

Relatório de Estágio apresentado para cumprimento dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Gestão do Território realizado sob a orientação científica do Doutor Jorge Ferreira e coorientação do Doutor Paulo Machado.

(Versão corrigida e melhorada após defesa pública)

Às mulheres da minha vida,

Vanda e Tânia

Agradecimentos

Este relatório é o culminar de um longo percurso académico do qual fizeram parte pessoas muito importantes, às quais gostaria de deixar um agradecimento, pois sem elas não seria possível a conclusão do mesmo.

Em primeiro lugar agradeço aos meus pais, em especial à minha mãe que me proporcionou a oportunidade de ter um percurso académico de sucesso apoiando-me sempre em todos os momentos.

À minha namorada Tânia, pelo apoio que me deu na realização deste relatório e ao longo dos últimos anos.

Ao professor Paulo Machado, pela orientação que me deu ao longo do estágio e pela disponibilidade demonstrada, que mesmo em alturas delicadas esteve sempre disponível para dar opinião e criticar.

Ao professor Jorge Ferreira pelo acompanhamento demonstrado nestes seis meses de estágio e pela orientação na redação deste relatório.

Às minhas colegas de estágio, Mariana e Eliane pela simpatia, boa disposição e apoio demonstrados.

A todos, Obrigado.

RESUMO

MODELO DE IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS HISTÓRICAS DAS CIDADES PORTUGUESAS COM RECURSO A UM SIG

Ruben Fernando Vera Duarte

PALAVRAS-CHAVE: Centro Histórico; Cidades Médias, SIG; Modelo de Identificação.

Os centros históricos sempre foram e sempre serão uma parte muito importante da estrutura de uma cidade e numa altura em que se valoriza mais a reabilitação urbana do que a expansão desta torna-se imprescindível o estudo da área mais antiga das cidades. Estas muitas vezes são de difícil delimitação devido a não existir um critério comum que identifique a área corresponde ao centro histórico, pois cada cidade é um caso específico. Com base nesta informação tentou-se criar um modelo que identificasse as áreas históricas através de um SIG utilizando indicadores relacionados com o edificado, sendo este o principal objetivo do presente relatório. Neste serão abordados os procedimentos adotados para a criação do modelo referido. Mas antes da parte prática procedeu-se a uma revisão da literatura sobre o conceito de centro histórico, assim como de cidade médias. Serão nessas que o modelo será aplicado, visto que as áreas antigas das duas principais cidades de Portugal, Lisboa e Porto, já se encontram devidamente analisadas. Relativamente à parte prática é efetuada uma descrição dos procedimentos e metodologias adotadas ao longo do projeto. Algumas delas não tiveram o resultado esperado levando à realização de diversos testes. O principal indicador em que se baseia o modelo é a idade do edificado, pois esta corresponde ao critério principal de identificação do centro histórico. Além deste utilizou-se os pontos de interesse das cidades para tentar perceber se a área mais valorizada de uma cidade correspondia ao centro histórico. Nesta temática da valorização foi realizado um questionário a agentes imobiliários. Estando definido o modelo tentou-se perceber se a sua utilização seria válida. Para isso aplicou-se o mesmo a 4 cidades sendo estas, Beja, Leiria, Setúbal e Tavira. Foram efetuados todos os procedimentos necessários para a delimitação do polígono correspondente ao centro histórico e seguidamente extraiu-se informação relativa à população, edificado e aos alojamentos, tentando perceber quais as diferenças entre a cidade e o seu centro histórico.

ABSTRACT

IDENTIFICATION MODEL OF THE PORTUGUESE HISTORICAL AREAS, BASED ON A GIS.

Ruben Fernando Vera Duarte

KEYWORDS: Historical Center, Medium Cities, GIS, Identification Model

The historical centers have always been and always will be a very important part of the structure of a city and at a time when urban rehabilitation is more valued than the expansion of the same, the study of the oldest area of the cities becomes indispensable. These are often difficult to define because there are no common criteria that identifies the area that corresponds to the historic center, since each city is a specific case. Based on this information, it was tried to create a model that would identify the historical areas through a GIS using building-related indicators, which is the main objective of this report. In this, it will be approached the procedures adopted for the creation of the referred model. But before the practical part, a review of the literature on the concept of historical center, as well as of medium city, was carried out. These models will be applied on those cities, since the old areas of the two main cities of Portugal, Lisbon and Porto have already been duly analyzed. For the practical part, a description of the procedures and methodologies adopted throughout the project is made. Some of them did not have the expected result leading to several tests. The main indicator on which the model is based is the buildings age, since this corresponds to the main criteria of identification of the historic center. In addition to this, it was used the points of interest of the cities to try to understand if the most valued area of a city corresponded to the historical center. In this issue of valuation, a survey was carried out to real estate agents. Once the model was defined, it was tried to see if its use would be valid. For this, the same was applied to 4 cities, being these, Beja, Leiria, Setúbal and Tavira. All necessary procedures were carried out for the delimitation of the polygon corresponding to the historical center and information about the population, buildings and the households was extracted, trying to understand the differences between the city and its historical center.

ÍNDICE

Introdução	1
1. Enquadramento da instituição	2
2. Definição da problemática e do objectivo do estágio	4
3. Enquadramento Histórico	6
3.1. Centro Histórico	6
3.2. Cidades Médias	15
4. Metodologia, procedimentos e descrição de resultados	21
4.1. Aquisição e organização de informação	21
4.2. Identificação de polígonos correspondentes ao centro histórico	24
4.3. Questionário sobre critérios para a valorização da localização de imóveis	27
5. Modelo de identificação do centro histórico	34
6. Aplicação do Modelo	36
6.1. Beja	38
6.2. Leiria	41
6.3. Setúbal	43
6.4. Tavira	46
Considerações Finais	50
Bibliografia	52
Anexos	53

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Cidades médias e respetivos sistemas regionais. Retirado de: <i>Mobilidades em cidades médias</i> (IMTT,2011)	19
Figura 2 - Constituição da geodatabase	22
Figura 3 - Fórmula para a normalização de valores	25
Figura 4 - Área de influência de um imóvel	28
Figura 5 - Fórmula para o cálculo do IMI	28
Figura 6 - Percentagem utilizada em cada hipótese	32
Figura 7 - Valor médio atribuído a cada grupo.	32
Figura 8 - Teste do modelo de análise dos resultados do questionário.	33
Figura 9 - Variações populacionais das 12 cidades escolhidas.	36
Figura 10 - ARU do centro histórico de Beja. Retirado de: <i>Portal da Habitação, 2017</i>	38
Figura 11 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Beja.	38
Figura 12 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Beja.	39
Figura 13 – Índice de envelhecimento da população da cidade de Beja e do seu centro histórico	40
Figura 14 – Propriedade dos alojamentos da cidade de Beja e do seu centro histórico.	40
Figura 15 – Estado de conservação do edificado da cidade de Beja e do seu centro histórico..	40
Figura 16 - ARU do centro histórico de Leiria. Retirado de: <i>Portal da Habitação, 2017</i>	41
Figura 17 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Leiria.	41
Figura 18 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Leiria.	42
Figura 19 - Percentagem de população potencialmente ativa em Leiria e no seu centro histórico.....	43
Figura 20 - Função do edificado em Leiria e no seu centro histórico.	43
Figura 21 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Setúbal.	44
Figura 22 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Setúbal.	45
Figura 23 - Percentagem de indivíduos com ensino superior	46

Figura 24 - Estrutura do edificado de Setúbal e do seu centro histórico.....	46
Figura 25 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Tavira.	47
Figura 26 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Tavira.	48
Figura 27 - Volume de alojamentos da cidade de Tavira e do seu centro histórico	49

Lista de Acrónimos

ARU – Áreas de Reabilitação Urbana

BGRI - Base Geográfica de Referenciação da Informação

CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna

CIMI - Código do Imposto Municipal sobre Imóveis

DAFU - *Direction de l'Aménagement Foncier et de l'Urbanisme*

DATAR – *Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Action Régionale*

DED – Departamento de Edifícios

FCSH – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas

ICOMOS – *International Council of Monuments and Sites*

IMO – Diretório Imobiliário Nacional

INE – Instituto Nacional de Estatística

INSEE – *Institut National de la Statistique et des Études Économiques*

LNEC – Laboratório Nacional de Engenharia Civil

ONU – Organização das Nações Unidas

POLIS – Programa de Requalificação Urbana e Valorização ambiental de cidades

PROSIURB – Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos PDM

SCTN – Sistema Científico e Tecnológico Nacional

SESAME – *Système d'Étude du Schéma d'Aménagement de la France*

SIG – Sistema de Informação Geográfica

SIR – Sistema de Informação Residencial

SIR.RU – Sistema de Informação Residencial – Reabilitação Urbana

UIA – União Internacional de Arquitetos

UNESCO – *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization*

INTRODUÇÃO

O presente relatório, intitulado “ Modelo de identificação das zonas históricas das cidades portuguesas com recurso a um SIG” está inserido na componente não letiva do mestrado em Gestão do Território, na área de especialização em Detecção Remota e Sistemas de Informação Geográfica, da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas. Este descreve o trabalho desenvolvido no Laboratório Nacional de Engenharia Civil, ao longo de um estágio de 6 meses, entre janeiro e junho de 2017.

O principal objetivo do estágio, e por conseguinte deste relatório, foi a criação de um modelo que identificasse as áreas históricas das cidades portuguesas, recorrendo a um SIG, sendo este o *ArcGIS*. O relatório encontra-se dividido em duas grandes partes: teórica e prática.

No primeiro e segundo capítulos é realizada uma breve descrição da entidade de acolhimento (LNEC), dos objectivos do estágio e da problemática que levou à realização do mesmo.

No terceiro capítulo, correspondente à parte teórica, é apresentado o enquadramento e evolução temporal dos dois principais conceitos associados a este estudo: centro histórico e cidades médias. Inicialmente não se colocou a ideia de estudar este tipo de cidades, mas ao longo do projeto foram surgindo informações que fizeram com que fosse relevante falar deste conceito.

No quarto capítulo, correspondente à parte prática, são descritos todos os procedimentos e metodologias utilizados ao longo do estágio, assim como uma apresentação dos resultados dos testes efetuados que, por vezes, não foram os desejáveis.

No quinto capítulo é explicitado o modelo criado e os passos necessários para a sua execução. Por último, no sexto capítulo é apresentada uma possível utilização do modelo, usando como exemplo as cidades de Beja, Leiria, Tavira e Setúbal.

1. Enquadramento da instituição

O Laboratório Nacional de Engenharia Civil foi a instituição de acolhimento para a realização do estágio, sendo este um instituto público integrado na administração indireta do Estado considerado como Laboratório de Estado (Decreto-Lei nº 125/99, de 20 de abril). Esta instituição dedica-se “à investigação científica, à inovação e ao desenvolvimento tecnológico”, estando inserida no SCTN.

De acordo com o Plano de Atividades do LNEC de 2016 a sua missão, “ tem por fim empreender, coordenar e promover a investigação científica e o desenvolvimento tecnológico, bem como outras atividades científicas e técnicas necessárias ao progresso e à boa prática da engenharia civil e áreas afins, exercendo a sua ação, fundamentalmente, nos domínios da construção e obras públicas, da habitação e urbanismo, do ambiente, da gestão dos riscos, da indústria dos materiais, componentes e outros produtos para a construção, e em áreas similares. Dentro das suas funções de Laboratório de Estado, salienta-se a sua missão de assessorar, com isenção e idoneidade científica e técnica, o poder executivo na conceção e execução de políticas públicas da responsabilidade de diversos Ministérios, e ainda de apoio técnico às entidades públicas que desempenham funções de autoridade, de regulação ou são responsáveis por infraestruturas públicas ” (Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2016)

Relativamente à sua visão, o LNEC pretende ser “uma instituição de referência na produção e aplicação de novos conhecimentos científicos e técnicos nos múltiplos domínios das ciências da engenharia, do habitat e do ambiente, prosseguindo a sua missão numa cultura de excelência, rigor, isenção e responsabilidade, numa contínua exigência de melhoria de conhecimento necessário ao desenvolvimento e ao progresso, com o objetivo de satisfação do interesse público.” (Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2016). Os principais valores pelo qual o LNEC é regido são, a excelência, o rigor, a isenção e a responsabilidade.

A atividade realizada pelo Laboratório baseia-se nos seguintes tópicos: “O controlo da qualidade e segurança das maiores infraestruturas de interesse público (barragens, pontes, túneis, estradas, vias férreas, obras marítimas); a proteção e a

reabilitação do património natural e construído; a modernização e inovação tecnológicas nos sectores da construção, do habitat e do ambiente; a minimização dos riscos naturais e tecnológicos; o aproveitamento dos recursos naturais numa lógica de desenvolvimento sustentável.” (Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 2016)

O estágio foi realizado no LNEC, mais precisamente no Departamento de Edifícios (Núcleo de Acústica, Iluminação, Componentes e Instalações), sendo este um dos 8 departamentos existentes no LNEC. O DED tem, no período 2013-2020, quatro grandes áreas de atuação: Desempenho e qualidade da construção; Tecnologias de construção sustentável; Desenvolvimento socio-territorial e inovação; Economia e gestão da construção.

2. Definição da problemática e do objectivo do estágio

O projeto apresentado à FCSH e ao LNEC, que deu origem à realização do estágio, intitulado “Modelo de identificação das zonas históricas das cidades portuguesas com recurso a um SIG” está incluído num projeto de maior escala, denominado “Metadados e Sistemas de Informação Geográfica de apoio às ciências da construção”. Este tem por base a criação de uma plataforma de dados integrada, em ambiente *WebSIG*, denominada MetaBuild, para consolidação de meta-informação e exploração do potencial de utilização de dados estatísticos oficiais, a diferentes níveis territoriais, sobre edificado em Portugal e direccionada para as ciências da construção. Uns dos motivos do projeto ser sobre centros históricos, prende-se com o interesse do LNEC na questão da reabilitação dos edifícios, sendo este mais importante hoje em dia, ao invés da construção de novos edifícios em zonas periféricas das cidades.

Esta plataforma será um *workspace*, que servirá como suporte ao desenvolvimento das próprias ciências da construção e domínios de conhecimento conexos, numa lógica interdisciplinar. Permitirá também o desenvolvimento de metodologias de análise do edificado, a diferentes escalas territoriais e de diferentes temáticas e abordagens, conjugando dados das estruturas físicas com dados sociais e económicos, incrementando uma integração contextual desse mesmo edificado. O *workspace* será suportado num SIG e em bases de dados, a diferentes escalas geográficas, vocacionados para as ciências da construção e orientado para a produção de trabalhos tematicamente diferenciados e ajustados às necessidades do LNEC e das entidades externas.

Relativamente ao projeto “Modelo de identificação das zonas históricas das cidades portuguesas com recurso a um SIG”, este tem uma elevada importância para o conhecimento da realidade urbana nacional e na gestão do território. As cidades assumem-se cada vez mais como motores do crescimento económico, da competitividade e do emprego, e a cidade-estatística – unidade territorial que corresponde ao ajustamento do perímetro urbano consagrado nos instrumentos jurídicos de ocupação de solos para a povoação com categoria de cidade, com o

perímetro das subsecções estatísticas utilizadas pelo INE na BGRI (Cidade Estatística, INE, 2017) – traz novos elementos para esse mesmo conhecimento.

Uma das principais vantagens desta nova entidade é a de que os perímetros urbanos deixaram de ser pensados em termos político-administrativos (com identificação única pelas áreas das freguesias) e passaram a revelar-se mais adequados à própria realidade urbana (por força do método adotado para o efeito). É preciso relevar que esses perímetros foram de algum modo sufragados pelas próprias autoridades locais. O INE, na sequência da criação desta nova tipologia, procedeu a um conjunto de apuramentos simples, suportados no ficheiro-síntese dos Censos de 2001. Porém, com base nos dados dos Censos de 2011 não existem publicações conhecidas com esse objetivo.

