<sup>161</sup> por D. Manuel, o morro estava despovoado e com reduzidas atividades<sup>162</sup> (Gomes, 2004: 164), tendo os moradores sido atraídos para as terras baixas, mais acessíveis e próximas das múltiplas atividades urbanas e das explorações agrícolas.

Importa tentar aferir como seriam as habitações da vila medieval<sup>163</sup>, pois a arquitetura e sistemas de construção relacionam-se diretamente com a morfologia e atividades urbanas, tal como com a história da própria cidade. A pedra era utilizada com funções estruturais nas casas medievais estremenhas, tanto em contexto urbano como rural (Gomes, 2012: 177). A madeira constituía a maioria dos elementos construtivos das construções<sup>164</sup> (Gomes, 2012: 176). Utilizava-se a pedra em paredes com argamassa e ligantes de areia e cal, por vezes até lodo. As plantas das casas nem sempre eram lineares, podendo incluir torres. Os conjuntos urbanos compunham-se de casas de diferentes idades e estados de conservação, incluindo casas queimadas e derrubadas por outras agentes destrutivos<sup>165</sup> (Gomes, 2012: 177).

Durante o século XV deu-se uma importante mudança administrativa em Leiria. O senhorio de Leiria, outrora ligado à coroa é dado, por D. Afonso V, ao conde de Vila Real (Zúquete, 2013: 33). No final desse século destaca-se também urbanisticamente, o aparecimento de um novo convento em 1495, convento de Sant'Ana<sup>166</sup> ocupando uma zona

---

para a povoação, conservando o caminho de guarda e algumas ameias, se bem que adaptadas a vãos no novo edifício. Este acréscimo terá criado a necessidade de prover a base da muralha ampliada com os contrafortes ainda hoje bem salientes na alcáçova do castelo. Juntamente com essas obras, D. João I terá reformulado a capela da Pena, que inicialmente teria um desenho românico. A Igreja da Pena passaria a ostentar as armas de D. João I, o referido “Y”, e um gótico com semelhanças ao mosteiro da Batalha (Silva, 1996: 84), ainda que João Cabral a considere que a atualização de estilo para o gótico se tenha devido a D. Dinis (Cabral, 1993: III-36). Mas já em 1995, aquando da primeira edição do livro “*Introdução à História do Castelo de Leiria*”, Saúl António Gomes edificaria a sua tese de autoria Joanina dos Paços do Castelo, com a sua arquitetura gótica, tal como as alterações à Igreja da Pena (Gomes, 2004: P16). Assim, ficaria estabelecido que os Paços de S. Simão, onde se construiu o Paço Episcopal, seriam atribuídos a D. Dinis e os da Alcáçova do Castelo a D. João I. O Couseiro (2011: 25) segue nesse sentido, atribuindo a autoria de vários trabalhos e obras na fortaleza a D. João I, referindo-se a D. Dinis como o autor da torre de menagem. No mesmo documento se atribui a reconstrução da Igreja da Pena a D. João I, sendo que as vidraças seriam do tempo de D. Manuel I. (Couseiro, 2001: 26), rei que mais tarde daria novo foral à vila de Leiria (Cabral, 1993: I-24).

<sup>161</sup> Estes são os últimos registos de intervenção no castelo antes das intervenções do século XX.

<sup>162</sup> Saul António Gomes (Gomes, 2004: 15) refere que o despovoamento era um facto em 1498.

<sup>163</sup> Pouco ou nada resta destas construções, sendo possível identificar as fundações em pedra nos trabalhos de arqueologia realizados na cidade aquando de operações urbanísticas.

<sup>164</sup> Ao ponto que D. João I autorizou que os habitantes de Leiria utilizassem as madeiras das matas régias em 1385 para construírem as suas casas (Gomes, 2012: 176).

<sup>165</sup> Há notícias de várias casas arruinadas em Leiria à beira rio Lis em 1488 (Gomes, 2012: 178).

<sup>166</sup> Sendo dotado de tenças de juro sobre sisas de almoxarifado de Leiria e Óbidos, (Gomes, 1991: 229) pelo que tudo indica ter riqueza e importância considerável.

importante muito próxima do centro da cidade e do rio, junto à Igreja do Espírito Santo (Cabral, 1993: III-30).

### **III.3. A elevação a cidade e o Bispado de Leiria na Idade Moderna**

A reformulação da Praça de S. Martinho e construção da Sé Catedral deram início às mudanças urbanas em Leiria do século XVI (Margarido, 1988: 52), mas que haveriam de manter as principais características da morfologia medieval da cidade (Gomes, 2004: 15), criando, pontualmente, novos arranjos monumentais provenientes de uma administração mais centralizada. Em 1544 fundou-se a Misericórdia de Leiria, no local da antiga judiaria, contemplando a construção de uma igreja<sup>167</sup> e hospital, que absorveu todos os restantes hospitais e hospedarias da cidade (Zúquete, 2013: 44). No ano seguinte, em 1545, D. João III elevou Leiria a cidade e criou o bispado de Leiria<sup>168</sup> (Margarido, 1988: 52). Fr. Brás de Barros, primeiro bispo de Leiria, concordou em permutar a Igreja de S. Martinho pelos Paços de S. Simão (Cabral, 1993: I-92), o que permitiu a construção do paço episcopal num local dominante sobre a cidade e libertou espaço, com a demolição da Igreja de S. Martinho, para a construção de uma praça urbana. Assim a Igreja foi demolida em 1546<sup>169</sup>, tendo subsistido uma das colunas no alpendre da praça a poente (Cabral, 1993: I-37). A nova praça potenciou as atividades económicas e comerciais, tal como os acontecimentos sociais, onde marcava presença o poder político com o edifício da câmara municipal e pelourinho (Margarido, 1988: 52). Esta centralidade de atividades contribuiu para o adensamento urbano do bairro de S. Martinho e sua envolvente<sup>170</sup>. O palácio do Marquês de Vila Real<sup>171</sup>, representando o

---

<sup>167</sup> A atual Igreja da Misericórdia data do primeiro quartel do século XVIII., edificada sobre as fundações da igreja anterior, supostamente de fachada mais imponente (Cabral, 1993: III-35). A envolvente terá sofrido muitas alterações, de notar que o mapa de 1809/1816 da cidade apresenta uma configuração completamente diferente para este local (Margarido, 1988: 55).

<sup>168</sup> Os incêndios e outros vandalismos que resultaram das ações de repressão na cidade Leiria por parte exército francês durante as invasões francesas, entre 1808 e 1811, fizeram desaparecer parte dos arquivos históricos, especialmente dos registos do Cabido da Sé (Jorge, 1991: 46), mas também os arquivos municipais haveriam de desaparecer nessa altura (Gomes, 1991: 229). Do período de renovação da cidade na Idade Moderna, a partir de meados do século XVI, direta e indiretamente ligados à constituição do Bispado de Leiria e da elevação a cidade, subsistiram poucos registos escritos. Restou o Couseiro (2011) nas suas várias reedições sendo uma obra constantemente citada na história de Leiria. Afonso Zúquete (2013: 18) data-a do século XVII.

<sup>169</sup> Ana Paula Margarido (1988: P44) refere a data de 1549 como a mais provável para a demolição.

<sup>170</sup> O edificado também de densificou nesse século entre o Convento de Sant'Ana e a estrada que chegava de Lisboa, que nessa altura entrava pelo Largo de S. Bartolomeu, seguia pelo Largo do Correio, Rua da Água, Rua dos Olhalvos até à Ponte dos Caniços (Margarido, 1988: 55). A ocupação adensou-se também até à Rua da água e Largo de S. Bartolomeu (Margarido, 1988: 66), que por essa altura seria o limite da cidade e zona importante de atravessamento da urbe, tanto rumo a Coimbra como a Tomar e Rio Maior.

<sup>171</sup> A quem pertencia o senhorio de Leiria.

poder senhorial e político, foi construído durante o século XVI, (Margarido, 1988: 65), devidamente harmonizado com a nova praça, contendo um arco<sup>172</sup> de passagem entre a praça, a ponte de S. Martinho, que atravessava um braço de rio conhecido como Vala real, e o Rossio.

Em 1546, a zona urbana que se localizava entre a Rua Direita e a Rua de S. Francisco, que ligava S. Martinho a S. Tiago, sofreu uma profunda alteração<sup>173</sup> para dar início à construção da Sé Catedral do novo bispado e sua envolvência (Margarido, 1988: 49). A construção terá decorrido entre 1559 e 1572 (Margarido, 1988: 53). Apesar disso o Sé continuaria a ter intervenções de melhoramento nos anos seguintes, destacando-se o arranjo urbanístico do espaço público, com a construção da escadaria e pilastradas, em 1603, que compõem o conjunto monumental (Jorge, 1991: 46). Para além das demolições de edificações e de reconfiguração das ruas, o Couseiro (2011: 139) dá conta de rompimento de uma grande rocha entre a Sé e os antigos Paços de S. Simão<sup>174</sup>. A estrutura urbana em torno da Sé foi redefinida e adensando-se as edificações segundo os novos arranjos urbanos (Margarido, 1988: 54).

Em 1554 decidiu-se demolir a humilde ermida de dedicada a S. Gabriel, que dataria do século VI ou VII, no topo de uma elevação dominada por matagais (Cabral, 1993: III-21). Nesse local foi construída entre 1588<sup>175</sup> e 1589 a atual Igreja de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação (Cristino, 1991: 60). Nas proximidades do monte de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação, junto ao rio, foi construída em 1577 a Igreja de St. Agostinho (Cabral, 1993: III-20), contribuindo para a estabilização e expansão da cidade a montante do rio, próxima de estruturas moageiras e da ponte dos caniços, reforçando esse eixo urbano<sup>176</sup>. Contíguo à igreja da mesma invocação

---

<sup>172</sup> Talvez o senhorio de Leiria se tenha envolvido na negociação da permuta que permitiu construir a praça. O arco do palácio desempenhava uma função simbólica, pois articulava duas zonas de comércio importantes: a praça e o rossio. Parecia haver a necessidade de demonstrar algum tipo de controlo sobre os assuntos mais mundanos na cidade por parte dos Vila Real.

<sup>173</sup> A Sé catedral foi construída sobre arruamentos, casas e quintais que davam continuidade ao bairro de S. Tiago e tiveram de ser demolidos, dando origem a aquisição de propriedades para o arranjo do edificado e espaço público. Terá existido um acordo entre o bispo e a câmara municipal para requalificação dessa zona urbana (Margarido, 1988: 53). A escolha do local de construção gerou alguma contestação, pois achava-se que não dignificava a futura construção, por ser algo exíguo e próximo do morro do castelo. No entanto prevaleceu a importância dada à proximidade ao paço episcopal e ao núcleo urbano mais denso, tal como se tratar de um domo dolerítico, ao contrário da envolvente constituída por solos de origem aluvionária (Margarido, 1988: 54).

<sup>174</sup> Que viriam a acomodar o Paço Episcopal.

<sup>175</sup> Por seu lado, o Couseiro (2011: 60) refere que a reconstrução da ermida de S. Gabriel tenha ocorrido em 1544 pelo bispo de então. O Couseiro aponta o milagre de 1588 como o motivo de construção de uma igreja, registando-se o seu funcionamento desta em 1651 (Couseiro, 2011: 64).

<sup>176</sup> Esse eixo viário recebeu vários edifícios públicos e privados nos anos e séculos seguintes.

foi construído o convento de St. Agostinho em 1579, próximo do moinho de papel<sup>177</sup> (Margarido, 1988: 68). Também durante o século XVI se demoliu e reconstruiu o convento de St.º Estevão<sup>178</sup>. Na outra margem do rio, por essa altura, existia um balneário na base do monte de S. Miguel<sup>179</sup> (Cabral, 1993: III-23), conhecido como Fonte Quente (Zúquete, 2013: 156), do qual nada terá restado, apenas uma fonte de época posterior.

O século XVII foi de estabilização dando-se destaque à renovação e novas construções em torno das praças e ruas que as ladeavam, colmatando vazios na malha urbana. Nessa altura já a câmara municipal e o pelourinho funcionavam na praça de S. Martinho (Margarido, 1988: 56). Apesar deste dinamismo e da elevação a cidade o peso económico de Leiria nível nacional era modesto<sup>180</sup> (Castro, 1991: 309). Os arruamentos da cidade entre finais do século XVI e inícios de XVII continuavam a existir segundo padrões medievais (Pousão-Smith, 2008: II-132). Eram comuns os logradouros murados, onde se fazia algum tipo de cultura agrícola para consumo próprio (Pousão-Smith, 2008: I-290).

A restauração da monarquia e da independência portuguesa em 1640 tiveram impactos em Leiria. A alcaidaria do castelo de Leiria foi transferida para os bens da recém-criada Casa do Infantado, depois do Marquês de Vila Real ter sido executado por traição à nova dinastia reinante (Cabral, 1993a: 58). Por essa altura, dos registos da Casa do Infantado, constava que o castelo já estaria arruinado e desbaratado, pois dele se retiravam muitas pedras para obras particulares, o que levou à proibição desse aproveitamento (Cabral, 1993: I-21).

Em 1701, já com a Casa do Infantado envolvida no desenvolvimento da cidade, ocorrem as primeiras obras hidráulicas de controlo e desvio do rio Lis (Carreira, 1995: 85). Desviou-se o rio 100 metros para este, afastando-o da praça de S. Martinho, correndo num leito artificial, em extensão compreendida entre o Rossi e o Convento de S. Francisco (Carreira, 1995: 86). Posteriormente, Reinaldo Oudinot teve também influência na alteração, completando a intervenção inicial de controlo do rio, construindo muros e a motas (Zúquete, 2013: 48) que haveriam de proteger das inundações e acentuando o aspeto de rio encanado<sup>181</sup>. Ainda assim persistiram remanescências do antigo traçado ribeirinho na cidade,

---

<sup>177</sup> Que terá sido um dos primeiros locais do país a produzir papel.

<sup>178</sup> Sabe-se que em 1743 seria um recolhimento para meninas pobres (Cabral, 1993: III-23).

<sup>179</sup> Local onde se situa o atual cemitério.

<sup>180</sup> Em 1607 o almoxarifado de Leiria contribuía com um pouco menos de 5 contos de reis, com 3,4% das receitas da Estremadura, região onde se incluía Lisboa e que representava 41,2% das receitas do Estado. (Castro, 1991: 309).

<sup>181</sup> O rio ficou encanado no troço urbano, escoando para norte em linha reta depois do acentuado meandro.

materializadas em valas de drenagem, entre elas a Vala Real que corria junto ao Palácio dos Marqueses de Vila Real (Carreira, 1995: 86). Com estas mudanças no curso do rio desapareceram várias pontes, mas surgiram e mantiveram-se outras, entre elas a dos três arcos<sup>182</sup>, a montante da intervenção no rio. Esse desvio, para além do controlo das cheias, permitiu drenar a baixa pantanosa. A cidade ganhou assim novas áreas de expansão urbana e espaço amplo para usos públicos, definindo-se a área do atual Rossio (Margarido, 1988: 70), que foi aterrado e alteado cerca de 3 metros (Estrela, 2009: 17).

O edificado medieval foi sendo paulatinamente substituído por edifícios seiscentistas<sup>183</sup> e setecentistas, especialmente nas imediações dos novos arranjos urbanos (Margarido, 1988: 66), salientando-se a renovação do antigo Largo das Camarinhas, mais conhecido como Largo do Terreiro<sup>184</sup>, que passou a ser o local preferencial para as residências das principais e mais importantes famílias de Leiria (Margarido, 1988: 66), com partes consideráveis do edificado antigo a serem alteradas para acomodar estas edificações e a uniformização do traçado do Largo<sup>185</sup> (Portela *et al*: 2007: 99). Assim, o Largo do Terreiro e o Largo da Sé, unidos pela Rua Direita<sup>186</sup>, que se conjugavam também com a Praça de S. Martinho, formavam o mais importante eixo urbano da cidade na época.

Em 1657 fundou-se, num monte a sul do morro do castelo, o convento de Santo António dos Capuchos, da ordem dos arrábidos (Costa, 1989: 41), registando-se intervenções nos séculos seguintes nesse conjunto edificado<sup>187</sup>. Destaca-se nesse século também a construção do seminário diocesano em 1672, mais de cem anos depois da criação do bispado, a paredes meias com a Igreja de St. Agostinho (Cabral, 1993: III-37), reforçando a importância urbana desse eixo e área de expansão urbana. Na figura IV.3 constata-se a delimitação desses eixos viários, pela forma como são definidos pela morfologia urbana e orografia. Não sendo essa organização tão evidente na figura IV.4.

---

<sup>182</sup> Ponte que seria demolida em 1902 a propósito da incapacidade de vazão e por ser um obstáculo ao rio.

<sup>183</sup> Afonso Zúquete (2013: 67) refere-se à existência de um edifício seiscentista, a que atribui a data de 1642, localizado na Rua Latino Coelho. Para o autor local as duas estátuas de cabeças humanas embutidas na parede teriam origem romana. Tal revela constantes fases de construção e reconstrução no centro da cidade, hoje conhecido como centro histórico.

<sup>184</sup> Essa espécie de rua que se vai alargando, de forma trapezoidal, ligava-se à antiga entrada de Leiria, na zona da Portela (Rodeia *et al*, 2004), acedendo depois na baixa à Rua Direita, a principal via da cidade

<sup>185</sup> Athaydes, Barão de Sagueiro, Dr. Alçada, Charters e dos Zúquetes (Margarido, 1988: 66).

<sup>186</sup> O próprio topónimo da Rua Direita pode ter surgido ou ser reforçado por se constituir como acesso mais direto (ou direito) entre estes dois importantes polos urbanos da cidade.

<sup>187</sup> A estrutura sofreu ampliação em 1770 e posterior reconstrução em 1904, sendo de salientar os portais barrocos e os mosaicos policromados (Costa, 1989: 41).

Figura III.3 - Excerto do Mapa da Estrada de Rio Maior a Leiria de 1791<sup>188</sup>, mapa n.º 436 do Instituto de Geográfico Português (IGP) (D’Azevedo, 2011: 83)



A o bispo D. Diogo de Sousa contribuiu fortemente para a afirmação do bisado ao mandar construir, entre 1640 a 1670 (Costa, 1989: 20), o paço episcopal<sup>189</sup> e suas dependências<sup>190</sup>, situado junto à Igreja de S. Pedro (Cabral, 1993: III-19), a meia encosta do castelo, em zona elevada protegida pela barbacã, no local dos antigos Paços de S. Simão<sup>191</sup>. Destacaram-se

<sup>188</sup> Em 1791 foi publicado o Alvará de 28 de março, por ordem de D. Maria I, no âmbito da necessidade de reparação e constituição de uma rede de estradas no reino (D’Azevedo, 2011: 14). Assim, nesse mesmo ano foi realizado em Leiria, pelo Real Corpo de Engenheiros, um levantamento para auxiliar aos trabalhos da passagem da futura Estrada Real reino (D’Azevedo, 2011: 29). Ricardo Charters de D’Azevedo identificou e publicou o resultado desse mapa que, indiretamente, regista informações muito relevantes sobre a cidade de Leiria, naquela que pode ser uma das suas representações mais antigas, onde se evidencia a sua característica morfologia urbana. O projeto de concretização da estrada real seria suspenso durante o período das invasões francesas (D’Azevedo, 2001: 109).

<sup>189</sup> Apesar das modificações, continua a ser considerado um exemplo da arquitetura da restauração, com portais barrocos, claustro e jardim de época cujo traçado se mantém (Estrela, 2009: 157).

<sup>190</sup> É provável que tenha surgido nessa altura também os “*Celeiros de Mitra*”, talvez como edifício de apoio. No entanto há referência à existência de “*Cavaliças da Rainha*” mais antigas na zona (Matias, 2009), o que sugere um reaproveitamento de estruturas mais antigas.

<sup>191</sup> Nessa altura os antigos Paços reais estariam em ruínas (Couseiro, 2011: 74)

ainda dois outros bispos com ações importantes no urbanismo da cidade. D. Fr. Miguel de Bulhões impôs o barroco na cidade, especialmente após as necessidades de reconstrução após o terramoto de 1755<sup>192</sup> (Carreira, 1995: 87), destacando-se as intervenções barrocas nas fachadas da igreja de S. Francisco, de St. Estevão e Espírito Santo<sup>193</sup>, influência na reconstrução da fachada da Sé que ganhou um cunho jesuíta, e a construção da Capela dos Terceiros<sup>194</sup>, a Torre Sineira instalada na Porta do Sol da barbacã do castelo e o Escadório do Santuário de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação (Carreira, 1995: 88). Apesar do terramoto de 1755 se ter sentido em Leiria e ter danificado alguns edifícios não consta que tenha contribuído para alterar a estrutura urbana da cidade (Zuquete, 2013: 23). Por seu lado, D. Manuel Aguiar destacou-se pela construção de equipamentos sociais e de bem-estar para a população na cidade, nomeadamente o cemitério<sup>195</sup>, junto à Sé, e o novo hospital no Bairro dos Anjos, concluído em 1800<sup>196</sup> (Carreira, 1995: 91). Também se atribui a D. Manuel Aguiar as obras de restauro do seminário episcopal em 1803 a 1804 e a adaptação do Convento de St. Estevão para a educação de raparigas (Carreira, 1995: 92), onde funcionava também a roda dos expostos (Costa, 1989: 41).

O castelo, no último quartel do século XVIII, estaria já muito arruinado e com uma utilização marginal<sup>197</sup>, declarando o Tomo da Casa do Infantado, em 1773, que apenas a igreja da Pena estava em condições de ser utilizada, estando tudo o resto em ruínas (Zúquete, 2013: 48). Em oposição, o Rossio era o centro das feiras semanais ao domingo e quarta-feira, mas também local de outras reuniões, manifestações e atividades lúdicas, como as touradas cujo cercado se montava junto ao convento de Sant'Ana (Estrela, 2009: 17).

---

<sup>192</sup> Apesar de Afonso Zúquete (2013: 23) referir que o terramoto “*não causou estragos que tivessem influência na evolução da cidade*”. A fachada da Sé que foi profundamente modificada na reconstrução, acentuando o seu estilo jesuíta, de aspeto maciço e frio (Costa, 1989: 21). Da fachada original tombaram os coruchéus das pilastradas. Fendeu também a abóboda. Verdadeiros estragos ocorreram na Igreja de Santo António Capuchos que ficou arruinada, tal como o solar dos Vasconcelos Hasse (Zúquete, 2013: 47).

<sup>193</sup> A Igreja do Espírito Santo terá sido construída durante o século XVIII, no local onde João Cabral (1993: I-26) refere ter existido uma ermida ou igreja primitiva da invocação trecentista, embora o mesmo o Couseiro (2011: 24) indique a existência dessa igreja em 1222.

<sup>194</sup> Inserida na Capela de S. Francisco.

<sup>195</sup> Este cemitério foi um dos primeiros do país, construído em 1798 e utilizado até 1871 (Cabral, 1993: I-175), localizando-se nas traseiras da Sé, onde o prelado construiu o seu próprio jazigo. Esta ação inovadora antecipou a célebre “Lei da Saúde” de Costa Cabral que tanta polémica e convulsões sociais causou na época

<sup>196</sup> Ainda que as suas águas furtadas só tenham sido adicionadas entre 1801 e 1802 (Carreira, 1995: 91).

<sup>197</sup> Em 1761 há registo do castelo ter servido de prisão para Tomé da Cota Corte-Real (Zúquete, 2013: 48).

Figura III.4 - Excerto do Mapa da Estrada de Rio Maior a Coimbra de 1796<sup>198</sup>, mapa n.º 435 do Instituto de Geográfico Português (IGP) (D’Azevedo, 2011: 103)



#### III.4. A Idade contemporânea e o Pós-Invasões francesas

As invasões francesas, entre 1807 e 1811<sup>199</sup> marcaram a cidade de Leiria, transformando-a em ruínas (Margarido: 1988: 70). No entanto, da análise das cartas e mapas da cidade, especialmente na carta de 1791 (D’Azevedo, 2011: 83), a estrutura urbana parece ter sido mantida, o que não invalida a destruição do edificado. No Couseiro (2011: 343) regista-se o levantamento realizado por ordem de D. Manuel Aguiar que denotam o volume muito considerável de perda de vidas humanas e destruição de edifícios<sup>200</sup>. Os registos indicam destruições de cerca metade do edificado e um terço da população, no entanto há que ter algum cuidado na análise dos fogos devolutos e arruinados, pois era comum, dada a

<sup>198</sup> Um outro mapa que traça a Real Estrada no troço para Coimbra, datado de 1796, não é tão pormenorizado na morfologia da cidade, mas confirma as configurações e conjeturas gerais urbanas da cidade (D’Azevedo, 2001: 109).

<sup>199</sup> Os franceses entraram pela primeira vez em Leiria em 1807 durante a primeira invasão. Leiria foi depois libertada pelo Corpo Militar Académico em 1808, mas em julho desse ano as tropas francesas, ao comando de Margoron, conquistaram de novo a cidade e dizimaram a população, saqueando templos e casas particulares (Zúquete, 2013: 49). O paço episcopal foi saqueado pelos franceses em 1808, na sequência da repressão da insurreição de Leiria. Em 1810 seria novamente saqueado, desta vez pelas tropas anglo-lusas em fuga para Lisboa. Posteriormente, na retirada dos franceses, Massena ordenou a Drouet que incendiasse a cidade.

<sup>200</sup> Refere que antes da invasão haveria na cidade 1104 homens, 1611 mulheres e 570 fogos. Posteriormente a última invasão teriam sobrevivido 890 homens, 1309 mulheres e persistido 282 fogos.

perenidade e fragilidade das construções vernáculas na cidade<sup>201</sup>, existirem correntemente muitos edifícios arruinados (Gomes, 1999: 13-14).

Com a retirada dos franceses Leiria ficou a arder, tendo sido completamente consumido pelas chamas o Paço Episcopal (Estrela, 2009: 157), o Convento de St. Estevão e de Sant'Ana, tal como o seminário episcopal e a Igreja de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação (Cabral, 1993: III-22). Escaparam os conventos de S. Francisco, de St. António dos Capuchos e St. Agostinho pela estarem já degradados (Estrela, 2009: 159). Da Sé, que foi também incendiada, desapareceram retábulos<sup>202</sup> interiores e as dependências anexas onde existiam os arquivos do bispado (Estrela, 2009: 161). A Igreja de S. Tiago ficou de tal modo arruinada, depois de ter sido utilizada como estábulo pelos franceses, que posteriormente foi demolida e a freguesia extinta (Estrela, 2009: 162). Dos edifícios civis destaca-se a desaparecimento do Palácio de Vasconcelos de Hasse<sup>203</sup> (Cabral, 1993: II-36).

A recuperação da cidade foi muito lenta e decorreu ao longo de pelo menos toda a primeira metade do século XIX<sup>204</sup> (Estrela, 2009: 160). Depois da ocupação francesa instaurou-se uma profunda crise económica em Leiria. A população masculina ficou reduzida. Não havia carros para transportes e trabalhos de lavoura, escasseando também as sementes. (Bernardes, 1981: 14). O crescimento da cidade estava diretamente relacionado com o sucesso das colheitas agrícolas, pelo que as crises da lavoura que ocorreram ao longo do século XIX atrofiaram o desenvolvimento urbano (Margarido: 1988: 72). Só em 1817 se reconstruiu o Convento de St. Estevão (Margarido, 1988: 78) e em 1819 se reuniu dinheiro para a reconstrução do Paço Episcopal (Estrela, 2009: 158), obras concluídas em 1825 (Margarido: 1988: 78). A figura IV.5 providencia o mapa de rigor considerável que ajuda a compreender a desenvolvimento urbano da cidade ao longo do século XIX. Na figura IV.7 podemos ver o mapa original de 1816 que terá dado origem a mapa posterior da figura IV.5.

---

<sup>201</sup> Os edifícios vernáculos medievais de Leiria utilizavam a taipa em madeira, sendo o uso da pedra e tijoleira mais restrito, o que, conjugado com manutenções mínimas, gerava edifícios frágeis (Gomes, 1999: 13-14).

<sup>202</sup> Destruiu-se o retábulo do santíssimo sacramento, datado de 1606, da autoria de Simão Rodrigues (Estrela, 2009: 161)

<sup>203</sup> Localizado na antiga Rua da Água, hoje Rua Comandante João Belo, topónimo original associado à existência de uma fonte de água que corria nessa direção, acumulando-se numa lagoa mais a baixo (Cabral, 1993: I-119), onde hoje se localiza o Largo Marechal Gomes da Costa.

<sup>204</sup> Jorge Estrela (2009: 160) refere-se a fotografias do século XIX onde se notam ainda vestígios dos incêndios, denotando a lentidão com que a reconstrução terá sido feita na cidade.

Figura III.5 - Planta da cidade de Leiria no ano de 1809 (CML, 2007: 4).

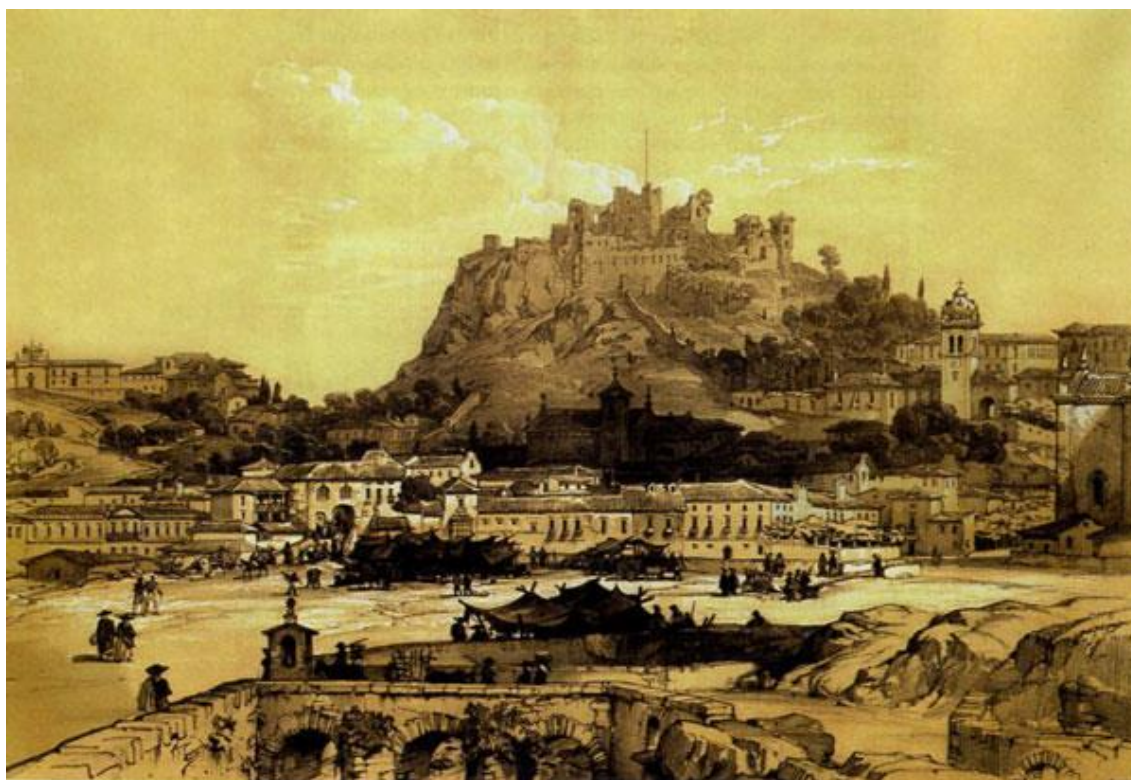


Fonte: Cópia de 1939 da autoria de Raul Faustino Sousa sobre o original de 1809<sup>205</sup> da autoria do Major José Maria Nunes da Costa. Legenda interpretativa de Luciano Coelho Cristino de 1986 (Cristino, 1986).

<sup>205</sup> Esta data foi atribuída a título póstumo, pelo que existem provas da sua produção em data posterior (Figura IV.7).

A Igreja do Convento de Sant'Ana<sup>206</sup> foi reedificada em 1841 (Costa, 1989: 39), o que demonstra a dificuldade de a recuperar dos estragos e destruições. Ainda assim a cidade foi recuperando, aumentando as densidades do edificado no centro, ocupando-se sucessivamente os logradouros antigos e aumentando o número de pisos num processo gradual até ao século XX (Carvalho & Azeiteira, 2015: 24). O edificado foi lentamente reconstruído, mantendo os principais alinhamentos da cidade antiga. Através da figura IV.6 é possível ter uma noção do nível de ruralidade e pequena dimensão da cidade, com um rossio por tratar urbanisticamente em meados do século XIX.

**Figura III.6 – Vista geral sobre o Rossio de Leiria.**



*Fonte: Versão a sépia segundo desenho de George Vivian litografado por Louis Hague para o livro Scenery of Portugal & Spain, publicado em Londres em 1839 (Serra, 2009).*

O processo de destruição das velhas igrejas e conventos, iniciado com as Invasões Francesas, colmatou com a ação dos primeiros governos liberais que extinguiram as ordens religiosas em 1834, resultando em abandono ou usos destrutivos dos edifícios. Muito desse património arquitetónico foi adaptado a novas funções, sendo irremediavelmente alterado ou

---

<sup>206</sup> Do edifício destacavam-se dois portais barrocos totalmente desaparecidos (Estrela, 2009: 61).

simplesmente demolido<sup>207</sup> (Costa, 1989: 37). Ainda assim, ao longo do século XIX, surgem relatos de reconstruções e tentativas de adaptação dos antigos edifícios para novos usos<sup>208</sup>. Para além da utilização militar e policial, a promoção política da educação fez com que alguns dos antigos conventos e edifícios fossem reconvertidos em escolas. Em 1844 foi criado o Liceu de Leiria, instalado no edifício do Seminário Episcopal (Cabral, 1993: I-265). As várias reformas do ensino e as necessidades crescentes contribuíram para constantes relocalizações das escolas da cidade ao longo do século XIX<sup>209</sup>.