Por outro lado, e mais especificamente no âmbito do edificado, a criação do conceito de Área de Reabilitação Urbana¹ foi um impulso caracterizador muito promissor, mas que infelizmente, após seis anos, não teve uma tradução efetiva nas estatísticas oficiais do INE.

O conceito de centro histórico – núcleo de origem do aglomerado, de onde irradiaram outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo, conferindo assim a esta zona uma característica própria cuja delimitação deve implicar todo um conjunto de regras tendentes à sua conservação e valorização – torna-se, sobre alguns pontos de vista, bastante mais útil, mas a sua operacionalização pode levantar dificuldades. Devido a estas limitações, o modelo de análise, no qual este projeto se baseia, pretende encontrar soluções expeditas para determinar o polígono do centro histórico das cidades-estatísticas, partindo da análise da idade do edificado, combinando outros parâmetros de caracterização. As aplicações práticas deste modelo são variadas e podem contribuir para um conhecimento mais alicerçado do património edificado do País urbano.

¹ Área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios (...), designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio. (Áreas de Reabilitação Urbana, IHRU, 2017)

3. Enquadramento Histórico

3.1. Centro Histórico

No século XIX são feitos os primeiros estudos de urbanismo na Europa, não com a intenção de proteger as áreas urbanas antigas, mas para estabelecer uma nova organização da cidade que resolveria os problemas decorrentes do rápido crescimento causado pela Revolução Industrial.

Durante o mesmo século nasceu o urbanismo moderno, que começa a ser definido a partir da promulgação das primeiras leis sanitárias. É nesta altura que surgem os primeiros planos de urbanização, embora não dessem importância ao edificado histórico. Com a Revolução Industrial os limites da cidade tornaram-se imprecisos e desde então foram-se alterando cada vez mais. Se por um lado, as cidades do século XVIII foram estruturadas sem distinções de classe no sentido urbanístico, por outro, o que aconteceu no século XIX, com o aparecimento do proletariado, da burguesia e da classe média fez com que o ordenamento do território sofresse uma grande mudança.

Em Barcelona, com o Plano Cerdá (1859) ultrapassou-se pela primeira vez os limites do recinto medieval, ocupando a planície adjacente. Em Viena, com o plano de ordenamento de 1858 foram desenvolvidos novos bairros, além dos limites da cidade muralhada, juntando ambos sem destruir a herança presente. Em Florença, é criado um plano de ordenamento em 1864, no qual é definida a destruição das muralhas e a conceção de um “anel” para identificar a cidade velha, de modo a criar uma cidade mais alargada. Contudo, o plano mais conhecido foi o de Haussmann, em Paris, entre 1853 e 1869. Neste, a cidade antiga foi transformada sendo dividido o seu núcleo medieval, criadas novas ruas, demolidos edifícios históricos, deixando apenas os monumentos como ponto de atratividade².

² Nesta altura o conceito de monumento apenas incluía edifícios deixando de fora locais como, por exemplo, o centro histórico.

Neste tipo de ações, o nível de proteção do centro histórico era inexistente. No entanto, ao não ser incluído nestes planos, o significado funcional do centro histórico, ganhou cada vez mais importância encontrando vários defensores desta ideia. Em Paris, vários intelectuais apoiantes deste conceito criticaram o plano de Haussmann, devido à destruição da cidade velha. É nesta altura que surge, segundo Chateloin, (2008), “o antagonismo entre os conservadores e os demolidores de património”.

Na altura a proteção do centro histórico não era um motivo condicionador, pois procurava-se uma imagem moderna para as cidades deixando para trás o que era considerado velho, porque era incapaz de promover o espírito de desenvolvimento. Mas, sem fazer parte dos objetivos, estes planos trouxeram a ideia de centro histórico e do sentido de identidade. Desde aí começou a surgir a ideia de património urbanístico, como forma de monumento, aparecendo assim os “modernos” centros históricos.

Embora o conceito de centro histórico só comece a ser utilizado a partir dos anos setenta do século XX, já no início do mesmo século existiam documentos que alertavam para a preservação do património histórico embora usando outras definições. O primeiro documento sobre esta temática surgiu em 1931, na Conferência Internacional de Atenas³, sendo denominado de carta de Atenas. Esta foi a primeira com carácter internacional e pretendia criar um consenso sobre a conservação urbana referindo que se devia “respeitar (...) a natureza e a aparência da cidade, especialmente na proximidade de monumentos antigos, onde o ambiente deve ser objeto de cuidados especiais.” Além disso realçava a ideia de que os monumentos são um testemunho vivo de tradições sendo por isso indispensável a sua preservação.

Em 1933 durante o IV CIAM é escrita outra Carta de Atenas. Nesta é dedicada um ponto ao património histórico, referindo que “os valores arquitetónicos devem ser salvaguardados – edifícios ou conjuntos urbanos – se são expressão de uma cultura anterior e se a eles corresponde um interesse geral”. Outro tópico importante que aparecia nesta carta é a de que “o culto do valor histórico (...) não se pode sobrepor

³ Incluída no Congresso Internacional de Restauração de Monumentos

aos valores de habitabilidade”, minimizando desta forma a importância do conceito de histórico.

A Segunda Guerra Mundial (1939-1945) originou a realização de estudos sobre as cidades existentes para dar resposta à falta de condições de habitabilidade da altura e para repor as capacidades de alojamento. É neste contexto que surge, segundo Chateloin (2008), uma dicotomia: “realizam-se em uníssono planos eminentemente culturais destinados a salvaguardar centros históricos da Europa, alheios aos planos de desenvolvimento socioeconómico da cidade, existindo o perigo de tornar o centro histórico numa ilha congelada da atividade contemporânea”.

Na década de cinquenta embora existisse a necessidade de reconstrução da cidade deu-se prioridade à construção de novas urbanizações. Em 1954 é organizada, pela UNESCO, a Convenção de Haya para a proteção dos bens culturais em caso de conflito armado. Nesta o património urbano corresponde “ao grupo de construções que pelo seu conjunto ofereçam um grande interesse histórico” e “os centros que compreendam um número considerável de bens culturais são denominados de centros monumentais”. Observa-se então que começava a ser feito um esforço para definir e proteger a parte mais antiga da cidade e a que contém mais história. Ainda na década de cinquenta surge o *Team 10*⁴ que tinha como objetivo analisar os problemas do núcleo da cidade: “a perda de espacialidades do passado, a falta de identificação entre a cidade e os seus moradores por causa do crescimento descontrolado, e a necessidade de recuperar a identidade.”

Em 1960 é realizado o congresso de Gubbio, onde surgiu um ponto muito importante em relação aos centros históricos, porque neste considerou-se que deviam ser incluídas na legislação, formas de regulamentação para controlar as intervenções nas áreas históricas. Durante os restantes anos da década de sessenta surgiram vários documentos que tornaram cada vez mais importante o conceito de centro histórico e a sua preservação. Em 1964 surge a Carta de Veneza criada no II Congresso de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, cujo objectivo era o de rever os

⁴ O *Team 10* refere-se a um grupo (sem vínculo formal) de arquitetos reunidos após a dissolução do CIAM com o objetivo de rever os seus conceitos.

princípios estabelecidos na carta de Atenas. Em relação à temática em estudo referiu que “os lugares monumentais devem ser objeto de atenções especiais, de modo a salvaguardar a sua integridade, o seu saneamento, o seu tratamento e o seu realce”.

É no mesmo congresso que é pensado o ICOMOS, sendo posto em prática em 1965 com o apoio da UNESCO. Em 1967 realiza-se em Quito, Equador, uma reunião sobre conservação e utilização de monumentos e lugares de interesse histórico, onde é referido que a conservação deveria começar a fazer parte do planeamento das cidades. Nesta reunião, o centro histórico foi definido como um “território imerso dentro da cidade”, para o qual era recomendada a criação de ações legislativas, a fim de estabelecer uma área com “valor acrescentado” fazendo com que os monumentos e os locais dentro destas tivessem um aumento de valor.

No ano de 1972, com a criação da Carta de Restau⁵ começou a utilizar-se, a nível internacional, o termo centro histórico, para denominar as áreas urbanas de valor histórico e cultural. Considerava que os centros históricos não eram apenas os velhos centros urbanos, tradicionalmente definidos, mas sim todos os locais cujas estruturas tenham sido estabelecidas no passado, ou aquelas mais recentes que tenham valor histórico. Ao longo da década de setenta, começou a enfatizar-se o conceito de centro histórico. Em 1974 o ICOMOS realizou a Confrontação de Bolonha, cujo tema era “avaliação e comparação dos custos sociais e das incidências económicas na conservação integrada dos sectores históricos”, onde existia uma frequente utilização do conceito de centro histórico. No ano seguinte é realizado, novamente pelo ICOMOS, o Congresso de Amesterdão onde é redigida a Carta de Amesterdão que apresenta o seguinte ponto: “O que mais importa atualmente é proteger as cidades históricas, complexos urbanos antigos e aldeias tradicionais, incluindo parques e jardins históricos. A proteção destes conjuntos arquitetónicos deve ser concebida dentro de uma perspetiva global tendo em conta todos edifícios de valor cultural, desde o maior ao mais modesto, sem esquecer a época atual e a área em que estes estão localizados”.

⁵ Divulgada em 6 de abril de 1972 pelo Ministério de Instrução Pública em Itália, com o objetivo de assegurar que as intervenções de restauro seguissem os métodos adequados estabelecidos através de normas e instruções.

Em 1976, na cidade de Nairobi é realizada uma conferência geral da UNESCO onde é criado o documento “Recomendação relativa à salvaguarda de conjuntos históricos e a sua função na vida contemporânea”. Neste utiliza-se o conceito de conjunto histórico, em vez de centro histórico, sendo definido como “todo o grupo de espaços, incluindo os lugares arqueológicos e paleontológicos que constituíram um local de fixação humana, tanto em meio urbano como em meio rural, cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arquitetónico, arqueológico, histórico e estético”. Em 1977 numa nova reunião da UNESCO em Quito, cujo tema foi “A preservação dos centros históricos para o crescimento das cidades contemporâneas”, voltou a utilizar-se o conceito de centro histórico, enfatizando-o e definindo-o como “todos os locais condicionados por uma estrutura física proveniente do passado, representativos da evolução de um povo”. Estes devem ser divididos em dois tipos: “os que permanecem intactos, quer sejam aldeias ou cidades; e aqueles que, devido ao seu crescimento, fazem parte de uma estrutura maior. Devido à herança que contêm, os centros históricos não representam só um valor cultural inquestionável, mas também um valor económico e social”. Observa-se então que a definição de centro histórico estava, cada vez mais, a ficar clara e bem definida sendo a expressão mais utilizada para definir a área histórica das cidades.

Em 1987 é criada a Carta de Washington que utiliza conceitos um pouco diferentes, adotando os termos cidade histórica e bairros históricos, mas que na sua essência teriam o mesmo significado de centro histórico. Este documento refere que caso seja necessário efectuar alterações, ou construir algo de novo numa cidade deve sempre ser respeitada a organização espacial existente.

Durante a década de noventa, a conservação material do centro histórico deixou de ser o principal objectivo, para se começar a incorporar critérios humanísticos e económicos. Efetuou-se uma revisão das categorias de património e criaram-se novas ferramentas de proteção.

Felícia Chateloin cita na sua obra “ *El centro histórico: concepto o criterio en desarrollo?*” (2008), três autores que ao longo dos anos noventa criaram diferentes definições de centro histórico que vieram alterar a forma de pensamento sobre este

tema, Pier Luigi Cervelatti, Maria Luísa Cerrillos e Jorge Enrique Hardoy. Para o primeiro autor, o centro histórico é “o conjunto de edifícios que mantém, assim como o território natural, a mesma composição estrutural e morfológica (...), da cidade pré-industrial. Por conseguinte, o ambiente existente formado pelas estratificações e modificações temporárias faz com que a partir de determinada altura, a cidade se torne o centro histórico”. Maria Luísa Cerrillos defende que “os conjuntos urbanos, considerados tradicionalmente como centro históricos, são na realidade o produto dos locais iniciais onde a população se fixou, que com o passar do tempo, foram criando em si mesmo fenómenos culturais, políticos, económicos, que contribuíram para a formação e desenvolvimento de uma estrutura edificada e urbanizada, proporcionando atualmente, o testemunho irrepetível da sua identidade histórica”. Por último, Jorge Enrique Hardoy, considera que o centro histórico é uma “área de valor cultural e arquitetónico que faz parte da área metropolitana, cidade de considerável dimensão, que possui funções complexas e diversas e uma densidade demográfica importante, constituindo assim a área central de aglomerações urbanas de formação antiga”. Das três definições apresentadas, a de Maria Luísa Cerrillos é a que mais se adapta à situação atual dos centros históricos. Nesta década outro autor, Blasco (1991), considerou que “os centros históricos são caracterizados por: a) Uma fisionomia particular que corresponde ao resultado de diferentes formas de construir a cidade; b) Características específicas derivadas de múltiplos caminhos seguidos ao longo tempo; c) Problemas económicos, sociais e administrativos que estabelecem uma relação peculiar com a área urbana ”.

No ano de 2000, a Carta de Cracóvia, realizada num congresso organizado pelo ICOMOS, vem defender a importância da gestão local e do carácter evolutivo do património. Cada comunidade deve ser responsável por identificar e preservar o património existente, estando incluído o centro histórico como património. Em 2005 é redigido, num encontro internacional organizado pela UNESCO, o Memorando de Viena que cria uma nova categoria, a paisagem histórica urbana. Esta corresponde ao “conjunto de edifícios, construções e espaços abertos, no seu contexto natural e ecológico, incluindo os locais arqueológicos e paleontológicos, que constituíram locais de fixação humana, num ambiente urbano durante um período de tempo considerável”.

Por último em 2008 numa reunião em Mérida, Yucatán (México), cujo tema central era o centro histórico, foi criada a Carta de Mérida (ICOMOS, 2008) que recomendou os seguintes pontos: “ 1 - Atualizar o significado do conceito de centro histórico; 2 – Criar uma forma de pensamento abrangente para o problema da ligação entre o centro histórico e o resto da cidade.”

Ao nível nacional, a reabilitação urbana dos centros históricos em Portugal só ganhou importância após a revolução de 1974 sendo que as intervenções nas cidades históricas se desenvolveram de um modo muito mais lento do que no resto da Europa. A situação do centro histórico, nos anos 80 e 90, foi afetada por um grave problema político, “face ao estado deficiente do que se tinha herdado, como resultado de décadas de desvalorização, em contraste com a sua nova importância na perspetiva de uma sociedade mais preocupada com valores culturais”⁶. Em 1983, Pereira de Oliveira alerta para o facto de o conceito de centro histórico ser “atemporal porque é eminentemente cultural”, isto é, são os valores atuais que definem o que é histórico. Fazendo uma abordagem sociocultural, Pereira de Oliveira admite que os conjuntos históricos só podem ser considerados património quando a sociedade os reconhecer “como seus”.

Ainda numa perspetiva mais social do conceito de centro histórico, Teresa Barata Salgueiro (1992) afirma que “o valor dos bairros antigos, que nem sempre são “centros” nem “históricos”, não se limita ao dos edifícios. É também o valor de localização para os que lá residem ou trabalham, o dos investimentos que receberam, a coexistência de diferentes formas de vida e de atividade”.

Uma visão mais negativa em relação ao centro histórico é dada por Filipa Queirós (2007) afirmando que “os centros históricos foram eleitos como um dos principais problemas das cidades nas últimas décadas, sobretudo a partir dos anos 80 quando os movimentos migratórios provocaram um gradual despovoamento nestes centros. Estas áreas centrais começaram a ser substituídas por outras regiões da cidade, onde se começaram a concentrar actividades ligadas aos mais variados sectores. Com este afastamento a importância destes centros diminuiu, diminuindo também o

⁶ FERNANDES, José; Centro histórico, urbanismo e os processos de regeneração em Porto e Vila Nova de Gaia; Porto, 2010.

investimento público e privado que neles se fazia. Assim, fomos assistindo a uma degradação progressiva não só do património cultural, mas também da identidade adjacente a estes centros históricos.” Já no século XXI, em 2005, na obra “Estudo sobre o despovoamento dos centros históricos da Rede Atlante” encontra-se uma das definições mais acertadas de centro histórico⁷.

As cidades são um reflexo dos usos e costumes da sociedade. Considerando que qualquer cidade contém um vasto número de edifícios com valores históricos, estéticos, sociais, arquitetónicos e culturais, no entanto muitos destes são suscetíveis de serem demolidos por razões como: fim da vida útil dos edifícios; questões de ordenamento; falta de conhecimento dos proprietários; desastres naturais. Devido a estes fatores espera-se que as autoridades competentes (câmaras municipais, juntas de freguesia, etc.) e a população devam concordar em transformar, gradualmente, o centro histórico de forma digna, através de intervenções que devem ser reguladas por valores históricos, e não apenas para satisfazer as necessidades da população devendo existir uma relação entre ambos.

A maioria das urbanizações que existem atualmente são em grande parte o resultado de um crescimento mais ou menos extenso de povoamentos antigos, ou seja, “as povoações mudam ao longo do tempo, crescem em altura, mas principalmente em superfície. Fazem-se novos edifícios enquanto envelhecem os antigos. Um dos grandes problemas relacionados com o crescimento urbano é precisamente o do envelhecimento dos bairros centrais que muitas vezes têm valor histórico e apresentam elevados índices de degradação (...).” (Salgueiro, 1992)

O desenvolvimento de ideias a partir do qual estas áreas podem ser avaliadas, definidas e categorizadas tem cada vez mais complexidade. O desejo de preservar estas áreas e mantê-las em uso é a razão da reabilitação urbana.

⁷ “Os centros históricos constituem aquilo que torna as cidades verdadeiramente diferentes umas das outras e congregam em si os elementos e os valores que fazem apelo ao espírito de pertença das populações (por vezes de territórios muito mais vastos que a cidade). Contém edifícios e elementos simbólicos, nomeadamente religiosos e relacionados com o exercício do poder, e são, para além disso, o elo de ligação ao património imaterial.”

É neste tópico que ganha importância, a nível nacional, a criação de várias ARU dentro dos centros históricos. Através da consulta do *site* do Portal da Habitação verifica-se que em muitas cidades portuguesas, uma das Áreas de Reabilitação Urbana existentes refere-se ao centro histórico (Porto, Torres Vedras, Viana do Castelo, Leiria, Sintra, etc.), evidenciando que existe uma preocupação generalizada para a proteção dessas áreas. Segundo José Rio Fernandes (2011), “a abordagem urbanística aos tecidos antigos, no Porto como em muitas outras cidades, ficou marcada, ao longo do século XX, pela proteção de alguns imóveis (em regra por via da sua monumentalidade) e pela demolição de antigos e construção de novos imóveis, seja como resultado de muitas pequenas ações individuais, seja como ação pública orientada para a renovação de espaços mais ou menos alargados, tendo em vista a adaptação da cidade a novas formas de a habitar, em que a presença do automóvel e as acrescidas necessidades de salubridade e conforto terão tido um papel essencial”.

Atualmente observa-se que existiu um processo de evolução e expansão do conceito e ao analisar os principais pensamentos da actualidade, verificaram-se três tipos de efeitos⁸: “1 - Aprofundamento das preocupações patrimoniais; 2 - Nos casos em que o centro histórico foi delimitado observou-se que em algumas situações foram feitas intervenções apropriadas, mas em outros, devido à excessiva mudança ocorrida, perdeu-se uma grande parte da herança existente em determinados locais; 3 - Criação de legislação para a proteção dos centros históricos”.

⁸ HERNÁNDEZ, Andrés; LÉON, Margarita; MIRELES, Maximiliano (2016). *Where are Going the Definitions of Historical Centers in Latinoamerica? Territory, City and Heritage. Procedia - Social and Behavioral Sciences*, pág 27-33.

3.2. Cidades Médias

A utilização de cidades médias neste projeto só foi pensada após a descoberta da plataforma SIR. RU⁹ pertencente à instituição Confidencial Imobiliário. Esta contém informação, bairro a bairro, sobre o preço de transação de imóveis. Através desta já é possível perceber, dentro de Lisboa e Porto, quais as áreas com mais valorização. Como já existia algo semelhante ao que se pretendia criar (índice de valorização) para as duas cidades mais importantes do país decidiu-se repensar o projeto, passando a ser as cidades de média dimensão (Braga, Coimbra, Beja, como exemplo) o principal foco de estudo.

Posto isto, é necessário um enquadramento sobre o que são as cidades médias, a sua evolução temporal e a relevância que estas têm a nível nacional. Neste capítulo serão abordadas estas questões.

De acordo com Costa (2000), só no final do século XX é que as cidades médias ganham importância a nível nacional. A autora refere Portugal como um “país com um fraco nível de urbanização e uma estrutura urbana marcada pelas Áreas Metropolitanas (...)”. Para além disso afirma que as cidades médias “afigram-se fundamentais na condução de processos de desenvolvimento regional e local, bem como na configuração de um sistema urbano mais equilibrado”. Em termos demográficos, as cidades médias aumentaram o seu peso populacional, entre 1951 e 2001, passando de 1 milhão de habitantes para 1,9 milhões, ou seja, de 13,7% da população continental para 19,2% (Marques, 2002)

A nível internacional, o conceito de cidade média é utilizado pela primeira vez no final da década de 70, em França, com o VI Plano de Desenvolvimento Económico e Social (1971-76). Porém, nas duas décadas anteriores, “muitos dos princípios e critérios associados à sua definição estiveram presentes no pensamento de técnicos e políticos, bem como nas várias intervenções urbanísticas até então desenvolvidas” (Costa, 2002). Nesta época, a cidade média ainda não existia enquanto conceito, embora “as cidades

⁹ O Sistema de Informação Residencial – Reabilitação Urbana é uma base de dados de estatísticas sobre preços de transação, produzida a partir dos elementos dos Direitos de Preferência das Câmaras nas Áreas de Reabilitação Urbana.

não metropolitanas e não capitais de estado tenham surgido como parte integrante de uma política regional que considerava as aglomerações urbano-industriais, designadas por polos de crescimento” (F. Perroux, 1955 *in* Costa, 2002).

Durante os anos setenta são vários os organismos franceses que utilizam o conceito de cidade média, valorizando-a no panorama internacional. Destacam-se: DATAR¹⁰ em 1971; SESAME¹¹ em 1971; *Comité d’Études et de Liaison des Intérêts Bretons*¹² em 1971; *Conseil National des Économies Régionales et de la Productivité* em 1972; DAFU¹³ em 1972.

Este último, através de um estudo, revelou que as “cidades médias com maior dinamismo de crescimento se localizavam em regiões onde existiam metrópoles de equilíbrio, conclusão que parecia bastante favorável à definição de uma política de cidades médias na continuidade das metrópoles de equilíbrio”. (Costa, 2002).

Em 1974, Lajugie (*in* Costa, 2002) afirma que as cidades médias deveriam:

- “Constituir centros de emprego industrial e terciário alternativo às grandes cidades para a população que migre dos territórios rurais envolventes;
- Oferecer alojamento e equipamentos coletivos à população que chega e reside na cidade;
- Dispor de serviços públicos (educação, saúde, cultura, desporto, lazer) capazes de oferecer aos seus habitantes qualidade de vida urbana;
- Possuir meios de comunicação que não só assegurem a sua ligação aos níveis mais elevados da hierarquia urbana, como também ao espaço rural envolvente;”
- Assegurar a coesão regional, no sentido da não exclusão do espaço rural envolvente.

¹⁰ “*Délégation à l’Aménagement du Territoire et à l’Action Régionale*”. Criada em 1963 correspondia a uma delegação ao serviço do Ministério de Desenvolvimento Territorial francês.

¹¹ “*Système d’Étude du Schéma d’Aménagement de la France*”

¹² Através do Livro Branco, reforça a “importância de uma rede de cidades médias no sentido de controlar o seu crescimento, de ordenar os seus espaços e de acentuar a complementaridade de funções.”.

¹³ “*Direction de l’Aménagement Foncier et de l’Urbanisme*”

Na década de 80, o conceito de cidade média, aliado às políticas de ordenamento, surge “com novo fulgor apresentando-se, senão a panaceia para todos os problemas, pelo menos um “revisitar” de outras políticas de desenvolvimento regional” (Ferrão, 1995). De acordo com o mesmo autor, “o discurso político e científico centrou-se então na promoção das cidades médias, conceito que andava habitualmente associado a um escalão de dimensão demográfica (...)”.

Relativamente à componente demográfica associada às cidades médias, esta é muito heterogénea pois varia de país para país, não existindo um consenso em relação aos valores populacionais. Isso deve-se a cada país possuir um sistema urbano distinto, como refere Costa, (2002), “uma cidade média localizada numa região despovoada não teria o mesmo papel que outra localizada numa região densamente povoada. Ou seja, uma cidade com cerca de 20 000 habitantes localizada numa região despovoada, pelas funções que desempenha, poderá ser considerada uma cidade média e, pelo contrário, uma cidade com três vezes mais essa população, se inserida numa região fortemente urbanizada, pode desempenhar menos funções que cidades de dimensão inferior inseridas em contextos regionais, demográficos e económicos desfavorecido”.

A ONU considera que uma cidade média deve ter no mínimo 100.000 habitantes. O Congresso Ibero-Americano de Urbanismo realizado em Pamplona no ano de 1996, considera médias todas as cidades entre 20.000 e 500.000 habitantes. Outra instituição que determinou a dimensão demográfica das cidades médias foi a União Internacional de Arquitetos, não definindo um intervalo, mas referindo que as cidades pequenas deviam ter 20.000 habitantes ou menos e as megacidades mais de 8 milhões de habitantes (UIA, 1998).

Quanto à escala europeia existem também diversas diferenças. A Comissão Europeia define como cidades médias, as que abrangem entre 100.000 e 250.000 habitantes. Este valor foi alterado por duas vezes sendo, na primeira, consideradas médias, as que tinham mais de 250.000 habitantes e na segunda, as que compreendem entre 20.000 e 500.000 habitantes. No Reino Unido, este valor situa-se entre os 75.000 e os 300.000 habitantes (Cox & Longlands, 2016). Segundo Costa (2002), “a França é dos países da Europa onde existe maior número de referências às cidades médias e aos seus

valores quantitativos. A DATAR (SESAME-DATAR, 1972) classificou como cidades médias todos os aglomerados que possuíam entre 30 000 a 200 000 habitantes. A *“Direction de l’Aménagement Foncier e de l’Urbanisme”* (DAFU, 1972) classificou-as entre os 20 000 e os 100 000 habitantes, intervalo que foi igualmente considerado pelo INSEE.

Ao nível nacional, uma cidade média terá entre 20.000 e 100.000 habitantes, o que se situa dentro dos critérios europeus embora apenas existam 18 cidades com mais de 20.000 e menos de 50.000 habitantes e 8 com mais de 100.000 (Marcelino, Santos, & Costa, 2011). No entanto, de acordo com os mesmos autores, “o *Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos PDM* (PROSIURB) elege como cidades médias, cidades com dimensão inferior (caso de Mirandela, que ronda os 10 000 habitantes). O critério de escolha ultrapassa a lógica demográfica, atendendo sobretudo à sua importância regional e ao contributo para a organização de sistemas urbanos regionais” (figura 1). Como afirma Carmo (2014) “a relação relativamente linear estabelecida entre volume populacional médio e dinâmica funcional intermédia perdeu sentido, na medida em que, por exemplo, certas cidades menos populosas podem deter maiores índices de dinamismo do que extensas áreas urbanas e suburbanas”.

O PROSIURB foi introduzido em Portugal no ano de 1994 (segundo os Despachos do MPAT nº6/94 e nº7/94, DR II Série, 26 de janeiro), vigorando até ao final de 1999. As cidades médias elegíveis no âmbito do subprograma 1, são quarenta e foram publicadas no Despacho nº 55/94, publicado no D.R. II Série, 27 de maio de 1994 (Lopes, 2012). Este programa tinha como objectivo principal a “valorização das cidades médias” e a “valorização dos centros urbanos da rede complementar”, além de definir uma política de reordenamento do sistema urbano, reduzindo assim as diferenças nacionais. Identificou as cidades médias como aquelas que constituam:

- centros efetivamente alternativos às áreas metropolitanas, com as consequências que daí advém em termos de capacidade de atracção e retenção de recursos qualificados;
- centros suscetíveis de atuar como catalisadores de desenvolvimento das áreas envolventes;

- centros estruturantes de espaços sub-regionais com graus apreciáveis de coesão (interação/complementaridade) e de autonomia;
- centros com capacidade para desempenhar um papel significativo no âmbito das redes internacionais de cooperação e intercâmbio” (Matos, Lopes, & Vitorino, 2005).

Norte Litoral
• Viana do Castelo; Braga; Barcelos; Viana do Castelo; Vale do Ave - Guimarães, Famalicão, Santo Tirso, Trofa e Fafe; Vale do Sousa e Baixo Tâmega - Felgueiras, Amarante, Marco de Canaveses, Paredes-Penafiel, Lousada e Paços de Ferreira; Entre Douro e Vouga - Santa Maria da Feira, São João da Madeira, Oliveira de Azeméis; Ovar; subsistema Aveiro, Ílhavo e Águeda.
Nordeste
• Vila Real, Peso da Régua e Lamego; Bragança; Mirandela; Chaves.
Centro
• Coimbra, Figueira da Foz; Viseu; Guarda, Covilhã, Fundão, Castelo Branco.
Lisboa e Vale do Tejo
• Alta Estremadura - Leiria e Marinha Grande; Tomar, Abrantes, Torres Novas, Entroncamento; Nazaré, Alcobaça, Caldas da Rainha e Peniche; Santarém; Torres Vedras.
Alentejo
• Évora; Portalegre; Beja; Elvas; eixo Estremoz, Vila Viçosa e Borba; eixo Sines, Santiago do Cacém e Santo André.
Algarve
• Faro-Olhão, Loulé e Quarteira; Vila Real de Santo António; Portimão - Lagos; Albufeira.

Fonte: DGOTDU, *Sistema Urbano Nacional. Cidades Médias e Dinâmicas Territoriais*, 1997

Figura 1 - Cidades médias e respetivos sistemas regionais. Retirado de: *Mobilidades em cidades médias* (IMTT, 2011)

Após 1999 o PROSIURB foi substituído pelo programa POLIS, mais focado nas intervenções urbanas e ambientais do que em políticas de planeamento e conservação. (Klusáková, 2017). O objectivo do Programa POLIS consiste em “melhorar a qualidade de vida nas cidades, através de intervenções nas vertentes urbanística e ambiental, melhorando a atratividade e competitividade de polos urbanos que têm um papel relevante na estruturação do sistema urbano nacional” (Marcelino, Santos, & Costa, 2011).

Concluindo, as cidades médias constituem uma parte importante do sistema urbano nacional e deve ser dada a devida atenção às mesmas pois, como afirma Marques (2004) estas cidades “são comparadas a “ilhas” que não só infletiram face às tendências regionais, como assinalaram, algumas delas, um crescimento populacional relevante” e além disso, “as cidades médias voltaram a emergir e a mostrarem-se como nós fundamentais na estrutura da oferta” (Marques, 2003). O desenvolvimento de Portugal passará muito “pela reorganização do sistema urbano e este pela revitalização das cidades de média dimensão” (Marcelino, Santos, & Costa, 2011). Estas, “pelas funções que exercem e pelas oportunidades que oferecem à população, podem contribuir para a dinamização do território onde se inserem, reduzindo as assimetrias regionais e melhorando a qualidade e nível de vida dos cidadãos” (Marcelino, Santos, & Costa, 2011).

4. Metodologia, procedimentos e descrição de resultados

Atendendo a que o objectivo específico deste projeto é a elaboração de um modelo de identificação das zonas históricas das cidades portuguesas com recurso a um SIG, neste capítulo serão abordadas as metodologias de investigação adotadas ao longo do estágio para a execução do modelo.