A partir de meados do século XIX surgiram várias intenções e intervenções urbanas de modernização, higienização e melhoramentos funcionais urbanos, quase sempre à custa de processos contínuos de modificação destrutiva da morfologia medieval da cidade<sup>210</sup>. É de salientar o forte cariz rural que Leiria ainda tinha no século XIX<sup>211</sup>, sinal disso são as notícias de epidemias de cólera na cidade entre 1853 e 1856, ao ponto de terem sido proibidas as estrumeiras na cidade (Filipe & Serrão, 1991: 381), e dos efeitos das crises agrícolas dos anos 60 do século XIX que agravavam as condições de vida na cidade (Bernards, 1981: 19). A Vala Real funcionava como esgoto a céu aberto, trazendo problemas de salubridade ao centro da cidade, pelo que a partir de 1849 as valas do Rossio foram sendo cobertas, num

---

<sup>207</sup> Em 1832 os Celeiros de Mitra foram ocupados pelo Batalhão de Cavalaria (Matias, 2009), registando-se ocupações anteriores da época das invasões francesas para o mesmo efeito. Ao convento de St. Agostinho e de St. António dos Capuchos foram atribuídos ao ministério da guerra. O convento de S. Francisco foi atribuído à câmara municipal, perdendo-se a sua livraria. O convento de Sant'Ana passou à posse das Terceiras Dominicanas (Zúquete, 2013: 50). Em 1834 o convento de St. Agostinho foi convertido em quartel militar (Mendonça, 2015).

<sup>208</sup> Em 1846 há notícias de trabalhos de reparação no quartel do convento de St. Agostinho (Cabral, 1993a: 186). Tal como da demolição da Capela da Graça e Sua Hospedaria na Praça Rodrigues lobo, provavelmente já arruinada, para construção de edifício do Ateneu (Estrela, 2009: 21), de traça neopombalina. Mas João Rodeia e Rui Alves (2004), no seu Mapa de Arquitetura de Leiria, situa essas demolições e construção do edifício em 1830, mais próxima da destruição que terá ocorrido com as guerras liberais na década de 30 (Costa, 1989: 27). O Governo Civil ocupou em meados do século XIX um edifício construído junto à Torre Sineira (Costa, 1989: 50, integrando-se na muralha da barbacã (Zúquete, 2013: 81). O Convento de Santo António dos Capuchos passou a servir, em 1864, de hospital corporizando mais uma mudança de uso (Costa, 1989: 41).

<sup>209</sup> Em 1871 foi inaugurada uma nova escola primária Conde Ferreira em frente ao hospital (Alves, 2012: 28). Já a Escola Industrial funcionava em 1890 na Rua de Alcobaça, na zona do entroncamento com a futura Avenida dos Combatentes da Grande Guerra (Cabral, 1993a: 269), tendo posteriormente passado a funcionar na atual localização em 1952 (Cabral, 1993: I-273). Em 1880 deliberou-se conservar o convento de Sant'Ana para que aí se pudesse instalar a educação elementar de 112 meninas, pois a capacidade de St. Estevão estaria ultrapassada (Cabral, 1993: III-41). Ainda assim manteve-se a utilização do convento de St. Estevão para o ensino feminino (Cabral, 1993: I-266).

<sup>210</sup> Em 1848 rasgou-se a rua D. Afonso Henriques sobre as ruínas da cidade medieval (Estrela, 2009: 21), uma de muitas intervenções que desde de meados do século XIX até ao século XX iriam mudar a paisagem e morfologia urbana da cidade.

<sup>211</sup> Após passagem por Leiria, em 1852, o Infante D. Pedro anotou no seu diário que as ruas de Leiria eram estreitas e pouco limpas, as casas mal construídas e sobrepostas, sendo um exemplo pouco civilizado de urbe (D'Azevedo, 2009: 27)

processo que durou até 1932 (Carreira, 1995: 86). Em 1858 a CML deliberou demolir a ponte de S. Martinho, nivelando a praça com o Rossio<sup>212</sup>, num processo que encanou a Vala Real e permitindo criar uma nova zona de elevado valor imobiliário ao longo do Rossio (Margarido, 1988: 78). Por essa altura o Largo do Terreiro sofreu novos realinhamentos dos edifícios, tal como na Praça de S. Martinho, onde se substituíram também os pavimentos. Isto permitiu o desenvolvimento de um novo tipo de comércio nesses espaços associado a lojas de rés-do-chão (Margarido, 1988: 84). O paredão do rio também sofreu melhoramentos, com lajes de pedra e bancos para utilização e fruição pública entre 1858 e 1859, construindo-se também o açude (Rodeia & Alves, 2004). Estas intervenções inseriram-se no progressivo tratamento do Rossio, conhecido também como *Campo da Cidade* ou *Campo de D. Luís*, melhorando a sua utilização para uma população urbana, pois até então esse espaço tinha sido utilizado especialmente para as feiras de gado mas também para outros usos, incluindo tourada<sup>213</sup> (Carreira, 1995: 87). O Marachão ao longo do paredão e mota do rio passou a ser plenamente assumido como passeio público em 1870. Estes arranjos enquadravam a plantação do novo Jardim Público em 1882<sup>214</sup> que incluiu uma zona ajardinada na margem direita do rio, junto à Fonte Quente, a que se chamou jardim das Amoreiras (Cabral, 1993: II-125). Até ao final de século seriam constantes os melhoramentos no Rossio e Marachão<sup>215</sup>, conferindo um sentimento de modernidade e salubridade à cidade, tão valorizados pela burguesia crescente<sup>216</sup> (Estrela, 2009: 24). Em 1875 foi inaugurado o *Hotel Franc-Fort* no largo da Fone Grande (Filipe & Serrão, 1991: P393), sendo um importante espaço de convívio bem perto do novo<sup>217</sup> Teatro D. Maria Pia, inaugurado em 1880 no Rossio da cidade (Filipe & Serrão, 1991: 392), década em que se manifestaria a moda das elites endinheiradas locais construírem edifícios inspirados nos chalés suíços<sup>218</sup> (Portela *et al.*, 2007: 212). As várias reformulações urbanas levaram a que se afastassem do Rossio atividades menos

---

<sup>212</sup> Construindo-se estruturas de cantaria subterrâneas, conhecidas localmente como caniços.

<sup>213</sup> Sabe-se da existência de uma Praça de Touros no Rossio, pois numa ata de 1859 decide-se intimar Domingos da Conceição Gonçalves para a sua demolição (Cabral, 1993b: 133). A tourada terá funcionado até 1875.

<sup>214</sup> Construído sob protesto dos feirantes e agricultores que usavam o espaço (Estrela, 2009: 24).

<sup>215</sup> Destacando-se ainda os trabalhos de melhoria de funcionamento do escoamento do rio e embelezamento do Marachão com árvores do Eng.º José Lopes Vieira (Zúquete, 2013: 51)

<sup>216</sup> Ana Margarida Portela, Francisco Queiroz e Ricardo Charters d’Azevedo salientam a mudança de mentalidades das elites, que cada vez mais laicas e predispostas a modernizar a cidade, fomentaram posteriormente a demolição dos antigos edifícios religiosos em Leiria (Portela *et al.*, 2007: 67).

<sup>217</sup> Esse teatro terá substituído a utilização da igreja de S. Pedro como teatro da cidade (Cabral, 1993: II-95).

<sup>218</sup> O primeiro implantou-se atrás da fonte grande (Portela *et al.*, 2007: 212), mas muitas outras construções sofreram arranjos exteriores e ampliações que decalcavam essa moda nas águas furtadas e lambrequins (Portela *et al.*, 2007: 213). Mas o Chalé mais notório seria a Vila Portela, construído em 1895 na antiga Quinta da Portela, zona limítrofe da cidade mas que a urbanização envolveu (Portela *et al.*, 2007: 214).

nobres, que se construísse uma Praça de Touros<sup>219</sup> junto ao Santuário de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação, perto da ponte dos caniços e do local onde se implantou o matadouro municipal em 1852 (Cabral, 1993: II-198). Também o cemitério foi afastado do Rossio em 1871, construindo-se novo espaço<sup>220</sup> no morro de S. Miguel, onde ainda subsiste (CML, 2002: 54), o que permitiu urbanizar as traseiras da Sé. Mas nem por isso os problemas urbanos de Leiria estavam solucionados ao nível viário<sup>221</sup>, especialmente nos dias de comércio e quando as infraestruturas locais eram mais solicitadas (Cabral, 1993: I-212). Cumprindo um desejo antigo de melhorar o acesso à Praça Rodrigues Lobo, o Palácio dos Marqueses de Vila Real foi demolido<sup>222</sup> em 1888, ficando a praça diretamente aberta para o Rossio. Ladeando essa nova abertura, que substituía o antigo arco, surgiram dois novos edifícios (Margarido, 1988: 86), participando na renovação dessa zona da cidade, potenciando a ocupação em altura para fins habitacionais e escritórios, reservando o rés-do-chão para comércios. A vontade de modernizar a cidade marcava a agenda política do final do século XIX<sup>223</sup>, mas os velhos problemas das inundações persistiam, conjuntamente com a necessidade de mais capacidade viária e de melhoria da salubridade e ambiente urbano.

Na viragem do século as elites políticas começaram a demonstrar simpatia e interesse pela salvaguarda do castelo, uma vez que se tinha tornado popular entre os movimentos românticos a valorização destas estruturas antigas, incentivadas pelo real perigo de perdas irreversíveis<sup>224</sup> (Cabral, 1993: I-109; Costa, 1989: 44). Mas o grande passo para o início da proteção e salvaguarda do castelo foi dado por Ernesto Korrodi com a publicação dos seus estudos de reconstrução do castelo de 1898<sup>225</sup> (Costa, 1989: 44)

---

<sup>219</sup> Essa estrutura estaria já em ruínas em 1930 (Cabral, 1993: II198).

<sup>220</sup> De arquitetura revivalista, contendo elementos neorromânicos, neogóticos e neobarrocos (CML, 2002: 54).

<sup>221</sup> Em 1863 há relatos de problemas de tráfego por cavalgaduras mal localizadas e estacionadas nas ruas aquando dos principais dias de comércio (Cabral, 1993: I-212).

<sup>222</sup> Desapareceu um edifício de marcada da arquitetura manuelina, dos poucos existentes na cidade, com apontamentos manuelinos nas janelas, ficando por saber que outros elementos teria de interesse patrimonial e artístico. Com ele desapareceu uma capela da invocação de N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Anunciação (Costa, 1989: 27)

<sup>223</sup> No inverno de 1899 o jornal *A Opinião* refere uma inundação na cidade que terá criado graves prejuízos ao comércio local (Moreira & Oliveira, 2005: 220).

<sup>224</sup> Em 1879, o vice-presidente da câmara municipal alertou para a necessidade de proteger e reparar o castelo, tal era o vandalismo que grassava. Outras tomadas de decisão se seguiriam, ora alertando para o estado de conservação ou de discordância com as intervenções (Cabral, 1993: I-109). De lembrar que o leiriense Sousa Holstein alertava, em 1875, que o castelo estando a cair aos pedaços e que as suas vielas eram mal-afamadas, becos de prostituição ao serviço do regimento vizinho (Costa, 1989: 44)

<sup>225</sup> Este estudo, apesar de um forte pendor de reconstrução estilística histórica, típica de Viollet-le-duc, e de nunca ter sido executado e materializado tal como desenhado então, foi um guia importante para a estabilização e reconstrução do castelo de Leiria (Costa, 1989: 44).

**Figura III.7 – Planta da cidade de Leiria no ano de 1816<sup>226</sup> da autoria do Major Joaquim Brandão de Sousa, disponível no Instituto Geográfico do Exército (D’Azevedo, 2011: 111).**



O dinamismo comercial<sup>227</sup> de Leiria não foi acompanhado pelo desenvolvimento industrial do século XIX, sendo incipiente os seus efeitos na malha urbana. Destaca-se

<sup>226</sup> Tito Larcher ofereceu em 1902 à câmara uma planta datada de 1809, na escala de 1/2.000 de autor desconhecido em 1902. (Cabral, 1993: II-242). Esta carta será um dos principais instrumentos para construção da história da evolução urbana e urbanismo da cidade de Leiria. Ana Margarida Portela *et al* d’Azevedo (2007: 24) abordam esta problemática. Detetaram um mapa quase idêntico, catalogado no Arquivo Histórico Militar como sendo de 1816. Para os investigadores essa planta parece ser o original que Tito Larcher terá mandado copiar. A planta que Tito Larcher considerou ser de 1809 terá sido feita a partir do original de 1816, encontrado no Instituto Geográfico do Exército. A planta de 1816 detém elementos mais antigos, tal como se denotam adições coerentes e provenientes do contexto de 1902, ano em que Larcher mandou reproduzir a Planta, convencido que se tratava do trabalho encomendado no tempo do Marechal Beresford (D’Azevedo, 2011: 111). Entre elas, de notar: a correção do nome do rio, de Lena para Liz; a escala em braças, pois a escala decimal seria utilizada a partir de meados do século XIX; a adição do Brasão de Leiria com uma moldura e conjunto que só seria adotado em 1860 (D’Azevedo, 2011: 112-113).

<sup>227</sup> De notar que já existiam correios em Leiria pelo menos desde 1816, existindo um largo conhecido como dos Correios na entrada da cidade junto á Rua de Alcobaça (Cabral, 1993: I-99).

apenas o arrendamento do antigo Convento de S. Francisco para instalação da companhia Leiriense de Moagem em 1857 (Cabral, 1993: III-28), sendo mais um caso da reutilização dos antigos edifícios religiosos da cidade<sup>228</sup>.

Do ponto de vista patrimonial a reutilização era positiva pois permitia manter estruturas e a morfologia urbana da cidade de tempo antigos (Margarido, 1988: 73), mas essa oportunidade também se revelava destrutiva porque as reutilizações eram acima de tudo utilitárias sem consideração pelo valor cultural do edificado. Apesar das inúmeras reutilizações dos conventos para instalações escolares, mas também militares<sup>229</sup>, em 1894 foi construído o Liceu Rodrigues Lobo na Rua Tenente Valadim, reforçando esse eixo urbano de ligação do centro da cidade a St. Agostinho, e contribuindo para que Leiria se afirmasse como um polo de atração regional de estudantes (Filipe & Serrão, 1991: 385).

O concelho de Leiria continuou a crescer, lentamente, em edificado e população<sup>230</sup>, notando-se um crescimento mais acentuado nas freguesias rurais do concelho (Margarido: 1988: 74), notório de uma forte ruralidade e que irá ser importante para compreender a organização social e urbana do concelho e da cidade.

A extinção do bispado de Leiria em 1881 e encerramento do seminário denotou alguma perda de importância do concelho e da cidade (Costa, 1989: 40). Mas nem por isso o peso da religiosidade nas populações diminuiu, embora nas elites governantes a influência da igreja pareça ter diminuído. O património religioso ficou submetido a mais perigos também pelo afastamento da gestão direta do bispado. Nessa década terá começado a funcionar a Linha do Oeste, trazendo o comboio a Leiria, mas cuja estação ficou 3km afastada do centro da cidade<sup>231</sup> (Zúquete, 2013: 50), em mais um sinal de modernização do território, que, contudo, se agastava do centro da cidade.

### **III.5. As transformações do século XX**

A cidade de Leiria, ao longo do século XX, cresceu exponencialmente. Se o antigo crescimento da cidade se tinha dado lentamente, privilegiando a densificação do edificado

---

<sup>228</sup> Há registos de em 1866 (Costa, 1989: 38) o convento ter servido também de prisão, pelo que se denota grande dinamismo nas reutilizações.

<sup>229</sup> Em 1895 regista-se pedido de alojamento para instalação de coluna de cavalaria da Guarda Fiscal no paço episcopal intramuros (Matias *et al*, 2011)

<sup>230</sup> Tal como se constata nos planos de 1808/16 e 1918/19 (figura IV.7 e IV.8).

<sup>231</sup> Para Afonso Zúquete (2013: 50) teria sido “*para satisfazer interesses mesquinhos de políticos locais*”.

central, as grandes mudanças tecnológicas e sociais do século XX contribuíram para as dinâmicas de expansão urbana. Para além da expansão urbana a cidade sofreu vários processos de modernização urbana, que em alguns casos apagaram traços marcantes da sua antiguidade e origem medieval<sup>232</sup>. Algumas ruas foram sendo alargadas e ganhando traçados de linearidade<sup>233</sup>, o edificado substituído, os antigos conventos desaparecendo e impostas novas estéticas arquitetónicas e urbanas (Costa, 1989: 37). Desapareceram vários arcos e edificações que cobriam ruas<sup>234</sup> com as intervenções de modernização (Carvalho & Azeiteira, 2015: 21). Persistiram partes da morfologia urbana medieval no que se convencionou posteriormente como CHL, mesmo que essas zonas também tenham tido algum tipo de intervenções. O sentimento de necessidade de modernização da cidade era acentuado pelos novos comércios e serviços, mas também alguma indústria que surgiu no início do século na cidade (Margarido: 1988: 88). Assim, a malha urbana central continuou a ser preenchida até ao século XX, acentuando ainda mais as necessidades de renovação urbana de um tecido que não estava preparado para as novas solicitações e para uma tão elevada densidade de edificações que se situam em morfologias urbanas antigas.

O século XX começou com grandes cheias em Leiria<sup>235</sup> que levaram à demolição da ponte dos três arcos, entre o hospital e a Fonte Grande<sup>236</sup>, em 1902 para que pudesse melhorar a capacidade de vazão do rio (Margarido, 1988: 87), concluindo-se uma nova ponte de substituição e outros trabalhos de melhoramento do rio no ano seguinte, seguindo-se a construção da nova ponte Hitze Ribeiro (Cabral, 1993: 229). Remodelou-se também o

---

<sup>232</sup> “*Lentamente, a velha cidade do Lis transforma-se, demolindo os seus conventos e igrejas para rasgar novos arruamentos: estes eram ditados não só pela própria dinâmica da expansão urbana mas também pela necessidade de abrir vias de circulação mais modernas, ao mesmo tempo que se assistia a uma vontade de renovação estética da cidade, traduzida em projectos de aformoseamento*” (Costa, 1989: 37). “*No início do século XX Leiria não seria exatamente uma aldeia sertaneja como os republicanos locais a caracterizavam ao acusarem a administração monárquica na câmara, mas era uma pequena cidade centrada pouco mais do que nos pequenos quarteirões situados na base do morro do castelo.*” (Sousa, 2015: 43).

<sup>233</sup> Ana Paula Margarido (1988: 61) alude a algumas das características mais arcaicas da cidade de Leiria que dificilmente seriam alteradas com o ímpeto modernista. Refere que, por condicionalismos técnicos, as ruas nas zonas de encosta constituíram-se de forma curva, quebradas e recorrendo a escadas, sendo estreitas e sinuosas numa adaptação orgânica.

<sup>234</sup> Ana Paula Margarido (1988: 65) identifica arcos na rua do Açougue e da Misericórdia, o arco dos cônegos. João Cabral (1993: II-40) refere-se á demolição de um arco na Rua Direita, informação que não se conseguiu cruzar com outras fontes para apurar de que tipo de arco ou construção se tratava

<sup>235</sup> De notar que se registaram grandes cheias em 1886, 1646, 1612, 1596 e 1475 (Cabral, 1993: I-216; Couseiro, 2011: 24-25). Destas inundações a de 1646 terá sido a maior de todas, causando muitos estragos e perdas materiais (Couseiro, 2011: 25).

<sup>236</sup> Conhecida como fonte das três bicas ou das três carrancas, uma obra escultória datada de 1700 (Rodeia *et al*, 2004).

matadouro mais a montante do rio, de modo a melhorar também as condições de salubridade e higiene das atividades comerciais (Cabral, 1993: II-200; Costa, 1989: 54).

No início do século surgiu uma nova zona de expansão<sup>237</sup>, transferindo-se o edifício da CML, projetado por Ernesto Korrodi, da Praça Rodrigues Lobo para a zona da Portela em 1903 (Cabral, 1993: I-93), que em 1908 acolheu também o novo convento dos franciscanos<sup>238</sup>, com funções de ensino, e o arranjo urbano da rua de Alcobaça<sup>239</sup> (Margarido, 1988: 86). Ernesto Korrodi deixou uma marca inconfundível na arquitetura e urbanismo da cidade de Leiria, reconstruindo, adaptando e projetando novos edifícios públicos e privados<sup>240</sup>. O que não impediu que surgissem outras arquiteturas de interesse um pouco por toda a cidade, evidenciando os novos estilos e estéticas internacionais<sup>241</sup>.

Os melhoramentos de infraestruturas da cidade continuaram ao longo de todo o século XX, alimentados pelo forte sentimento de necessidade de modernização da cidade, assumido pelas suas elites<sup>242</sup>, sendo recorrente os relatos nos jornais locais da existência de ruas estreitas, esburacadas e cheias de lixo<sup>243</sup> (Moreira & Oliveira, 2005: 234). Apesar dos impulsos modernizadores materiais, Leiria conservava marcados traços de ruralidade<sup>244</sup>, pela sua pequena dimensão face ao somatório das freguesias rurais do concelho e por a cidade ser o ponto de encontro do mundo urbano e rural, este último claramente maioritário no concelho e região (Sousa, 2015: 43).

---

<sup>237</sup> Afonso Zúquete (2013: 51) comenta a opção de construção dos Paços do Concelho no sítio da Portela “*Nos princípios do século XX a construção do novo edifício dos Paços de Concelho no sítio da Portela, por iniciativa do Dr. João Correia Mateus, opôs-se a este natural desenvolvimento, criando uma situação paradoxal: leiria crescia para um lado e as suas repartições públicas mais importantes ficavam no extremo oposto*”

<sup>238</sup> Arquitectura neogótica de Nicola Bigaglia que obedecia a preceitos modernos (Costa, 1989: 38)

<sup>239</sup> Instalou-se o retábulo seiscentista com imagem de S. Francisco no arranjo exterior (Costa, 1989: 38).

<sup>240</sup> Para além dos Paços do Concelho, em 1906 reconstruiu o antigo edifício do hospital da Misericórdia, adaptando-se a moradia, edifício famoso pelo seu arco sobre a Rua Afonso de Albuquerque (Costa, 1989: 68). Ernesto Korrodi projectou também um edifício que nasceu no local da antiga capela de S. Braz (Costa, 1989: 51).

<sup>241</sup> Em 1908 surge também no centro da cidade outro edifício relevante, o edifício Garage ao estilo Arte Nova, localizado no Largo 5 de Outubro e da autoria de Augusto Romão (Costa, 1989: 53). Em 1910 surge o edifício do estilo arte nova junto à Rua Rodrigues Cordeiro, um exemplo demonstrativo de outros edifícios que adotam esta linguagem arquitetónica na zona (Costa, 1989: 29).

<sup>242</sup> Prova disso é a correspondência de Álvaro Neto, através da Associação Comercial de Leiria, para Lisboa em 1917. (Moreira & Oliveira, 2005: 232).

<sup>243</sup> Em 1919 o jornal *Tribuna do Povo* alerta a nova Câmara Municipal para o facto das ruas estarem cheias de buracos e nelas lixo abundante, tal como as ruas serem muito estreitas e as poucas que tinham passeios estarem recorrentemente ocupadas por materiais dos proprietários e comerciantes confinantes. (Moreira & Oliveira, 2005: P234)

<sup>244</sup> De notar que em 1936 começou a funcionar um estábulo localizado no edifício da atual estação de camionagem para recolha dos animais nos dias de mercado, numa localização ainda muito próxima do centro (Cabral, 1993: II-195).

Em 1910 a cidade passou a ter iluminação elétrica (Costa, 1989: 54), surgindo o primeiro telefone público apenas em 1929<sup>245</sup> (Alves, 2012: 34). Os edifícios históricos da cidade também continuaram a ser adaptados e renovados<sup>246</sup>. Mas as obras de modernização geraram consideráveis impactos, assinalando-se a demolição do convento de Sant'Ana em 1916<sup>247</sup> e dos Paços da Paixão no Largo da Sé<sup>248</sup> (Cabral, 1993: III-43). Desapareceram ainda nos anos seguintes outros edifícios um pouco por toda a cidade, especialmente igrejas e capelas, que mais facilmente deixavam registos escritos da sua memória<sup>249</sup>. Estes desaparecimentos relacionavam-se com alterações nos arruamentos. Em 1921 alterou-se a malha urbana na encosta de acesso ao castelo, surgindo a Rua D. Afonso Henriques e Rua da Beneficência a partir das antigas Rua do Penedo e Rua do Pão e do Queijo (Margarido, 1988: 107).

No início do século XX a Praça Rodrigues Lobo e sua envolvente funcionavam como um verdadeiro centro comercial da Leiria, beneficiando dos espaços libertados pela deslocação dos serviços municipais, tal como dos novos arranjos urbanos que permitiam novos usos e construções. Paulatinamente atividades produtivas começaram a deslocar-se para a periferia e a crescer e desenvolver-se afastadas do centro (Mourão, 2015: 96). Apesar da indústria ser incipiente, o comércio que se fazia Leiria era de extrema importância na região, atraindo muitas pessoas de todas as classes sociais<sup>250</sup> (Sousa, 2015: 43).

Fruto de uma longa pressão política e cívica, o Castelo de Leiria e a Igreja de S. Pedro foram, foram classificados como monumentos nacionais em 1910. Posteriormente, em 1915, foi constituída a Liga de Amigos do Castelo de Leiria (Cabral, 1993: I-110), liderada por

---

<sup>245</sup> Os telefones e os CTT seriam transferidos em 1935 para o novo edifício na Avenida Combatentes da Grande Guerra (Alves, 2012: 34).

<sup>246</sup> Em 1910 realizaram-se obras de restauro da igreja de St. Agostinho, passando pouco depois a igreja a servir de refeitório do quartel (Mendonça, 2015). Cedência do dos antigos Paços Episcopais intramuros à câmara municipal para neles se instalar o Grupo de Metralhadoras, o Regimento de Infantaria n.º 7 e o quartel da GNR, posterior cedência à CML para instalação de escolas e acomodações da Repartição Agronómica, instalação do Museu Distrital de Leiria entre 1914, abandono da Biblioteca e Arquivo Distrital em 1922, tal como da GNR em 1927 que passou a ocupar uma ala do Convento de St. Estevão (Cabral, 1993: I-191), uma vez que se havia instalado o Regimento de Artilharia n.º 4 (RAL4) aí em 1921, que por sua vez abandonará o espaço que servirá de alojamento provisório para refugiados da Guerra Colonial em 1975 e posterior instalação da PSP em 1985 (Matias *et al*, 2011).

<sup>247</sup> Transferindo-se a escola central que aí funcionava para o convento de St. Estevão (Cabral, III-42).

<sup>248</sup> Para que os materiais pudessem ser utilizados nas obras na Avenida José Jardim (Cabral, 1993: III-43)

<sup>249</sup> Igreja de invocação de S. Salvador situada entre a calçada do Padre António, N.ª Sr.ª da Paz, Rua Alfredo Keill e Rua da Paz. João Cabral (1993: III-41) refere ainda a existência de uma Igreja intitulada de S. Braz na rua de Alcobaça, embora esse nome apareça noutras fontes como localizada no Largo do Terreiro. O mesmo autor refere ainda o desaparecimento já referido da capela de N.ª Sr.ª da Anunciação na Praça e a Igreja de S. Tiago no Arrabalde da Ponte, a de S. Simão demolida aquando da construção do paço episcopal e a de N.ª Sr.ª dos Anjos aquando da construção do novo hospital no início do século XIX (Cabral, 1993: III-43).

<sup>250</sup> A Leiria afluía aldeãos para se abastecerem e comerciarem excedentes nas feiras semanais, mas também haviam lojas adaptadas e em consonância com as novidades que chegavam de Lisboa (Sousa, 2015: 43).

Ernesto Korrodi e Afonso Zúquete, como força de pressão cívica. Apesar de tudo, tal não impediu a contínua destruição do castelo e da Igreja<sup>251</sup>, que em 1920 se encontrava em ruína (Mendonça & Matias, 2005). Foi finalmente em 1921 que Ernesto Korrodi ficou diretamente encarregue da direção das obras do castelo, trabalhando para a sua consolidação, salvaguarda e reconstrução até 1933<sup>252</sup>, ano marcado pela consolidação do novo regime político do Estado Novo. A partir de então os trabalhos foram continuados pela DGMEN (Mendonça & Matias, 2010), seguindo os estudos de Korrodi mas materializando uma verdadeira reconstrução, muito mais pesada do que vinha a ser feito por Korrodi, acentuando o aspeto militarista que servia os princípios ideológicos e nacionalistas do Estado-Novo. O Processo de reconstrução do castelo continuou até ao final do século, com um gradual alívio do peso das intervenções depois dos anos 50, mais direcionadas para a colmatação e manutenção das existências, até à estabilização final do monumento <sup>253</sup>.

Em 1918 o bispado de Leiria foi reposto (Cabral, 1993: III- 16) o que levou à construção de um novo Paço Episcopal, próximo da Sé, num local onde até ao século XIX existiam estruturas moageiras (Matias, 2011). Já com o bispado reposto, e os trabalhos de reconstrução do castelo a avançarem, a cidade continuou a receber intervenções de renovação urbana. Em 1922 aprovou-se a construção de um parque de jogos na margem direita do Lis (Cabral, 1993: II-116). Em 1923 construiu-se a repartição do Banco de Portugal em Leiria<sup>254</sup> (Costa, 1989: 54). Em 1924 iniciou funções o Colégio N.ª Sr.ª de Fátima na atual localização, abaixo do convento de Santo Estevão (Cabral, 1993a: P294). Em 1929 inaugurou-se a Praça de Goa, Damão e Diu<sup>255</sup>.

Os registos de 1929 sugerem que os problemas de mobilidade estavam por solucionar em Leiria, uma vez que os veículos automóveis foram proibidos de circular na cidade a mais de 10km/h, tal como de ocupar os espaços de arvoredo do Rossio onde deveriam circular apenas peões (Cabral, 1993: I-213). Ao analisar a figura IV.8 notamos que a cidade pouco tinha mudado nos seus principais eixos e estrutura. Os problemas de salubridade também

---

<sup>251</sup> A capela de S. Pedro foi restaurada por Baltazar de Castro em 1940 (Mendonça & Matias, 2005).

<sup>252</sup> Korrodi aplicou alguns dos princípios dos seus estudos de 1898 ao monumento, mas sem a mesma pretensão de reconstrução estilística, ficando-se a intervenção pela preservação, estabilização e pequenas reconstruções da ruína (Mendonça & Matias, 2010).

<sup>253</sup> De notar que em 1987 foi assinado o protocolo que gerou um auto de cessão do castelo ao município de Leiria. O documento original encontra-se disponível no Município de Leiria, tendo sido consultado.

<sup>254</sup> Da autoria de Ernesto Korrodi, em estilo neobarroco (Costa, 1989: 55).

<sup>255</sup> Contendo um monumento dedicado aos mortos da I Guerra Mundial, posteriormente transferido para o Largo da Infantaria 7, junto ao convento de St. Agostinho em 1973 (Costa, 1989: 54).

persistiam na década de 30, pelo se demoliram edifícios e alargou-se a zona da praça das Sardinhas a nordeste do jardim público por questões de higiene e salubridade (Correia, 2013: 82).

**Figura III.8 – Planta da cidade de Leiria de 1918-1919, levantada por deliberação da Comissão Executiva em sessão de 19-12-1917 pelo Tenente Coronel Alexandre Baptista da Costa Pereira em 1918 e 1919 (CML, 2007)**



A partir de 1926 inaugurou-se em Leiria uma nova era urbana com o Plano de Melhoramentos e Modernização da cidade, focado no alinhamento de traçados e alargamento de ruas, praças e jardins, bem como redução de declives de modo a assegurar boas condições de circulação de veículos. A higienização e melhoria da salubridade na malha medieval eram igualmente objetivos do plano (Correia, 2013: 69). No entanto, nenhuma das propostas apresentada foi aprovada<sup>256</sup>.

<sup>256</sup> Em 1926 foi aprovado o relatório e parecer da CML de classificação dos dois concorrentes, os arquitetos Fernando Santa-Rita e Luís Cristino da Silva. O Júri presidido por Ernesto Korrodi deliberou que nenhuma das

Apesar da demolição do Convento de Sant'Ana ter ocorrido em 1916 o espaço libertado só foi urbanizado anos depois, provavelmente devido à influência económica negativa dos anos de guerra. Em 1931, sobre parte do antigo convento, concluiu-se o novo Mercado Municipal<sup>257</sup>, que contribuiu para o reforço da dinâmica comercial e social da cidade<sup>258</sup>, sendo incluídos espaços adicionais para lojas fechadas. Os trabalhos de urbanização<sup>259</sup> da Avenida Combatentes da Grande Guerra, que completava o enquadramento do novo mercado foram iniciados em 1939 (Cabral, 1993: II-47), marcando a zona com uma avenida de cariz modernista, favorecendo o tráfego, a higienização e salubridade<sup>260</sup> (Correia, 2013: 67), onde se construiu o novo posto dos CTT em 1940 (Cabral, 1993: I-100). A abertura da Avenida dos Combatentes da Grande Guerra poderá ter contribuído para a perda de importância da Rua Direita<sup>261</sup>, criando uma nova estrutura de circulação e atravessamento da cidade até ao Rossio. As escadarias de ligação à Rua Machado dos Santos e José Jardim seriam realizadas posteriormente (Margarido, 1988: 99), tal como a remoção do arco de santana, em 1968 a pedido da população (Cabral, 1993: II-43), apagando o último resquício da arquitetura vernácula medieval dessa zona. A nova urbanização acomodou vários outros edifícios marcantes, entre eles, o Banco Nacional Ultramarino em 1929 e o novo edifício da Caixa Geral de Depósitos<sup>262</sup>, com projeto de 1943 (CML, 2002: 55; Correia, 2013: 79). Surgiram também vários edifícios de habitação e comércio de desenho modernista ao longo desta nova urbanização (Rodeia & Alves, 2004). Surgiu desse modo um conjunto urbano característico de uma época que ainda hoje persiste na cidade, contrastando com a restante

---

propostas respondia integralmente às condições impostas pelo Projeto de Bases do concurso, não aprovando nenhuma delas (Correia, 2013: 78). Joel Correia (2013: 75) classifica o plano de Santa-Rita como menos agressivo do que o do seu concorrente, desrespeitando mais a morfologia do casco medieval e a topografia da cidade.

<sup>257</sup> Projeto de Ernesto Korrodi (Rodeia et al, 2004).

<sup>258</sup> “*o principal centro social da cidade*” (Zúquete, 2013: 51)

<sup>259</sup> Surgiu a Rua João de Deus de traçado moderno. Nessa continuidade do arranjo urbano, o Largo da Graça sofreu alterações com destruição da albergaria e parte da Rua da Estalagem e do Alcaide, definindo-se um novo espaço urbano, o Largo Marechal Gomes da Costa (Margarido: 1988: 103). Nesse largo destaca-se o palácio “dos Guerra”, construção de finais do século XVIII (Costa, 1989: 52).