Devido à não existência de um método identificativo do que é considerado como centro histórico, porque cada cidade é um caso específico e singular, não sendo possível criar um método que englobe tudo, tentou-se criar um modelo com variáveis comuns a todas as cidades. Para isso, foram efetuados vários testes para tentar descobrir qual seria a melhor solução para identificar o centro histórico.

O tempo aplicado no decorrer do estágio foi distribuído de acordo com o cronograma apresentado no anexo 1, e no anexo 2 encontra-se um fluxograma que resume as operações e testes efetuados até chegar ao resultado final. De referir que o SIG utilizado ao longo do estágio foi o *ArcGIS*.

Assim sendo, este relatório é constituído por duas partes: teórica e prática. A elaboração da parte teórica prendeu-se com a pesquisa em livros, artigos, dissertações de mestrado, teses de doutoramento e decretos-lei sobre centros históricos e cidades médias, como foi apresentado no capítulo anterior. Relativamente à componente prática, esta será abordada de seguida.

4.1. Aquisição e organização de informação

Após o início do estágio, procedeu-se à aquisição e organização dos dados necessários ao desenvolvimento do projeto, sendo que a maioria são provenientes do INE. Numa primeira fase, efetuou-se o *download* do Ficheiro-síntese, relativo aos Censos de 2011, contendo a informação em dois formatos: *excel* e *shapefile*. No ficheiro *excel*, de entre os tópicos existentes, só interessava a idade do edificado, variável selecionada para operacionalizar, num primeiro momento, o que designamos por quarteirão histórico. Este indicador assume várias categorias, exclusivas entre si, a saber: “Número de edifícios construídos antes de 1919”; (...) “entre 1919 e 1945”; (...) “entre 1946 e

1960”; (...) “entre 1961 e 1970”; (...) “entre 1971 e 1980”; (...) entre 1981 e 1990; (...) “entre 1991 e 1995”; (...) “entre 1996 a 2000”; (...) “entre 2001 e 2005”; (...) “entre 2006 e 2011”. Em face desta categorização temporal, procedeu-se posteriormente a uma recategorização, mais adiante apresentada. Relativamente ao formato *shapefile*, procedeu-se à importação do ficheiro da BGRI, com a delimitação das subsecções estatísticas, organizando os dados por cidade de modo a facilitar a agregação de informação. De referir que foram utilizados posteriormente dados relativos à BGRI de 2001, para comparação com os de 2011.

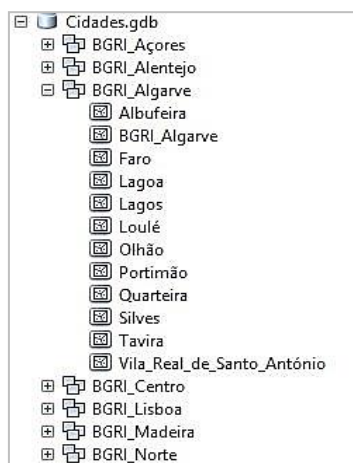


Figura 2 - Constituição da geodatabase

Seguidamente, iniciou-se um projeto no *software ArcMap*, cujo procedimento inicial foi a criação de uma *geodatabase* (Cidades) que agruparia os dados criados ao longo do projeto. Devido aos dados do Ficheiro-Síntese estarem separados por NUT 2, decidiu-se criar sete *data frames*¹⁴ e sete *feature datasets*¹⁵ para ter uma maior separação das 159 cidades existentes (*BGRI_Norte*; *BGRI_Centro*; *BGRI_Lisboa*; *BGRI_Alentejo*; *BGRI_Algarve*; *BGRI_Madeira*; *BGRI_Açores*) (figura 2). Concluído este ponto e tendo toda a informação em ambiente SIG, procedeu-se à individualização das 159 cidades¹⁶, seguindo uma lógica norte-sul.

¹⁴ Corresponde a um elemento da interface do utilizador de ArcMap que mostra uma coleção de camadas colocadas numa ordem específica para cada mapa. (ESRI)

¹⁵ Corresponde a uma coleção de feature classes armazenadas no mesmo lugar e que partilham o mesmo sistema de coordenadas. (ESRI)

¹⁶ Sendo que 54 se situam na NUT 2 Norte, 43 na NUT 2 Centro, 17 na NUT 2 Lisboa, 21 na NUT 2 Alentejo, 11 na NUT 2 Algarve, 7 na NUT 2 Madeira e 6 na NUT 2 Açores.

No decorrer do estágio foram ainda utilizadas as variáveis Estado de Conservação e Tipo de Utilização ao nível da subsecção estatística, permitindo assim caracterizar o edificado existente nos centros históricos. Estas variáveis fazem parte de um conjunto de dados requisitados ao INE sobre diferentes temáticas do edificado.

O *site* do Portal da Habitação foi outra das fontes de informação utilizadas ao longo do estágio, onde se verificou quantas das 159 cidades identificadas tinham ARU alusivas ao centro histórico. Observou-se que em 51 existiam ARU que se referiam ao centro histórico¹⁷. Esta ação permitiu ter uma noção do que, do ponto de vista legal, era considerado centro histórico e qual a delimitação que já existia para estas áreas.

A plataforma SIR do *site* Confidencial Imobiliário, permitiu extrair dados para as freguesias de Lisboa e Porto, relativo ao número total de fogos existentes, aos fogos novos¹⁸, aos fogos usados¹⁹ e ao preço médio de venda por metro quadrado, para cada uma das três categorias. Isto permitiu analisar as diferenças existentes dentro das cidades, e perceber de que forma o centro histórico foi afetado por estas dinâmicas imobiliárias.

Por último retirou-se, do *site Geofabrik*, uma *shapefile* de Portugal contendo, as estradas, os edifícios, os pontos de interesse e os monumentos. Esta informação foi utilizada para determinar que áreas da cidade têm mais valor em relação a acessibilidades e serviços.

Com o decorrer do estágio e devido à quantidade de dados existentes na *geodatabase* inicialmente criada (Cidades) procedeu-se a uma reorganização desta separando-a em três *geodatabases* distintas. Uma, cujo nome ficou inalterado, contém a delimitação das cidades, efetuada inicialmente. A segunda (Dados) contém todos os dados que foram sendo introduzidos ao longo do projeto, bem como resultados de operações efetuadas. A última (Outros) inclui as *shapefiles* de testes realizados ao longo

¹⁷ Ou zona histórica, ou núcleo histórico, variando a nomenclatura, embora todas se referissem à área mais antiga da cidade.

¹⁸ Fogo novo – Alojamento com menos de 5 anos ou que ainda não foi objeto de nenhuma transação (escritura).

¹⁹ Fogo usado – Alojamento com mais de 5 anos ou que já foi objeto de pelo menos uma transação (escritura).

do projeto (índices *kernel*, *weighted overlay*, *buffer*), que serão apresentados ao longo do relatório.

4.2. Identificação de polígonos correspondentes ao centro histórico

Para uma melhor representação da informação, e retomando a categorização da variável idade do edificado, decidiu-se agrupar os dados em 4 grandes categorias (Construção Centenária; Construção Antiga; Construção Moderna; Construção Recente) em vez das 10 (previamente) existentes. Um dos critérios para a criação destas categorias é suportado no entendimento dos efeitos sugeridos pela aplicação do 1º regulamento anti-sísmico no país (Regulamento de Segurança de Construções Contra os Sismos; Decreto-Lei nº 41658 de 31/5/1958), o qual alterou, significativamente, os processos construtivos em Portugal. Assim, para o período anterior a 1958 criaram-se duas categorias:

1. Construção Centenária (CC), que corresponde aos edifícios construídos antes de 1919;
2. Construção Antiga (CA), correspondendo aos edifícios construídos entre 1919 e 1960.

Para o período após 1958 criaram-se também duas categorias, a saber:

3. Construção Moderna (CM), que contém os edifícios construídos entre 1961 e 1990;
4. Construção Recente (CR), que engloba os edifícios construídos entre 1991 e 2011.

Dentro destas categorias criaram-se subtipos para representar a predominância do edificado existente:

- a. Nas construções centenárias criou-se CC1 (> 75%), CC2 (50%-74%).
- b. Nas construções antigas criou-se CA1 (> 50%), CA2 (25% - 49%).
- c. Nas construções modernas criou-se igualmente CM1 (> 50%), CM2 (25% - 49%).
- d. Nas construções recentes criou-se CR1 (> 75%) e CR2 (25% -75%).

De modo a representar quais as subsecções que teriam mais edifícios nas categorias acima referidas, decidiu-se fazer o cálculo da percentagem que cada classe teria no total de edifícios existentes em cada subsecção. Como este procedimento seria difícil executar 159 vezes, optou-se por utilizar as 18 cidades capitais de distrito. Verificou-se ao longo do projeto que esta hipótese não era viável. O agrupamento em 4 grandes classes dos dados permite ter uma maior perceção da intensidade do indicador, mas devido aos resultados das percentagens poderem dar uma ideia errada (se num quarteirão existe 1 edifício e esse mesmo fosse de CC, representaria 100%, mas se existe 5 edifícios de CC e 25 de outras construções iria apenas representar 20%).

Procedeu-se à normalização dos valores utilizando a fórmula da figura 3, que daria a importância que cada edifício tinha no total de edifícios. Foi realizado o teste para a cidade do Porto e de Braga. O resultado não foi o pretendido, porque este apenas evidenciava quais as subsecções que tinham mais edifícios dentro de cada categoria, ficando um mapa com os resultados dispersos. Tentou-se alterar a escala da legenda dos valores normalizados, para tentar ter uma melhor leitura do mapa, mas sem resultado, pois continuava a dar expressão apenas à subsecção estatística com mais edifícios.

$$\left(z_i^k \right)_N = \frac{z_i^k - z_{min}^k}{z_{max}^k - z_{min}^k}$$

Figura 3 - Fórmula para a normalização de valores

Através de uma experiência realizada para a cidade do Porto em que foi calculado a densidade de edifícios históricos por hectare²⁰, verificou-se que este indicador seria mais perceptível que o da percentagem, colmatando a sua principal falha, referida anteriormente. Por isso, foi esquecido esse método e foi adotado o da densidade como principal identificador das áreas históricas das cidades. Continuou-se a utilizar as 18 capitais de distrito para testar este método calculando, no *ArcMap*, a área de cada cidade para ser possível efectuar o cálculo da densidade. Nos anexos 3 e 4 está uma comparação entre os 3 métodos utilizados, para as cidades de Lisboa e Porto.

²⁰ Edifícios históricos por hectare = Nº de edifícios da classe CC / área (em hectares)

Estando definido o procedimento a utilizar para identificar as áreas mais antigas das cidades tendo por base a idade do edificado tentou-se perceber quais, dentro do centro histórico teriam mais valor, procurando determinar as que estariam melhor servidas de *facilities*²¹ e de acessibilidades.

Como existem pontos de interesse que influenciam mais do que outros, na valorização dos edifícios e dos respetivos quarteirões em que se inserem, fazendo com que esses mesmos tenham várias ponderações, há que definir critérios de ponderação. Para tal, foi realizado a um conjunto de agentes imobiliários e alunos da FCSH um questionário sobre o “peso” que cada *facility* teria na escolha de um alojamento.

Relativamente aos pontos de interesse procedeu-se a uma reclassificação porque no ficheiro original do *site Geofabrik* existiam imensas categorias (79). Foram, para o efeito, criadas cinco grandes classes que serão explicadas no capítulo relativo ao questionário:

- A. Atividades e serviços de apoio à vida doméstica;
- B. Outros serviços e atividades de interesse geral;
- C. Atividades e serviços de recreação e lazer;
- D. Serviços públicos;
- E. Património público.

Na obra “Estudo sobre o despovoamento dos centros históricos da Rede Atlante” (Sousa, Magalhães, & Oliveira, 2005) são referidos critérios utilizados para a delimitação de centro histórico, o que originou a criação de uma hipótese. Utilizando os dados relativos à densidade de construções centenárias, os pontos de interesse de cariz histórico e os monumentos criou-se, para as cidades de Braga e Bragança, polígonos que incluíssem todos os indicadores, definindo assim o centro histórico de cada cidade (anexos 5 e 6). Verificou-se que era uma opção válida para a delimitação do mesmo, realizando assim os mesmos procedimentos para as cidades de Coimbra, Leiria, Castelo

²¹ Entende-se por *facilities* todo o conjunto de serviços utilizados pela sociedade para a satisfação de necessidades.

Branco, Setúbal, Évora, Beja, Faro, Funchal e Ponta Delgada. A escolha destas prende-se com o facto de se encontrarem igualmente distribuídas pelo país, não centrando o teste apenas numa região.

Após a delimitação do polígono correspondente ao centro histórico, procedeu-se à criação de uma tipologia que demonstrasse se a área com mais pontos de interesse se situava dentro do polígono. Para tal realizou-se um índice *Kernel* com pontos de interesse de cada cidade e sobrepôs-se a delimitação efetuada. Os resultados desta operação serão apresentados ao longo do capítulo 6. Criaram-se 3 grupos para esta tipologia:

- Grupo 1 - A área de maior concentração de pontos de interesse está situada totalmente no polígono correspondente ao centro histórico
- Grupo 2 - A área de maior concentração de pontos de interesse está situada parcialmente no polígono correspondente ao centro histórico.
- Grupo 3 - A área de maior concentração de pontos de interesse está situada fora do polígono correspondente ao centro histórico.

4.3. Questionário sobre critérios para a valorização da localização de imóveis

Como foi referido no ponto anterior procedeu-se à realização de dois questionários, um aos agentes imobiliários referenciados no *site* IMO Portugal e outro aos alunos da licenciatura de Sociologia e de mestrado em Gestão do Território da Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, sendo este o grupo experimental.

O principal objetivo era que cada respondente deveria pontuar com recurso a uma escala pré-definida, o grau de importância para a valorização de um imóvel (fração habitacional) de serviços que se encontrassem na área circunvizinha desse mesmo imóvel. Entendeu-se por área circunvizinha aquela que um morador poderá percorrer a

pé, diariamente, e que considerará como o seu bairro, zona de vizinhança ou de proximidade²².

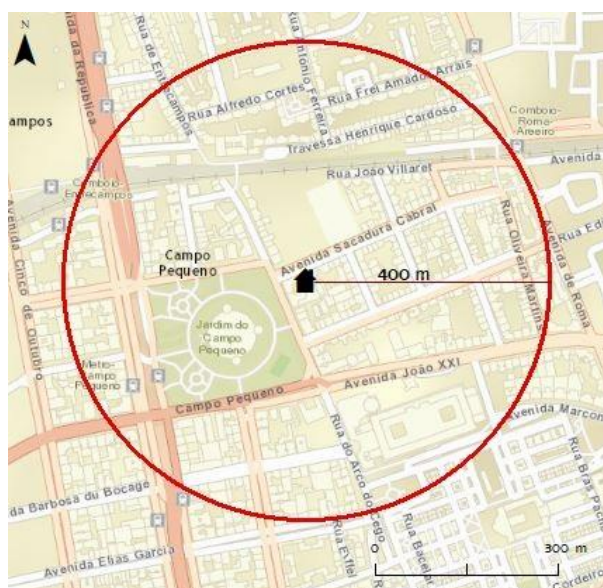


Figura 4 - Área de influência de um imóvel

A valorização da envolvente é algo presente no cálculo do IMI. No nº 1 do artigo 38º do CIMI encontra-se a fórmula utilizada para calcular este imposto (figura 5). Nesta estão englobados os seguintes critérios: Valor base dos prédios edificados (V_c); Área bruta de construção mais a área excedente à área de implantação (A); Coeficiente de afetação (C_a); Coeficiente de localização (C_l); Coeficiente de qualidade e conforto (C_q); Coeficiente de vetustez (C_v).

$$V_t = V_c \times A \times C_a \times C_l \times C_q \times C_v$$

Figura 5 - Fórmula para o cálculo do IMI

Para a temática em estudo apenas interessa o coeficiente de localização, pois está intrinsecamente ligado aos critérios de valorização de um imóvel. Ao abrigo do nº1 do artigo 42º do CIMI, verifica-se que este varia entre 0,4 e 3,5 consoante as seguintes características enumeradas no nº3 do mesmo artigo:

²² Esta área circunvizinha corresponde a um raio de aprox. 400 metros lineares, sendo o epicentro o imóvel considerado na figura 4. Esta distância será, em termos de deslocação, correspondente aprox. 800 metros lineares de percurso ($400 \text{ m} \times 2$) e a um tempo médio de deslocação de aprox. 20 minutos ($10 \text{ m} \times 2$) sendo considerada como velocidade média pedonal 2,5 km/hora.