<sup>260</sup> Joel Correia (2013: 67) atribui este plano de urbanização da zona da antiga cerca do convento a Ernesto Korrodi, identificando, nessa adaptação à escala de Leiria, uma inspiração *Hausmanniana*.

<sup>261</sup> Partindo de uma análise semelhante que José Queiroz *et al* (2009: 52-53), no âmbito do restauro urbano integrado, para a Avenida da Ponte na cidade do Porto, este rasgar de novas avenidas, ao estilo modernista, pode alterar profundamente a vivência e transformação dos espaços centrais, remetendo para segundo plano as antigas centralidades e eixos de atravessamento medievais, especialmente quando o veículo motorizado passa a dominar.

<sup>262</sup> O edifício original da CGD seria demolido em 1985 para construção de novo edifício para o mesmo fim.

malha urbana do CHL. Na figura IV.9 é possível comparar as mudanças urbanas na zona do convento de Sant'Ana.

**Figura III.9 – Fotografias da evolução da cerca do Convento de Sant'Ana e posterior urbanização moderna pertencentes da exposição O Saque da Cidade de Leiria de 1977 (CML, 2007).**

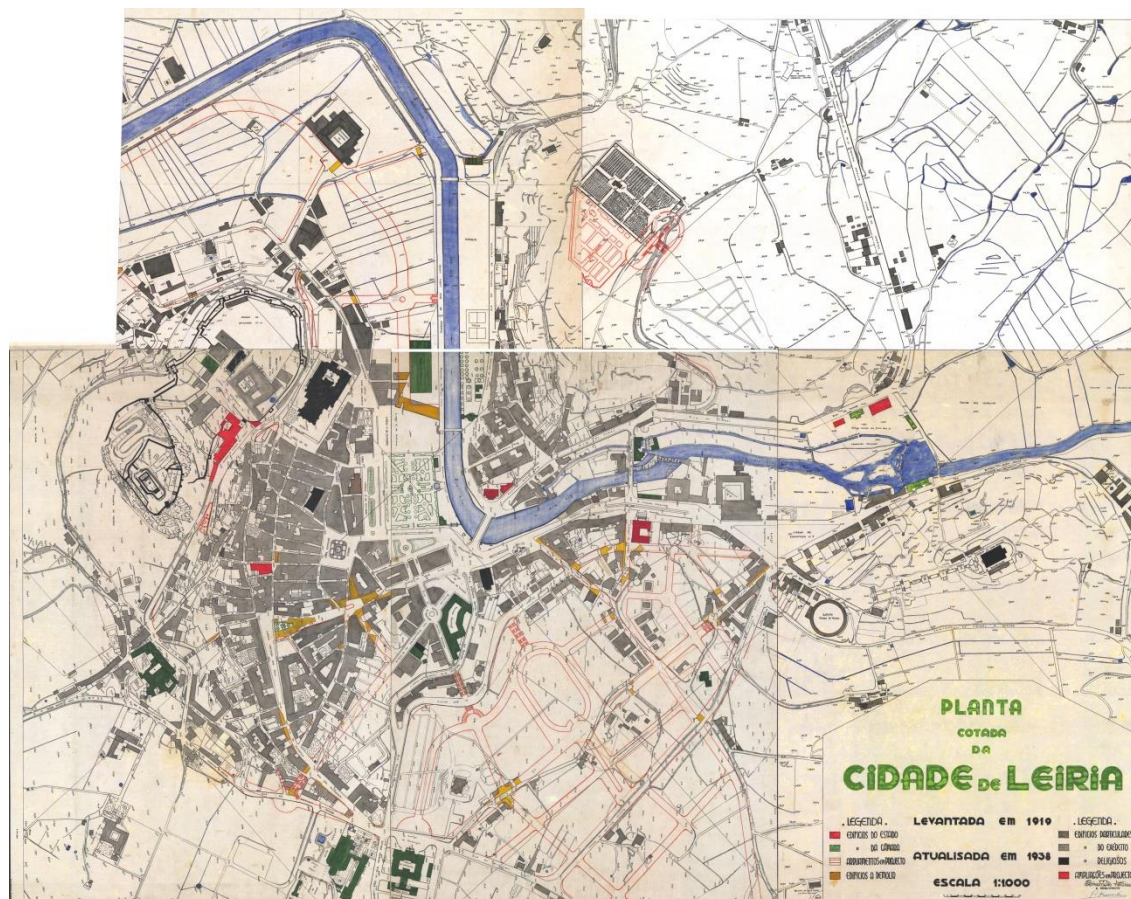


O jardim público e Marachão tiveram também intervenção de Ernesto Korrodi e do seu filho Camilo, incluindo a ponte pedonal que liga os jardins nas duas margens na zona do Marachão (Rodeia *et al*, 2004), com alterações que continuaram nos anos seguintes<sup>263</sup> (Costa, 1989: 54).

As plantas da cidade de 1938 comprovam a tendência de adensamento do edificado no centro da cidade e permitem identificar novos arruamentos que facilitavam as ligações externas, segundo as necessidades e exigências de mais tráfego (Margarido: 1988: 91). Na planta de 1938, da figura IV.10, é também possível identificar a presença de alguns serviços públicos no centro da cidade, localizações que seriam gradualmente transferidas para as novas zonas urbanas limítrofes do antigo centro urbano.

<sup>263</sup> O Antigo coreto de ferro do jardim seria posteriormente removido com os posteriores processos de modernização e adaptação do Rossio, associados também à exposição distrital de Leiria de 1940, construindo-se a explanada e posto de turismo já em 1955 (Costa, 1989: 54).

Figura III.10 – Planta Cotada da cidade de Leiria de 1938<sup>264</sup> (CML, 2007)



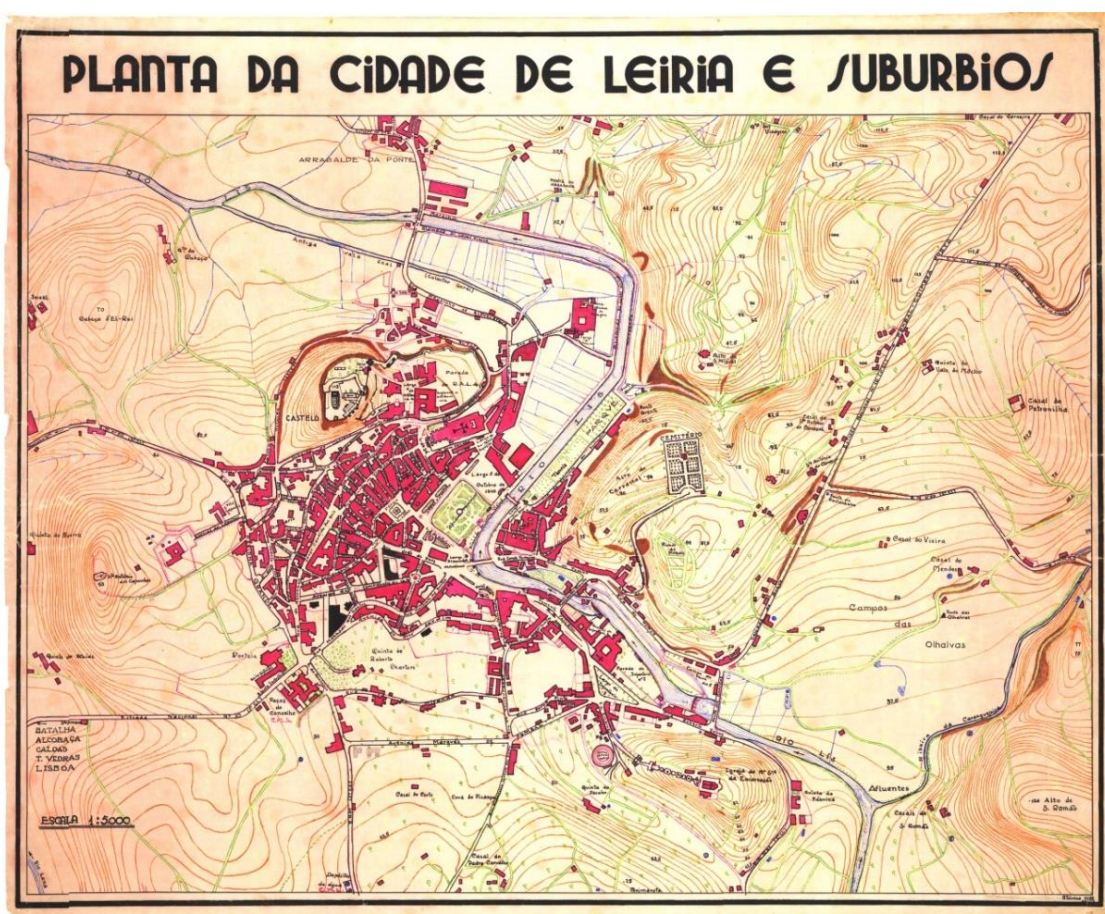
Até aos anos 40 o núcleo urbano conseguiu acomodar o crescimento da cidade (CML, 2000: 2), ainda que a população tenha aumentado 49,9% entre 1920 e 1940<sup>265</sup> (Margarido, 1988: 92). A expansão urbana seria inevitável. Foi a partir da segunda metade do século XX que o crescimento de Leiria se deu com mais fulgor, associado à industrialização da região e à localização de equipamentos de importância regional, que se conjugaram positivamente com as tradicionais funções comerciais e de serviços de Leiria (Cachinho, 2005: 50). Em 1944 abriu-se a Avenida Marquês de Pombal, como demonstra a figura IV.11, embora só tivesse sido verdadeiramente urbanizada a partir da década de 60 e na sua grande maioria nas últimas duas décadas do século (Costa, 1989: 55). O crescimento e modernização da cidade foi constante mas tendendo para a periferia com o avançar do século, sendo de

<sup>264</sup> De notar que na planta de 1938 surgem esboços das zonas de ampliação da cidade. Estes esboços foram servindo de orientação, mesmo que os planos urbanísticos não fossem sendo aprovados, para orientar o crescimento da cidade. Estes traçados podem ter sido realizados posteriormente à datação da carta.

<sup>265</sup> Cristina Dinis (2007: 115) refere-se a uma ocupação particular e novas construções surgidas no CHL na década de 40.

destacar os novos equipamentos e serviços que foi ganhando<sup>266</sup>. Destacam-se os arranjos em torno do Largo da República de 1953 e vias que dele partiam, que se tornou um novo centro cívico da cidade, com edifício da CML, acesso ao Liceu, Tribunal e mais tarde Finanças e Segurança Social. Viria um período de acalmia na intervenção urbana pública no centro da cidade, destacando-se apenas o arranjo da Fonte Luminosa<sup>267</sup>, em 1973<sup>268</sup>, que se edificou no local do antigo Teatro D. Maria Pia, demolido em 1958, junto à Praça de Goa, Damão e Diu (CML, 2002: 55).

Figura III.11 – Planta da cidade de Leiria e Subúrbios de 1938 (CML, 2007)



Foi a partir dos anos 60, depois de uma fase de quebra desde 1940, que o crescimento urbano de Leiria ocorreu de forma explosiva (Dinis, 2007: 57; Margarido, 1988: 92),

<sup>266</sup> Surgiram as garagens Ford em 1945, a Escola Industrial em 1955, o terminal de transportes coletivos em 1956, o Liceu Francisco Rodrigues Lobo em 1964 e a atual Avenida João Soares (CML, 2015a: 6), Escola Primária Masculina em 1957, Palácio da Justiça em 1963 (Correia, 2013: 97), estádio municipal na década de 50, pavilhão gimnodesportivo junto ao estádio em 1969, Teatro José Lúcio da Silva em 1966 e Edifício da Segurança Social em 1975 (CML, 2002: 55).

<sup>267</sup> Com estátuas alusivas ao Lis e ao Lena, da autoria de Lagoa Henriques.

<sup>268</sup> Nesse ano a Praça Rodrigues Lobo ganhou a estátua do poeta que lhe dá o nome (CML, 2002: 55).

perdendo-se algum do aspeto pitoresco e provinciano da cidade (Correia, 2013: 97). Surgiram novos centros de expansão urbana com melhores acessibilidades e condições de habitabilidade que contribuíram para o esvaziamento do núcleo central (Mendes, 2006: 1). Alguns edifícios do centro da cidade foram substituídos por novo edificado de volumetria desproporcionada que ainda hoje marcam a cidade, tendo isso acontecido também na zona de expansão limítrofe a edificado mais antigo, por exemplo, na Rua José Jardim.

A vinda dos refugiados da descolonização e a mudança de regime contribuíram ainda mais para a pressão urbanística e procura por nova urbanização (Margarido, 1988: 93). Os crescentes investimentos industriais localizaram-se na periferia e freguesias limítrofes ao centro, o que contribuiu para urbanização extensiva do território (Mourão, 2015: 96), incentivando o crescimento dos núcleos habitacionais periféricos (Cachinho, 2005: 50).

Não havendo um plano urbanístico aprovado para Leiria as novas construções foram aprovadas segundo a proposta<sup>269</sup> de Plano de Melhoramentos e Modernização da cidade de Fernando Santa-Rita (Correia, 2013: 78). Só em 1945 mudou a orientação urbanística, depois da contração de Lima Franco para produzir o Plano Geral de Urbanização de Leiria. Embora o PGUL nunca tenha sido formalmente aprovado, registando-se inúmeras alterações ao longo do processo de produção do plano até 1958<sup>270</sup>, as peças produzidas foram sendo utilizadas para a gestão urbanística da cidade (Margarido, 1988: 115). De notar que Lima Franco, no esboçeto de 1947 do PGUL, considerava o aglomerado medieval da encosta do castelo como precários, propondo urgentes medidas de higienização e salubridade, sendo uma delas rasgar uma grande artéria sobre a Rua Direita (Correia, 2013: 87).

O PGUL, depois de ter sido recusado em 1948, foi convertido em anteprojetos parciais de urbanização, de onde se destaca a urbanização compreendida entre o Largo 5 de Outubro e Convento de S. Francisco, marcada pela abertura da Avenida Heróis do Ultramar<sup>271</sup> e suas envolventes <sup>272</sup>(Costa, 1989: 54), pelo que os levantamentos fotogramétricos da década de 50 já representam essa zona urbana (figura IV.12 e IV.13)

---

<sup>269</sup> Uma das propostas não aprovadas no concurso mas que serviu de orientação urbana na cidade (Correia, 2013: 78).

<sup>270</sup> O PGUL foi apresentado já depois da morte do Eng.º Duarte Pacheco que alavancara o processo de criação de instrumentos urbanísticos para o desenvolvimento urbano das cidades portuguesas, como política de fomento urbano do Estado Novo. À data de apresentação já a tendência seguia para as simplificações dada a escassez de recursos e a incapacidade de concretizar os PGU. A tendência seria para produzir Anteplanos de Urbanização (Correia, 2013: 84)

<sup>271</sup> Mais tarde conhecida como Heróis de Angola.

<sup>272</sup> A Avenida terá sido aberta em 1938 (Rodeia et al, 2004) embora Joel Correia (2013: 97) considerar que tenha sido em 1954. Tal como noutros locais, deve ter sido um processo continuado no tempo.

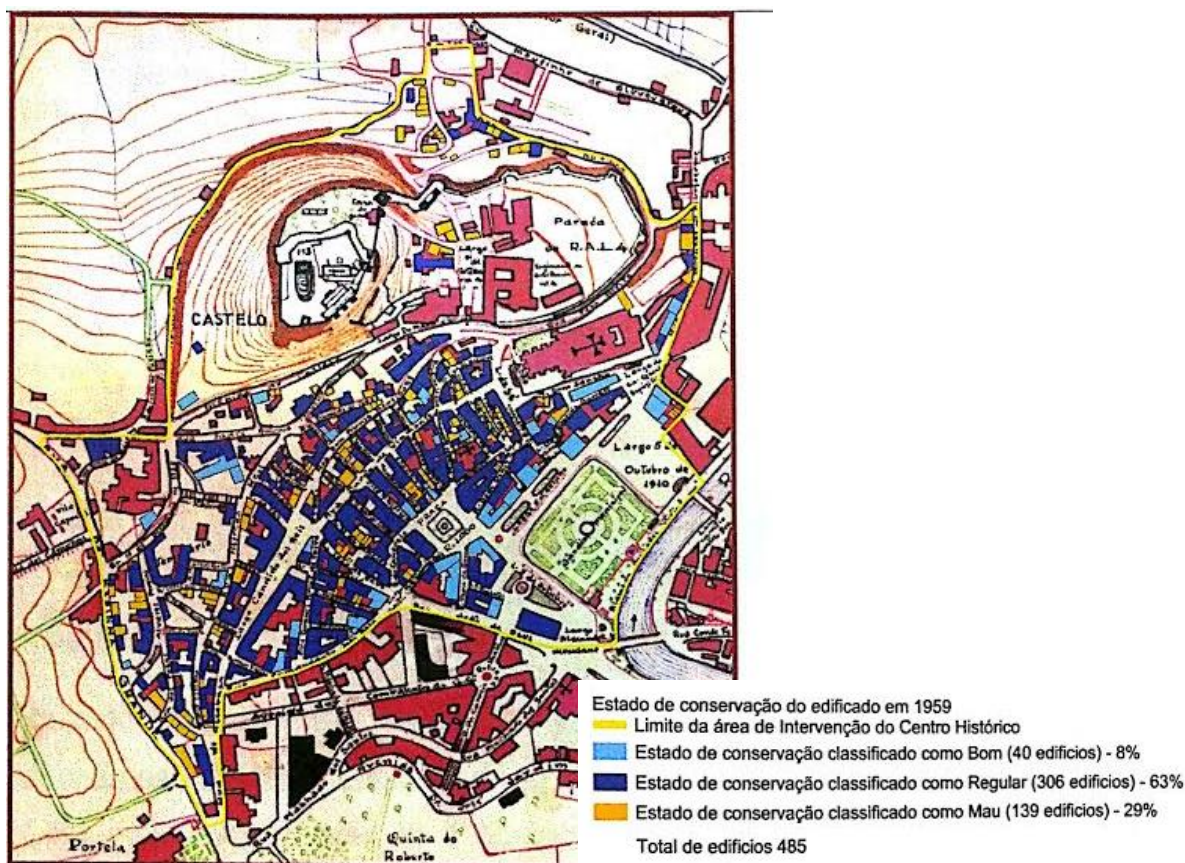
Figura III.12 e III.13 – Plantas fotogramétricas de Leiria de 1950 do Ministério das Obras Públicas e Comunicações (CML, 2007)



Viria a surgir então a partir de 1954 o Ante-Plano de Urbanização de Leiria, que logo no ano seguinte seria reformulado (Margarido, 1988: 115). Em 1962 os serviços de Lima Franco foram dispensados (Cabral, 1993: II-46) e a cidade continuou sem instrumento de planeamento urbanístico aprovado, embora as peças produzidas tiverem orientado o crescimento urbano da cidade, alargando ruas estreitas e sinuosas e definindo áreas de construção (Correia, 2013: 85). Tal vazio terá levado a CML a aprovar a realização do Plano Diretor da Cidade em 1964. As várias propostas de desenhos realizadas pela Hidrotécnica com esse intuito também não tiveram desfecho de aprovação, mas tiveram a sua influência na cidade pois, à semelhança das anteriores propostas de plano, serviram de orientação à gestão urbanística. O plano diretor favorecia o tráfego automóvel e tinha pouca consideração para com o património construído (Correia, 2013: 102), sendo bastante flexível quanto às

capacidades edificativas<sup>273</sup>, notando-se ainda hoje efeitos dessa ideologia no tecido urbano da cidade, com volumetrias contrastantes de edifícios construídos nessa época que não se ajustavam à envolvente.

Figura III.14 – Excertos e montagem de peça desenhada do Ante-Plano de 1959 (Dinis, 2007)



Foi só 1970 que proposta da Hidrotecnica, enquanto Ante-Plano Diretor da cidade de Leiria, pela mão de Arantes de Oliveira, foi aprovada (Margarido, 1988: 115). No Antepiano da Hidrotécnica surgiu uma delimitação para o CHL e respetivo levantamento do estado de conservação do edificado (ver figura IV.14), munido de informação dos trabalhos anteriores. O centro da cidade foi sendo afetado pelo dinamismo das novas zonas urbanas da cidade. A zona urbana da Avenida Heróis de Angola<sup>274</sup>, em finais dos anos 60, captou a vida urbana da cidade, esvaziando o centro histórico (Cachinho, 2005: 66), ainda que mantendo

<sup>273</sup> "O plano contém em si mesmo a noção de "indisciplina" e perde o controlo sobre a cidade, deixando-a á mercê da intervenção de construtores com menos escrúpulos, projetistas não qualificados e autarquias permissivas" (Correia, 2013: 100)

<sup>274</sup> Que se chamava Avenida Heróis do Ultramar durante os anos 50 e 60.

relações urbanas com o antigo centro. Mas nem estas novas zonas urbanas resolveram os problemas de mobilidade da cidade<sup>275</sup>.

Figura III.15, III.16, III.17, III.18 e III.19 – Plantas fotogramétricas de Leiria de 1966 da Direção Geral dos Serviços de Urbanização (CML, 2007)



Em 1966 urbanizou-se a envolvente do santuário da N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação e em 1968 o bairro dos capuchos, junto ao convento de Santo António dos Capuchos (Costa, 1989: 57; CML, 2002: 54). Por essa altura também se urbanizou a zona ribeirinha a norte da cidade,

<sup>275</sup> Em 1970 registam-se novamente em atas municipais problemas crescentes de trânsito em Leiria, “designadamente no tocante ao estacionamento em sentido longitudinal dos carros de mão, carrinhas e motorizadas” (Cabral, 1993: I-214).

nos limites da freguesia de Marrazes, processo que continuou até aos anos 80 (AA. VV., 2000b: 62-63). Havia uma real procura por novas construções<sup>276</sup>, pelo que são raros os casos de reabilitação e reutilização do património edificado antigo, à exceção de alguns usos públicos, sociais de associativismo e de voluntariado<sup>277</sup>. Podemos verificar essa expansão através das Plantas fotogramétricas de Leiria de 1966 das figuras IV.15, IV.16, IV.17, IV.18 e IV.19.

Em 1967 foi definida a zona de proteção do Castelo de Leiria e Capela de S. Pedro (Carvalho & Inácio, 2013: 158), que se manteve como principal instrumento da tutela patrimonial sobre o conjunto do centro histórico de Leiria. Tratou-se de um importante marco simbólico para tentar controlar os avanços das intervenções urbanas mais agressivas sobre o centro, mas a zona de proteção não incluía todas as zonas urbanas da cidade antiga, nem parece ter sido suficiente para conter algumas construções que hoje estão desenquadradas do meio urbano e da riqueza patrimonial existente. As respostas para a pressão humana e procura urbana ocorreram mediante as orientações flexíveis do Ante-plano ou, por vezes, de modo ainda mais descontrolado. Lucília Costa (1989: 60) salienta que as mudanças e expansões ocorridas nesta altura não obedeceram quaisquer diretrizes urbanísticas coerentes, destruturando aquilo que era um centro urbano<sup>278</sup>, coeso e organizado principalmente em torno das atividades comerciais e alguns serviços. Também a praça Rodrigue Lobo perderia as suas funções sociais na década de 80 (Costa, 1989: 67). O fenómeno de transferências das zonas habitacionais para a periferia fez aumentar a dependência do automóvel, agravando problemas de trânsito e poluição. A necessidade de melhoria das condições de acessibilidade e mobilidade, tal como a procura por espaços mais amplos, levou a que os equipamentos e serviços se localizassem em zonas periféricas mais

---

<sup>276</sup> Em 1970 até o bispo transfere a sua residência para o novo seminário localizado na Rua Francisco Pereira da Silva, na periferia do limite urbano da época, ficando a funcionar comércio no antigo Paço (Matias, 2011).

<sup>277</sup> Em 1969 a secretaria de estado do tesouro cedeu à Cruz Vermelha parte de um edifício anexo (Cabral, 1993: III-19). Apesar de poder ter sido apenas uma solução funcionalista, terá sido dos poucos edifícios antigos a serem reutilizados nessa época, quando a tendência era construir novo nas novas zonas de expansão urbana. Alguns edifícios antigos haveriam de ser cedidos e continuamente utilizados por instituições, organizações e associações humanitárias e culturais. Dada a escassez de recursos financeiros dessas entidades, os edifícios continuaram a ser utilizados com poucas ou nenhuma obras de conservação. De notar também os casos do Ateneu e Orfeão.

<sup>278</sup> Por altura da publicação de Lucília Verdelho da Costa, nos finais da década de 80 do século XX, a autora regista que “A animação dos centros comerciais, dos bares e das discotecas contrasta com a imobilidade do centro histórico e das antigas ruas da baixa, onde o pequeno comércio vai desaparecendo. Com efeito, o centro de gravidade de Leiria transferiu-se para a avenida Heróis de Angola, onde se situa o terminus da rede de transportes rodoviários e a maior parte do seu comércio, a par das novas instalações hoteleiras” (Costa: 1989: 61).

favoráveis<sup>279</sup>. Isso teve impactos óbvios na cidade antiga, tanto pelas modificações morfológicas ocorridas como pela saída de serviços do centro da cidade antiga que assim se esvaziava funcionalmente de atividades e, conseqüentemente, de habitantes.

O crescimento urbano em Leiria, entre 1974 e 2000 ocorreu em paralelo com outras cidades do litoral português, mas fortemente assente no sector imobiliário e da nova construção, havendo relações diretas entre os promotores imobiliários e o poder político local<sup>280</sup> (Sousa, 2015: 296), favorecendo o crescimento da expansão urbana. De 1970 a 1982 a gestão urbanística seguiu as orientações flexíveis do Ante-Plano de Urbanização da Hidrotécnica, surgindo apenas em 1985 a intenção de criar novo instrumento de gestão urbana e territorial, através do início das medidas preventivas do PDM. Mas em 1987 ainda se aguardava a sua aprovação, o que permitiu que a cidade continuasse a crescer e renovar sem plano de orientação (Margarido, 1988: 118).

Como reação à realidade de degradação urbana, na década de 70 começaram a surgir os primeiros movimentos para salvaguarda do património urbano em Leiria. Em 1977 o historiador Jorge Estrela e o arquiteto Rui Ribeiro realizaram um levantamento fotográfico identificando património arquitetónico desaparecido na cidade, através da comparação de fotografias antigas com os registos à data (Estrela, 2009: 167), acompanhado de reprodução de cartas e mapas desde 1809/16 onde, graficamente, enunciaram as mudanças urbanas. Esse levantamento serviu para a exposição O Saque de Leiria<sup>281</sup> (Estrela & Ribeiro, 1977). Animados ou não por esta iniciativa cívica bastante crítica, surgiram algumas iniciativas de recuperação e reabilitação do centro da cidade, focando-se nas envolventes do património edificado mais notável. Dois anos depois, em 1979, surgiu um estudo urbanístico<sup>282</sup> para a zona envolvente do castelo, com finalidade de aproveitar verbas disponíveis para tratar a

---

<sup>279</sup> No ano de 1995 o Hospital de Leiria foi deslocalizado para a zona das Olhalvas (Dinis, 2015: 3), desativando o edifício que funcionava desde os inícios do século XIX. Posteriormente o hospital haveria de ser reabilitado pela Santa Casa da Misericórdia, ampliando-se para albergar uma residencial sénior. Essa reabilitação que teve um impacto positivo na envolvente, ainda que o bairro dos Anjos detenha consideráveis graus de degradação, redução do comércio e em especial dos serviços (Dinis, 2015: 3)

<sup>280</sup> “*Deu-se um enorme crescimento urbano, sobretudo nos mandatos de Carlos Pimenta e de Lemos Proença, fruto da atratividade e capacidade económica da Região. As receitas oriundas de taxas e licenças do setor das obras, para além das perspetivas de crescimento ou desenvolvimento, tinham uma extraordinária relevância nas finanças municipais que levavam a que o interesse na construção pela entidade reguladora, a câmara, tivesse uma correspondência direta por parte os promotores.*” (Sousa, 2015: 296).

<sup>281</sup> Um registo documental que se encontra na posse do município, ainda que em mau estado de conservação.

<sup>282</sup> Pretendia-se construir um restaurante e apoio turístico, mobiliário urbano, reposição de pavimentos e parque de estacionamento. Propunha-se a reformulação da Porta dos Castelinhos, construída por D. Afonso IV, e alargamento da entrada do castelo, tal como melhoramentos internos pedonais e acesso automóvel ao interior (Sant’Ana & Santa-Rita, 1979: 9-19).

degradação da zona monumental (Sant’Ana & Santa-Rita, 1979: 3-4), mas que não viria ser consequente. A mesma dupla apresentou outro estudo, igualmente inconsequente, para a envolvente da Sé, disposto a contrariar a utilização como estacionamento e a salvaguardar o património edificado (Sant’Ana & Santa-Rita, 1986: 11).

A partir da década de 80 o movimento pela conservação urbana ganhou mais força em Leiria, especialmente com criação do GTL de Leiria em 1985 que se dedicou particularmente ao CHL<sup>283</sup>. Apesar de tudo, o GTL de Leiria funcionou apenas até 1987, sendo as suas orientações seguidas de forma avulsa<sup>284</sup>. Só em 1995<sup>285</sup> surgiu um plano com efeitos práticos de ordenamento do território no concelho de Leiria. Mas assim que se aprovou o PDM de Leiria constatou-se que seriam necessário elaborar Planos de Pormenor, especialmente para o CHL, pois o PDM não regulava em pormenor sobre os edifícios de interesse patrimonial, e outras especificidades urbanas de menor escala do núcleo histórico.

Da década de 90 conhecem-se algumas ações de conservação e reparação do património edificado<sup>286</sup> mas de forma isolada e pontual. Nesses anos a Avenida Marquês de Pombal acomodou novas atividades comerciais e de serviços, conjugadas com habitação (Cachinho, 2005: 66), que, juntamente com o surgimento de várias galerias e centros comerciais, concorreram com as funções do tecido urbano e atividades do CHL. Em 1997, 10 anos depois do encerramento do GTL, foi criado o Gabinete de Reabilitação Urbana no âmbito da reestruturação dos serviços municipais de Leiria<sup>287</sup>.

A eleição de Isabel Damasceno em 1998 conduziu ao reforço das políticas de salvaguarda e conservação patrimonial da cidade<sup>288</sup> (Sousa, 2015: 293). Em 1999 a autarquia aderiu ao programa PROCOM<sup>289</sup>, resultando na elaboração do Projeto Especial de Urbanismo

---

<sup>283</sup> Um dos projetos do GTL foi a reabilitação dos Celeiros de Mitra, projeto que viria a ser recuperado e adaptado em 2004, sob liderança de José Charters Monteiro. A obra foi concluída em 2009 (Matias, 2009), dando lugar ao “*Museu da Imagem em Movimento*”.

<sup>284</sup> Da documentação do GTL foi possível encontrar uma declaração da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território, datada de 11 de fevereiro de 1987, a conceder 731.323,00 escudos para a reabilitação da zona envolvente do castelo e Sé, 1.ª fase (CML, 1987: 181), no entanto não se encontrou mais informação a propósito deste assunto.

<sup>285</sup> Resolução do Conselho de Ministros, 95: 5560-5567.

<sup>286</sup> Entre 1994 e 1995 decorreram obras gerais de conservação da Sé Catedral de Leiria. A Torre de Menagem do Castelo de Leiria seria valorizada e reparada, tal como a cobertura da Capela de São Pedro (Vale, 2005).

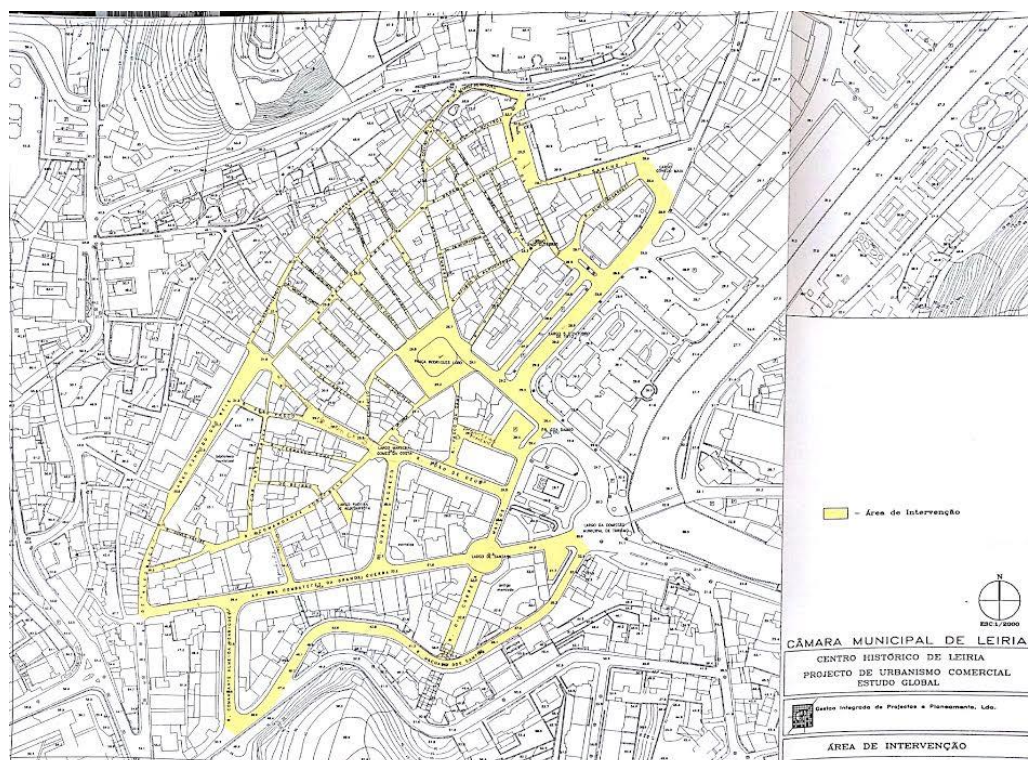
<sup>287</sup> Baseado em relatos e informações de serviço arquivadas no município da arq.<sup>a</sup> Vitória Mendes e arq.<sup>o</sup> Moreira de Figueiredo que têm trabalho como técnicos nos serviços municipais para a reabilitação urbana.

<sup>288</sup> Isabel Damasceno era associada a ADLEI, fundada em 1989 por Tomás Oliveira Dias, sendo uma organização que se preocupou desde a sua origem pelo planeamento e ordenamento do território (Sousa, 2015: 297).

<sup>289</sup> Em ofício do vereador Pedro Faria, de 2 de dezembro de 1999, surgiu a justificação para a criação do gabinete de reabilitação urbana e programa PROCOM “*O gabinete de reabilitação urbana e o lançamento do programa de urbanismo comercial - PROCOM destinam-se a dar resposta a alguns dos muitos problemas que*

Comercial do Centro Histórico de Leiria (Parquexpo, 2008: 36), inaugurando uma dinâmica de programas e medidas que tentaram reabilitar e regenerar o património urbano da cidade. Do relatório do PROCOM (AA. VV., 1998: 16) evidencia-se a preocupação em regenerar a dimensão económica e comercial do centro da cidade, com intervenções ao nível do espaço público<sup>290</sup>. Assumia-se que o CHL estava despovoado e degradado, necessitando de ações de revitalização económicas (Teles & Dias, 2009: 6), assumindo-se uma área de intervenção, tal como ilustra a figura IV.20.

Figura III.20 – Área de intervenção do URBCON (CML, 1998)



*a reabilitação coloca.*” O PROCOM definia os seus objetivos como “*a dinamização das estruturas comerciais associada à recuperação ou revitalização do tecido urbano, em especial dos centros históricos das cidades*” (Teles & Dias, 2009:5). No relatório final do PROCOM identificava-se ainda que “*despovoamento e consequente degradação física e económica dos edifícios dos centros das cidades, por vezes parcialmente acautelada com intervenções muitas vezes museificadoras e castradoras de uma desejada vitalidade urbana*” (Teles & Dias, 2009: 6). A área de influência do PROCOM estava diretamente associada à área de proteção do castelo e do centro histórico de Leiria (CML, 1998: 1). As intervenções públicas do PROCOM iniciaram-se em 2000 na baixa do CHL, tendo sido dado continuidade ao programa com a designação de URBCOM, obras que incidiram na remodelação de pavimentos, reforço de iluminação pública, controlo de trânsito, pedonalização de algumas artérias e renovação de mobiliário urbano. Em parceria com outras entidades responsáveis procedeu-se à substituição de infraestruturas técnicas subterrâneas, tais como eletricidade, abastecimento de água, saneamento, drenagens pluviais, gás e comunicações (Teles & Dias, 2003: 5).

<sup>290</sup> As intervenções públicas do PROCOM iniciaram-se em 2000 na baixa do CHL, tendo sido dado continuidade ao PROCOM através do URBCOM, obras que incidiram na remodelação de pavimentos, reforço de iluminação pública, controlo de trânsito, pedonalização de algumas artérias e renovação de mobiliário urbano. Em parceria com outras entidades responsáveis procedeu-se à substituição de infraestruturas técnicas subterrâneas, tais como eletricidade, abastecimento de água, saneamento, drenagens pluviais, gás e comunicações (Teles & Dias, 2003: 5).

### III.6. O virar do século XXI

No ano de 1999 deu-se início à elaboração do Plano de Pormenor do Centro Histórico de Leiria (PPCHL) (Parquexpo, 2008: 35). O plano deu continuidade ao trabalho desenvolvido pelo GTL nos anos 80 (Parquexpo, 2008: 44) e seria posteriormente absorvido pela área de intervenção do programa Polis. Este PP completaria as generalidades do PDM (Teles & Dias, 2009: 4), que, por ausência de instrumentos de gestão adequados, tentando travar a desqualificação urbanística (Teles & Dias, 2009: 5) e definir de uma política urbanística para o CHL (Parquexpo, 2008: 45). O PPCHL remetia para a autarquia uma forte ação de gestão<sup>291</sup>, salvaguarda do património classificado e propunha consideráveis investimentos públicos, sendo que algumas dessas propostas viriam a ser parcialmente implementadas por outros programas e planos de investimento, reabilitação e conservação urbana (Parquexpo, 2008: 46). O PPCHL previa reestruturação dos usos, reordenamento das acessibilidades internas e a requalificação do espaço público (Parquexpo, 2008: 46). O plano classificava o edificado em cinco categorias<sup>292</sup>, sistematizando o tipo de intervenção urbanística permitida. Denota-se no PPCHL a influências das tendências internacionais de conservação urbana integrada associadas ao desenvolvimento sustentável, especialmente através: da referência à valorização do valor económico patrimonial das propriedades localizadas em zonas reabilitadas; do valor estratégico da paisagem qualificada, permitindo às cidades captarem mais recursos de natureza pública e privada; da valorização histórica e documental do centro histórico; do reconhecimento da originalidade e simplicidade da malha urbana, não replicável em áreas de expansão urbana mais recentes; do valor social enquanto repositório histórico da memória e identidade das populações locais (Teles & Dias, 2009: 9). Os autores do PPCHL propunham intervenções diretas em edifícios notáveis<sup>293</sup>, destinando-os para

---

<sup>291</sup> Referia-se também a possibilidade da autarquia aplicar coimas ou assumir diretamente obras de contenção e reparação de imóveis ou património arquitetónico em risco (Teles & Dias, 2009: 13)

<sup>292</sup> A classificação, de A a E permitia facilmente perceber as restrições e medidas de salvaguarda de cada edifício, assente numa estratégia de gestão de grupo, sem com isso tratar todo o património edificado por igual, existindo assim zonas e edifícios onde se poderiam fazer demolições e reconstruções, tal como edifícios onde apenas se podiam efetuar obras de conservação (Parquexpo, 2008: 46). Estas classificações contribuíam para um zonamento que distinguia duas áreas, delimitadas pela Rua Direita: a zona alta mais residencial e a zona baixa mais comercial e económica (Parquexpo, 2008: 47). Tal como uma análise por quarteirão e por edifício, com a devida avaliação do património edificado e possibilidade de aproveitamento, valorização e apontando para as atividades urbanas, presumivelmente, mais adequadas a cada um deles (Teles & Dias, 2009: 37-41), com enquadrado num zonamento urbano de escala superior (Teles & Dias, 2009: 41-13).

<sup>293</sup> Salientam-se as propostas de: deslocalização da PSP para instalação de pousada de turismo; instalação de centro de turismo e espaço museológico na Igreja de S. Pedro; criação de pousada de estudantes na antiga casa

instalação de serviços e equipamentos públicos, tal como aquisição de imóveis para promoção direta de habitação (Teles & Dias, 2009: 10). Havia um claro objetivo de vocacionar o CHL para habitação, mas sem desconsiderar as atividades complementares e compatíveis, tais como o pequeno comércio e equipamentos sociais, culturais e outros<sup>294</sup>. O plano nunca viria a ser formalmente aprovado, embora tenha influenciado alguns dos subsequentes investimentos públicos.

Em 2000 foram aprovadas as áreas de intervenção do Polis<sup>295</sup>, prevendo várias ações de reabilitação, regeneração, renovação e conservação urbana, tanto nos tecidos históricos como na zona ribeirinha da cidade, conjugando ações no edificado, no espaço público e nos espaços naturais urbanos, conjugando investimento público e privado (AA VV, 2000b: 4). Seria a continuidade do PROCOM/URBCON (Teles & Dias, 2003: 6). Assim o programa POLIS pretendia contribuir para minimizar os problemas urbanos, intervindo no património, cultura, acessibilidades, transportes e ambiente urbano. Assumia-se que, para além da melhoria do ambiente urbano<sup>296</sup>, as atividades económicas e turísticas poderiam ser privilegiadas (AA VV, 2000b: 23). As intenções do Polis obrigaram a autarquia a adquirir alguns imóveis, entre eles o edifício cuja tradição associava ao “Moinho de Papel”, que seria adaptado a espaços museológico, funções turísticas e pedagógicas (Perdigão & Matias, 2009). No virar do século edifícios marcantes como a Torre de Menagem do Castelo em 1997 (Vale, 2005), o Banco de Portugal, entre 1999 e 2001 (Perdigão *et al*, 2008), e o Mercado de Santana, entre 1999 e 2004 (Vale, 2005), foram intervencionados e reabilitados, adaptados a usos museológicos e culturais. Registaram-se também algumas candidaturas ao

---

da Câmara no Largo da Sé; deslocalização da GNR, podendo aproveitar-se as dependências do convento de Santo Estevão para outras utilizações; realocação do infantário O Ninho para instalação de parque de estacionamento nas traseiras da Sé (Teles & Dias, 2009: 10-11).

<sup>294</sup> Mais uma demonstração da influência das premissas de conservação integrada.

<sup>295</sup> O financiamento seria garantido pelo terceiro Quadro Comunitário de Apoio para as ações de valorização ambiental e reestruturação urbana, enquanto as ações relacionadas com parques de estacionamento e outras intervenções geradoras de receitas assentaram no autofinanciamento e na participação de terceiros (AA. VV., 2000b: 4). As ideias que iriam materializar o Polis tinham surgido na sequência das ações do grupo de trabalho Sistema Rio, constituído no âmbito municipal, e do relatório de Ana Bonifácio, definiu-se o plano do *Sistema Rio* em 1999. Propunha-se a requalificação de espaços urbanos, praças e praças, tal como zonas verdes e de corredores pedonais ao longo do rio lis, harmonizando o desenho urbanismo da cidade com o rio. Previam-se parques dissuasores de estacionamento subterrâneo que haveriam de ser construídos, alguns em regimes de parcerias com entidades privadas. Nesse plano já se previa também a musealização do Convento de Santo Agostinho, cruz vermelha e a reformulação do primeiro paço episcopal, ocupado pela PSP, para equipamento turístico/hoteleiro (AA VV, 2000b: 3)

<sup>296</sup> Um das características do Polis seria “*estabelecer um percurso contínuo, qualificado e equipado que permita percorrer todo o rio de uma maneira confortável, dando primazia aos circuitos pedonais e cicláveis como forma de permitir desfrutar cabalmente dos motivos de interesse cénicos, patrimoniais e ambientais que se encontram sequencialmente ao longo desse traçado*” (AA VV, 2000a: 57).

programa RECRUA entre 2000 e 2005<sup>297</sup>, embora os valores envolvidos e número de edifícios tenham sido muito diminutos face à totalidade das necessidades de reabilitação do edificado privado no centro da cidade.

Em 2001 surgiu a ACCRU de Leiria<sup>298</sup> (Parquexpo, 2008: 5), com o intuito de fomentar a conservação e revitalização do CHL, abrindo o acesso ao programa REHABITA<sup>299</sup> (Parquexpo, 2008: 36), possibilitando também à CML intervir mais facilmente através de expropriações, posses administrativas e direitos de preferência sobre o edificado. As obras do Polis duraram até 2007, mudando a dinâmica local e conseguiram renovar a imagem do centro da cidade, especialmente da zona ribeirinha, tendo sido uma intervenção de grande escala<sup>300</sup> (Parquexpo, 2008: 27). A salvaguarda do património foi conjugada com as ações de despoluição e melhoria do ambiente urbano, ensaiando a integração e denotando princípios de desenvolvimento sustentável urbano. Criaram-se também vários PP<sup>301</sup> de apoio ao planeamento e gestão do programa, sendo que o PPCHL, conhecido como PP4, nunca chegou a ser aprovado, apesar do processo ter avançado muito até 2009. Em resumo, o programa POLIS, investiu 37.418.182,00€<sup>302</sup> (Figueiredo, 2010) sendo o total deste valor utilizado para suportar custos de implementação e acompanhamento do programa, ações materiais e imateriais, projetos, expropriações e empreitadas. Em 2008 Márcio Lopes (2008:

---

<sup>297</sup> Documentação do Gabinete de Reabilitação Urbana de Leiria identifica apenas 3 obras particulares unifamiliares/frações financiadas pelo RECRUA em Leiria entre 2000 e 2005.

<sup>298</sup> O Decreto Regulamentar n.º 15/2001, de 22 de março, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 794/76, de 5 de novembro, estabeleceu a Área Crítica de Recuperação e Reversão Urbana de Leiria.

<sup>299</sup> A partir daí foi também possível aceder a apoios financeiros como o REHABITA, O Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas (REHABITA), instituído pelo Decreto-Lei n.º 105/96, de 31 de julho, destinado a promover a habitação em edifícios reabilitados.

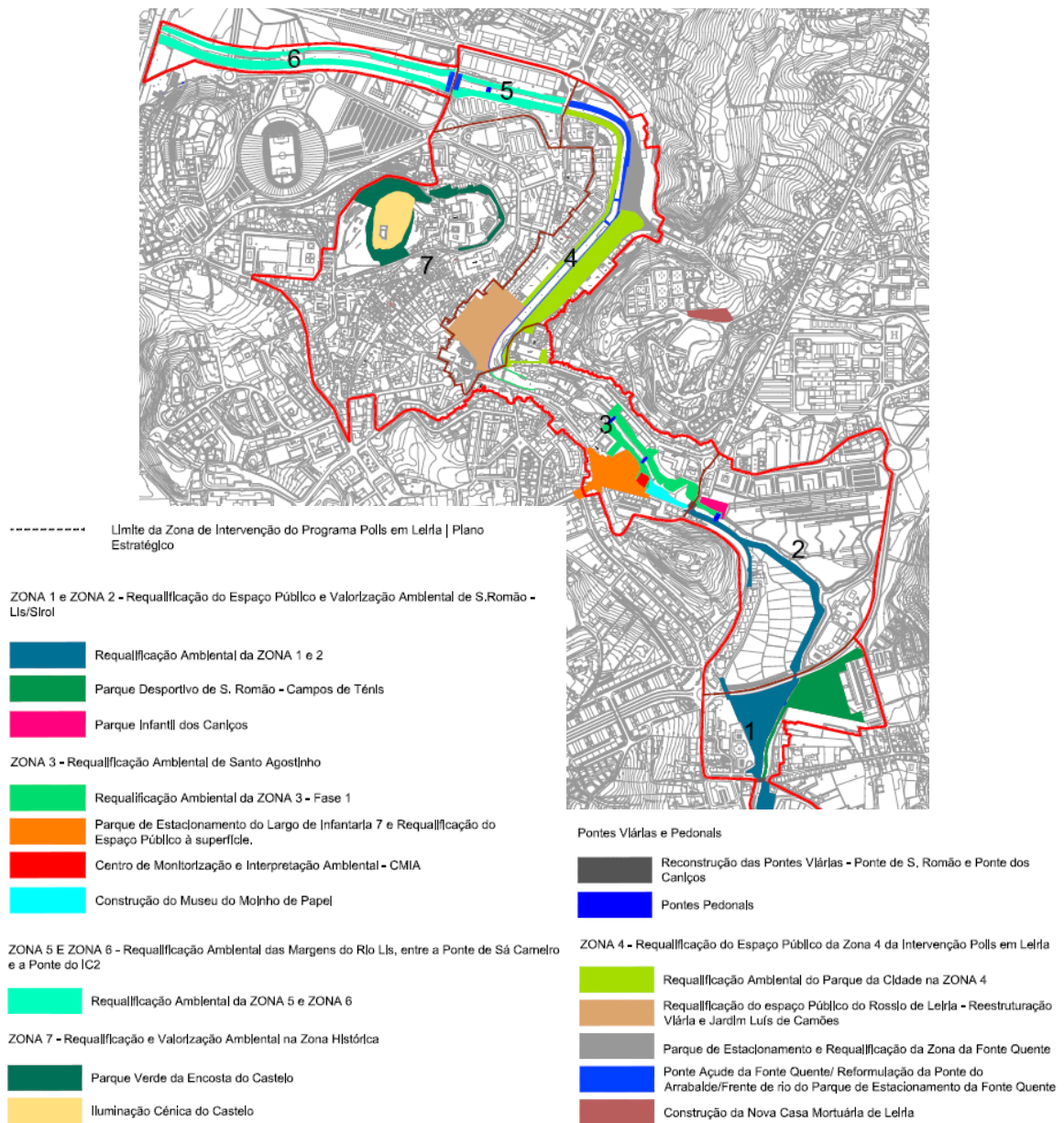
<sup>300</sup> De notar os 125 hectares de área de intervenção, incluindo o centro histórico e a frente ribeirinha do núcleo urbano (Parquexpo, 2008: 37).

<sup>301</sup> Foram elaborados alguns novos instrumentos de gestão territorial, adaptados a cada realidade territorial. Com ligação direta ao centro da cidade, surgiram o Plano de Pormenor de Santo Agostinho (PP2), Plano de Pormenor de Leiria Centro (PP3) e o Plano de Pormenor do Centro Histórico (PP4), ainda que este último estivesse já em elaboração por decisão anterior (Parquexpo, 2008: 37). Destes planos de pormenor apenas se encontra aprovado e em vigor o Plano de Pormenor de Santo Agostinho, em que o seu regulamento e demais peças que compõem o plano tratam em especial atenção o sistema rio e a envolvente patrimonial caracterizada pelo convento e igreja de St. Agostinho, antigas estruturas moageiras, proximidade do santuário de N.ª Sr.ª da Encarnação, a antiga Pensão Beira-rio e o moinho nas imediações da ponte Hitze Ribeiro, entre outros (CML, 2004b: 23).

<sup>302</sup> De investimento direto em operações materiais de edifícios e de reabilitação urbana investiram-se 20.767.650,89€ (Figueiredo, 2009), excluindo o IVA, localizando-se 14.097835,85€ na zona central de âmbito deste trabalho, correspondendo a 69% do investimento, sendo que os restantes investimentos estão geograficamente muito próximos do centro da cidade. De notar que mais de 11 milhões de euros foram investidos na requalificação do espaço público e quase 2 milhões em equipamentos socioculturais. Tendo em conta estes valores pode-se concluir que foram muito consideráveis os valores de acompanhamento do programa, entre outros custos de licenças, expropriações, apoios financeiros a promotores privados e outros custos indiretos, totalizando mais de 16 milhões de euros.

19) admitia que as intervenções tinham contribuído para a melhoria do espaço e ambiente público, havendo uma perceção positiva por parte da população. Em 2011, Ana Marina Silva (2011: 138-139) concluía que as intervenções tinham contribuído para a reabilitação dos espaços urbanos, mas que continuam a existir necessidades de manutenção, tal como se notava a degradação das intervenções realizadas.

**Figura III.21 – Excertos da planta de localização – empreitadas e zonas de intervenção do Programa Polis de 2006**



Ao mesmo tempo que se concretizava o Polis (ver figura IV.21) realizavam-se outros investimentos públicos e privados de relevância para a dinâmica urbana. Em 2002 adaptou-se o antigo Paço Episcopal de 1918 para acomodar salas de espetáculos, comércio e habitação (Matias, 2011). A propósito do Campeonato Europeu de Futebol, realizado na cidade em 2004, fizeram-se algumas obras relevantes no centro da cidade, incluindo o estacionamento subterrâneo da Fonte Luminosa, que reformulou e modificou completamente o Largo de Goa, Damão e Diu (Parquexpo, 2008: 37). Em 2008 concluiu-se o projeto da “Casa Dos Pintores”, por ação do Gabinete de Reabilitação Urbana e disposições da ACCRU (Matias & Vale, 2009). A ACCRU permitiu criar um sistema de isenções e apoio financeiros aos proprietários e investidores privados, mas que posteriormente seriam suspensos em 2010<sup>303</sup>, novamente recuperados e posteriormente suspensos também<sup>304</sup>. Em 2009 a CML candidatou-se ao Programa de Ação Local para a Regeneração Urbana do Centro Histórico de Leiria (PALOR<sup>305</sup>), num ano que encerraria com uma mudança política do executivo municipal. O PALOR daria continuidade aos investimentos do programa POLIS, totalizando intervenções públicas no centro da cidade em 7.681.369,32€ (Castro, 2011: 9), num ano em que o executivo municipal mudou politicamente. Em 2011, por

---

<sup>303</sup> O Município de Leiria aprovou também, no âmbito da ACCRU a criação de um sistema de incentivos para a dispensa de pagamento de taxas de urbanização e a redução do Imposto Municipal de Imóveis (IMI) em 2007 e o Programa de Reabilitação dos Edifícios do Centro Histórico (PRECH) (Parquexpo, 2008: 38). O PRECH, criado em 2006, visava a atribuir participações financeiras pelo município, a fundo perdido, para obras exteriores nos edifícios do centro histórico de Leiria, tal como se definia no PDM. O Programa PRECH funcionou entre 2007 e 2009, tendo recebido uma totalidade de 12 candidaturas, para um valor total de 141.926,23€, tendo sido pago 119.965,39€. Estes valores distribuíram-se ao longo dos anos de 2007, 2008 e 2009 nos seguintes montantes, respetivamente, 39.328,31€, 14.973,41€ e 65.663,67€. Tal como se comprova na deliberação de reunião de câmara municipal de 4 de fevereiro de 2014, a CML justifica a suspensão do programa em 2010 *“por se considerar que, para além de se tratar de um programa com um regulamento demasiado complexo, teve pouca adesão da parte dos seus destinatários. Foi ainda considerado que o programa, sendo inteiramente dependente do orçamento municipal, corresponde a um esforço desproporcional aos recursos da Autarquia.”*

<sup>304</sup> Em 2010 o Município de Leiria estabeleceu um protocolo com a Caixa de Crédito Agrícola Mútuo (CCAM) para criar uma linha de crédito no montante de 10 milhões de euros, destinada a financiar operações urbanísticas de edificação e reabilitação no centro histórico de Leiria. Cada operação urbanística estava limitada a 200.000,00€, para 75% da avaliação efetuada pela CCAM, aplicando um spread de 1,25%. (CML, 2010a) Este acordo viria a ser cancelado em 2012 tendo a Caixa de Crédito de Leiria comunicado por ofício, em 28 de agosto, ao Município de Leiria que *“sem que a adesão por parte dos destinatários tivesse adquirido a expressão relevante, porque a sua manutenção condicional, pela imobilização de capitais que impõe, o lançamento de novos projectos, pela presente, vimos pôr fim ao protocolo.”*

<sup>305</sup> Ações do PALOR: Requalificação da margem direita do rio Lis, Requalificação do espaço público da envolvente do antigo Liceu Rodrigues Lobo, Requalificação do espaço público da zona alta do centro histórico, Valorização e requalificação do largo Cónego de Maia, Iluminação da Barbacã, Requalificação da rua Tenente Valadim, Construção do centro cívico e respetiva praça Pública, Reconversão do convento de Santo Agostinho, Animação, valorização e requalificação do núcleo do castelo, Mercado das artes requalificação do Mercado de Sant’Ana.

imposição legislativa<sup>306</sup>, a ACCRU foi transformada em ARU. Dois anos depois, em 2013, a ARU foi ampliada<sup>307</sup>, incluindo a zona urbana correspondente à envolvente da Avenida Heróis de Angola (CML, 2013b: 5), incluindo o respetivo quadro de benefícios e reduções sobre impostos e taxas aplicadas ao património edificado que visavam promover a reabilitação urbana (CML, 2013a: 1). Em 2014 surgiu o regulamento municipal do centro histórico de Leiria, convertendo na forma de regulamento as indicações provenientes dos trabalhos do PPCH. O novo regulamento definiu restrições e as possibilidades de conservação, reabilitação, reconstrução e demolição do edificado (CML, 2014), tentando, de uma forma mais ligeira, salvaguardar e promover a reabilitação do património do CHL. No ano seguinte surgiram duas novas ARU, alargando ainda mais a zona que beneficiava de apoio à reabilitação urbana<sup>308</sup> ao longo do rio, desde o estádio até ao santuário de N.ª Sr.ª da Encarnação<sup>309</sup>. De assinalar ainda a aprovação da revisão do PDM de Leiria em 2015, quase 20 anos depois do processo ter sido iniciado, tendo sido nele transpostas medidas de salvaguarda do património aquando dos processos de operações urbanísticas, que seriam facilmente verificáveis uma vez que a gestão urbanística se articulava com o sistema de informação geográfico municipal, onde o património estava devidamente referenciado na Carta do Património. Nesse ano o município candidatou-se ao Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), de modo a garantir financiamento para mais ações de reabilitação e revitalização urbana (Capgemini & CML, 2015: 3).

---

<sup>306</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, conhecido como Regime Jurídico da reabilitação Urbana.

<sup>307</sup> A redefinição da ARU pretendia conjugar o centro antigo com o centro novo, garantindo complementaridades e a devida integração urbana da cidade histórica, nas suas diferentes fases de expansão, especialmente daquelas de meados do século XX. Pretendia-se alavancar o CHL, ligando-o à cidade (CML, 2013: 6). A definição de uma ARU sistemática previa, para além dos respetivos incentivos financeiros, a identificação de intervenções públicas, tanto no espaço público como em edificado. Do valor previsto de 39,8 milhões de euros identificados no Relatório da Parquexpo (2008: 78).

<sup>308</sup> Dispensa de taxas de urbanização; minoração do importo municipal sobre imóveis (IMI); Aplicação do código dos Benefícios Fiscais, correspondendo à isenção de IMI por um período de 5 anos para imóveis recuperados; apoio técnico do gabinete municipal de reabilitação urbana; fornecimento de cadernos de encargos e apoio técnico para os trabalhos de arqueologia. Definiram-se medidas punitivas, tais como: majoração de imposto sobre imóveis (IMI) para prédios devolutos e degradados (CML, 2013: 24).

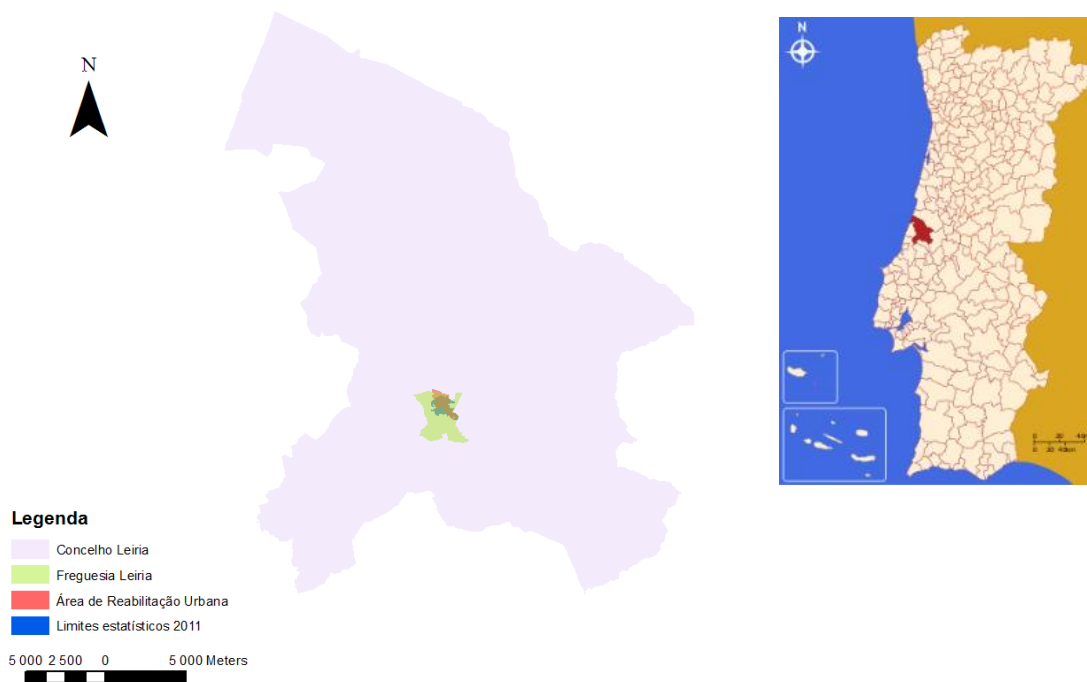
<sup>309</sup> A Assembleia Municipal de Leiria aprovou, 30 e abril de 2015, a 3.ª revisão da ARU, ajustando-a à inclusão do Castelo de Leiria, e compatibilização com as duas novas ARUs que surgiriam com essa aplicação. ARU do Arrabalde d' Aquém e ARU da N.ª Sr.ª da Encarnação.

## **Capítulo IV. Caracterização e definição das áreas de estudo**

#### IV.1. Concelho, Freguesia e cidade de Leiria

Leiria é simultaneamente distrito, um polo centralizador da Comunidade Intermunicipal da Região de Leiria, concelho, cidade e freguesia. Leiria insere-se no Sistema Metropolitano do Centro Litoral (Domingues, 2011: 69), sendo atualmente uma cidade média portuguesa. Salienta-se o facto de ser um aglomerado de média dimensão, ocupando um posicionamento estratégico intermédio, com capacidade para se constituir como âncora estruturadora dos territórios regionais e locais, tendo um papel ativo na rede urbana nacional (ver figura V.1) (Portas *et al*, 2007: 57). Foi uma cidade inicialmente confinada, que tendeu posteriormente para a conurbação urbana. Foram fortes as influências do crescimento industrial, a expansão do comércio e dos serviços, iniciada na década de 60 e que se acentuou nos anos 80 (Domingues, 2011: 127). O crescimento deu-se na envolvente do antigo núcleo urbano, ao longo das estradas, com inevitáveis expansões<sup>310</sup> junto aos núcleos várias freguesias circundantes (Domingues, 2006b: 17).

Figura IV.1 – Localização do concelho de Leiria no país e da freguesia de Leiria no concelho.



<sup>310</sup> Aglomerados como Leiria inserem-se em conurbações urbano-industriais, onde a maioria das populações e dos empregos se localizam entre cidades. Mas este caráter de extensivo de urbanização difusa não obedece a padrões homogêneos. Existem várias polarizações e agrupamentos funcionais (Domingues, 2006b: 17).

#### **IV.1.1. Delimitação da área de estudo**

Numa perspetiva da valorização do património urbano, pretende-se, com o presente trabalho, tentar aferir se as intervenções e investimentos de conservação e regeneração urbana em Leiria, especialmente aqueles que ocorreram desde finais do século XX e inícios do século XXI, tiveram efeitos notórios nos indicadores de sustentabilidade urbana. Pretendia-se averiguar se seria possível identificar se as eventuais mudanças se poderiam relacionar com o desenvolvimento sustentável da cidade e dos usos do património.

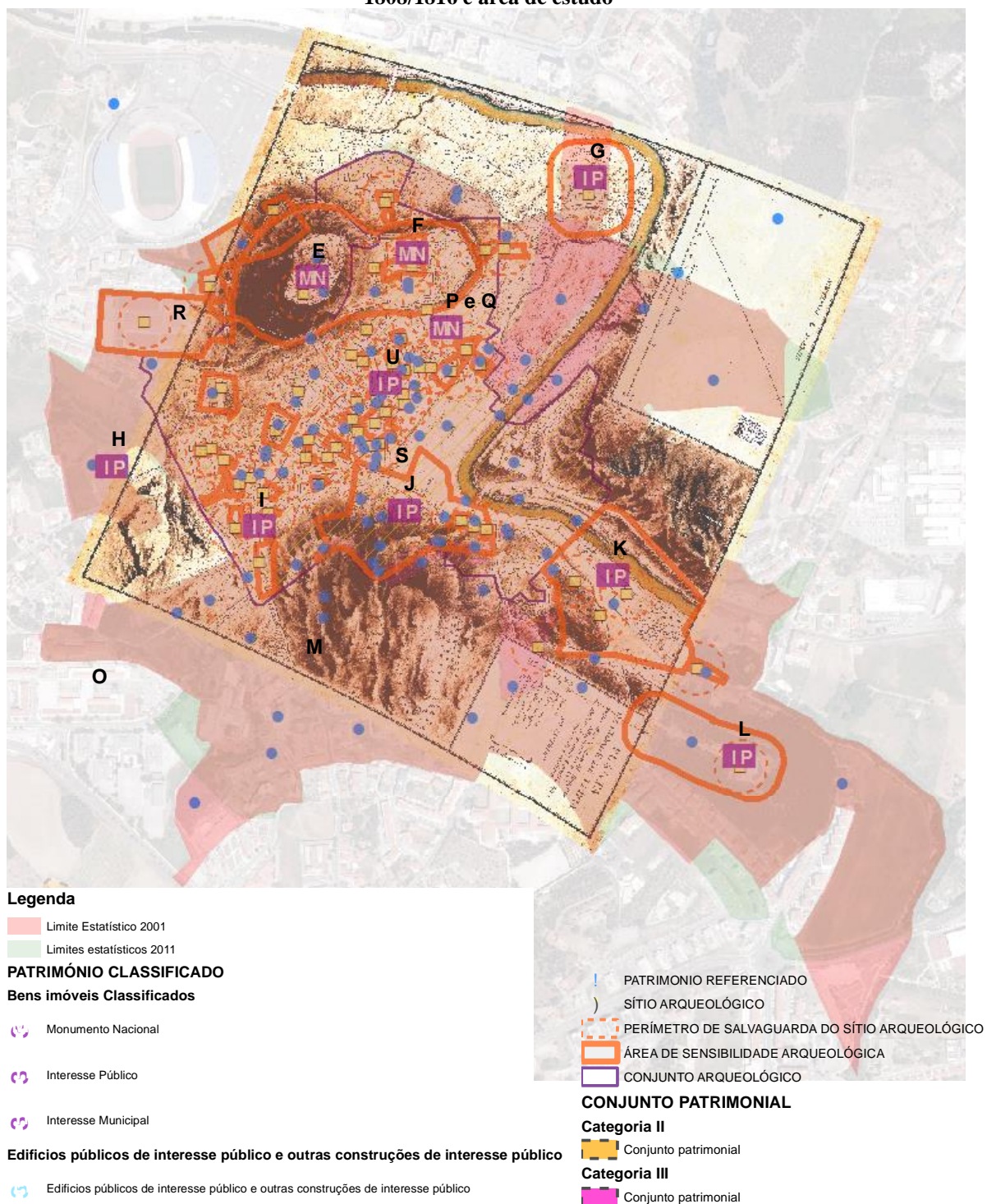
Para analisar os efeitos dos processos de conservação e regeneração urbana no centro da cidade existiu a natural tendência para fixar a área de estudo nas delimitações do CHL. Mas concluiu-se que o CHL não inclui partes importantes da história da cidade, identificadas no capítulo anterior, ainda que fossem mais recentes. Optar por uma zona tão restrita como o CHL impossibilitava aferir os impactos dos investimentos de conservação e regeneração urbana na envolvente urbana da cidade consolidada. Como vimos, numa análise urbana deve-se considerar os efeitos na envolvente e zonas de contiguidade urbana.