“a) Acessibilidades, considerando-se como tais a qualidade e variedade das vias rodoviárias, ferroviárias, fluviais e marítimas;

b) Proximidade de equipamentos sociais, designadamente escolas, serviços públicos e comércio;

c) Serviços de transportes públicos;

d) Localização em zonas de elevado valor de mercado imobiliário.”

Observa-se que quase todos os serviços estão agrupados, com exceção dos transportes públicos, não existindo assim uma discriminação sobre quais têm mais importância. O questionário serviria também como uma forma de tentar colmatar esta lacuna percebendo se existem diferenças entre os serviços existentes.

Estando definida a principal questão adicionou-se um conjunto de perguntas que permitiriam caracterizar cada respondente, desde o género e idade até aos anos de experiência no sector e o número de cidades em que cada agente trabalhou. Em relação aos alunos apenas se caracterizou pelo curso, idade e género. No total foram efetuadas 15 questões aos agentes imobiliários e 12 aos alunos. Estas encontram-se na íntegra nos anexos 7 e 8.

De modo a facilitar o processo de resposta ao questionário, agruparam-se as categorias retiradas do site *Geofabrik* em 5 grandes classes, como já foi referido. Estas consistem nos seguintes tópicos:

GRUPO I – Atividades e serviços de apoio diário à vida doméstica. Contém os estabelecimentos comerciais aos quais os moradores podem recorrer numa frequência diária, essencialmente para autoabastecimento da família ou do próprio de produtos frescos e de prestação de serviços de apoio à vida doméstica. Inclui:

Padarias, frutarias, talhos, mercearias, minimercados, pastelarias, cafés de rua, cafetarias, quiosques, supermercados, lavandarias, Centros de Dia, ATL, entre outros que prestem idêntica resposta (função de apoio à vida doméstica).

GRUPO II – Outras atividades e serviços de interesse à vida doméstica, mas de acesso menos frequente. Contém os estabelecimentos comerciais com idêntica função inerente ao Grupo I, mas que não são utilizados diariamente. Inclui:

Bancos, caixas ATM, ourivesarias, farmácias, agências de viagem, comércio de roupa, comércio de componentes de informática, veterinários, restaurantes de bairro, livrarias, cabeleireiros/barbearias, clínicas, Lares, igrejas paroquiais, entre outros que prestem idêntica resposta (função de apoio à vida doméstica, MAS não numa base diária).

GRUPO III – Atividades e serviços de recreação e lazer. Contém atividades e serviços cuja utilização é primordialmente a de permitir momentos de recreação e lazer, embora subsidiariamente possam corresponder à satisfação de necessidades básicas. Inclui:

Cafés e restaurantes em centros históricos ou considerados típicos, bares, cinemas, teatros, salas de exposição, equipamentos desportivos (estádios, pavilhões desportivos, campos de ténis, piscinas), hotéis, parques temáticos (zoo, outros), centros culturais e associações, entre outros que prestem idêntica resposta (função de qualificação da vida urbana e contribuição para o bem-estar da população).

GRUPO IV – Serviços e transportes públicos, incluindo acessibilidades. Contém os serviços de natureza pública, embora não exclusivamente por entidades públicas. Inclui:

Polícia, bombeiros, correios, tribunais, embaixadas, serviços de finanças, Junta de Freguesia, Câmara Municipal, infraestruturas de transporte público (estações de autocarro, ferroviárias, fluviais, praças de táxi), escolas, universidades, hospitais e centros de saúde, bibliotecas, entre outros que prestem idêntica resposta (função de satisfação de necessidades inerentes à vida coletiva, mas maioritariamente asseguradas por entidades públicas).

GRUPO V – Património público. Contém os espaços públicos de valor patrimonial e que se relacionam muito diretamente com a função de lazer e recreação que proporcionam e que são eminentemente património coletivo. Inclui: Miradouros, sítios arqueológicos, monumentos públicos, edifícios com elevada dignidade arquitetural ou funcional, museus, igrejas monumentais, parques e jardins, e outro património que seja altamente atrativo para os moradores e para visitantes pelo seu elevado valor patrimonial.

Para que o número de respostas fosse elevado, procedeu-se à extração de *emails* do site IMO Portugal²³. Este foi um processo moroso, visto que existiam, à data de 29 de março de 2017, 4123 agentes imobiliários sendo os contactos retirados um a um. O questionário foi realizado entre os dias 1 e 20 de abril de 2017 e contou com 140 respostas, das quais 86 referem-se aos agentes imobiliários e 54 ao grupo experimental (Alunos).

Enquanto o questionário esteve disponível para resposta, procedeu-se à criação de um método de análise para o mesmo. Partindo da reclassificação, já efetuada, dos pontos de interesse, individualizou-se cada categoria numa *shapefile* diferente, de modo a possibilitar a realização de um índice *Kernel*²⁴. Foram realizados cinco, um para cada categoria, para a cidade de Lisboa. Concluído este procedimento efetuou-se um *weighted overlay*²⁵, em que cada categoria teria um peso diferente, testando duas hipóteses distintas (M e E). Em cada uma delas foram utilizadas percentagens diferentes,

²³ Nesta plataforma encontra-se o diretório de agentes, onde contém toda a informação sobre cada agente imobiliário, por distrito.

²⁴ Corresponde a uma medida de análise probabilística não paramétrica, porque não utiliza a média e o desvio padrão como parâmetro e não segue uma distribuição normal ou não tem elementos suficientes para afirmar que seja normal (Bailey, 1994). Consiste na densidade de ocorrências, e possibilita a estimação da intensidade de um determinado evento numa área, mesmo nas regiões onde o processo não tenha criado nenhuma ocorrência real.

²⁵ Corresponde a uma ferramenta do *software ArcGIS*. Sobrepoem diferentes *rasters* utilizando uma escala de medida comum e atribui um peso a cada um de acordo com a sua importância.

para cada categoria (figura 6). Concluiu-se que este seria um bom método para analisar os questionários (figura 7).

Classes	M	E
1 - Atividades e serviços de apoio à vida doméstica.	20%	25%
2 - Outras atividades e serviços de interesse à vida doméstica, mas de acesso menos frequente.	15%	10%
3 - Atividades e serviços de recreação e lazer.	10%	20%
4 - Serviços e transportes públicos, incluindo acessibilidades.	30%	30%
5 - Património público.	20%	20%

Figura 6 - Percentagem utilizada em cada hipótese

Após a extração da informação, esta foi trabalhada de modo a ser inserida no programa SPSS. Atribuiu-se valores numéricos às diferentes opções de resposta para permitir a integração no *software*. Após a introdução dos dados procedeu-se ao tratamento e exportação dos mesmos. Retirou-se informação sobre medidas de tendência central e de dispersão (média, desvio-padrão), tabelas de frequências, cruzamento de tabelas, análise de variância e de correlação. Concluiu-se que as diferenças entre os agentes imobiliários e os alunos não eram significativas e que a valorização atribuída era semelhante. Ambos escolheram o grupo 1 (atividades e serviços de apoio diário à vida doméstica) como o mais importante e o grupo 5 (património público) o menos importante. Visto que o resultado não foi o pretendido, decidiu-se não introduzir este método na realização do modelo.

	Valor médio atribuído a cada grupo				
	GRUPO 1	GRUPO 2	GRUPO 3	GRUPO 4	GRUPO 5
Agentes imobiliários	7,75	6,67	5,69	7,47	4,96
Alunos	8,06	7,06	5,9	7,97	5

Figura 7 - Valor médio atribuído a cada grupo.

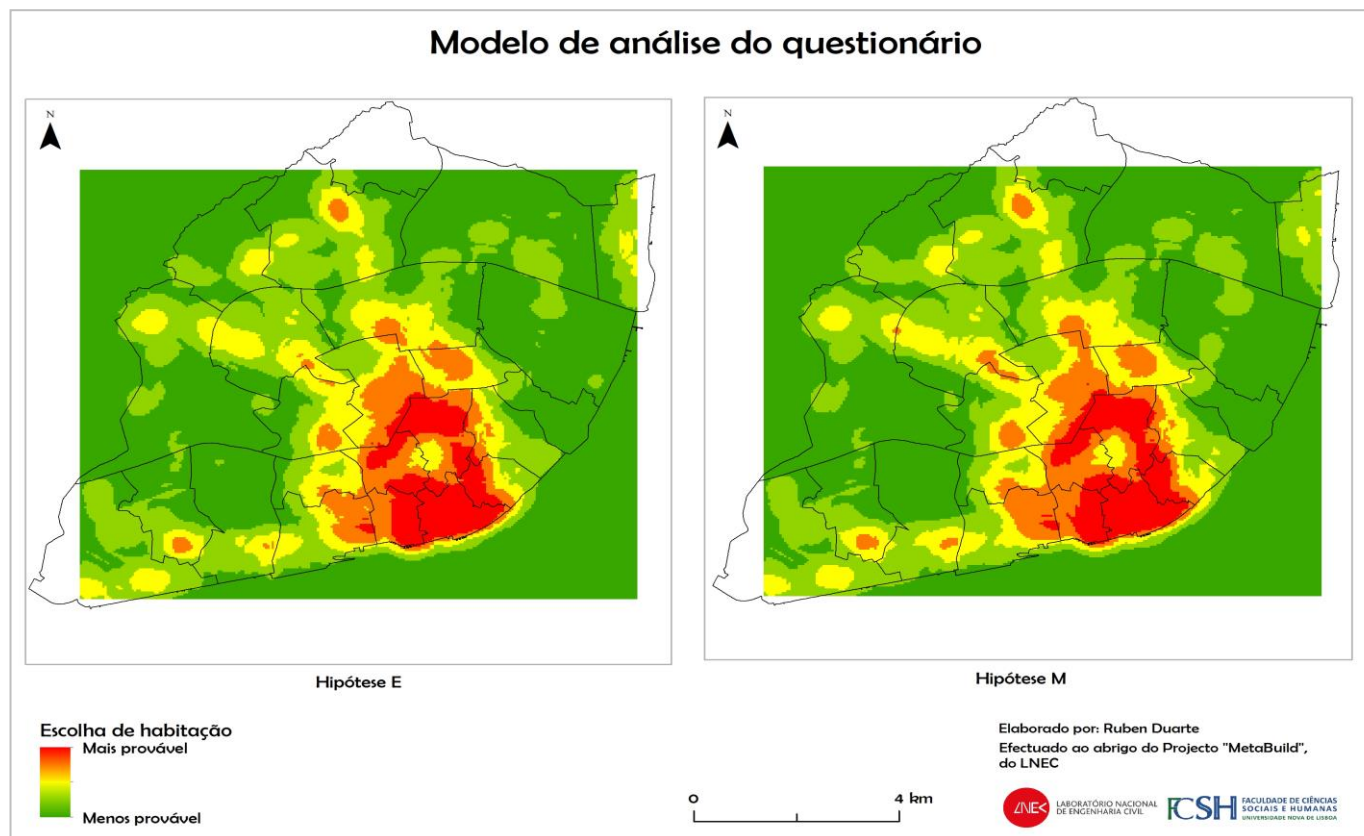


Figura 8 - Teste do modelo de análise dos resultados do questionário.

Devido às percentagens de cada categoria serem diferentes as áreas sofrem alterações embora estas sejam reduzidas, pois as variações percentuais também o são.

5. Modelo de identificação do centro histórico

Após a realização de diversos procedimentos e da execução de vários testes chegou-se a um resultado final que irá ser explicitado neste capítulo. Serão enumeradas as diversas operações necessárias para a execução do modelo criado, utilizando a informação recolhida ao longo do estágio. Este tem como objectivo principal a delimitação do polígono correspondente ao centro histórico e a extração de informação relativa a diversos indicadores fornecidos pelo INE, para qualquer cidade e seu centro histórico.

Observou-se ao longo deste projeto que ainda existe alguma falta de informação ao nível da subsecção estatística para o que é considerado como centro histórico, pois não se encontra definido quais as subsecções que o compõem, fazendo com que este modelo seja útil, permitindo assim colmatar essa lacuna. Através dos seguintes passos é possível a qualquer entidade que necessite de analisar a área mais antiga da cidade ter informação, ao nível da subsecção estatística, sobre diversos temas. Os passos necessários para a execução do modelo são:

1 – Seleção da cidade a analisar. Encontram-se delimitadas, numa *geodatabase* (Cidades), todas as 159 cidades portuguesas em formato *shapefile*.

2 – Criação de um projeto em ambiente SIG (quer seja no *software ArcMap* ou em outros) introduzindo a *shapefile* da cidade escolhida e o ficheiro *excel* da BGRI correspondente (BGRI_Norte; BGRI_Centro; BGRI_Alentejo; BGRI_Algarve; BGRI_Lisboa; BGRI_Açores; BGRI_Madeira).

3 – Junção da *shapefile* da cidade com o ficheiro *excel* da BGRI, através da função *Join* presente no *ArcMap*.

4 – Criação de um novo campo, do tipo *Double*, na *shapefile* contendo a área, em hectares, correspondente a cada subsecção. Este passo permite o cálculo do indicador Densidade de Edifícios Históricos.

5 – Extração da informação adquirida até ao momento para *excel*, através da função *Export*, permitindo o cálculo do indicador acima referido.

6 – Tratamento da informação de modo a obter a densidade de edifícios históricos.²⁶

7 – Junção do ficheiro *excel* contendo a informação trabalhada no ponto anterior com a *shapefile* da cidade, através da mesma função utilizada no ponto 3.

8 – Criação de classes de intervalos naturais, no software *ArcMap* para os valores da densidade de edifícios históricos, de modo a ser possível a delimitação do polígono histórico.

9 – Introdução da informação relativa aos pontos de interesse e monumentos extraída do *site GeoFabrik* e tratamento da mesma.

10 – Criação de uma nova *shapefile* (CH_ "cidade") e delimitação do polígono correspondente ao centro histórico, utilizando a informação do último ponto e da densidade de edifícios históricos.

11 – Junção da *shapefile* criada com o ficheiro *excel* da BGRI correspondente, através da função referida no ponto 3, de modo a ficar com a informação estatística ao nível da subsecção para o centro histórico delimitado.

10 – Extração da informação relativa à cidade e ao seu centro histórico para um ficheiro *excel*.

11 – Tratamento e análise da informação pretendida, em *excel*.

Este “guia” facilita a análise aos centros históricos pois ao identificá-los permite extrair a informação necessária para qualquer estudo. Também é possível perceber a sua evolução ao longo dos anos utilizando dados relativos à BGRI de 2001 e 1991, repetindo os passos do modelo.

No capítulo seguinte serão apresentados os resultados da aplicação do modelo em 4 cidades, sendo utilizada informação relativa à população, edifícios, alojamentos e família. Espera-se que no futuro exista cada vez mais informação ao nível da subsecção estatística, tornando assim mais útil este modelo.

²⁶ Obtém-se através do cálculo do número de edifícios construídos antes de 1919 e divisão desses pela área de cada subsecção.