O primeiro desafio consistiu em definir a zona de estudo. Para isso optou-se pela utilização de ferramentas informáticas de gestão territorial, por bases de dados georreferenciadas. Criou-se um modelo recorrendo a um Sistema de Informação Geográfica (SIG), sobrepondo os dados estatísticos, os levantamentos patrimoniais (património classificado e de interesse público assinalado com letras, pontos e áreas identificáveis na figura V.2 e V3), os vários instrumentos de gestão territorial e os mapas e cartas mais antigas da cidade (ver sobreposição das informações do SIG com a carta de 1808/1816 na figura V.2, e com a carta de 1966 na figura V.2). Utilizando as cartas de 1808/1816 e a de 1966 permitiu estabelecer épocas de referência, a partir dos quais a cidade se expandiu de forma exponencial além dos limites que lhe definiram a forma durante séculos. Foi a partir desta área urbana aproximada que a periferia começou a crescer exponencialmente, havendo pouca relação e investimento no centro urbano desde essa altura até aos finais do século XX, o que contribuiu para uma destruturação urbana e para os processos de despovoamento e desvalorização utilitária do património urbano do centro da cidade.

Podemos constatar na carta de 1808/16 que a cidade se estendia até St. Agostinho, ao longo do rio e N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> da Encarnação, constituindo-se como limite sueste. O limite este definia-se pelo Bairro dos Anjos e o Hospital na margem oposta do rio. Enquanto a norte a cidade era definida pelo antigo convento de S. Francisco e castelo. A Oeste impunha-se o

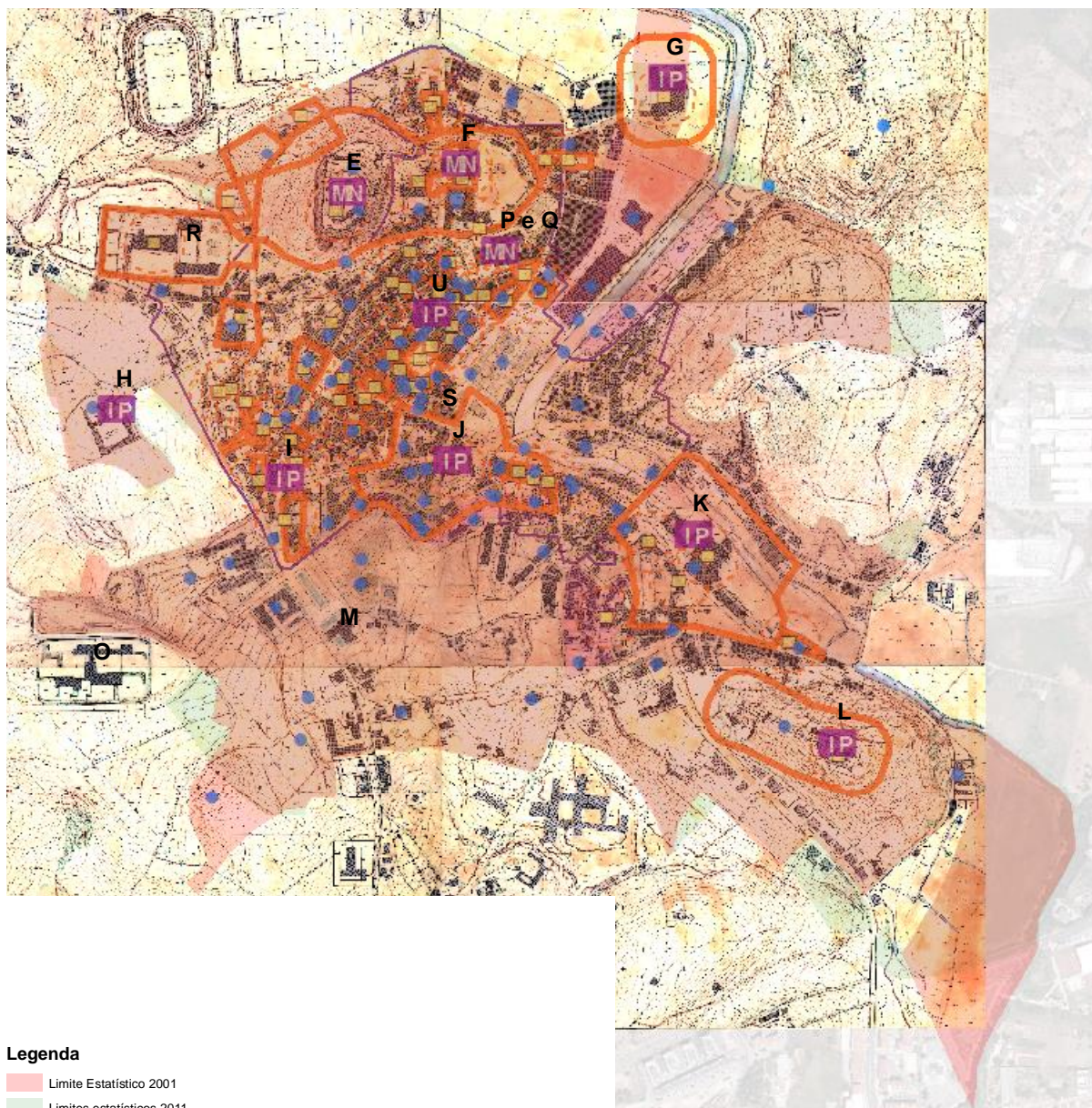
bairro de St. Estevão e um certo isolamento do convento de St. António dos Capuchos. O limite sudoeste era definido pelo Largo do Correio e Portela (ver figuras do capítulo IV).

**Figura IV.2 - Identificação dos elementos patrimoniais sobrepostos com a carta da cidade de Leiria de 1808/1816 e área de estudo**



Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal

Figura IV.3 - Identificação dos elementos patrimoniais sobrepostos com a carta da cidade de Leiria de 1966 e área de estudo



**Legenda**

- Limite Estatístico 2001
- Limites estatísticos 2011

**PATRIMÓNIO CLASSIFICADO**

**Bens imóveis Classificados**

- Monumento Nacional
- Interesse Público
- Interesse Municipal

**Edifícios públicos de interesse público e outras construções de interesse público**

- Edifícios públicos de interesse público e outras construções de interesse público

- PATRIMONIO REFERENCIADO
- SÍTIO ARQUEOLÓGICO
- PERÍMETRO DE SALVAGUARDA DO SÍTIO ARQUEOLÓGICO
- ÁREA DE SENSIBILIDADE ARQUEOLÓGICA
- CONJUNTO ARQUEOLÓGICO
- CONJUNTO PATRIMONIAL**
- Categoria II**
- Conjunto patrimonial
- Categoria III**
- Conjunto patrimonial

Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal

Na carta de 1966 registam-se novas zonas de ampliação da cidade, mas que se caracterizavam pela continuidade do centro antigo da cidade, quase sempre inspiradas nos planos urbanísticos e seus esboços ensaiados ao longo a partir da década de 30. De notar a nova zona urbana entre o Rossio e o antigo convento de S. Francisco, definida pelo eixo da Avenida Heróis de Angola. A sueste, a malha urbana densificou-se em torno de St. Agostinho, encosta acima, afastando-se do rio. Nas imediações surgiu a Avenida Marquês de Pombal e N.<sup>a</sup> Sr.<sup>a</sup> de Fátima, a sueste e sul. A sudoeste já se tinha solidificado o novo centro público, na zona da Portela, com a câmara municipal, tribunal e outros serviços públicos que continuariam a aumentar e nascer na zona. A noroeste surgiu o Bairro dos Capuchos, no morro entre o convento de St. António dos Capuchos e o novo convento de S. Francisco. Foram estes os limites que se assumiram como cidade estabilizada, apelidada de “zona de estudo”, que, numa análise espacial através do SIG, resulta da interceção dos limites urbanos aparentes da carta de 1966, do património cultural identificado no sistema municipal georreferenciado e das delimitações das subsecções estatísticas disponíveis entre 2001 e 2011.

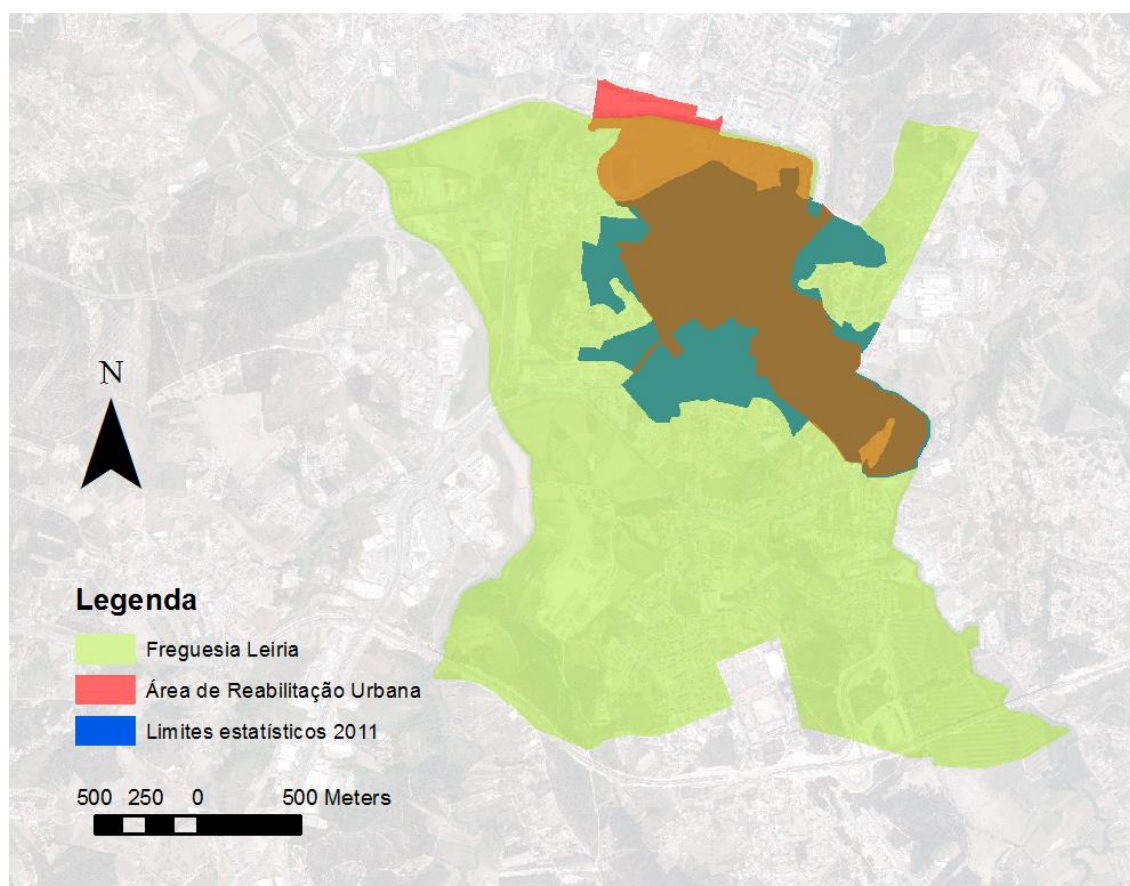
As subsecções estatísticas de 2001 e 2011 permitiriam analisar dados estatísticos comparativos geograficamente referenciados, numa escala inferior aos limites de freguesia. Mas as subsecções não eram exatamente as mesmas entre 2001 e 2011, havendo variações nos polígonos, o que impediu uma análise direta e automática de variação no *software*<sup>311</sup> SIG. Assim, a própria escolha das subsecções estatísticas teve de ser adaptada para que os dados estatísticos pudessem ter comparação, pelo que se salienta que persiste ainda assim uma margem de erro entre os limites de 2001 e 2011.

Com a produção dos primeiros mapas temáticos ficou evidente que a zona de estudo exibía subzonas, delimitadas pelos polígonos das subsecções estatísticas, com valores muito díspares. Eram vários os motivos, especialmente pela existência de intervenções e investimentos públicos e privados no património e espaço urbano geradores de mudança. Por vezes, bastava existir um edifício reabilitado ou um arranjo urbano para fazer variar os indicadores. Foi nesse momento que se constatou que seria necessário analisar os dados estatísticos comparativamente a um novo limite de escala inferior.

---

<sup>311</sup> Utilizou-se o *Arcgis* nas análises espaciais realizadas para o presente trabalho.

Figura IV.4 – Identificação das áreas de estudo<sup>312</sup>



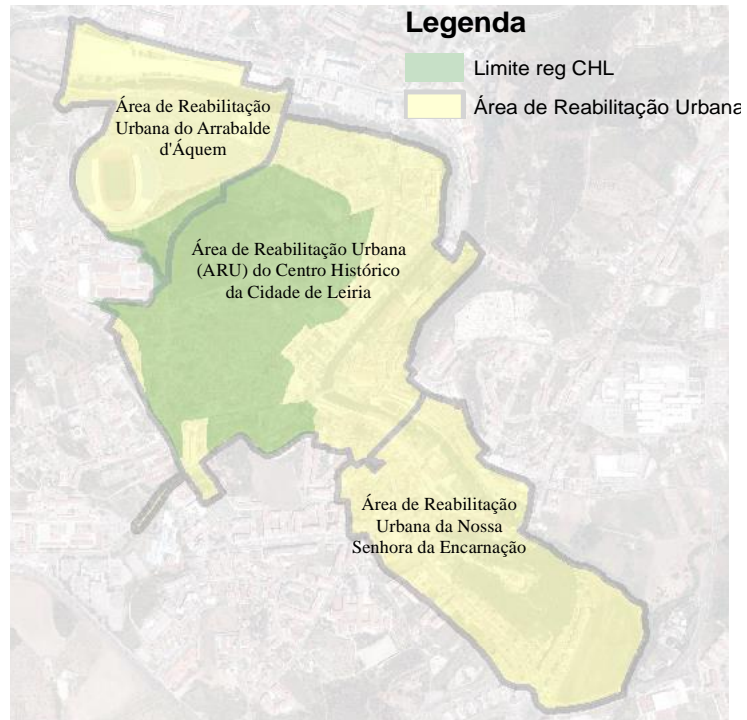
A comparação com os dados estatísticos de escala superior à zona de estudo, com a freguesia e o concelho, permitiu fazer algumas extrapolações para colmatar a ausência de dados referentes às subsecções estatísticas, mas necessários para aferir, pelo menos parcialmente, os indicadores referentes aos vários pilares do desenvolvimento sustentável. Permitiu também aferir quais os valores estatísticos padrão do concelho. Definiram-se então cinco zonas de como análise: concelho de Leiria, freguesia de Leiria, zona de estudo<sup>313</sup>, área associada ao regulamento do CHL e uma pequena área do CHL designada por zona LMGC-CJB-CAP<sup>314</sup>, tal como se demonstra na figura V.4, V5 e V6 nas múltiplas escalas para melhor visibilidade dos limites e aproximações.

<sup>312</sup> As áreas referentes aos limites estatísticos 2011 referem-se à principal área de estudo definida do presente trabalho, associada ao património urbano do centro da cidade de Leiria, muito semelhante à área das subsecções de 2001 mas não exatamente coincidente.

<sup>313</sup> Definida pelos limites da cidade consolidada até à década de 60.

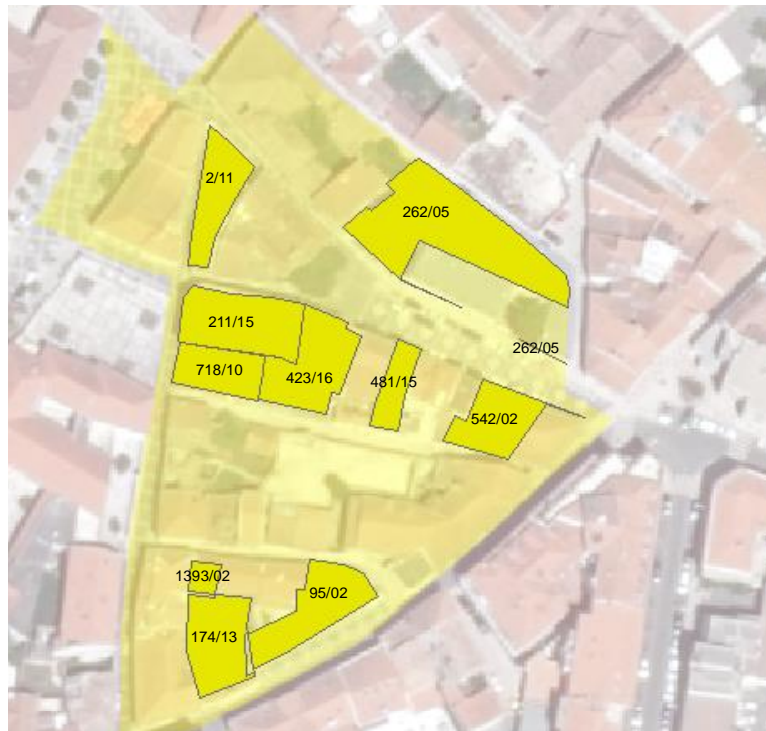
<sup>314</sup> O nome advém das iniciais das ruas delimitadoras da zona urbana em causa.

**Figura IV.5 - Identificação das ARU em vigor e da zona de estudo associada ao regulamento do CHL**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

**Figura IV.6- Zona de Estudo entre o Largo Marechal Gomes da Costa, Rua e Comandante João Belo, contendo identificação dos processos de obra**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

Como área de estudo exemplificativa de menor dimensão escolheu-se a zona compreendida entre o Largo Marechal Gomes da Costa, Rua Comandante João Belo, pois é uma zona cujos limites das subsecções estatísticas não mudaram entre 2001 e 2011 e porque teve vários processos de operações urbanísticas de recuperação do edificado, tal como intervenção pública de melhoramento do espaço urbano (ver figura 6).

#### **IV.1.2. O património cultural construído georreferenciado**

No centro da cidade de Leiria existem vários exemplos de património classificado e de interesse patrimonial. Para além dos monumentos nacionais e de alguns edifícios em particular, o conjunto patrimonial urbano do centro da cidade, conhecido como Centro Histórico de Leiria, tem interesse patrimonial pelo conjunto do edificado, pelo efeito urbano que origina<sup>315</sup>.

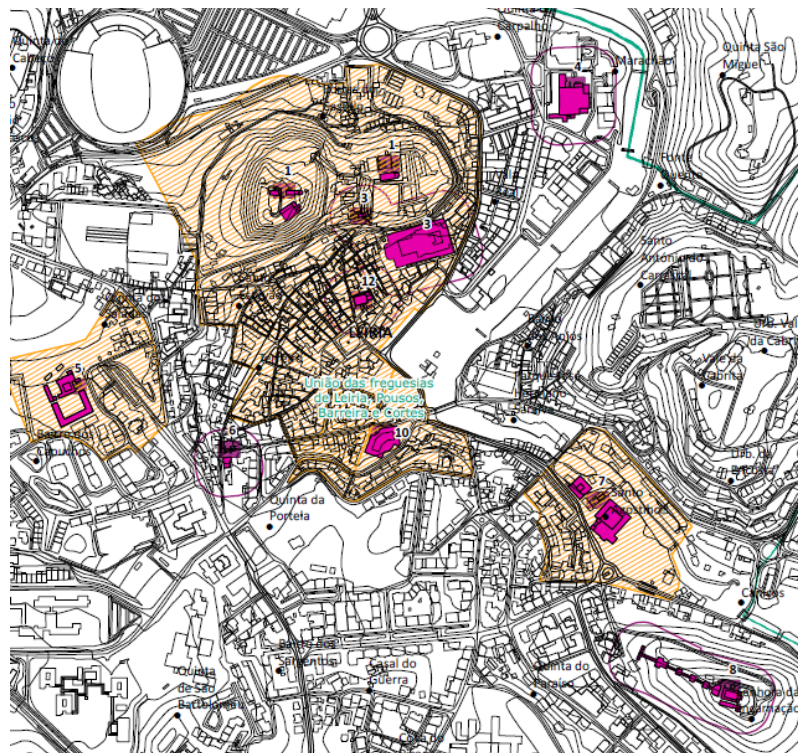
Em 2008 a Parquexpo (2008: 49) alertava para o valor incontornável do castelo de Leiria, mas para a sua reduzida utilização e dinâmica face ao seu potencial, devido às más condições de acessibilidade e ausência de atividades e serviços que atraíam visitantes e a população residente. O mesmo plano considerava que “*A valorização dos valores patrimoniais, através da criação das necessárias infra-estruturas de apoio e de dinamização, permitindo o reconhecimento do centro histórico como um polo de identidade cultural e turística*” (Parquexpo, 2008: 55). Evidenciavam-se oportunidades para explorar o património cultural urbano em Leiria.

Encontram-se classificados como monumentos nacionais, incluídos na área de estudo do presente trabalho, o Castelo e igreja de Pedro, Sé Catedral de Leiria, o adro envolvente, a torre sineira e a casa do sineiro, localizadas a noroeste da Sé. Dos edifícios classificados como Interesse Público constam o Convento de S. Francisco, Colégio Dr. Correia Mateus, Convento de St. Agostinho, Igreja de Nossa Senhora da Encarnação, Mercado de Santana, Igreja da Misericórdia (CML, 2015c: 8-9). Encontram-se igualmente identificados como edifícios de interesse público, com áreas de proteção, de natureza mais recente: a Caixa Geral de Depósitos e CTT, o Tribunal Judicial de Leiria e o Liceu Francisco Rodrigues Lobo (ver figura V.7).

---

<sup>315</sup> Para Vitória Mendes (2006: 10-11) o “*Centro histórico de Leiria é constituído, em grande parte, por edifícios sem grande valor arquitectónico enquanto peças isoladas, residindo a sua importância patrimonial no conjunto urbano que conformam e nos aspectos ligados à memória e história da cidade*”.

**Figura IV.7 - Identificação dos monumentos edifícios classificados com respetiva zona de proteção**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

Em simultâneo com o património classificado e de interesse público (ver figura V.7), definiram-se critérios de avaliação para identificação de outras construções de interesse que permitiu construir uma carta do Património Arquitetónico<sup>316</sup>, sendo uma das peças que compõe o PDM<sup>317</sup> em vigor do concelho de Leiria (CML, 2015c: 14). Esta é uma carta dinâmica em constante atualização. Serve de ferramenta consultiva aquando de operações urbanísticas públicas e privadas, permitindo salvaguardar os elementos patrimoniais referenciados de uma forma informativa, ainda que não obrigando formalmente a sua preservação com medidas de tutela como as que são provenientes do património classificado (CML, 2015c: 23).

---

<sup>316</sup> Para o levantamento do património foram utilizadas fichas próprias com base no KIT do património arquitetónico, urbanístico e paisagístico disponibilizado pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana e do Instituto de Gestão do Património Arquitetónico e Arqueológico. Definiram-se três domínios de classificação do património neste âmbito: paisagístico, arquitetónico e conjunto patrimonial. As fichas constam dos anexos do PDM.

<sup>317</sup> No âmbito da revisão do PDM, para cumprimento da Lei de Bases do Património de 2001, os serviços municipais iniciaram em 2002 um processo de identificação e classificação interna dos bens arquitetónicos patrimoniais, de modo a serem integrados nas peças do plano. Foram feitos trabalhos de campo com registo fotográfico e gráficos e consulta documental (CML, 2015c: 13).

### IV.1.3. Atividades económicas e sociais relevantes do centro de Leiria

Até aos anos 60 o comércio em Leiria ocorria no seu centro histórico (AA. VV., 1998: 29; Cachinho, 2005: 112). Com a urbanização das novas avenidas nos anos 60, e depois com as galerias e centros comerciais<sup>318</sup>, a partir dos anos 80, a localização dos comércios foi mudando, especialmente atraídos pelas facilidades de acesso automóvel das novas localizações (AA. VV., 1998: 30). No geral, o comércio foi persistindo no CHL tornando-se gradualmente obsoleto e desatualizado (AA. VV., 1998: 32). Nem o PROCOM/URBCOM<sup>319</sup> conseguiu inverter esta tendência apesar de algumas tentativas de modernização (Dinis, 2007: 102). Cristina Dinis (2007: 97) identificava em 2007 a persistência de comerciantes de idade avançada coexistindo com um número significativo de jovens comerciantes com formação superior, capazes de investir no reforço da identidade e design dos seus estabelecimentos do CHL em 2007, gerando uma dicotomia entre o novo e o antigo que continua a persistir, especialmente na Rua Direita. A abertura do Centro Cívico – Praça Eça de Queirós<sup>320</sup> também não foi suficiente para alavancar o comércio e vida urbana no CHL (CML, 2016: 30). Por outro lado, a abertura do Shopping Leiria, em 2010, afetou os principais eixos viários comerciais do centro da cidade onde persistia a maior parte do comércio citadino, nas imediações do CHL (Dinis, 2016: 2). Mas foram os restantes centros comerciais e galerias da cidade que mais foram afetados pela abertura da nova grande superfície.

A instalação de algumas atividades de animação noturna tem contribuído para a dinamização do CHL, mas têm gerado conflitos com os moradores e limitado as políticas de crescimento do número de habitantes no centro da cidade. No entanto, a realocação dessas atividades para outras zonas, especialmente para a Praça Rodrigues Lobo tem atenuado esse efeito e conflito em alguns locais mais residenciais (Parquexpo, 2008: 49), mas ainda se regista um forte contraste entre o fluxo diurno e noturno de utilizadores do espaço urbano do CHL (Dinis, 2007: 133). De salientar que a vida noturna tem relação direta com a presença dos estudantes do Instituto Politécnico de Leiria. (Parquexpo, 2008: 28), prevendo-se uma crescente influência com o crescimento da instituição.

---

<sup>318</sup> Em 1998 já operavam 10 centros comerciais, de várias dimensões, em Leiria (AA. VV., 1998: 25).

<sup>319</sup> Apesar do programa PROCOM/URBCOM ter abrangido 27 estabelecimentos comerciais, na vertente do apoio ao investimento privado, esse número correspondeu apenas a 8% do total dos estabelecimentos e a 55% do total de candidaturas apresentadas (Dinis, 2007: 102).

<sup>320</sup> Obra incluída no PALOR da autoria do arquiteto Gonçalo Byrne

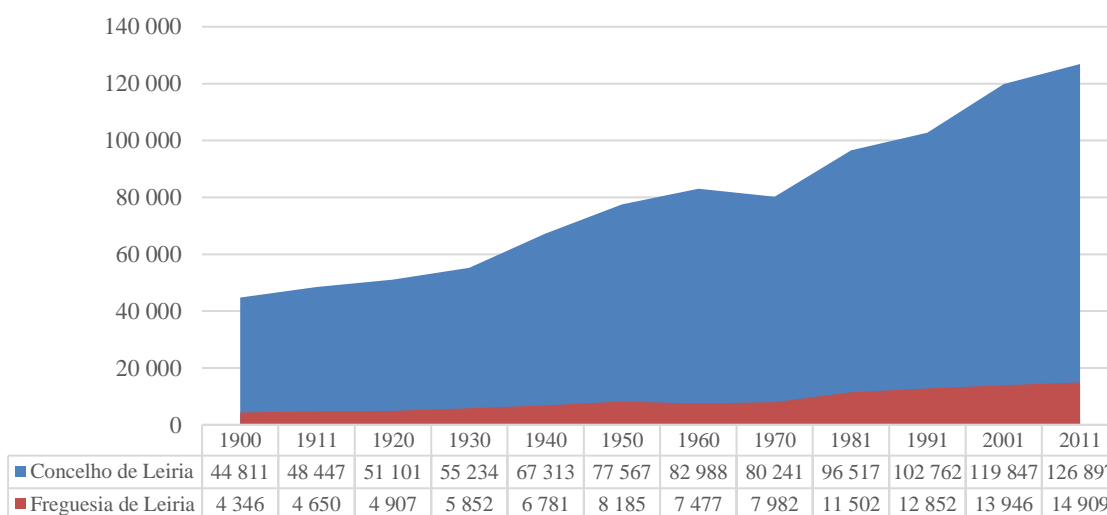
O centro da cidade apresenta problemas de acessibilidade e de mobilidade por limitações físicas à utilização do transporte automóvel individual e pela ausência de alternativas de transportes públicos (Parquexpo, 2008: 49). Apesar das intervenções urbanas as condições de conforto urbano no centro da cidade eram, em 2008, ainda deficientes, designadamente ao nível da iluminação e condições de perceção de segurança (Parquexpo, 2008: 49). Em 2007 Cristina Dinis (2007: 131) referia-se à falta de infraestruturas e equipamentos de serviços públicos, tal como ausência de espaços de fruição pública, especialmente no CHL. A situação, aparentemente, não terá melhorado significativamente, apesar das intervenções no espaço público e em alguns edifícios em particular, tal como demonstra os mais recentes planos e discussões em torno da mobilidade na cidade<sup>321</sup>.

## IV.2. Análise de dados estatísticos das zonas de estudo

### IV.2.1. Demografia

Os dados demográficos demonstram que o crescimento urbano na freguesia de Leiria foi inferior à tendência de crescimento no concelho, o que corrobora o maior crescimento da periferia urbana (ver gráfico V.2).

**Gráfico IV.1- Evolução da população da freguesia e concelho de Leiria.**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

<sup>321</sup> O Plano Estratégico de Mobilidade e transportes de Leiria de 2015 lançou uma imensa polémica na cidade, propondo medidas de melhoria que não tiveram aceitação popular.

**Tabela IV.1 – Evolução da população das várias zonas de estudo do centro de Leiria.**

	Residentes		Variação absoluta	Variação percentual em relação a 2001
	2001	2011		
Zona LMGC-CJB-CAP	45	62	17	38%
Zona regulamento CHL	1149	997	-152	-13%
Zona estudo	6378	5793	-585	-9%
Freguesia de Leiria	13946	14909	963	7%
Concelho de Leiria	119847	122673	2826	2%

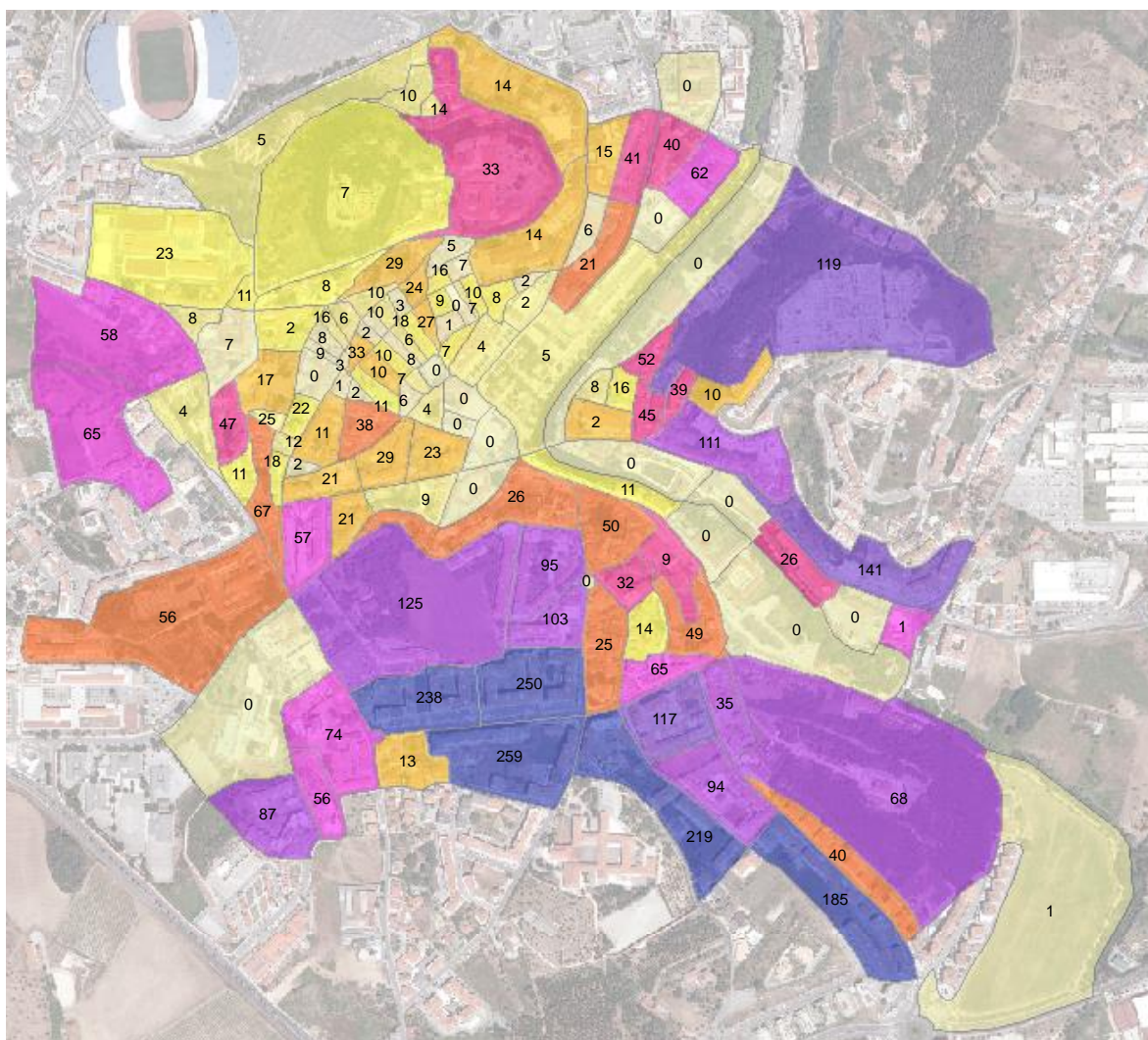
*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

Entre 2001 e 2011 o núcleo central mais antigo da cidade perdeu habitantes<sup>322</sup>, enquanto o concelho e a freguesia de Leiria cresceram. A zona LMGC-CJB-CAP registou um crescimento populacional muito significativo, provavelmente atraído pela qualidade do edificado intervencionado e pelo seu aspeto distinto, localizado numa zona nobre e central da cidade e do CHL. De notar que parte dos novos imóveis localizados no centro detêm garagens próprias apesar dos preços praticados poderem ser inacessíveis para alguns, tal como foi possível aferir em conversa com alguns moradores.

Ao analisar a tabela V.1 salta à vista o decréscimo da população no CHL e na área de estudo, contrastando com o crescimento populacional na freguesia e no concelho de Leiria. A zona LMGC-CJB-CAP consegue escapar a esta tendência registada no centro, com um impressionante crescimento de residentes na ordem dos 38%. Trata-se de um indicador incontornável dos efeitos da conservação e reabilitação urbana, que por si possibilita a manutenção de atividades urbanas no centro, associadas a zonas de valor patrimonial.

<sup>322</sup> O processo de despovoamento do centro da cidade que foi mais acentuado a partir da década de 80, contrariado por algumas recuperações posteriores (Dinis, 2007: 104). Para além das intervenções urbanas existe um efeito de entrada de novos moradores, especialmente de estudantes do IPL, após 1990 (Dinis, 2007: 114).