6. Aplicação do Modelo

Estando definido o modelo que identificasse o centro histórico, tentou-se perceber se a sua aplicação seria válida. Para isso selecionaram-se, após a análise da variação da população, 3 cidades das 11 anteriormente definidas. Além dessas escolheu-se também Tavira, de modo a perceber como uma cidade de pequena dimensão evoluiu. A escolha das 3 cidades foi definida após a análise da figura 8 e de acordo com as seguintes razões:

- Beja – Única das 11 cidades em que a população do polígono correspondente ao centro histórico aumentou de 2001 para 2011. Pertence ao grupo 1.
- Leiria – Apresenta tendências de crescimento distintas, em relação à cidade e ao centro histórico. Pertence ao grupo 2.
- Setúbal – À exceção de Coimbra é a única cidade onde, quer no centro histórico quer na própria cidade, a população diminuiu. Pertence ao grupo 3.

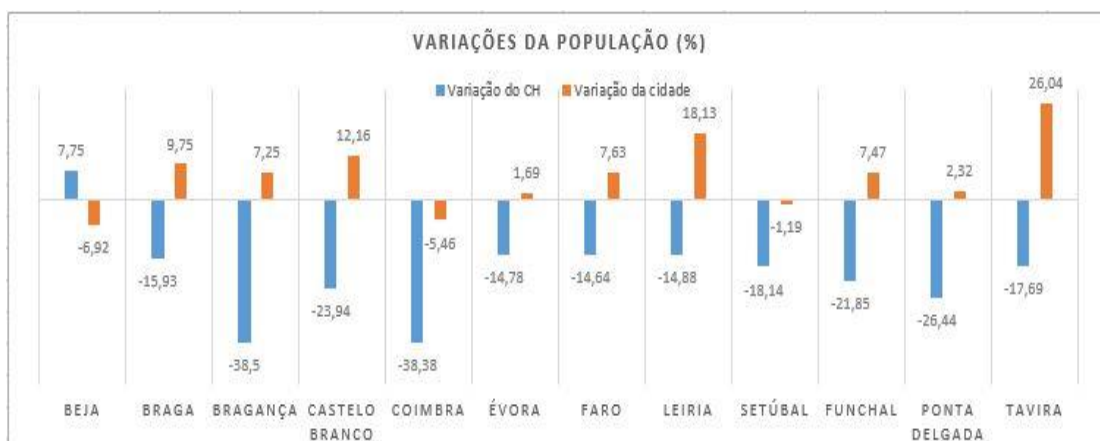


Figura 9 - Variações populacionais das 12 cidades escolhidas (2001-2011).

A estas cidades foi realizada uma análise sócio ecológica, selecionando-se indicadores de 3 grandes temas presentes na BGRI: População; Edifícios; Alojamentos. Além disso efetuou-se uma comparação com os valores da BGRI de 2001. Relativamente aos indicadores utilizados por tema, estes foram:

População:

- Volume Populacional;
- Índice de Envelhecimento;
- Percentagem de indivíduos com ensino superior;

- Densidade Populacional;
- Percentagem de população potencialmente ativa.

Edifícios:

- Volume do Edificado;
- Estado de conservação;
- Necessidades de reparação;
- Densidade do Edificado;
- Idade do Edificado;
- Função do Edificado;

Alojamentos:

- Volume de alojamentos;
- Propriedade²⁷;
- Capacitação/Qualidade²⁸;
- Área.

Ao longo deste capítulo serão apresentados os indicadores mais relevantes, dos referidos para as 4 cidades, mostrando desta forma a informação que se pode retirar utilizando o modelo descrito e as diferentes análises que se poderam realizar.

Além disso apresentar-se-ão também, para cada cidade, dois mapas contendo um deles a delimitação do centro histórico e comparação com a ARU existente, e outro com a concentração de pontos de interesse relativamente ao centro histórico (utilizando a tipologia referida no capítulo da metodologia).

²⁷ Refere-se ao arrendamento ou não do alojamento. $Propriedade = \frac{Proprietários}{Arrendatários}$

²⁸ Permite perceber se os alojamentos existentes têm condições de habitabilidade. Varia de 0 a 1, sendo que quanto mais próximo de 1 mais condições apresenta.

$$Capacitação/Qualidade = \frac{(Aoj.com\ água,banho,retrete,esgotos\ e\ banho)/4}{Aoj.de\ residência\ habitual}$$

6.1. Beja

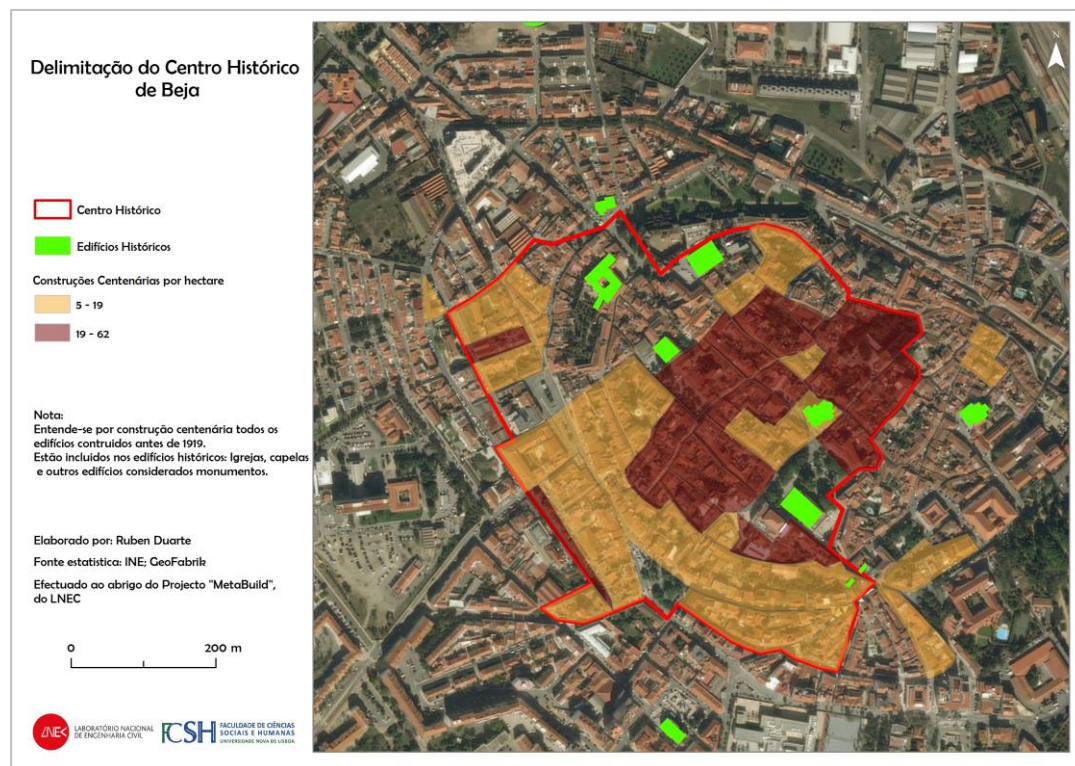


Figura 11 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Beja.

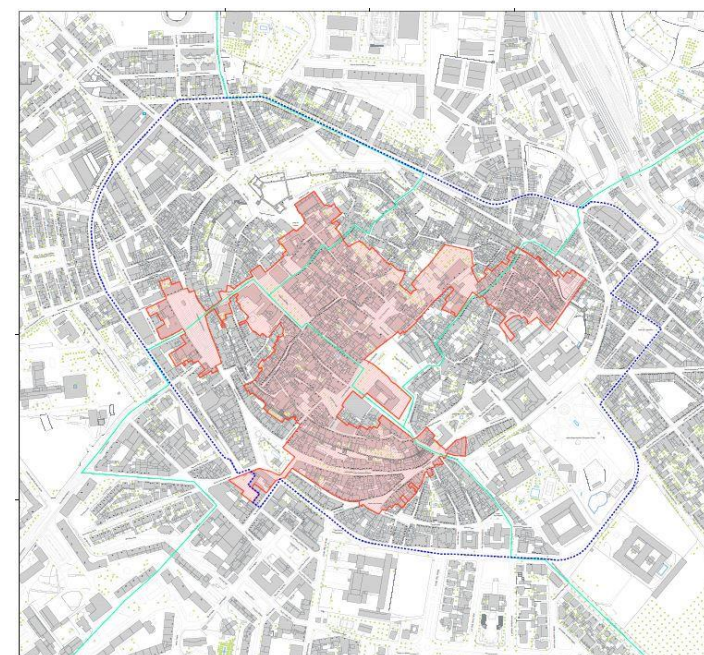


Figura 10 - ARU do centro histórico de Beja. Retirado de: *Portal da Habitação*, 2017.

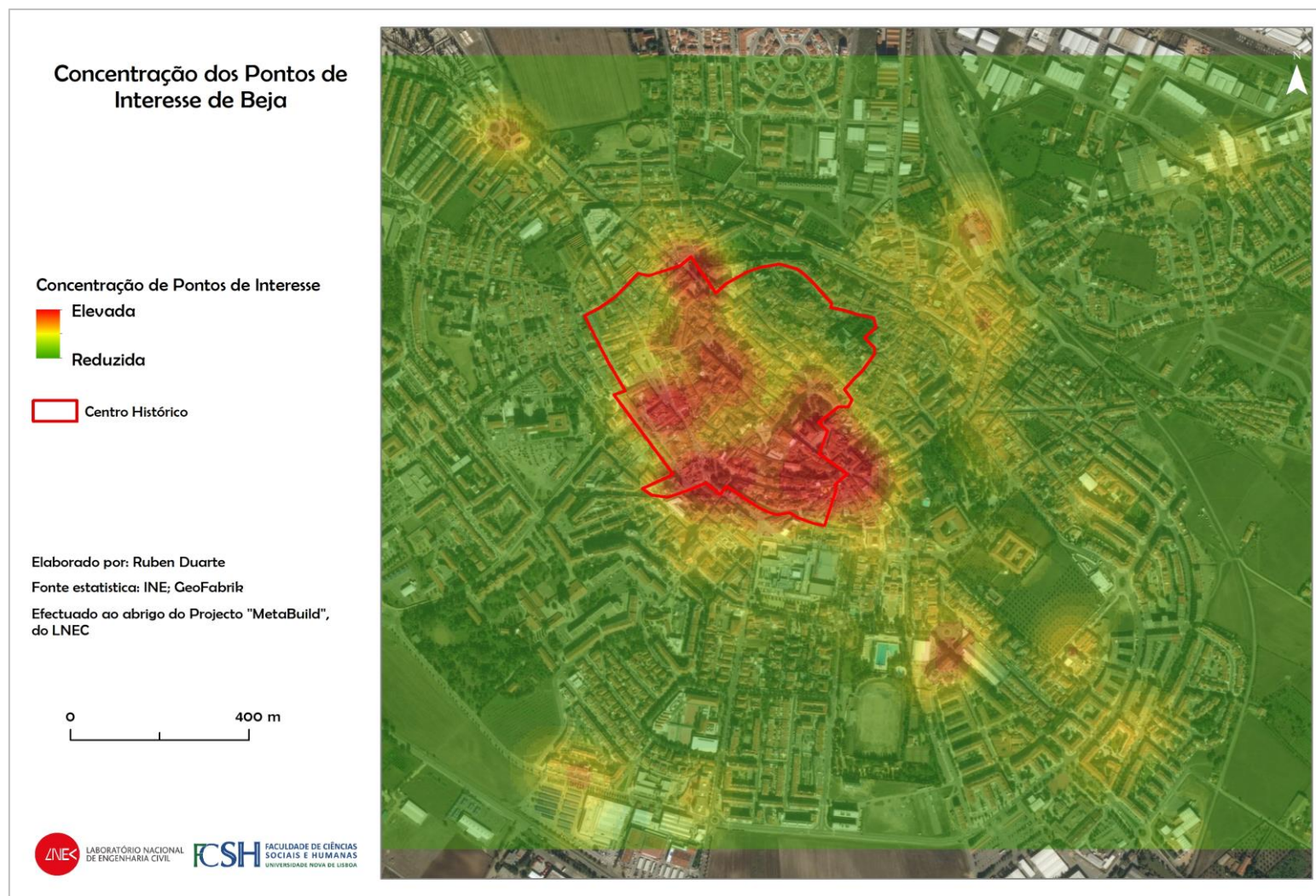


Figura 12 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Beja.

Relativamente à cidade de Beja, observa-se através das figuras 9 e 10 que o polígono delimitado utilizando o modelo criado é superior ao da ARU do centro histórico, embora exista outra delimitação relativa a uma segunda ARU da mesma área, similar à do modelo. Verifica-se também que a área de maior concentração dos pontos de interesse se situa dentro do polígono coresspondente ao centro histórico, pertencendo assim ao grupo 1 da tipologia criada. Quanto aos indicadores destacam-se os seguintes: Índice de envelhecimento da população; Propriedade dos alojamentos; Estado de conservação do edificado.

Índice Envelhecimento			
	2001	2011	Variação (%)
Cidade	1,35	1,17	-0,19
Centro Histórico	3,30	2,92	-0,38

Figura 13 – Índice de envelhecimento da população da cidade de Beja e do seu centro histórico

Propriedade			
	2001	2011	Variação
Cidade	4,186	4,443	0,257
Centro Histórico	2,657	2,879	0,222

Figura 14 – Propriedade dos alojamentos da cidade de Beja e do seu centro histórico.

Estado de conservação			
		2011	2011 (%)
Cidade	Sem necessidade de reparações / pequenas reparações	5333	92,27%
	Médias / grandes reparações	407	7,04%
	Muito degradado	40	0,69%
Centro Histórico	Sem necessidade de reparações / pequenas reparações	1171	88,18%
	Médias / grandes reparações	137	10,32%
	Muito degradado	20	1,51%

Figura 15 – Estado de conservação do edificado da cidade de Beja e do seu centro histórico.

O índice de envelhecimento da população em Beja varia muito entre a cidade e o centro histórico, demonstrado que quem habita nesta área da cidade é população mais idosa. Em 2011, por cada 100 jovens residentes no centro histórico existiam 292 idosos. Quanto à propriedade verifica-se que, na cidade, por cada alojamento arrendado existem 4 onde o proprietário do mesmo é o residente, contrastando com o centro histórico onde apenas 2 são os proprietários por cada arrendatário. Por último observa-se que o estado de conservação do edificado em Beja é bom, embora no centro histórico por cada 100 edifícios, 10 necessitam de médias ou grandes reparações.

6.2. Leiria

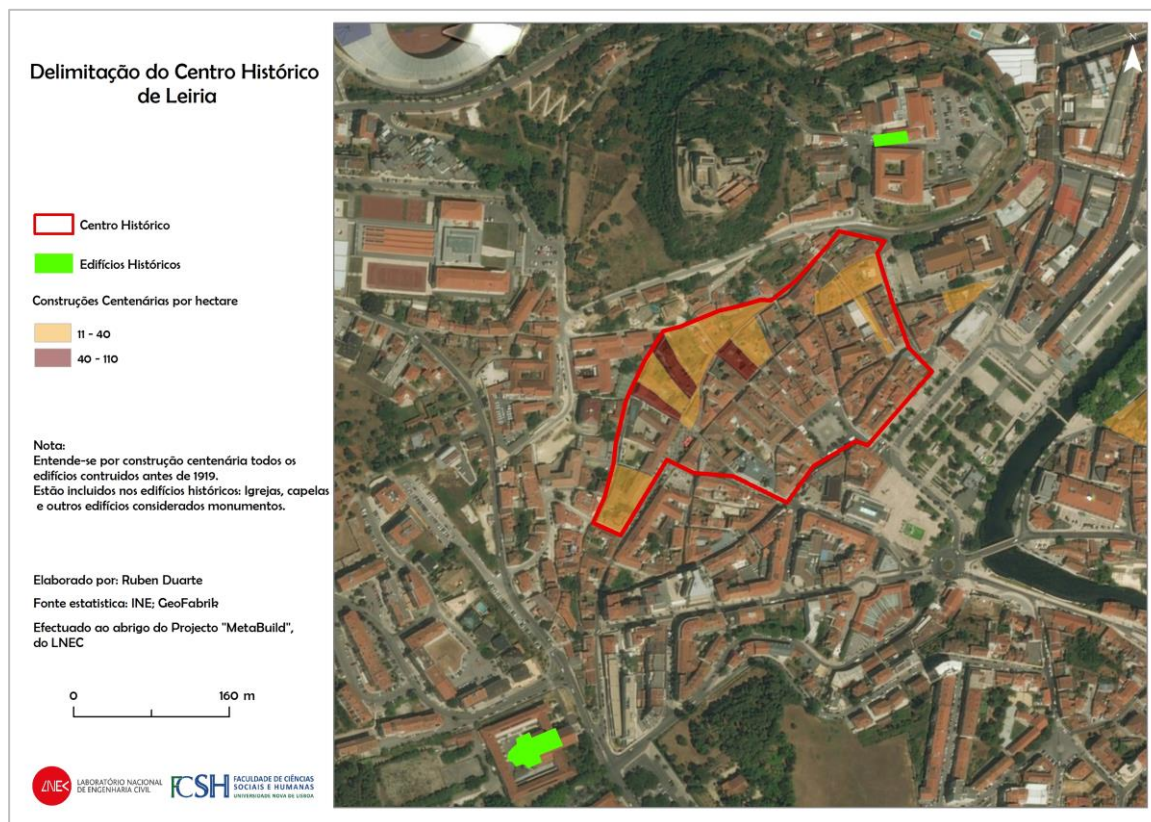


Figura 17 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Leiria.



Figura 16 - ARU do centro histórico de Leiria. Retirado de: *Portal da Habitação*, 2017.

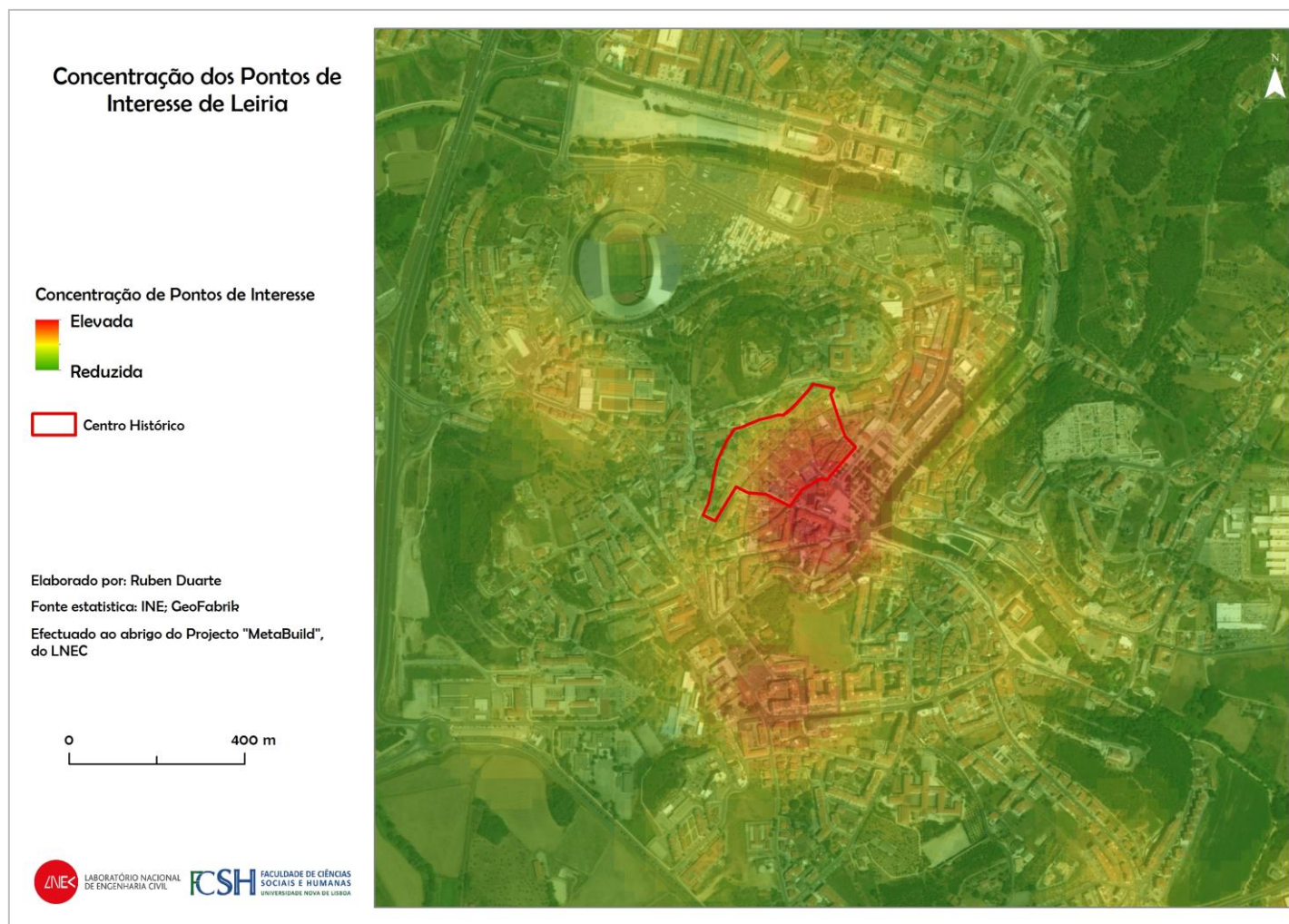


Figura 18 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Leiria.

A área da ARU do centro histórico é muito superior à delimitada pelo modelo. Esta é reduzida porque apenas existiam uma dezena de subseções com valores elevados da densidade de construções centenárias, como se pode observar na figura 16. A concentração dos pontos de interesse em Leiria situa-se relativamente fora do polígono do centro histórico colocando Leiria no grupo 2 da tipologia criada. Dos indicadores anteriormente referidos destacam-se: Percentagem de população ativa; Função do edificado.

% População potencialmente ativa			
	2001	2011	Variação
Cidade	64,66%	64,42%	-0,24%
Centro Histórico	57,30%	63,75%	6,45%

Figura 19 - Percentagem de população potencialmente ativa em Leiria e no seu centro histórico.

Função do edificado					
		2001	2011	2001%	2011%
Cidade	Totalmente residenciais	7112	8812	86,93	89,53
	Principalmente residenciais	985	929	12,04	9,44
	Não residenciais	84	102	1,03	1,04
	Total	8181	9843		
Centro Histórico	Totalmente residenciais	125	133	55,80	78,24
	Principalmente residenciais	60	34	26,79	20,00
	Não residenciais	39	3	17,41	1,76
	Total	224	170		

Figura 20 - Função do edificado em Leiria e no seu centro histórico.

A população potencialmente ativa (dos 16 aos 65 anos) em Leiria diminuiu ligeiramente, mas no seu centro histórico esta aumentou 6%, o que pressupõe que esta área não esteja a envelhecer de forma tão acentuada em termos populacionais. Embora ao existir mais população ativa não signifique que o número de idosos esteja a diminuir, até porque o índice de envelhecimento do centro histórico aumentou passando de 4,5 para 4,94. Quanto à função do edificado destaca-se a redução de 16% dos edifícios não residenciais. Isto poderia significar que o centro histórico de Leiria estivesse a ficar com uma função mais residencial, mas poderá não ser esse o caso visto que de 2001 para 2011 esta área perdeu 54 edifícios dos quais 36 poderão ser os não residenciais.

6.3. Setúbal

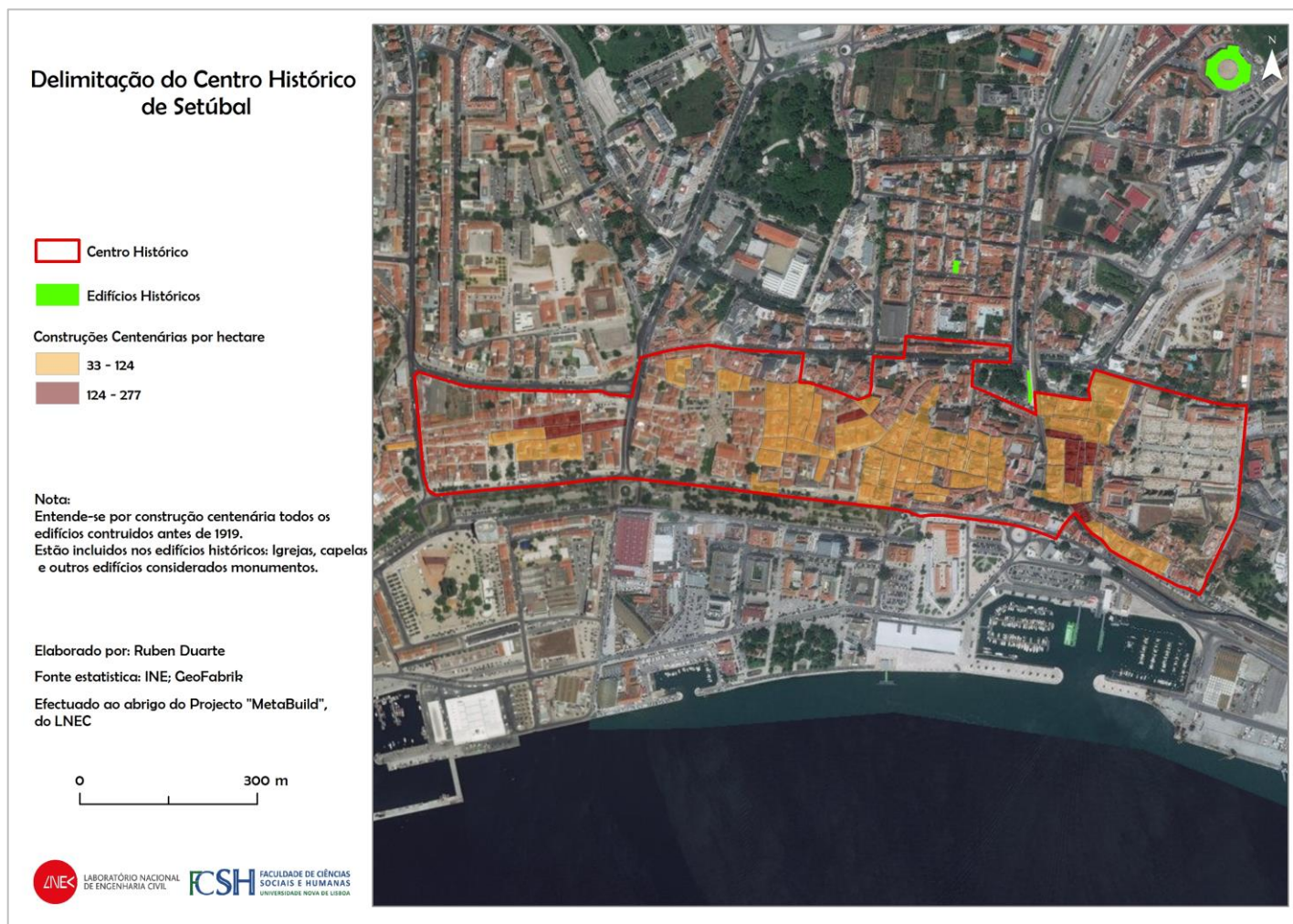


Figura 21 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Setúbal.

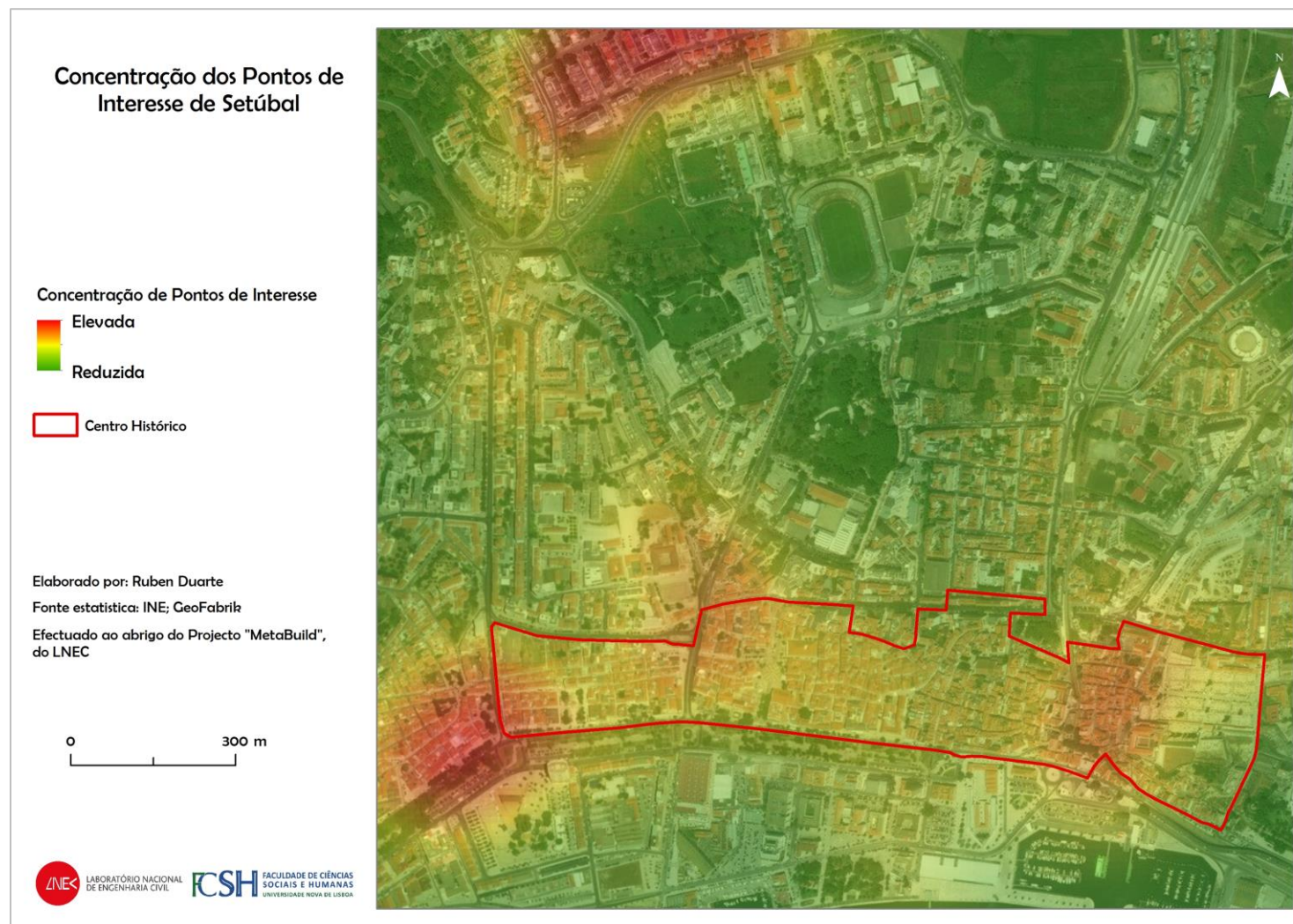


Figura 22 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Setúbal.

O centro histórico de Setúbal não possui uma ARU existindo apenas para a cidade, não sendo assim possível realizar uma comparação com o polígono criado. Nestes casos o modelo proposto torna-se mais útil, pois serve como base para futuras delimitações. A área de concentração dos pontos de interesse fica muito afastada do centro histórico colocando assim Setúbal no grupo 3 da tipologia. Os indicadores que se destacaram para esta cidade são: Percentagem de indivíduos com ensino superior; Estrutura do Edificado.

% Indivíduos com ensino superior			
	2001	2011	Variação
Cidade	12,86%	15,11%	2,25%
Centro Histórico	4%	6,78%	2,78%

Figura 23 - Percentagem de indivíduos com ensino superior na cidade de Setúbal e no seu centro histórico.