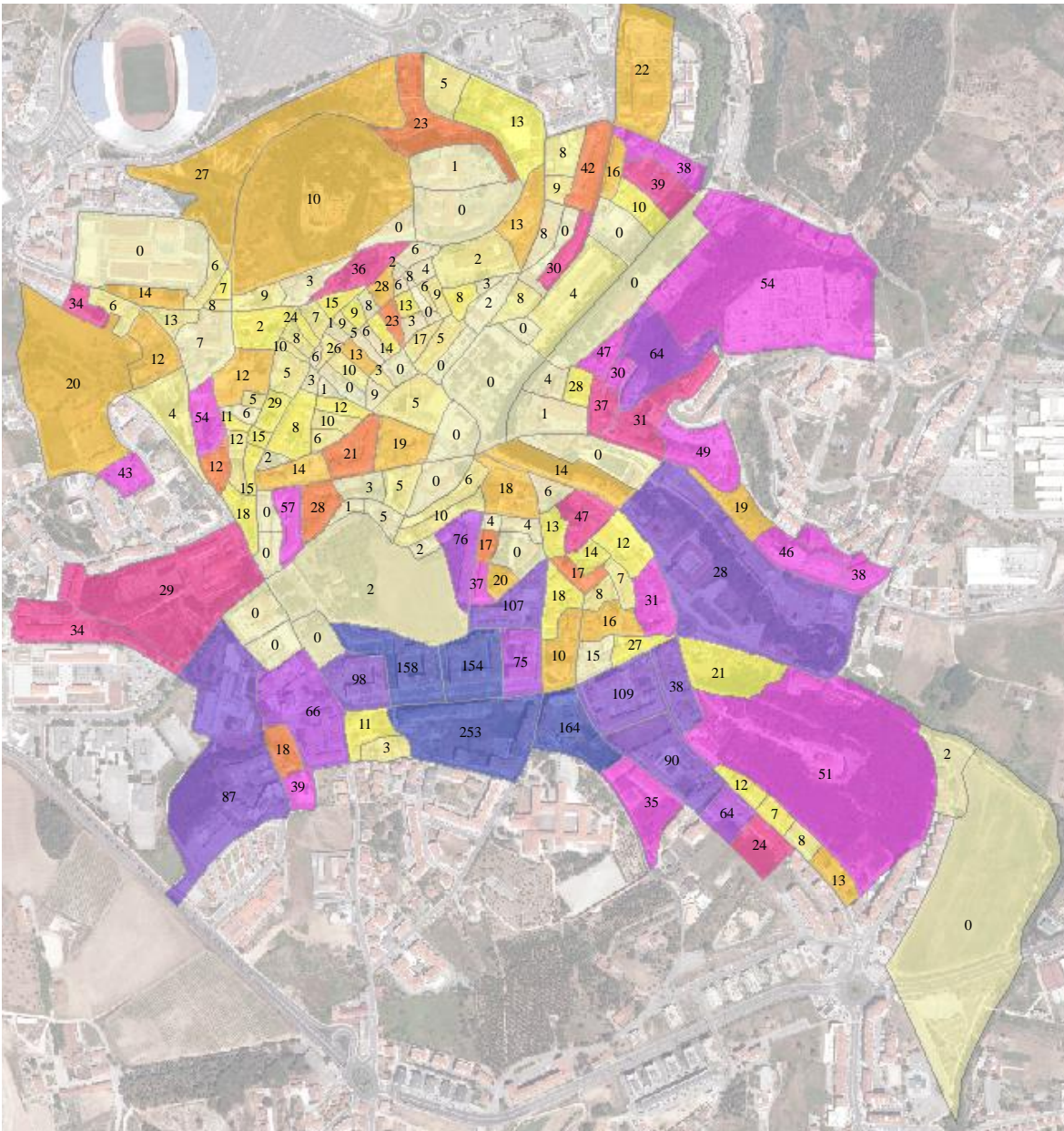
Figura IV.8 – Mapa temático<sup>323</sup> dos habitantes em 2001 para a área de estudo



Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal

<sup>323</sup> A graduação das cores, menos para cores mais suaves e maior para o mais elevado, relaciona-se como o número de habitantes, e é proporcional ao mínimo e máximo registado para cada subsecção.

**Figura IV.9 – Mapa temático dos habitantes em 2011 para a área de estudo**

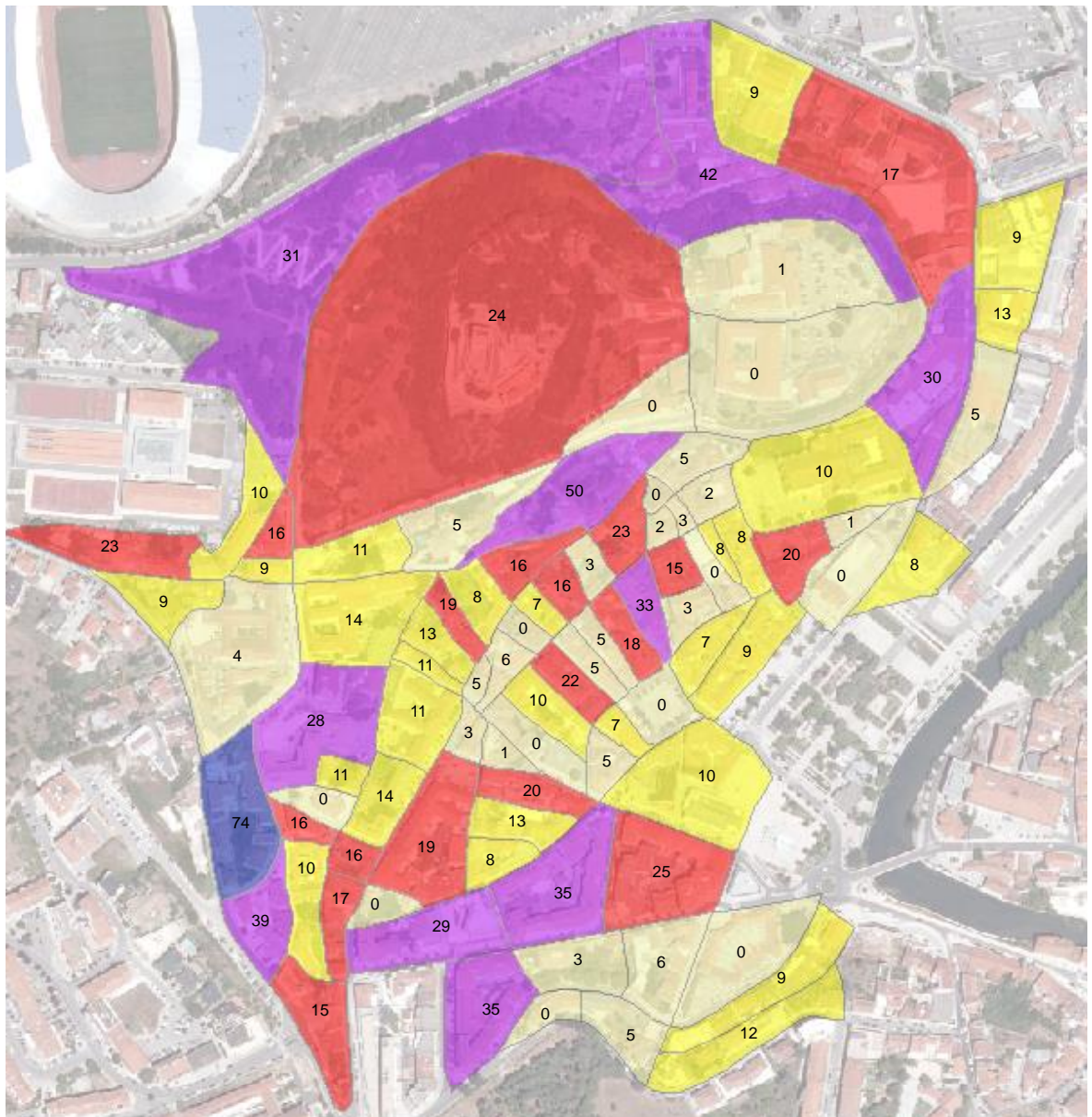


*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

Ao analisar os mapas temáticos de 2001 e 2011, constata-se que a maioria da população habita, globalmente, nas zonas urbanas mais recentes, com uma tendência para o despovoamento do CHL. Embora a delimitação das subsecções dificulte uma análise localizada geral, devido às mudanças nos polígonos das subsecções, consegue-se verificar que alguns quarteirões tiveram crescimentos enquanto outros decrescimentos. Os aumentos populacionais relacionam-se com intervenções urbanas públicas e privadas de

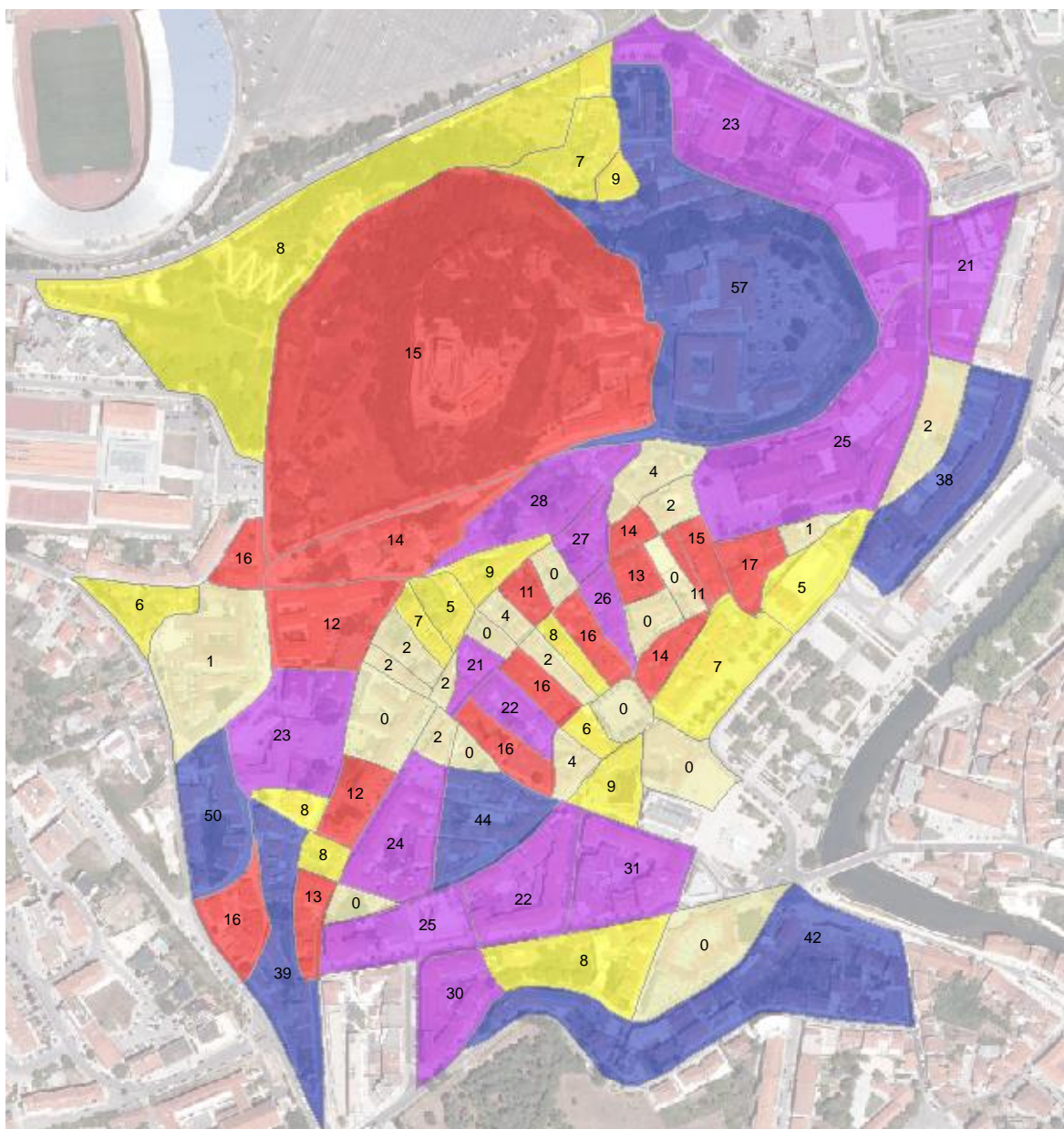
requalificações do ambiente urbano e do edificado para fins contemporâneos, mas também com a acessibilidade e mobilidade, não sendo de descurar os efeitos do ruído associado às atividades urbanas ainda que isso aproxime outros moradores.

**Figura IV.10 - Habitantes em 2001 para a área do regulamento do CHL**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

**Figura IV.11 - Habitantes em 2011 para a área do regulamento do CHL**



*Fonte: Sistema de Informação Geográfica Municipal*

#### **IV.2.2. Indicadores económicos**

Constatou-se serem escassos os indicadores económicos das áreas de estudo, pelo que se teriam de tentar obter de forma indireta, o que corrobora os métodos indiretos de análise da sustentabilidade económica do património cultural, especialmente no que se relaciona com o número de residentes, emprego e habilitações literárias. Foi possível identificar alguns dados referentes ao imobiliário, às operações urbanísticas, ao emprego e ao turismo para o

concelho. No caso em estudo, os efeitos indiretos económicos e sociais do setor da construção, especialmente da reabilitação, têm um importante efeito.

**Tabela IV.2 – Análise comparativa entre construções novas, ampliações, alterações e reconstruções.**

	Total construções				Construções novas				Ampliações, alterações, reconstruções			
	1995	2015	Var	Var %	1995	2015	Var	Var %	1995	2015	Var	Var %
PT	48860,00	10972,00	-37888,00	-78%	37292	7308	-29984,00	-80%	11568	3664	-7904,00	-68%
Leiria	531,00	220,00	-311,00	-59%	496	95	-401,00	-81%	35	125	90,00	257%

Fonte: Pordata<sup>324</sup> e Sistema de Informação Geográfica Municipal

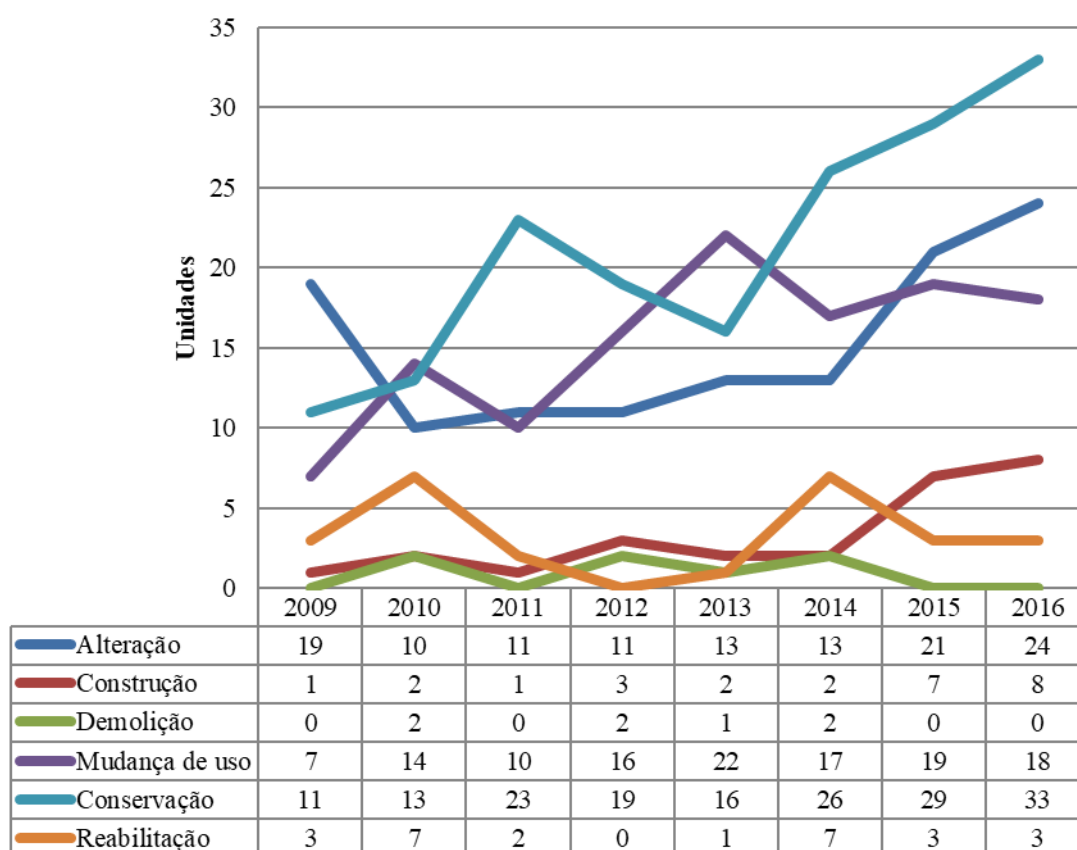
O número de construções concluídas em Portugal entre 1995 e 2015 diminuiu fortemente, na ordem dos -78%, fruto da crise do setor e da própria economia nacional. Em Leiria a queda de foi mais ligeira, de -59%, atenuada pelo aumento das ampliações, alterações e reconstruções. Estas últimas tiveram um registo positivo em Leiria, ao contrário da tendência nacional que foi igualmente negativa. No entanto, os dados referentes às ampliações, alterações e reconstruções em Leiria parecem ser demasiado divergentes, em proporção com às construções novas. Devemos deter alguma cautela na análise destes dados, especialmente devido a eventuais distorções administrativas, tais como criação de novos processos administrativos camarários associados a legalizações de construções existentes, uma vez que a fonte de informação municipal aponta nesse sentido. Em 1995 registaram-se 496 construções novas em Leiria, enquanto as ampliações, alterações e reconstruções foram apenas 35, ou seja, apenas 6,66% do total. Este valor aumentou até atingir os 56,82% em 2015, mas tal crescimento proporcional deve-se à queda abrupta de novas construções, na ordem dos 80,1%. Ou seja, numa situação de normalidade económica, os valores de proporção entre obra nova e não nova não apresentariam seguramente este diferencial.

A nível nacional, em 2015, as operações urbanísticas de ampliação, alteração e reconstruções apenas representavam 35,34% do total de todas as construções, registando-se

<sup>324</sup> Pesquisa por: *Edifícios concluídos para habitação familiar: total e por tipo de obra*. Disponível em linha: <https://www.pordata.pt/Municipios/Edifícios+concluídos+para+habitação+familiar+total+e+por+tipo+de+obra-102>. Dados atualizados em 2017-07-19.

uma queda de 68% no total de operações urbanísticas desse tipo, e de 80% nas construções novas. Podemos concluir que as operações urbanísticas entre 1995 e 2015 sofreram uma grande redução, mas que as ampliações, alterações e reconstruções tiveram um comportamento menos negativo, podendo ter crescimentos em determinadas geografias como Leiria, ainda que os valores comparativos possam ser distorcidos pela crise do setor. Conclui-se também que o sector da conservação e reabilitação urbana é menos sensível às conjunturas económicas negativas, tal como se esperava.

**Gráfico IV.2- Operações urbanísticas na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico de Leiria**



*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

**Tabela IV.3 – Análise comparativa das totais das operações urbanísticas na ARU do CHL**

Operação urbanística	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total sem licenciamento zero	41	48	47	51	55	67	79	86
Toral geral	41	48	47	51	68	153	140	133

*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

Ao cruzar os dados nacionais e do concelho com os dados do sistema de gestão urbana do município de Leiria constata-se, entre 2009 e 2015, para a ARU do CHL, um crescimento muito acentuado nas operações urbanísticas de conservação e reabilitação, especialmente à conta das mudanças de uso e de obras de conservação. Estes dados locais aparentemente validam os dados do INE e indiciam efeitos económicos positivos na dinâmica local pelo reaproveitamento dos imóveis através dos vários tipos de intervenção.

**Tabela IV.4 – Análise comparativa dos alojamentos a diferentes escalas em Leiria.**

	Alojamentos				Edifícios			
	Anos de análise		Variação absoluta	Variação percentual	Anos de análise		Variação absoluta	Variação percentual
	2001	2011			2001	2011		
Zona LMGC-CJB-CAP	32	52	20	38%	17	26	9	35%
Zona regulamento CHL	968	925	-43	-5%	537	451	-86	-19%
Zona estudo	3 969	4 220	251	6%	1 092	999	-93	-9%
Freguesia de Leiria	7 894	9 473	1579	17%	2 080	2 190	110	5%
Concelho de Leiria	55 996	67 411	11415	17%	40 294	46 451	6157	13%

*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

Constata-se que o número de alojamentos diminuiu na zona de estudo e do regulamento do CHL enquanto aumentou na freguesia e concelho de Leiria. Novamente a zona LMGC-CJB-CAP apresenta aumento do número de alojamentos, resultado das operações urbanísticas efetuadas. Estes dados indiciam um aumento dos edifícios devolutos no centro da cidade e do CHL, tendência contrariada pontualmente por operações localizadas de reabilitação urbana, tal como as que se registam na zona LMGC-CJB-CAP, uma vez que nessa zona o número de edifícios e alojamentos registados cresceu mais de 30%.

Na tentativa de encontrar alguns indicadores representativos das atividades económicas, associadas aos edifícios, aferiu-se a evolução do número de edifícios não residenciais e constatou-se que os valores decaíram em todas as zonas, sendo a redução proporcional à redução da escala da área analisada, com exceção, novamente, da zona LMGC-CJB-CAP. Uma vez que a maioria dos edifícios do centro da cidade são polifuncionais, com diversos usos, torna-se difícil aferir a implicação destes valores. Sobre os dados dos edifícios “não totalmente residenciais” não se conseguiu retirar qualquer conclusão.

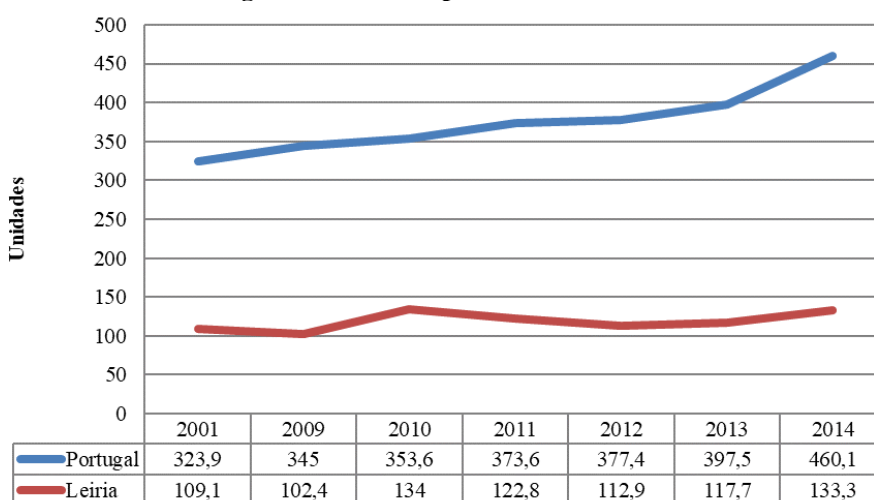
**Tabela IV.5 – Análise comparativa dos edifícios não residenciais a diferentes escalas em Leiria**

	Edifícios não residenciais			
	Anos de análise		Variação absoluta	Variação percentual
	2001	2011		
Zona LMGC-CJB-CAP	0	0	0	0%
Zona regulamento CHL	44	20	-24	-120%
Zona estudo	65	36	-29	-81%
Freguesia de Leiria	69	48	-21	-44%
Concelho de Leiria	209	280	71	25%

*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

Até ao ano 2000, a ocupação hoteleira em Leiria estava abaixo da média nacional, sendo o principal motivo de estadia em Leiria os motivos profissionais e de negócios. Apesar de não deter gastronomia própria muito vasta, Leiria detém restaurantes de renome a nível nacional, situados na periferia da cidade (AA. VV., 2000a: 88). De modo a complementar a informação anterior a 2000, sobre o turismo foi apenas possível aferir dados referentes ao concelho de Leiria, havendo um crescimento entre 2001 e 2014, ainda assim mais baixo em Leiria que a média do território nacional, sendo de notar uma queda em Leiria entre 2010 e 2013, provavelmente devido ao contexto económico, uma vez que as estadias no concelho têm relação com a atividade económica comercial e empresarial.

**Gráfico IV.3- Percentagem de dormidas por 100 habitantes no concelho de Leiria**



*Fonte: Pordata<sup>325</sup>*

<sup>325</sup> Pesquisa por: *Dormidas nos estabelecimentos hoteleiros por 100 habitantes* Disponível em linha em: <https://www.pordata.pt/Municipios/Dormidas+nos+estabelecimentos+hoteleiros+por+100+habitantes-761>. Atualizado em 2018-01-25.

De notar que as dormidas em Leiria são influenciadas pelos estabelecimentos hoteleiros situados na praia do Pedrogão e mais ainda pelo termalismo de Monte Real, tal como pelos restantes alojamentos nas várias freguesias do concelho. As dormidas do centro da cidade são apenas parte desse volume que tem tido um comportamento inferior à média nacional.

### IV.2.3. Indicadores sociais

Tabela IV.6 – Análise comparativa das famílias e desemprego por família

	N.º Famílias				% Famílias sem desempregados		
	Anos de análise		Variação absoluta	Variação percentual	Anos de análise		Variação
	2001	2011			2001	2011	
Zona LMGC-CJB-CAP	26	37	11	30%	96%	92%	-4%
Zona regulamento CHL	582	537	-45	-8%	96%	87%	-9%
Zona estudo	2 658	2 775	117	4%	95%	89%	-6%
Freguesia de Leiria	5424	6619	1 195	18%	95%	88%	-6%
Concelho de Leiria	41856	48523	6 667	14%	95%	89%	-7%

Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria

Tabela IV.7 – Análise comparativa entre residentes desempregados

	Residentes		Desempregados à procura de emprego				
	2001	2011	2001	2011	% Dos residentes em 2001	% Dos residentes em 2011	Diferencial em %
Zona LMGC-CJB-CAP	45	62	1	1	2,22%	1,61%	-0,61%
Zona regulamento CHL	1149	997	17	61	1,48%	6,12%	4,64%
Zona estudo	6378	5793	93	270	1,46%	4,66%	3,20%
Freguesia de Leiria	13946	14909	242	688	1,74%	4,61%	2,88%
Concelho de Leiria	119847	122673	1745	4540	1,46%	3,70%	2,24%

Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria

Registou-se um crescimento no número de famílias semelhante ao valor dos residentes para as várias zonas, salientando-se que o número de famílias decaiu mais na zona referente ao regulamento da CHL. O maior crescimento, em proporção, de número de famílias deu-se na zona LMGC-CJB-CAP, sendo que o número percentual de famílias com desempregados é também o menor nessa zona, indiciando uma melhoria das condições socioeconómicas ou simplesmente a ocupação por classes sociais economicamente mais favorecidas, podendo denotar efeitos de gentrificação. Quanto ao número absoluto de desempregados segue a mesma tendência e corrobora os dados estatísticos referentes às famílias. Tudo indica que a

conjugação da reabilitação urbana, pública e privada, teve aqui efeitos positivos diretos e indiretos.

**Tabela IV.8 – Análise comparativa entre residentes reformados ou pensionistas.**

	Residentes		Reformados / Pensionistas				
	2001	2011	2001	2011	% Dos residentes em 2001	% Dos residentes em 2011	Diferencial em %
Zona LMGC-CJB-CAP	45	62	17	19	38%	31%	-7%
Zona regulamento CHL	1149	997	328	276	29%	28%	-1%
Zona estudo	6378	5793	1130	1600	18%	28%	10%
Freguesia de Leiria	13946	14909	2233	3013	16%	20%	4%
Concelho de Leiria	119847	122673	18784	25322	16%	21%	5%

*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

De notar que na zona LMGC-CJB-CAP deu-se uma redução significativa da percentagem dos residentes pensionistas ou reformados, na ordem dos 7%, mas, continuando a ser a zona com maior percentagem de pensionistas em função da população residente, no valor de 31%. Esta redução pode estar relacionada com a vinda de novos residentes atraídos pelos edifícios reabilitados na zona. Esse acréscimo poderá ter atenuado no conjunto da zona LMGC-CJB-CAP os valores referentes a uma população residente anterior mais idosa. Na zona do regulamento do CHL também ocorreu uma redução, enquanto nas restantes zonas se denotou um aumento, bastante significativo na zona de estudo, provavelmente pelo envelhecimento dos residentes que aí se mantiveram desde o período em que parte do edificado foi construído, décadas de 60, 70 e 80.

**Tabela IV.9 – Análise comparativa das habilitações literárias dos residentes: Ensino Superior.**

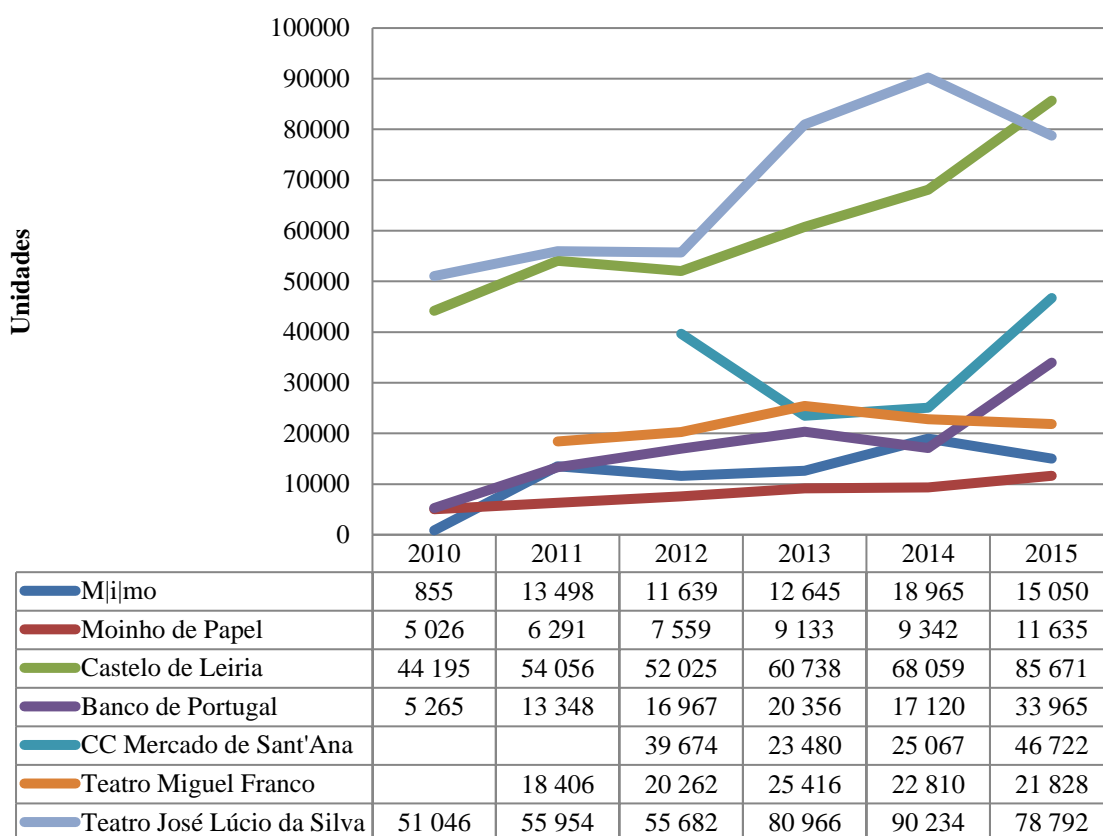
	Residentes		Ensino Superior				
	2001	2011	2001	2011	% Dos residentes em 2001	% Dos residentes em 2011	Diferencial em %
Zona LMGC-CJB-CAP	45	62	5	17	11%	27%	16%
Zona regulamento CHL	1149	997	143	238	12%	24%	12%
Zona estudo	6378	5793	772	1585	12%	27%	15%
Freguesia de Leiria	13946	14909	2451	4042	18%	27%	9%
Concelho de Leiria	119847	122673	7219	15796	6%	13%	7%

*Fonte: Sistema de Gestão Urbanística do Município de Leiria*

Ao nível das habilitações literárias, o número de residentes com curso superior aumentou em todas as zonas. O Maior crescimento ocorreu na zona LMGC-CJB-CAP, sendo que o crescimento mais baixo se regista ao nível do concelho, provavelmente atenuado pela ruralidade de alguns locais. A zona do regulamento do CHL apresenta praticamente o mesmo valor que a freguesia de Leiria, enquanto a zona de estudo se aproxima do valor da zona LMGC-CJB-CAP, provavelmente por serem zonas que atraem novos moradores, ainda que para diferentes tipos de imóveis.

#### IV.2.4. Indicadores culturais

Gráfico IV.4- Visitantes por espaço cultural no centro da cidade



Fonte: Divisão de Cultura do Município de Leiria

Tendo sido possível apenas recolher dados entre 2010 até 2015, denota-se uma clara tendência positiva para o crescimento de visitantes e utilizadores dos espaços culturais do centro da cidade. A proporção deste crescimento parece não se ter refletido nas dormidas nos espaços hoteleiros do concelho, o que indicia que estes utilizadores sejam residentes em Leiria ou proximidades, que efetuaram viagens que não justificam estadia ou que recorreram

a estadias noutros locais. Apesar disso serão inegáveis os efeitos positivos na economia local deste dinamismo cultural crescente, ainda que devam ser mensurados para melhor poderem ser analisados.

#### **IV.2.5. Indicadores ambientais**

Os indicadores ambientais não estavam disponíveis de forma organizada nem abrangente. Foi necessário coligir informação de vários estudos, que se centram em locais diferentes e para intervalos de tempo distintos. Servem estes dados de referência, uma vez que as subsequentes análises são mais qualitativas que quantitativas.

Segundo Carvalho *et al* (2011: 84) entre 1990 e 2010 o troço do rio Lis apresentou elevados valores de contaminação fecal, em inconformidade com a legislação em vigor, tornando a água do rio imprópria para rega e uso balnear. Os dados disponíveis dificultam o estabelecimento de um padrão e tendência, pois existem colheitas anuais intercaladas de resultados que indicam reduções e crescimentos abrupto, não havendo evidência de uma redução efetiva. Assim, as intervenções de reabilitação e regeneração realizadas na cidade não se transformaram em evidentes melhorias da qualidade da água, uma vez que os resultados das medições efetuadas no troço urbano dependem da qualidade das águas a montante, com carga de poluição associada a deficiência de tratamento de esgotos urbanos externos à cidade (Carvalho *et al*, 2011: 84).

Sobre a qualidade do ar no centro da cidade, em 2009, o estudo realizado anualmente no âmbito do dia europeu sem carros<sup>326</sup>, mas que deixou de ser realizado em Leiria, concluiu que as intervenções de reabilitação urbana, que restringiram o trânsito automóvel e promoveram alternativas de mobilidade, geram reduções de CO em 32% e de NO<sub>2</sub> em 25%. Ao nível do ruído as conclusões retiradas das medições no mesmo evento são semelhantes, com reduções consideráveis nos locais onde o tráfego automóvel foi condicionado, havendo reduções entre 20,6% no Largo do Terreiro e Rua Direita e 34,7% no Rossio<sup>327</sup>. Ou seja, comprovando que as intervenções realizadas têm claros ganhos ao nível da qualidade do ambiente urbano, desde que os condicionamentos a veículos automóveis persistam.

---

<sup>326</sup> Relatório final apresentado pelo Departamento de Engenharia do Ambiente, da Escola Superior de Tecnologia e Gestão do Instituto Politécnico de Leiria, realizado na Semana Europeia da Mobilidade de 2009 em Leiria, mais concretamente no Largo 5 de Outubro, no Rossio.

<sup>327</sup> Relatório Municipal 2009/210 – Ambiente Acústico, realizado pela Divisão de Ambiente e Serviços Urbanos do Município de Leiria.

Quanto à recolha seletiva de resíduos apenas estão disponíveis dos dados do INE referentes ao concelho, pelo que se deu um grande crescimento entre 2002 e 2009, de 17,5kg/pessoa para 66,9kg/pessoa, estabilizando posteriormente com variações inferiores a 5 unidades nos anos seguintes.

#### **IV.2.6. Indicadores políticos e de governança**

A implementação dos vários instrumentos de gestão territorial, incluindo a tentativa de criar o Plano de Pormenor do CHL, o regulamento do CHL e a última revisão do PDM em 2015, geraram consultas públicas, mas não se encontraram registos de metodologias que aproximassem as populações dos processos de decisão além das obrigações legais e apresentações pontuais de projetos, que criassem processos colaborativos e participativos regulares. Denotar que existe uma tentativa de implementar as metodologias da Agenda 21 local na cidade de Leiria, mas que não surtiu efeitos práticos. Não se tendo registado nenhum acréscimo ou política pública além dos formalismos legais.

#### **IV.3. Conjugação de indicadores de desenvolvimento sustentável**

Constatou-se que uma análise global de maior rigor exigiria mais indicadores, para todas as áreas e zonas de análise e para o mesmo espaço temporal. Foi possível recolher, ainda assim, alguma informação que permite fazer análises qualitativas e de percepção. Infelizmente não se encontrou uma metodologia sólida já definida para melhor analisar a realidade territorial em estudo nem para os diminutos indicadores e dados recolhidos.

Tentando ordenar os dados recolhidos, construiu-se uma tabela de análise experimental qualitativa para sumariar os vários dados e indicadores recolhidos, pretendendo-se que gere percepção sobre os efeitos dos investimentos ou desinvestimentos no património urbano da cidade. Foi a forma encontrada para tentar obter uma análise de conjunto além dos indicadores isolados, sendo meramente indicativa. Para a construção da tabela de análise recorreu-se a uma fórmula muito simplificada de cálculo de um índice de sustentabilidade. A fórmula de cálculo desse indicador qualitativo de percepção, resulta de um somatório que atribui ponderação de 20% a cada um dos cinco pilares do desenvolvimento sustentável considerados no presente trabalho: ambiental, cultural, social e político/governança. Cada pilar do desenvolvimento sustentável surge como resultado da ponderação equitativa de

múltiplos indicadores, dos que este trabalho possibilitou encontrar, tentado reunir pelo menos três subindicadores para cada um dos cinco pilares. Definiram-se três valores qualitativos de referência para quantificar os subindicadores. O valor -1 simboliza uma alteração negativa, o valor 0 a não alteração e o valor 1 uma alteração positiva. Isto implica que o resultado, depois de uma ponderação equitativa dos vários subindicadores (20% a cada um) irá dar origem a um valor de referência qualitativo, que pode variar entre -1 e 1 para cada zona. O resultado permitira, de forma expedita, dar a perceção de mudança nas várias zonas, parcelarmente em cada pilar do desenvolvimento sustentável como do conjunto quanto todos os pilares se consideram na equação de igual ponderação.

**Tabela IV.10 – Tabela qualitativa de perceção comparativa dos vários pilares do desenvolvimento sustentável e da fórmula equitativa que os conjugam para cada zona**

	Ambiente			Economia			Social			Cultural	Governança	Resultado formula <sup>328</sup>
	Qualidade Ar e Ruído	Qualidade Água	Resíduos	Emprego / Atividade económica	Alojamentos/ Edifícios/ imobiliário	Turismo	Emprego	Habilitações literárias	Demografia	Oferta cultural	Obrigação legal / formal	
Zona LMG-C-CJB-CAP	1	0	1	1	1	0	1	1	1	1	0	<b>0,7</b>
Zona regulamento CHL	1	0	1	-1	-1	0	-1	1	-1	1	0	<b>0,1</b>
Zona de estudo	1	0	1	0	-1	0	0	1	-1	1	0	<b>0,3</b>
Freguesia de Leiria	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	0	<b>0,5</b>
Concelho de Leiria	1	0	1	0	1	0	0	1	1	1	0	<b>0,5</b>

<sup>328</sup> Formula = 0,2 x Ambiente + 0,2 x Economia + 0,2 x Social + 0,2 x Cultura + 0,2 x Governança.

Nos casos em que os dados não existiam em todas as escalas territoriais de análise, consideraram-se valores de avaliação globais iguais, o que permitiu evitar distorções nas comparações dos resultados finais. A opção por utilizar valores iguais em indicadores onde escasseavam dados tem um efeito neutro na contabilização comparativa.

De notar que os dados referentes à qualidade do ar foram positivos nas análises realizadas, mas não houve forma de saber o grau de melhoria nas restantes escalas, tudo indicando que terá sido positiva. O ruído considerou-se conjuntamente com a avaliação qualitativa referente à qualidade do ar. Foi fixado em 1 para todas as zonas de estudo, de modo a não condicionar eventuais distorções no valor de cálculo, mesmo havendo conhecimento de que existem problemas de conflitos de ruído entre as atividades noturnas e residuais no centro da cidade, tal como efeitos negativos do excesso de tráfego em algumas avenidas. Caso existissem valores de medição para as zonas de estudo de menor escala, poderia ser feita uma avaliação pormenorizada comparativa.

Também se considerou uma melhoria global na oferta cultural, pois os equipamentos culturais servem todo o concelho, embora os seus efeitos de proximidade se façam sentir muito no centro esse efeito não foi possível aferir. Sobre o turismo utilizou-se o mesmo valor neutro para todas as escalas, pois apenas se conseguiu apurar haver indícios de crescimento em todo o concelho, mesmo que abaixo da média nacional.

Quanto à governança não se detetou qualquer processo de mudança ao nível da participação pública e cívica no desenvolvimento local, pelo que se optou por atribuir o valor de zero a todas as zonas. Não significa que seja inexistente, mas que simplesmente não se evidenciou, no período temporal de análise nenhuma evidência de investimento no sentido de fazer aumentar esse parâmetro. Faltaram iniciativas de promoção da participação cívica associada aos processos de gestão, planeamento e investimento no património urbano.

A opção dos valores generalistas quando escasseavam indícios de diferenças nas várias zonas foi sendo calibrado para que os valores referentes à freguesia e concelho se situassem num valor intermédio positivo, na ordem dos 0,5, em que mais de metade dos indicadores analisados seriam positivos, permitindo uma comparação menos distorcida com as restantes zonas centrais que se queria estrategicamente analisar.

## Conclusão

A recolha bibliografia de suporte ao presente trabalho alertou para dificuldades em analisar as políticas de conservação e reabilitação urbana e do seu relacionamento com o desenvolvimento sustentável. Se o valor do património urbano pode ser muito variável e o conceito de desenvolvimento sustentável abarca uma imensidão de possibilidades, tudo fazia prever dificuldades em aferir dados absolutos que pudessem suportar conclusões inequívocas.

A eficácia das medidas e intervenções de salvaguarda e conservação urbana, das grandes e das pequenas intervenções, não evidenciaram, pelo menos nos documentos e informações a que se acedeu, modos de avaliação do cumprimento de indicadores de sustentabilidade e dos princípios de conservação urbana patrimonial. Para além dos programas de conservação e reabilitação urbana associados a financiamentos externos como o URBCON/PROCON, POLIS e PALOR, foram sendo feitos outros investimentos de iniciativa camarária e de promotores privados. Este conjunto de investimentos e seus efeitos tiveram de ser analisados de uma forma global, recorrendo, acima de tudo, a dados estatísticos, especialmente às subsecções estatísticas na forma de sistema de informação geográfica.

Como os meios urbanos são naturalmente dinâmicos, complexos e difíceis de avaliar, especialmente quando se pretende isolar efeitos particulares, como é o caso das dinâmicas relacionadas com o património urbano e sua relação com o desenvolvimento sustentável, a tarefa exige constantes adaptações, reformulações e extrapolações das informações recolhidas. Estas adaptações não estão isentas de erros. Surge a constante necessidade de simplificar e de colmatar dados em falta para possibilitar uma tentativa de análise conjunta. Foi exatamente isso que ocorreu, adotando-se uma metodologia experimental, simplificadora da realidade local e que tentava colmatar a indisponibilidade de determinados dados, de modo a tentar atingir um resultado global.

A bibliografia consultada orientava para a utilização determinados métodos de avaliação, para os quais não foi possível obter todos os dados. Foi necessário simplificar. Utilizou-se uma metodologia de comparação que partiu do princípio do método dos preços hedónicos, no sentido de comparar os indicadores de áreas de componente patrimonial e não patrimonial, nas múltiplas escalas das zonas estudadas. Utilizou-se o método dos custo-benefício, na medida em que se tentou perceber se as pessoas valorizavam de modo positivo

os investimentos públicos e privados usando e habitando a nova oferta imobiliária disponível em contexto patrimonial. Acima de tudo, utilizaram-se alguns indicadores predominantes, tais como os diferenciais no emprego e habitantes, segundo as prescrições bibliográficas.

Sem os dados das subsecções estatísticas, a base de dados das operações urbanísticas do município de Leiria, e sem o recurso ao modelo SIG integrado na metodologia adotada, seria impossível fazer as análises anteriormente referidas. Ainda assim as análises foram pouco aprofundadas, por escassez de dados em todas as escalas, no domínio do turismo, das atividades económicas, de alguns parâmetros ambientais e da governança. Admite-se que se esperava conseguir obter mais dados conclusivos provenientes das subsecções estatísticas e de outras fontes semelhantes, de modo a poder definir mais indicadores e ensaiar um modelo que pudesse aferir do nível de desenvolvimento sustentável com mais solidez. Esperava-se poder aferir se os investimentos de dezenas de milhões de euros no cento da cidade tinham tido impacto positivo das dinâmicas urbanas e na valorização e salvaguarda do património urbano, proporcionais ao montante investido. Mas tal não foi possível de forma inequívoca. Os dados disponíveis eram maioritariamente demográficos e sociais, pelo que a aferição de desenvolvimento económico e os custos de oportunidade só poderiam ser lidos de forma indireta, o que dificultava a avaliação custo-benefício direto dos montantes investido. A componente imaterial da revitalização e conservação urbana ficou por analisar, uma vez que, a terem acontecido, as medidas foram incipientes, tendo sido atribuída nas várias intervenções um peso esmagador à intervenção material. Foi difícil, por falta de informação, aferir se intervenções de salvaguarda das atividades urbanas resultaram, especialmente no comércio, embora seja inegável uma certa perceção de lenta degradação. Também não se conseguiu aferir em pormenor o papel do turismo nas dinâmicas de regeneração urbanas da cidade, ficando a noção de que estará aquém de se aproveitar o seu potencial, subsistindo a dúvida se a indústria do turismo, dadas as características e dinâmicas da cidade, alguma vez será um setor verdadeiramente importante na economia local. Conclui-se ser necessário fazer uma gestão integrada, incluindo mais investimentos, para que a indústria do turismo possa ser potenciada em conjunto com a vertente comercial.

O facto de apenas existirem subsecções estatísticas disponíveis entre 2001 e 2011 acabou por ser limitador, uma vez que os efeitos das políticas de reabilitação e conservação urbana podem levar anos a gerar efeitos, recomendando-se uma análise continuada nos próximos anos censitários. A delimitação dos polígonos das subsecções, dada a sua não coincidência

total e exata, apenas permitiu análises em zonas territoriais pontuais, tal como a zona LMG-CJB-CAP. Seria adequado poder fazer avaliações e comparações, rua a rua, bairro a bairro, porque o simples investimento, atividade urbana ou outra pode ter efeitos consideráveis na dinâmica de desenvolvimento urbano.

Definidos os cinco pilares do desenvolvimento sustentável (economia, ambiente, cultura, social, governança) tentou-se aferir quais os indicadores representativos das alterações de desempenho das zonas de estudo comparadas. Tendo em conta os dados disponíveis pretendia-se saber se o número de habitantes tinha realmente crescido, se as atividades económicas tinham sido reforçadas, se o ambiente urbano tinha melhorado, se a qualidade de vida e a equidade social tinham sido aumentadas, se havia mais atividade cultural, se as habilitações literárias tinham melhorado ou não. Mesmo havendo crescimento havia que aferir se tinha sido superior ou não às zonas sem conotação patrimonial e sem intervenção, e quais as características do crescimento. Aplicando, de uma forma simplificado, os princípios do método dos preços hedónicos, tentou-se fazer uma comparação entre as diferentes zonas territoriais. O indicador do desemprego, habitantes e habilitações literárias foram de maior importância para perceber se os crescimentos haviam sido positivos ou negativos. Zonas em que o património urbano tenha sido alvo de políticas de conservação e regeneração urbana, em que o desemprego tenha descido, a população aumentado e as habilitações literárias melhorado podem ser vistas como propensas a mais desenvolvimento económico, pois todos esses indicadores se refletem num potencial de melhoria das atividades económicas e sociais da zona, de forma direta e indireta. Ou seja, havendo mais habitantes o edificado encontra-se em utilização, abrem-se oportunidades para negócios de proximidade, aumenta a segurança da envolvente pelo efeito da vigilância de vizinhos, justifica-se fornecer mais equipamentos e transportes públicos ou os existentes justificam a sua manutenção, contribuindo a sustentabilidade da gestão de recursos e redução da dependência do transporte individual e de todos os seus efeitos ambientais negativos. A melhoria do edificado e do espaço urbano também contribui para a melhoria das condições de vida, atraindo nova população e criando condições para potenciar e valorizar os residentes.

Nas zonas de estudo concluiu-se que, zonas onde o investimento foi mais difuso e as medidas de intervenção urbana menos fortes o efeito continuou a ser negativo nos principais indicadores, havendo melhorias muito significativas nas zonas de menor escala em que os vários tipos de investimento se tenham conjugado. A tabela avaliação qualitativa (ver tabela

V.10) permite de uma forma sumariada e simplificada possibilitar leituras imediatas de quais as zonas que tiverem melhor desempenho consoante os indicadores recolhidos. Mas se analisarmos apenas os indicadores do número de residentes, emprego e utilização do edificado podemos tirar conclusões indiretas sobre as dinâmicas económicas e sustentabilidade dos investimentos. Tendo em conta que os indicadores relacionados com a utilização do edificado, o número de residentes em cada zona (tabela V.1) e número de alojamentos (tabela V.4), estes aumentaram mais na zona LMGC-CJB-CAP, decresceram na zona do CHL e voltaram depois a aumentar nas zonas de maior escala (ver tabela V.1). A percentagem de desempregados registou a mesma tendência (tabela V.6).

Concluiu-se que foi a zona LMGC-CJB-CAP que melhor resultado global apresentou, melhorando mais o seu nível de desenvolvimento sustentável urbano, teoricamente respeitador do património urbano nas suas múltiplas dimensões. No que toca aos indicadores urbanos económicos também. De notar que a zona de estudo principal, que está na origem do presente trabalho, correspondente aos limites centrais da cidade até 1960, apresentou melhores resultados que a área do regulamento do centro histórico, ficando a zona da freguesia e do concelho em valores intermédio que serviram de calibração da própria fórmula de cálculo da perceção dos pilares do DS. O melhor desempenho da zona de estudo em relação à zona do CHL pode dever-se à oferta de imóveis, serviços e equipamentos urbanos mais adequados às necessidades contemporâneas e a custos mais baixos, sendo uma área urbana composta por edificado mais adaptável e flexível. Já na zona do regulamento do CHL os condicionalismos dos custos associados à conservação urbana, da especulação imobiliária, da falta de alguns equipamentos públicos e serviços, e da dificuldade em usar o automóvel particular têm tido efeitos de repulsa, embora sempre que os investimentos públicos e privados coincidam as dinâmicas urbanas melhores. Também se comprovou, numa aproximação ao método WTP, que os novos residentes da zona LMGC-CJB-CAP estavam dispostos a pagar um valor superior ao imobiliário sem cariz patrimonial para habitar no CHL, pois os preços nessa zona são superiores aos praticados noutros locais da cidade, embora falte quantificar essas diferenças de forma rigorosa. Para validar estes dados teria sido necessário realizar inquéritos a compradores e agências imobiliárias do concelho, fazendo análises territoriais comparativas. Ou seja, mesmo que as reabilitações sejam onerosas comprova-se o potencial de atração de novos moradores, mesmo em época de crise imobiliária e económica, tal como os dados estatísticos indiciam. Apesar disso esse

crescimento populacional pode estar a gerar fenómenos de gentrificação, sendo que os dados da zona LMGC-CJB-CAP podem resultar de processos de atração de classes sociais mais favorecidas, tal como se pode concluir ao analisar indiretamente os dados referentes ao menor desemprego e às mais altas habilitações literárias desses novos moradores. Todos estes indicadores positivos podem revelar um aumento da atividade económica de forma indireta, tal como referem autores como Xavier Greffe, Françoise Benhamou e Donovan Rypkema.

Apesar de se considerar que a zona LMGC-CJB-CAP apresenta mais indícios de melhoria da sustentabilidade e salvaguarda do património urbano, há que considerar mais fatores para que essa conclusão seja cabal. Partir do princípio que o aumento do número de habitantes é positivo para a dinâmica urbana não é suficiente, pois existe um valor de capacidade de carga que não deve ser ultrapassado, não tendo sido possível definir esse limiar. Apesar do despovoamento generalizado do CHL salientam-se casos divergentes onde o investimento conseguiu atrair novos residentes.

Este estudo demonstra que é necessário aprofundar mais os indicadores, estudar os custos de oportunidade dos investimentos feitos e avaliar se as melhorias pontuais implicaram ou não gentrificação. Ainda que tenham ocorrido processos de reabilitação urbana na zona LMGC-CJB-CAP, também ficam por apurar se os investimentos realizados poderiam ser mais eficazes e eficientes na salvaguarda do património urbano, se poderiam ter sido mais contidos na despesa realizada, mais orientadas para uma reabilitação a custos controlados, mas respeitadoras das existências. Ficamos sem saber se essas intervenções foram ou não demasiado restritas, ao ponto de condicionar o desenvolvimento de atividades urbanas desejáveis para o desenvolvimento local. Fica por averiguar também a natureza dos capitais que suportaram a reabilitação desta zona e se esses montantes investidos na intervenção urbana poderiam ter sido direcionados para gerar mais atratividade capaz de alavancar novos processos de conservação urbana noutros locais. Fica por avaliar até que ponto as intervenções deveriam ter sido mais profundas, admitindo demolições pontuais de modo a modernizar os usos e promover a melhor adaptabilidade do património urbano aos usos e atividades contemporâneas. Também não foi possível concluir se as atividades económicas terão efetivamente crescido, pelo menos não mais do que considerar que o aumento da população e a redução do desemprego, tal como ficar por evidenciar o efeito do setor da construção na economia local, apesar de serem evidentes os efeitos multiplicativos positivos na envolvente. A qualidade da intervenção no que toca ao respeito dos valores patrimoniais

também ficou por avaliar, ainda que se possa considerar que o acompanhamento pela tutela do património cultural e dos serviços municipais tenham direcionado o processo nesse sentido, uma vez que existiam meios para tal à data.

Na zona de estudo, na zona do regulamento do CHL e na zona LMGC-CJB-CAP será desejável que os investimentos públicos se conjuguem com os investimentos privados, de modo a que o património urbano possa contribuir para o desenvolvimento sustentável, sendo preservado, mas também porque é necessário justificar a correta aplicação dos limitados recursos financeiros públicos e privados. Estes investimentos devem ser feitos de forma integrada, o que dificulta e torna mais morosos os processos, sendo difícil de justificar do ponto de vista político e de contrariar a perceção de que estão em causa elevados custos de oportunidade associados às estratégias de conservação urbana. Ficou por avaliar se o município e demais entidades públicas poderiam ter cativado e investindo mais fundos na conservação urbana, se esse acréscimo se iria refletir em impactos mensuráveis. Para que tudo isto seja possível de avaliar será necessário encontrar um sistema e metodologia que possam fazer registos e recolha de informações, com indicadores atualizados e georreferenciados. Seria um importante suporte para apoio à decisão pública e privada de investimentos.

Leiria tem oportunidades de fazer com que o seu património urbano participe nos processos de desenvolvimento urbano sustentável local, contribuindo também para o desenvolvimento social e económico de todo o concelho. A conjugação dos cinco pilares do desenvolvimento sustentável em políticas públicas locais, devidamente conjugadas com o setor privado, ainda está por assegurar, mas os recursos existem e são várias as possibilidades de os potenciar. Através das análises que se realizaram constatou-se que a conjugação da intervenção urbana pública e privada pode trazer sinais positivos e melhorar os indicadores de desenvolvimento sustentável, permitindo mudanças enquanto se mantém o essencial do património cultural urbano. Mais facilmente se registam efeitos positivos em zona de menor dimensão, ao nível do bairro, do que em todo o centro da cidade, apesar dos investimentos públicos avultados continuamente realizados. Para que os indicadores possam melhorar será necessário dar continuidade às políticas de conservação integradas, envolvendo os cidadãos e os vários *stakeholders*, com uma forte e decisiva ação pública que possa coordenar os processos de conservação urbana no território e promover as intenções de investimento privados, pois os fundos públicos não são suficientes para todas as necessidades de

reabilitação urbana que as cidades históricas exigem. É essencial tornar as atividades urbanas sustentáveis por si próprias de forma integrada, pois será uma garantia de preservação do património cultural, ainda que ressalvando a consciência de que o excesso de utilização pode contribuir para degradar e depreciar os bens patrimoniais.

O património urbano necessita de ser utilizado e vivido pelas populações e visitantes, adaptando-se à vida contemporânea. Sem isso perdem-se as dinâmicas de atividades que definem as cidades e o próprio património. Contudo deve manter-se a essência, autenticidade e significado do seu património, admitindo as devidas mudanças. São essas qualidades únicas de que depende também o sucesso de muitas outras atividades económicas, tais como o turismo, o comércio, serviços e as indústrias criativas de forma direta, e todas as restantes atividades localizadas no território em causa de forma indireta. A coesão social e memória coletiva também se relacionam com a gestão patrimonial orientada para a conjugação da preservação e renovação, sendo essencial que as sociedades possam continuar a escrever a sua história nos contextos urbanos, mantendo uma identidade e memória coletiva de uma forma contínua, evitando a cristalização. Sem essa dinâmica deixa de existir cidade e os espaços urbanos pedem a sua significância.

Constatou-se a necessidade de mais intervenções de conservação integrada urbana para melhorar os indicadores de desenvolvimento sustentável em Leiria. Se algumas das zonas tiveram mudanças positivas outras, em que não se investiu e não se conseguiu atrair investimento na conservação e reabilitação, ficaram aquém do seu potencial. No entanto, não é só a integração dos investimentos que concretiza a conservação integrada, são igualmente importantes todos os outros aspetos que a relacionam com o desenvolvimento sustentável. Importa melhorar o ambiente urbano e promover a melhoria das condições de vida para todos os residentes, cuidando da equidade e diversidade social, onde não se pode excluir a dimensão da governança, em que os próprios residentes participam ativamente nos processos de decisão e intervenção urbana. Garantir estes objetivos exige investimento e uma flexibilidade, conjugada com a salvaguarda patrimonial, que evite o marasmo urbano. Os visitantes não podem ser descurados, tanto quem vem comprar como visitar, sendo atividades económicas, que se ligam também à vertente cultural, ao contribuírem para a sustentabilidade da economia local e dos próprios espaços patrimoniais. Mas nada disso será possível sem a devida coordenação e gestão pois as atividades urbanas interrelacionam-se e são interdependentes.

## Bibliografia

AA. VV. (2000a). *Programa Polis – Cidade de Leiria. Plano Estratégico – Estudos de enquadramento*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, Parque das Nações. Documento policopiado.

AA. VV. (1998). *Projecto especial de urbanismo comercial do centro histórico de Leiria – estudo global – relatório do processo*. Leiria: Associação Comercial e Industrial de Leiria, Câmara Municipal de Leiria, Direção Geral da Concorrência. Documento policopiado.

AA. VV. (2000b). *Viver Leiria – Programa Polis*. Leiria: Ministério do Ambiente e do Ordenamento do Território, Câmara Municipal de Leiria.

AGUIAR, João. (2014). Reabilitação ou Fraude. *Revista do Património*. Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, Direção Geral do Património Cultural, N.º2 Nov. 2014. pp. 56-69.

AGUIAR, José. (2011). *Após Veneza: o restauro estilístico para o restauro crítico*.

CUSTÓDIO, Jorge, 100 anos de Património: Memória e Identidade - Portugal 1910-2010. Lisboa: Instituto de Gestão do Património Arquitetónico.

ALLMENDINGUER, Philip (2017). *Planning Theory*. Third edition. London: Palgrave.

ALMEIDA, António Guilherme de. (2013). *Os desafios das cidades: contributos da gestão, marketing e planeamento estratégicos*. Porto: Jornal Planeamento e Cidades.

ALVES, Liliana. (2012). *Freguesia de Leiria – Edifício Sede - 140 anos de história*. Leiria: Junta de Freguesia de Leiria.

AMADO, Miguel Pires (2005) *Planeamento Urbano Sustentável*. Vale de Cambra: Caleidoscópio.

AMESTOY, Victoria Ateca (2013). *Demand for cultural heritage*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.

APPLETON, João. (2013). Património urbano: boas práticas de conservação e reabilitação de edifícios. *Revista do Património*. Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, Direção Geral do Património Cultural, N.º1 Nov. 2013. pp. 31-35.

ARCHER, François. (2012). *Novos princípios do urbanismo*. 3.º edição. Lisboa: Livros do Horizonte.

ARCHER, François. (2007). *Quelques réflexions à propos du rapport*. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades. 2.ª edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

ASHWORTH, Gregory J. (2013). *Heritage and local development: a reluctant relationship*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). Handbook on the economics of cultural heritage. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.

AUDOC, Arlette (Coord.) (2010). *Patrimoines et développement des territoires*. Paris: Région Île-de-France.

BABELON, J.-P., CHASTEL, André. (2013). *La notion de patrimoine*. Cinquième édition. Paris: Liana Levi.

BADO, António. (2006). *O papel das infra-estruturas viárias na evolução das formas urbanas*. In DOMINGUES, Álvaro (coord.), Cidade e Democracia: 30 anos de transformação em Portugal. Lisboa: Argumentum.

BAKER, David. (1999). *Contexts for collaboration and conflict*. In CHITTY, Gill & BAKER, David (edit.), Managing historic sites and buildings. London, New York: Routledge.

BALLART HERNÁNDEZ, Josep, TRESSERRAS, Jordi Juan i. (2014). *Gestión del patrimonio cultural*. 6.ª edición. Barcelona: Ariel Patrimonio.

BANDARIN, Francesco. (2015). *Introduction: Urban Conservation and the End of Planning*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage. Oxford: Wiley Blackwell.

BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.). (2015). *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.

BANDARIN, Francesco; OERS, Ron Van. (2012). *The historic urban landscape: managing heritage in urban century*. Oxford: Wiley Blackwell.

- BARBOSA, Pedro Gomes. (1991). *Santa Maria de Alcobaça e os Moinhos de Leiria. In Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- BARIOL-MATHAIS, Brigitte. (2015). *Le patrimoine territorial en projet*. Paris: FNAU.
- BARRÉ, François (2010). *Histoire de territoires*. In AUDOC, Arlette (Coord.), *Patrimoines et développement des territoires*. Paris: Région Île-de-France.
- BARTHEL-BOUCHIER, Diane. (2013). *Cultural Heritage and the challenge of sustainability*. Walnut Creek: Left Coast Press.
- BERNARDES, João Pedro. (2008). *A Região de Leiria na Época Romana*. Batalha: Centro de Património da Estremadura.
- BERNARDES, Joaquim de Oliveira da Silva. (1981). *Leiria no século XIX - Aspectos económicos*. Leiria: Edição da Assembleia Distrital de Leiria.
- BENHAMOU, Françoise. (2012). *Économie du patrimoine culturel*. Paris: La Découverte, 2012.
- BENHAMOU, Françoise. (2013). *Public intervention for cultural heritage: normative issues and tools*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- BERRY, Jim, MCGREAL, Stanley; DEDDIS, Bill. (2011). *Urban Regeneration: property investment and development*. London, New York: Taylor & Francis.
- BIANCA, Stefano. (2015). *Morphology as the study of city form and layering*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.
- BOND, Stephen, WORTHING, Derek (2016). *Managing Built Heritage: The Role of cultural values and significance*. Second edition. Chichester: Wiley Blackwell.
- BONET, Luís. (2013). *Heritage tourism*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- BOSSUET, Luc. (2005). *Habiter le patrimoine au quotidien, selon quelles conceptions et pour quels usages?* In GRAVARI-BARBAS, Maria (coord.), *Habiter le Patrimoine: enjeux, approches, vécu*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.

- BOURDIN, Alain. (2011). *O urbanismo depois da crise*. Lisboa: Livros do Horizonte.
- BOURDIN, Alain. (2012). *Patrimoines bâti et naturel au coeur du développement local durable*. In DRIS, Nassima (Dir.), *Patrimoines et Développement Durable: Ressources - Enjeux - Lien Social*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- BRANDÃO, Pedro. (2014). Memória e duração: o espaço público da cidade, que se sustentam no tempo, mudando. *Revista do Património*. Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, Direção Geral do Património Cultural, N.º2 Nov. 2014. pp. 35-41.
- BRASÃO, Inês, MALHEIROS, Cátia, DIAS, Francisco. (2012). *Imagem, Património e sustentabilidade dos destinos turísticos*. Porto: IPL -Grupo de Investigação em Turismo; Editora Media XXI.
- CABRAL João (1993). *Anais do Município de Leiria*. Volume I, II e III. Segunda edição revista e aumentada. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- CACHINHO, Herculano (coord.). (2005). *Avaliação dos impactos dos centros comerciais na cidade de Leiria – Relatório final*. Leiria: Grupo de Estudos Cidade e Comércio (GECIC), Faculdade de Letras, Universidade de Lisboa. Documento policopiado.
- CAPGEMINI & CML. (2015). *Apoio à produção da candidatura ao Plano estratégico de desenvolvimento urbano*. Leiria: Capgemini, Câmara Municipal de Leiria, 2015. Documento policopiado.
- CARREIRA, Adélia Maria Caldas. (1995). *Valores estético-urbanísticos de Leiria setecentista*. In AA. VV., II Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região. Volume I. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- CARVALHO, Nuno, OLIVEIRA, Mário, PEDROSO, Luís. (2011). *A OIKOS e o Rio Lis – Vinte anos de percurso*. Leiria: OIKOS.
- CARVALHO, Jorge (2003). *Formas Urbanas*. Coimbra: Minerva Coimbra.
- CARVALHO, Jorge (coord.). (2013). *Ocupação dispersa: custos e benefícios à escala local*. Lisboa: Direção-Geral do Território.
- CARVALHO, João Manuel. (2005). *Planeamento Urbanístico e valor imobiliário: as parcerias público-privadas: teorias, metodologias, potencial*. São João do Estoril: Principia.

- CARVALHO, Vânia; AVELEIRA, Augusto. (2015). *Enquadramento histórico* [em linha]. [Consult. 2016-8-14]. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer\\_file/document/686/20120716111653951552.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer_file/document/686/20120716111653951552.pdf).
- CARVALHO, Vânia, INÁCIO, Isabel. (2013). *Relatório: O projecto de investigação arqueológica do Núcleo do Castelo de Leiria: enquadramento, objectivos e resultados*. In ARNAUD, José Morais, MARTINS, Andrea, NEVES, César (Coord.), *Arqueologia em Portugal – 150 anos*. Lisboa: Associação dos Arqueólogos Portugueses.
- CASTELLS, Manuel. (2007). *A Era da Informação: Economia, Sociedade e Cultura - Volume II – O Poder da Identidade*. Fundação Calouste Gulbenkian.
- CASTRO, Raul (dir.). (2011). *PALOR – Programa de Acção Local para a regeneração urbana do Centro Histórico de Leiria*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- CHITTY, Gill & BAKER, David (edit.) (1999). *Managing historic sites and buildings*. London, New York: Routledge.
- CHOAY, Françoise. (2008). *Alegoria do Património*. 3.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Edições 70.
- CHOAY, Françoise. (2011). *As questões do património: antologia para um combate*. 3.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Edições 70.
- CM. (2015a). *2.<sup>a</sup> Alteração da área de reabilitação urbana do centro histórico de Leiria. Aditamento*. [em linha]. [consult. 2016-09-01]. Leiria: Câmara Municipal de Leiria. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer\\_file/document/1778/ARU\\_Centro\\_Historico\\_aditamento\\_aprovado\\_pela\\_Acssembleia\\_Municipal\\_em\\_11-09-2015.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer_file/document/1778/ARU_Centro_Historico_aditamento_aprovado_pela_Acssembleia_Municipal_em_11-09-2015.pdf).
- CML. (2010a). *Criada linha de financiamento de 10 milhões de euros para Reabilitação do Centro Histórico*. [em linha]. Atual. Leiria, 11 out. 2010. [Consult. 2016-9-22]. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/frontoffice/pages/760?news\\_id=184](http://www.cm-leiria.pt/frontoffice/pages/760?news_id=184).
- CML. (2016). *Levantamento funcional do centro histórico - Fase I*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 2016a. Documento policopiado.
- CML. (2007). *Mapoteca*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 2007. 2 CD-ROM. Disponível no Departamento de Planeamento e Ordenamento do Território da Câmara Municipal de Leiria.

- CML. (1987). *Plano do Arranjo da zona envolvente do castelo de Leiria*. Gabinete Técnico Local. Leiria: Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.
- CML. (2002). *Plano de Urbanização de Leiria – estudos de caracterização*. Volume 1. Leiria: Plural. Documento Policopiado.
- CML. (2004a). *Plano de Pormenor. Estudo de Enquadramento dos planos de pormenor do sistema rio e da intervenção do programa POLIS em Leiria. PP2*. [em linha] [Consult. 2016-10-04]. Leiria: Câmara Municipal de Leiria. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/7434/PP2\\_EST.ENQUADRAMENTO.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/7434/PP2_EST.ENQUADRAMENTO.pdf)
- CML. (2004b). *Plano de pormenor de Santo Agostinho. Relatório*. [em linha] [Consult. 2016-10-04]. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 2004b. [http://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/7437/PP2\\_RELATORIO.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/document/file/7437/PP2_RELATORIO.pdf).
- CML. (2015c). *Plano Diretor Municipal. II – Caracterização Socio-territorial. Tomo IV. Património Arquitectónico e Paisagístico*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- CML. (2013). *Programa estratégico de reabilitação urbana do centro histórico de Leiria. Aditamento – Aditamento*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 2013. Disponível na Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.
- CML. (1998). *Projeto especial de urbanismo comercial do centro histórico de Leiria – estudo global – critérios regulamentares*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.
- CML. (2014). *Regulamento municipal do centro histórico de Leiria*. [em linha]. Leiria: Divisão Jurídica e Administrativa, Câmara Municipal de Leiria. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer\\_file/document/1211/edital\\_regulamento\\_CH.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer_file/document/1211/edital_regulamento_CH.pdf).
- COELHO, Carlos Dias (Coord.). (2014). *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - O tempo e a forma*. 1.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.
- COELHO, Carlos Dias (Coord.). (2015). *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - Os elementos Urbanos*. 2.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.
- COELHO, Carlos Dias. (2015). *O tecido, leitura e interpretação*. In COELHO, Carlos Dias (Coord.), *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - Os elementos Urbanos*. 2.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.

- COELHO, Carlos Dias. (2014). *Os tempos da cidade: uma metamorfose imperfeita*. In COELHO, Carlos Dias. *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - O tempo e a forma*. 1.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.
- CORREIA, Miguel Brito. (2014). *Enquadramento histórico das normas internacionais sobre património arquitetónico e arqueológico*. In LOPES, Flávio & CORREIA, Miguel Brito, *Património cultural: Critérios e normas internacionais de proteção*. Lisboa: Caleidoscópio.
- CORREIA, Joel. (2013). *Leiria: A evolução do espaço urbano da cidade moderna (1926-1974)*. Lisboa: Gradiva, 2013.
- COSTA, Alexandre Alves. (2013). Lugares praticados versus lugares de memória. *Revista do Património*. Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, Direção Geral do Património Cultural, N.º1 Nov. 2013. pp. 8-15.
- COSTA, Lucília Verdelho da (1989). *Leiria*. Lisboa: Editorial Presença.
- CASTRO, Armando. (1991). Leiria e a sua região no processo histórico português. In AA. VV., *Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- COUCH, Chris (2003). *Economic and physical influences on urban regeneration in europe*. In COUCH, Chris, FRASER, Charles, PERCY, Susan (edit.), *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- COUCH, Chris, FRASER, Charles. (2003). *Introduction: the european context and theoretical framework*. In COUCH, Chris, FRASER, Charles, PERCY, Susan (edit.), *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- COUCH, Chris, FRASER, Charles, PERCY, Susan (edit.). (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- COUSEIRO (2011). *Couseiro ou Memória do bispado de Leiria*. Transcrição da 2.<sup>a</sup> edição de 1898. Leiria: Textiverso.
- CRISTINO, Luciano Coelho. (1986). *A vila de Leiria em 1385*. In AA VV, *Jornadas sobre Portugal medieval*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.

- CROFT, Catherine, HARWOOD, Elain. (1999). *Conservation of twentieth-century buildings - New rules for the modern movement and after?*. In CHITTY, Gill & BAKER, David (edit.), *Managing historic sites and buildings*. London, New York: Routledge.
- CULLEN, Gordon. (2013). *Imagem Urbana*. Lisboa: Edições 70.
- CUSTÓDIO, Jorge. (2011). *100 anos de Património: Memória e Identidade - Portugal 1910-2010*. Lisboa: Instituto de Gestão do Património Arquitetónico.
- D'AZEVEDO, Ricardo Charters. (2009). *As destruições provocadas pelas invasões francesas em Leiria*. Batalha: Centro de Património da Estremadura.
- D'AZEVEDO, Ricardo Charters. (2011). *A estrada de Rio Maior a Leiria em 1791*. Leiria: textiverso.
- DECRETO-LEI N.º 309/2009 de 23 de outubro. Diário da República, 1.ª série. N.º 206 - 23 de outubro de 2009 79757987.
- DECRETO-LEI N.º 115/2012 de 25 de maio. Diário da República, 1.ª série. N.º 102 - 25 de maio de 2012 2772-2777.
- DECRETO-LEI N.º 53/2014 de 8 de abril. Diário da República, 1.ª série. N.º 69- 8 de abril de 2014 2337-2340.
- DINIS, Cristina. (2007). *Qual o papel do centro histórico da cidade de Leiria?*. Porto: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da e Faculdade de Economia da Universidade do Porto. Dissertação para obtenção do grau de mestre em planeamento urbano.
- DINIS, Cristina (2015). *Relatório funcional ARU do Centro Histórico de Leiria - zona II*. [em linha] [consult. 2016-10-04]. Leiria: Departamento de Planeamento e Gestão Urbanística, Câmara Municipal de Leiria. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer\\_file/document/1727/II\\_-\\_Bairro\\_ds\\_Anjos\\_-Relat\\_rio\\_Funcional\\_Zona\\_II.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer_file/document/1727/II_-_Bairro_ds_Anjos_-Relat_rio_Funcional_Zona_II.pdf)
- DOMINGUES, Álvaro (coord.). (2006a). *Cidade e Democracia: 30 anos de transformação em Portugal*. Lisboa: Argumentum.
- DOMINGUES, Álvaro. (2006b). *Contexto social e política urbana*. In DOMINGUES, Álvaro (coord.), *Cidade e Democracia: 30 anos de transformação em Portugal*. Lisboa: Argumentum.

- DOMINGUES, Álvaro (2011). Da cidade ao urbano & As variações de contexto e escala de urbanismo. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, TRAVASSO, Nuno. *Políticas urbanas II: Transformações, Regulação e Projectos*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- DOMINGUES, Álvaro. (2014). Patrimónios desamparados. *Revista do Património*. Lisboa: Imprensa Nacional Casa da Moeda, Direção Geral do Património Cultural, N.º2 Nov. 2014. pp. 8-15.
- DRIS, Nassima (2010). *Le patrimoine au regard de la mosaïque urbaine. Une enquête pour fonder un projet de développement territorial à Melun*. In AUDOC, Arlette (Coord.), *Patrimoines et développement des territoires*. Paris: Région Île-de-France.
- DRIS, Nassima (Dir.) (2012). *Patrimoines et Développement Durable: Ressources - Enjeux - Lien Social*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- ESTRELA, Jorge. (2009). *Leiria no tempo das invasões francesas*. Lisboa: Gradiva, 2009.
- ESTRELA, Jorge & RIBEIRO, Rui. (1977). *O Saque da Cidade de Leiria*. [Placares de Exposição] Disponível no Museu da Imagem e Movimento –M|I|MO. Leiria.
- FALK, N. (2011). *Regeneration and sustainable development*. In BERRY, Jim, MCGREAL, Stanley; DEDDIS, Bill, *Urban Regeneration: property investment and development*. London, New York: Taylor & Francis.
- FERREIRA José Maria Carvalho (Org.). (2015). *Perspetivas de desenvolvimento sustentável*. Lisboa: Clássica Editora.
- FERNANDES, José Manuel. (2011). *O impacte da Carta de Veneza na conservação e restauro do património arquitectónico*. CUSTÓDIO, Jorge, 100 anos de Património: Memória e Identidade - Portugal 1910-2010. Lisboa: Instituto de Gestão do Património Arquitectónico.
- FERNANDES, Sérgio Paixão. (2015). *O traçado, o sítio e a forma das cidades*. In COELHO, Carlos Dias (Coord.), *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - Os elementos Urbanos*. 2.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.

- FERRÃO, João. (2007). *Intervir na cidade: complexidade, visão e rumo*. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades. 2.<sup>a</sup> edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- FERRÃO, Paulo, FERNÁNDEZ, John E. (2013). *Sustainable Urban Metabolism*. Cambridge, London: The MIT Press.
- FIGUEREDO, António Moreira. (2010). *Polis Valores finais* [folha de cálculo]. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, Janeiro de 2010b. Informação de serviço do Departamento de Gestão Urbanística do Município de Leiria.
- FIGUEIREDO, António Moreira. (2009). *POLIS Leiria – Projectos Empreitadas valor contrato s iva* [folha de cálculo]. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, Outubro de 2009. Informação de serviço do Departamento de Gestão Urbanística do Município de Leiria.
- FILIFE, Alda Maria Mourão, SERRÃO, Maria Isabel Magalhães Costa. (1991). *Leiria: imagens da vida urbana através dos anúncios da imprensa local*. In AA. VV., Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- GERMANN, Georg, SCHNELL, Dieter. (2014). *Conserver ou démolir? Le patrimoine bâti à l'aune de l'éthique*. Gollion: Infolio.
- GIDDENS, Anthony. (2013). *Sociologia*. 9.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- GOMES, Saúl António. (1993). *A Organização do Espaço Urbano numa Cidade Estremenha: Leiria Medieval*. In AA. VV. A Cidade. Jornadas Inter e Pluridisciplinares, Actas, Vol. II. Lisboa, Universidade Aberta, 1993.
- GOMES, Saul António. (1995a). *Introdução à história do castelo de Leiria*. Leiria: câmara Municipal de Leiria.
- GOMES, Saul António. (2004). *Introdução à história do castelo de Leiria*. 2.<sup>a</sup> Edição Revista e ampliada. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- GOMES, Saul António. (2012). *Materiais na região de Leiria em tempos medievais*. In MELO, Arnaldo Sousa & RIBEIRO, Maria do Carmo (Coord.), História da construção. Braga: Centro de Investigação Transdisciplinar “Cultura, Espaço e Memória” & Laboratoire de Médiévistique Occidentale de Paris.

- GOMES, Saul António. (1991). *Rendimento do Convento de St.<sup>a</sup> Ana de Leiria Na primeira metade do século XIX*. In AA. VV., Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- GOMES, Saúl António. (1999). *Higiene e saúde na Leiria Medieval*. In AA. VV., III Colóquio sobre História de Leiria e da sua Região. Leiria: Câmara Municipal de Leiria-
- GOMES, Saul António. (1995b). *Sobre a fundação Undecentista de leiria*. In AA. VV., II Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região. Volume I. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- GONÇALVES, Alexandra Rodrigues. (2012). Museus, turismo e território: como podem os equipamentos culturais tornar-se importantes atrações turísticas regionais?. BRASÃO, Inês, MALHEIROS, Cátia, DIAS, Francisco, Imagem, Património e sustentabilidade dos destinos turísticos. Porto: IPL -Grupo de Investigação em Turismo; Editora Media XXI.
- GONÇALVES, Jorge (Coord.). (2005). *Reabilitação urbana - Oportunidades económicas, emprego e competências*. [em linha]. Consult. 14-05-2017. Disponível em: [https://www.academia.edu/10321705/Reabilita%C3%A7%C3%A3o\\_urbana\\_opportunidades\\_econ%C3%B3micas\\_emprego\\_e\\_compet%C3%Aancias](https://www.academia.edu/10321705/Reabilita%C3%A7%C3%A3o_urbana_opportunidades_econ%C3%B3micas_emprego_e_compet%C3%Aancias).
- GRAVARI-BARBAS, Maria (coord.). (2005). *Habiter le Patrimoine: enjeux, approches, vécu*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- GRAHAM, Brian, ASHWORTH, G.J., TUNBRIDGE, J.F. (2000). *A geography of heritage* London: Arnold.
- GREFFE, Xavier (1999). *La gestion du patrimoine culturel*. Paris: Anthropos.
- GREFFE, Xavier. (2003). *La Valorisation économique du patrimoine*. Paris: La documentation française.
- GUERRA, Isabel. (2007). Tensões do urbanismo quotidiano. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, *Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades*. 2.<sup>a</sup> edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- HANLEY, N. (2011). *Urban renewal and environmental quality: improving performance*. In BERRY, Jim, MCGREAL, Stanley; DEDDIS, Bill, *Urban Regeneration: property investment and development*. London, New York: Taylor & Francis.

- HEINICH, Nathalie. (2015). *La Fabrique du patrimoine: de la cathédrale à la petite cuillère*. Paris: Éditions de la Maison des sciences de l'homme.
- HENRIQUES, Fernando A. (2005). *A conservação do património histórico edificado*. Memória n.º 775. 2.ª Edição. Lisboa: LNEC.
- HOLLER, Manfred J., MAZZA, Isidoro (2013). *Cultural heritage: public decision-making and implementation*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). Handbook on the economics of cultural heritage. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- HOWARD, Peter. (2003). *Heritage: Management, Interpretation, Identity*. London, New York: Continuum.
- HUNTINGTON, Samuel P. (2009). *O choque das civilizações e a mudança na ordem mundial*. Lisboa: Gradiva.
- JEFFREY, Paul, POUNDER, John (2001). *Physical and Environmental Aspects*. In ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh (edit.), *Urban Regeneration: A Handbook*. Second edition. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- JIGYASU, Rohit. (2015). *The intangible Dimension of Urban Heirtage*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.
- JOKILEHTO, Jukka (2011). *History of Architectural conservation*. Oxford, New York: Routledge.
- JORGE, Virgolino Ferreira. (1991). *A arquitectura da Sé de Leiria. Perspectiva Semântica, histórica e Artística*. In AA. VV., *Colóquio sobre a história de Leiria e da sua região*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.
- KLAMER, Arjo, MIGNOSA, Anna, PEROVA, Lyudmila. (2013). *Cultural heritage policies: a comparative perspective*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). Handbook on the economics of cultural heritage. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- KLAMER, Arjo. (2013). *The values of cultural heritage*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). Handbook on the economics of cultural heritage. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.

- LABADI, Sophia & LOGAN, William (edit.). (2016). *Urban heritage, development and sustainability: international frameworks, national and local governance*. Oxon, New York: Routledge.
- LACROIX, Michel. (1999). *O Princípio de Noé ou a ética da salvaguarda*. Lisboa: Instituto Piaget.
- LAMAS, José M. Ressano Garcia (2011). *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. 6.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian.
- LATOUCHE, Serge. (2012). *Pequeno tratado do decrescimento sereno*. Lisboa: Edições 70.
- LAURAS, Clarisse; SAMPÒ, Luca (2012). *Le Courbusier et Firminy-Vert: mise em tourisme et développement durable du territoire*. In DRIS, Nassima (Dir.), *Patrimoines et Développement Durable: Ressources - Enjeux - Lien Social*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- LAZZAROTTI, Oliver (2011). *Patrimoine et tourisme: Histoires, lieux, acteurs, enjeux*. Paris: Editions Belin.
- LEI N.º 107/2001 de 8 de setembro. Diário da República - 9 Série -A . N.º 209 - 8 setembro de 2001 5808-5829.
- LEI N.º 32/2012 de 14 de agosto. Diário da República, 1.<sup>a</sup> Série. N.º 157 - 14 de agosto de 2012 4452-4483.
- LICHFIELD, Dalia. (2001). *Organization and Management*. In ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh (edit.), *Urban Regeneration: A Handbook*. Second edition. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- LICHFIELD, Nathaniel. (2009). *Economics in urban conservation*. Cambridge: Cambridge University Press.
- LIPOVETSKY, Gilles. (2010). *O crepúsculo do Dever: a ética indolor dos novos tempos democráticos*. D. Quixote.
- LIPOVETSKY, Gilles. (2013). *A era do vazio: ensaios sobre o individualismo contemporâneo*. Edições 70.
- LOGAN, William (2016). *Approaches to urban heritage, development and sustainability*.

In LABADI, Sophia & LOGAN, William (edit.), *Urban heritage, development and sustainability: international frameworks, national and local governance*. Oxon, New York: Routledge.

LOPES, Márcio. (2008). *Estudo de monitorização socio-económica do programa POLIS (Fase III)*. Leiria: Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Leiria, 2008. Disponível na Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.

LOPES, Flávio. (2014). Evolução do pensamento contemporâneo sobre o património cultural através da leitura das normas internacionais. In LOPES, Flávio & CORREIA, Miguel Brito, *Património cultural: Critérios e normas internacionais de proteção*. Lisboa: Caleidoscópio.

LOPES, Flávio, CORREIA, Miguel Brito. (2014). *Património cultural: Critérios e normas internacionais de proteção*. Lisboa: Caleidoscópio.

LOPES, Flávio. (2013). *Zonas de proteção ao património arquitetónico: Para que servem?* Sintra: Caleidoscópio.

LYNCH, Kevin. (2014). *A Imagem da Cidade*. Lisboa: Edições 70.

MARGARIDO, Ana Paula- (1988). *Leiria: História e Morfologia Urbana*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria.

MATIAS, Cecília, VALE, Nuno. (2009). *Casa da Rua Acácio Paíva, n.º 5 / Casa dos Pintores*. Sistema de Informação para o património arquitetónico. [em linha] Atual. 2009. [Consult. 2016-08-26]. Disponível em:

[http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=17385](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=17385)

MATIAS, Cecília. (2009). *Celeiros de Mitra / Quartel de Cavalaria / Edifício do Museu da Imagem em Movimento*. Sistema de Informação para o património arquitetónico. [em linha]. Atual. 2009 [Consult. 2016-08-26]. Disponível em:

[http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=22383](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=22383)

MATIAS, Cecília. (2011). *Paço Episcopal de Leiria*. Sistema de Informação para o património arquitetónico. [em linha]. Atual. 27 Jul. 2011 [Consult. 2016-08-26].

Disponível em: [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=10568](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=10568)

MATIAS, Cecília, BRÁS, Isabel, PEREIRA, Jaqueline. (2011). *Paço Episcopal de Leiria / Comando da Polícia de Segurança Pública, PSP, de Leiria. Sistema de Informação para o património arquitetónico*. [em linha]. Atual. 27 Jul. 2011 [Consult. 2016-08-26].

Disponível em [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=10995](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=10995)

MATTOSO, José. (1997). *História de Portugal. Monarquia Feudal*. Volume II. Edição académica. Lisboa: Editorial.

MCNAMARA, P. (2011). *Parameters for institutional investment in inner city commercial property market*. In BERRY, Jim, MCGREAL, Stanley; DEDDIS, Bill, Urban Regeneration: property investment and development. London, New York: Taylor & Francis.

MENDES, Vitória Baeta. (2006). *A transformação do edificado no centro histórico de Leiria*. Leiria. Relatório do curso de gestão de centros históricos. Documento policopiado.

MENDES, Isabel. (2015). *O conceito de Desenvolvimento Sustentável*. In FERREIRA José Maria Carvalho (Org.), *Perspetivas de desenvolvimento sustentável*. Lisboa: Clássica Editora.

MENDONÇA, Isabel & MATIAS, Cecília- (2010). *Castelo de Leiria / Castelo e cerca urbana de Leiria. Sistema de Informação para o património arquitetónico*. [em linha].

2005. Actual. 2010. [Consult. 2016-08-26]. Disponível em:

[http://www.monumentos.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=3312](http://www.monumentos.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=3312)

MENDONÇA, Isabel. (2015). *Convento de Santo Agostinho / Museu de Leiria. Sistema de Informação para o património arquitetónico*. [em linha]. Atual. 2015 [Consult. 2016-08-26].

Disponível em: [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=3299](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=3299)

MENDONÇA, Maria Cristina, SANTOS, João Filipe Duarte dos. (2015). *Qualidade, sustentabilidade e desenvolvimento sustentável: algumas considerações*. In FERREIRA José Maria Carvalho (Org.), *Perspetivas de desenvolvimento sustentável*. Lisboa: Clássica Editora.

MENEZES, Marluci. (2007). *A importância da reabilitação de diagnósticos socioculturais multidimensionais e interdisciplinares*. Lisboa: LNEC.

MENEZES, Marluci. (2010). *As(com)tradições socioculturais da reabilitação urbana*. Lisboa: LNEC.

- MENEZES, Marluci (1999). *Centro Histórico Mito ou realidade efémera?*. Lisboa: LNEC.
- MENEZES, Marluci. (2002). *Repensando a ideia de "recriação de valores urbanos tradicionais" a partir das dinâmicas de uso e apropriação do espaço público urbano*. Lisboa: LNEC.
- MENEZES, Marluci, TAVARES, Martha Lins (2004). *Salvaguarda da imagem da cidade histórica e dinamização do património urbano: discutindo algumas ideias*. Lisboa: LENC.
- MOREIRA, Maria da Luz, OLIVEIRA, Vera. (2005). *Associação Comercial de Leiria - Uma instituição centenária*. In AA. VV., IV colóquio sobre a história de Leiria e da sua região - história contemporânea. Leiria: Município de Leiria.
- MOURÃO, Alda. (2015). *Estruturação do espaço urbano e de novas formas de sociabilidade*. In MOURÃO, Alda (Coord.), A Região de Leiria: Identidade e desenvolvimento. 2.<sup>a</sup> edição. Leiria: Instituto Politécnico de Leiria.
- NAÍM, Moises. (2014). *O Fim do Poder*. Gradiva.
- NAVRUD, Stale, READY, Richard C. (edit.). (2002). *Valuing cultural heritage: applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- NOON, David, SMITH-CANHAM, James, EAGLAND, Martin (2001). *Economic Regeneration and Funding*. In ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh (edit.), Urban Regeneration: A Handbook. Second edition. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- NOONAN, Douglas S. (2013). *Market effects of historic preservation*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). Handbook on the economics of cultural heritage. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- NORAS, José Miguel (2015). *Mais património - vida e alma por trás das pedras*. Lisboa: Âncora editora.
- OLIVEIRA, Fernanda Paula, LOPES, Dulce, ALVES, Cláudia. (2011). *Regime jurídico da reabilitação urbana. Comentado e anotado*. Coimbra: Almedina.
- OLIVEIRA, Fernando Vicente de. (2003). *Capacidade de Carga nas cidades históricas*. Campinas: Papirus editora.

- ORBASLI, Aylin. (2000). *Tourists in Historic Towns*. London, New York: E & FN Spon.
- PAIVA, José Vasconcelos, AGUIAR, José, PINHO, Ana (Coord.). (2006). *Guia Técnico de Reabilitação Habitacional*. Lisboa: LNEC.
- PARDAL, Sidónio, LOBO, Carlos Baptista. (2011). *Património imobiliário: referências para a avaliação*. Coimbra: Instituto da Conservação e Reabilitação, Edições Almedina.
- PARKER, Simon. (2015). *Urban theory and the urban experience: encountering the city*. Second edition. Oxon, New York: Routledge.
- PARQUExPO. (2008). *Leiria Histórica – Uma nova urbanidade – Estudo de enquadramento estratégico – Relatório Final* [em linha]. Leiria: Parquexpo, 2008. [Consult. 2016-9-10]. Disponível em: [http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer\\_file/document/766/20130307122217582776.pdf](http://www.cm-leiria.pt/uploads/writer_file/document/766/20130307122217582776.pdf)
- PATIN, Valéry. (2012). *Tourisme et patrimoine*. Paris: la documentation française.
- PEACOCK, Alan, RIZZO, Ilde. (2008). *The heritage game: economics, policy and practice*. Oxford: Oxford University Press.
- PERCE, David, MOURATO, Susana, NAVRUD, Stale, READY, Richard C. (2002). *Review of existing studies, their police use and future research needs*. In NAVRUD, Stale, READY, Richard C. (edit.), *Valuing cultural heritage: applying environmental valuation techniques to historic buildings, monuments and artifacts*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- PERCY, Susan. (2003). *New Agendas*. In COUCH, Chris, FRASER, Charles, PERCY, Susan (edit.), *Urban Regeneration in Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- PERDIGÃO, Lurdes, LEMOS, Ana, MATIAS, Cecília. (2008). *Edifício do Banco de Portugal. Sistema de Informação para o património edificado*. [em linha]. Atual. 2008. [Consult. 2016-08-26]. Disponível em: [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=8885](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=8885)
- PERDIGÃO, Lurdes, MATIAS, Cecília. (2009). *Moinho de Papel de Leiria / Moinho dos Caniços / Museu do Papel. Sistema de Informação para o património edificado*. [em linha]. Atual. 2009. [Consult. 2016-8-26]. Disponível em: [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=8871](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=8871)

- PEREIRA, Paulo. (2011). *Sob o signo de Sísifo. Políticas do Património edificado em Portugal, 1980-2010*. CUSTÓDIO, Jorge, 100 anos de Património: Memória e Identidade - Portugal 1910-2010. Lisboa: Instituto de Gestão do Património Arquitetónico
- PICKARD, Robert (edit.). (2001). *Management of Historic Centres*. London, New York: Spon Press.
- PICKARD, Robert. (2016). *Management strategies for historic towns in europe*. In LABADI, Sophia & LOGAN, William (edit.), *Urban heritage, development and sustainability: international frameworks, national and local governance*. Oxon, New York: Routledge.
- PICKARD, Robert & THYSE, Mikhael. (2001). *The management of historic centres: towards a common goal*. In PICKARD, Robert (edit.), *Management of Historic Centres*. London, New York: Spon Press.
- PINHEIRO, António Cipriano Afonso. (2014). *Avaliação de património*. 3.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Edições Sílabo.
- PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João. (2007). *Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades*. 2.<sup>a</sup> edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, TRAVASSO, Nuno. (2011a). *Políticas urbanas II: Transformações, Regulação e Projectos*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- PORTAS, Nuno, TRAVASSOS, Nuno (2011b). *As transformações do espaço urbano*. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, TRAVASSO, Nuno. *Políticas urbanas II: Transformações, Regulação e Projectos*. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- PORTAS, Nuno. (2006). *Vistas de cima, vistas de chão*. In DOMINGUES, Álvaro (coord.), *Cidade e Democracia: 30 anos de transformação em Portugal*. Lisboa: Argumentum.
- PORTELA, Ana Margarida, QUEIROZ, Francisco, D'AZEVEDO, Ricardo Charters. (2007). *Villa Portela. Os Charters d'Azevedo em Leiria*. Lisboa: Gradiva.

- POUSÃO-SMITH, Selma. (2008). *Rodrigues Lobo, os Vila Real e a estratégia da dissimulatio*. Volume I e II. Lisboa: S. Pousão-Smith, 2008.
- PROCHAZKA, Alena (2012). *Ruptures et innovations dans l'expression urbanistique et architecturale de Rennes: l'identité urbanine au défi du développement durable*. In DRIS, Nassima (Dir.), *Patrimoines et Développement Durable: Ressources - Enjeux - Lien Social*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- PROENÇA, Sergio Barreiros. (2014). *A resistência da forma urbana: a persistência dos traçados na forma da cidade..* In COELHO, Carlos Dias. *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - O tempo e a forma*. 1.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.
- QUEIROZ, João Francisco Ferreira, DOMINGUES, Ana Margarida Portela. (2009). *Conservação Urbana e Territorial Integrada - Reflexões sobre salvaguarda, reabilitação e Gestão de Centros Históricos em Portugal*. Lisboa: Livros do Horizonte.
- RAMOS, Tomás B., ALVES, Inês, GERVÁSIO, Inês, LIBERAL, Patrícia. (2007). *Sistema de Indicadores de Desenvolvimento Sustentável –SIDS Portugal*. Lisboa: Agência Portuguesa do Ambiente.
- RAULIN, Anne. (2014). *Antropologie urbaine*. 2.<sup>a</sup> édition. Paris: Armand Colin.
- RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS n.º 84/95. D. R. I série -B, n.º 204 (95-09-04) 5560-5567.
- REVELLI, Frederico (2013). *Tax incentives for cultural heritage conservation* . In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elga.
- RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). (2013). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh (edit.). (2001). *Urban Regeneration: A Handbook. Second edition*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.
- ROBERTS, Peter. (2001). *The evolution, definition and purpose of urban regeneration*. In ROBERTS, Peter, SYKES, Hugh (edit.), *Urban Regeneration: A Handbook. Second edition*. London, Thousand Oaks, New Delhi: Sage Publications.

- RODEIA, João, ALVES, Rui Reis. (2004). *Mapa de Arquitectura de Leiria*. Lisboa: Argumentum.
- RODWELL, Dennis. (2007). *Conservation and Sustainability in Historic Cities*. Oxford: Blackwell.
- ROGERS, Richard. (2011). *Cidades para um pequeno planeta*. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2011.
- ROJAS, Eduardo. (2016). *The Sustainable conservation of urban heritage*. In LABADI, Sophia & LOGAN, William (edit.), *Urban heritage, development and sustainability: international frameworks, national and local governance*. Oxon, New York: Routledge.
- RYPKEMA, Donovan. (2015). *Devising financial tools for urban conservation*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.
- RYPKEMA, Donovan D. (2014). *The economics of historic preservation: A community leader's guide*. 3. rd edition. Washington: Placeconomics.
- SALIN, Élodie. (2005). *Valorisation patrimoniale et changement social: un pléonasme?* In GRAVARI-BARBAS, Maria (coord.), *Habiter le Patrimoine: enjeux, approches, vécu*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- SANT'ANA, Joel, SANTA-RITA, A. J. (1986). *Sé – estudo da envolvente*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 1986. Documento policopiado.
- SANT'ANA, Joel, SANTA-RITA, A. J. (1979). *Estudo da zona envolvente do castelo de Leiria. Fase I*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.
- SEMMOUD, Nora. (2005). *La réhabilitation des centres anciens dans les grandes villes du Sud: Entre maintien des populations pauvres et tentative de gentrification?* In GRAVARI-BARBAS, Maria (coord.), *Habiter le Patrimoine: enjeux, approches, vécu*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.
- SERRA, João Bonifácio. (2009). *Leiria sob fogo. O que eu andei*. [em linha] Atual. 2009 [Consult. 16-10-11]. Disponível em: <http://oqueeuandei.blogspot.pt/2009/03/leiria-sob-fogo.html>.

- SILVA, Ana Marina. (2011). *Requalificação urbana – o exemplo da intervenção Polis em Leiria*. Coimbra: Faculdade de Letras da Universidade de Coimbra. Dissertação para obtenção do grau de mestre em geografia, especialidade de ordenamento do território e desenvolvimento.
- SIRAVO, Francesco. (2015). *Planning and Managing Historic Urban Landscapes*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.
- SMITH, Laurajane. (2006). *Uses of Heritage*. London, New York: Routledge.
- SNOWBALL, Jen D. (2013). *The economic, social and cultural impact of cultural heritage: methods and examples*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- SOUSA, Acácio Fernando. (2015). *Elites políticas de Leiria: 1910-2000*. Leiria: Textiverso.
- STUBBS, John H. (2013). *Choices in architectural conservation*. In RIZZO, Ilde & MIGNOSA, Anna (ed.). *Handbook on the economics of cultural heritage*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.
- TELES, Manuel, DIAS, Miguel (Coord.). (2003). *Reabilitar e requalificar o centro histórico de Leiria*. Leiria: Gabinete de Habitação e Reabilitação Urbana, Departamento de Planeamento Urbano, Câmara Municipal de Leiria, 2003. Documento policopiado.
- TELES, Manuel & DIAS, Miguel (Coord.). (2009). *Relatório do plano de pormenor do centro histórico de Leiria*. Leiria: Câmara Municipal de Leiria, 2009. Disponível na Câmara Municipal de Leiria. Documento policopiado.
- TIESDELL, Steve, OC, Taner, HEATH, Tim. (1996). *Revitalizing historic urban quarters*. Oxford: Architectural Press.
- TRINDADE, Luísa. (2015). *A malha, fazer cidade no Portugal medieval: agentes, programa e execução*. In COELHO, Carlos Dias (Coord.), *Cadernos Morfologia Urbana, estudos da cidade portuguesa - Os elementos Urbanos*. 2.<sup>a</sup> Edição. Lisboa: Argumentum.
- THROSBY, David (2001). *Economics and Culture*. Cambridge: Cambridge University Press.

TWOSE, Ruth. (2014). *Advanced Introduction to Cultural Economics*. Cheltenham, Northampton: Edward Elgar.

VALE, Nuno. (2005). *Núcleo Urbano da Cidade de Leiria. Sistema de Informação para o Património Arquitectónico*. [em linha]. Atual. 2005. [Consult. 2016-08-26]. Disponível em: [http://www.monumentos.pt/site/app\\_pagesuser/SIPA.aspx?id=20765](http://www.monumentos.pt/site/app_pagesuser/SIPA.aspx?id=20765).

VIEGAS, José Manuel. (2007). Estratégias urbanísticas e governabilidade. In PORTAS, Nuno, DOMINGUES, Álvaro, CABRAL, João, *Políticas urbanas: tendências, estratégias e oportunidades*. 2.<sup>a</sup> edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.

WILLIAMS, Tim. (2015). *Archaeology: reading the city through time*. In BANDARIN, Francesco, OERS, Ron Van (Edit.), *Reconnecting the City: The historic urban landscape approach and the future of urban heritage*. Oxford: Wiley Blackwell.

YÁNEZ, Celia Martínez. (2016). *Corporate Visual Impact on Urban Heritage*.

In LABADI, Sophia & LOGAN, William (edit.), *Urban heritage, development and sustainability: international frameworks, national and local governance*. Oxon, New York: Routledge.

YOUNÈS, Chris (2012). *Reliances et résiliences: une transmission que se métamorphe*. In DRIS, Nassima (Dir.), *Patrimoines et Développement Durable: Ressources - Enjeux - Lien Social*. Rennes: Presses Universitaires de Rennes.

ZÚQUETE, Afonso (2013). *Monografia de Leiria: A cidade e o concelho – 1950*. 2.<sup>a</sup> edição. Leiria: Folheto Edições.