Estrutura do edificado				
		2001	2011	Variação
Cidade	CC	948	1341	393
	CA	2712	2490	-222
	CR	5208	5006	-202
	CM	1391	1460	69
Centro Histórico	CC	432	990	558
	CA	542	98	-444
	CR	147	67	-80
	CM	46	16	-30

Figura 24 - Estrutura do edificado de Setúbal e do seu centro histórico

A reduzida percentagem de indivíduos com ensino superior presentes no centro histórico de Setúbal pode dar uma ideia de envelhecimento da população, mas não deverá ser esse o caso, porque esta apesar de ter um valor pequeno aumentou de 4% para quase 7%. Isto sugere que a população no centro histórico esteja mais instruída e, provavelmente, mais jovem. Outro indicador que comprova este facto é o índice de envelhecimento, que nesta área da cidade, decresceu dos 4,9 para 3,9. Quanto à estrutura do edificado destaca-se o aumento do número de construções centenárias e o decréscimo das restantes comprovando assim que não existe uma renovação do edificado nesta área da cidade.

6.4. Tavira

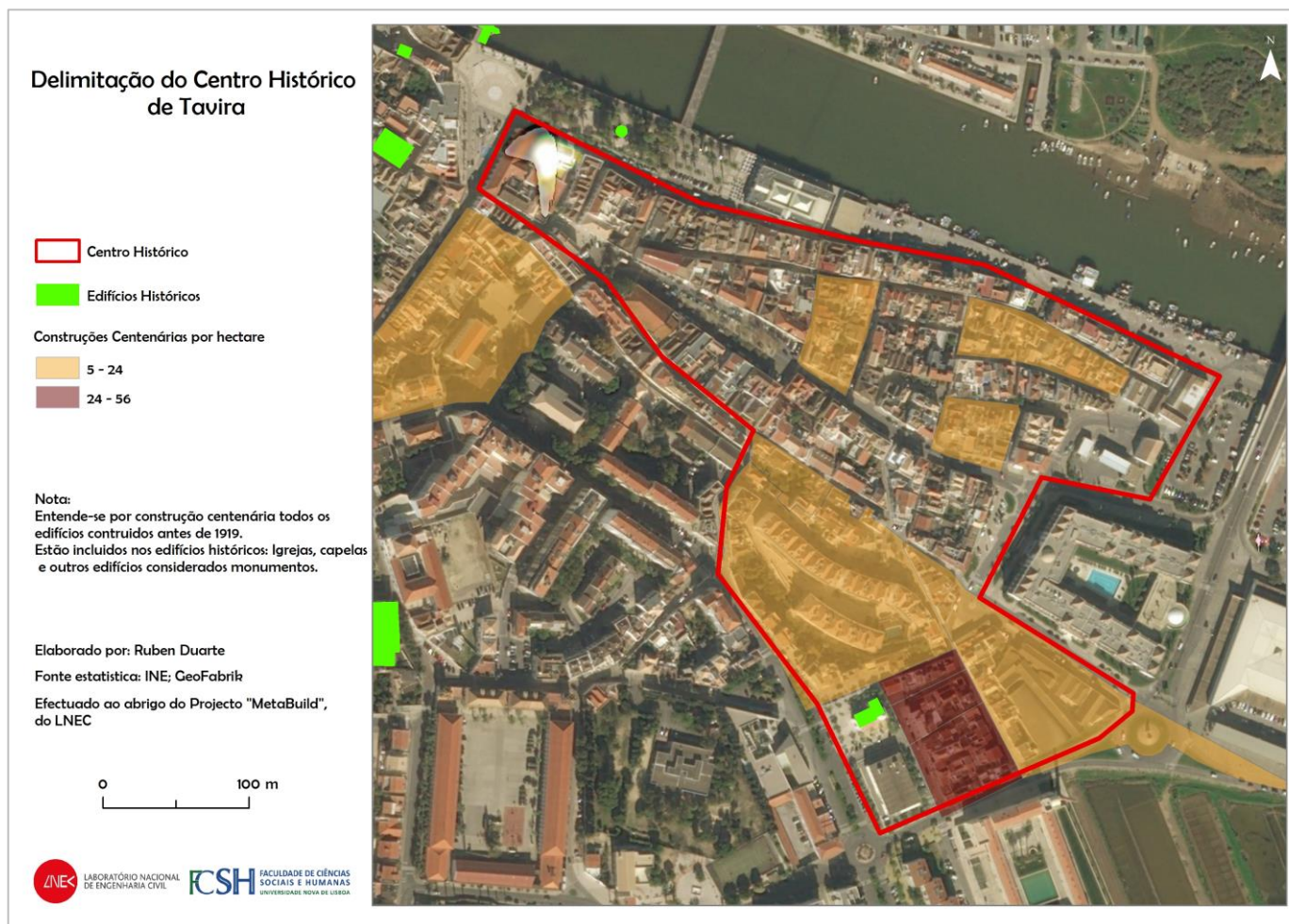


Figura 25 - Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico de Tavira.

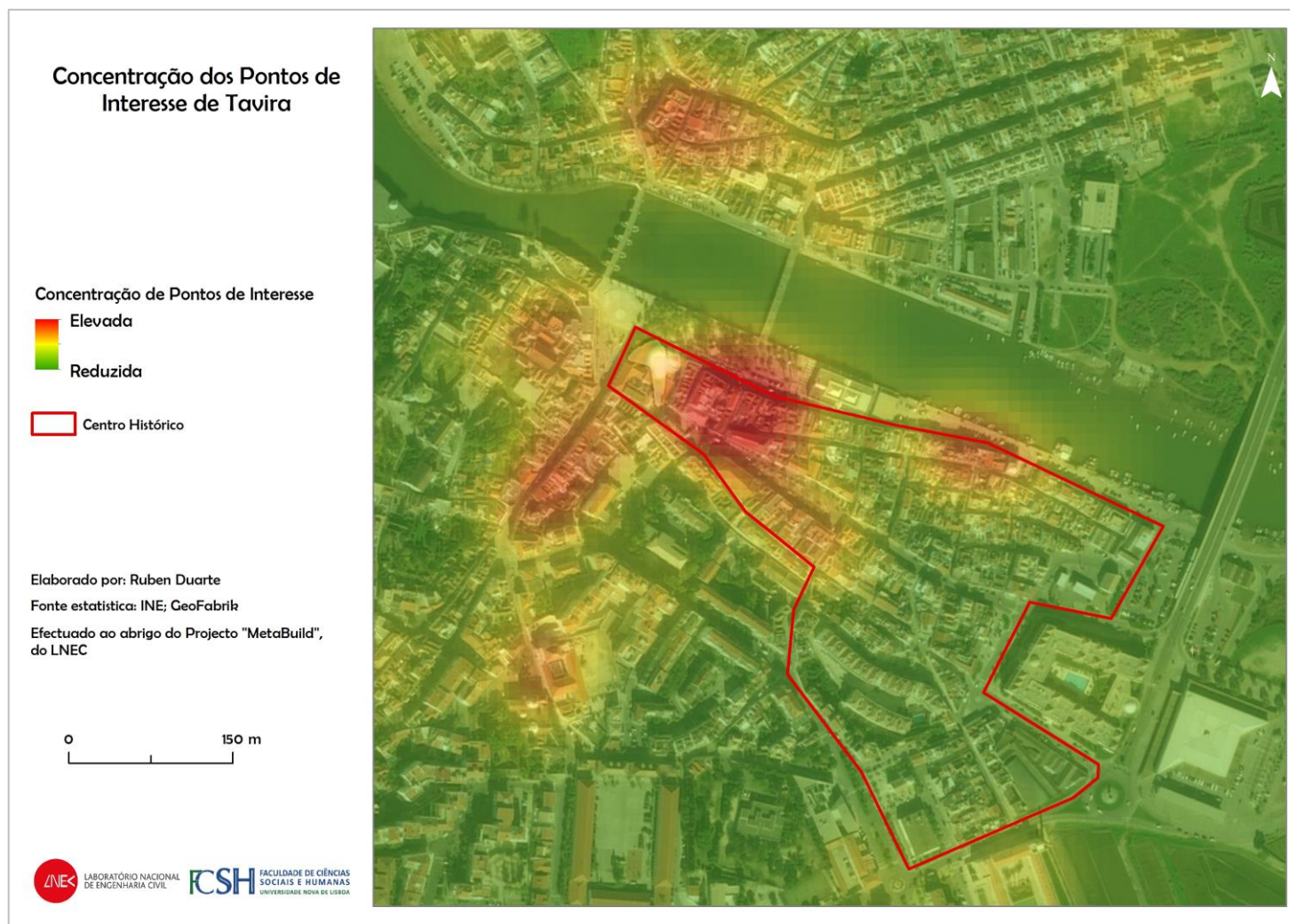


Figura 26 - Concentração de pontos de interesse da cidade de Tavira.

Assim como Setúbal, Tavira também não tem uma ARU referente ao centro histórico existindo apenas para a cidade. A área de concentração dos pontos de interesse situa-se completamente dentro do polígono delimitado como em Beja. Dos indicadores escolhidos destaca-se o volume de alojamentos. Observa-se que o número de alojamentos vagos, no centro histórico de Tavira, aumentou em 81%, o que leva a crer que esta área esteja a ficar abandonada em termos residenciais. Este facto poderá dever-se aos elevados preços dos imóveis ou à degradação do edificado, mas esta é reduzida pois apenas 15% dos edifícios necessitam de médias ou grandes reparações e só 4% se encontram num estado muito degradado.

Volume de alojamentos					
		2001	2011	Variação	Variação %
Cidade	Clássicos	3772	5163	1391	36,88
	Familiares	3780	5169	1389	36,75
	Vagos	532	908	376	70,68
	Total	6100	9919	3819	62,61
Centro Histórico	Clássicos	276	250	-26	-9,42
	Familiares	276	250	-26	-9,42
	Vagos	70	127	57	81,43
	Total	479	606	127	26,51

Figura 27 - Volume de alojamentos da cidade de Tavira e do seu centro histórico.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os centros históricos, como foi demonstrado ao longo do relatório, são uma das áreas mais importantes das cidades. Concentram, numa área reduzida, a história destas e da sua população que ao longo dos anos tem vindo a envelhecer. Portanto o estudo destas áreas é importante para a gestão do território, pois cabe às autoridades competentes não deixar o centro histórico ao abandono. Um dos objetivos deste trabalho foi a consciencialização da preservação do edificado existente na área mais antiga da cidade, através da sua delimitação e identificação.

Existe também uma preocupação pelo centro histórico, com a reabilitação urbana e a criação de diversas ARU para estas áreas. Como foi referido anteriormente, tornam-se mais importantes as questões relacionadas com a preservação do património nas áreas mais antigas das cidades do que a expansão das cidades.

Além dos centros históricos, este relatório abordou também a questão das cidades médias. Estas são, ao nível nacional, imprescindíveis para o desenvolvimento e crescimento do país. Como afirma Costa (2002), as “cidades médias (...) são à escala europeia e nacional entendidas fundamentalmente como instrumentos de ordenamento do território, e à escala regional e sub-regional, mais do que peças de ordenamento, as cidades médias são instrumentos de desenvolvimento regional”.

Observa-se assim que, como acontece com o centro histórico, as cidades médias são um tema importante para a gestão do território, na medida em que estas podem potenciar as áreas mais marginais do território português, nomeadamente no interior. Mas um dos problemas é os critérios que levam a uma cidade a ser considerada média, pois como foi referido no capítulo sobre este tema, uma cidade com 20.000 habitantes numa periferia de uma área metropolitana não tem tanta importância como uma com o mesmo número de população situada no interior.

Para a criação do modelo pôs-se a hipótese de utilizar um questionário aos agentes imobiliários, de modo a perceber que serviços as pessoas valorizam mais na escolha de uma habitação. Concluiu-se que valorizam mais serviços como padarias, frutarias, talhos, mercearias, minimercados, pastelarias e valorizam menos serviços como museus, igrejas monumentais, parques e jardins. O questionário não foi utilizado

na criação do modelo porque a valorização que os peritos nesta matéria (agentes imobiliários) atribuem é similar à população geral, não existindo assim diferenças significativas que pudessem ser aplicadas.

Relativamente ao modelo, este pode ser uma opção viável para a delimitação dos centros históricos e sua análise. No entanto não pode ser visto como uma solução do problema, pois existem melhorias que podem ser no futuro aplicadas. A principal prende-se com a falta de informação que existe ao nível da subsecção estatística. Se existisse informação relativa a crimes, empresas, turismo, seria possível uma análise mais extensa e profunda aos centros históricos. A informação relativa aos pontos de interesse teve de ser retirada de um site (*GeoFabrik*) que extrai os dados do *Open Street Map* e o disponibiliza gratuitamente, senão a introdução desta variável neste modelo não tinha sido possível. Espera-se que no futuro esta informação seja mais acessível, pois com o aparecimento do *open data* tornar-se-á mais fácil a partilha de dados, na medida em que a população poderá fornecer dados relativos às suas cidades.

BIBLIOGRAFIA

- ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA, *IHRU*. (16 de Janeiro de 2017). Obtido de Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana - IHRU: https://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/reabilitacao/arv_vermais.html
- BAUDIN, G., & Vaz, D. M. (2014). *Transação Territorial: Novas relações cidade-campo*. Famalicão: Edições Húmus.
- CARMO, R. M. (2014). Em *Sociologia dos Territórios, teorias, estruturas e deambulações* (pp. 113 - 129). Lisboa: Editora Mundos Sociais.
- CHATELOIN, F. (2008). El centro histórico, concepto o criterio en desarrollo? *Arquitectura y Urbanismo*, 10-23.
- CIDADE ESTATÍSTICA, INE. (25 de Agosto de 2017). Obtido de INE: <http://smi.ine.pt/Conceito/Detalhes?id=8274&lang=PT>
- COSTA, A. H., & Macedo, J. M. (2008). *Engenharia de tráfego: conceitos básicos*. Porto: CCDRN.
- COSTA, E. M. (2000). *Cidades médias e ordenamento do território. O caso da Beira Interior. Dissertação em Geografia - Planeamento Regional e Local*. Lisboa: Faculdade de Letras de Lisboa.
- COSTA, E. M. (2002). Cidades Médias. Contributos para a sua definição. *Finisterra*, pp. 101-128.
- COX, E., & Longlands, S. (2016). *The role of small and medium-sized towns and cities in growing the northern powerhouse*. Manchester: Institute for Public Policy Research.
- FERNANDES, J. A. (2011). Centro histórico e urbanismo: questões, reflexões e inquietações, a propósito do Porto. *Actas do Seminário Centros Históricos: Passado Presente* (pp. 12-25). Porto: Universidade do Porto / Faculdade de Letras / Biblioteca Digital .
- FERRÃO, J. (1995). Cidades Médias: superar a tirania da dimensão. *As Cidades Médias e o Ordenamento do Território* (pp. 11-17). Coimbra: CCRC.
- FERRÃO, J., Henriques, E. B., & Neves, A. O. (1994). Repensar as cidades de média dimensão. *Análise Social*, vol XXIX, pp. 1123-1147.
- FLORES, J. (2003). *Planos de Salvaguarda e reabilitação de centros históricos em Portugal*. Porto.

- GOMES, J. S. (2013). *Caracterização e diagnóstico do centro histórico de Ourém. Relatório de Estágio de Mestrado em Gestão do Território, especialização em Planeamento e Ordenamento do Território*. Lisboa: Faculdade de Ciências Sociais e Humanas.
- GOMES, T. M. (2016). *Caracterização do parque edificado do centro histórico de Leiria. Dissertação de Mestrado em Engenharia Civil - Construções Cíveis*. Leiria: Instituto Politécnico de Leiria.
- GOTTDIENER, M., & Hutchison, R. (2006). *The new urban sociology*. Boulder, CO: Westview Press.
- GUR, E. (2015). Regeneration of the historical urban center and changing housing market dynamics: Fener Bulut. *International Journal of Architectural Research*, 232-246.
- HERNÁNDEZ, A. A., León, M. T., & Mireles, M. H. (2016). Where are Going to Definitions Historical Centers in Latinoamerican? Territory, City and Heritage. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 27-33.
- INE. (2002). *Atlas das Cidades de Portugal*. Lisboa: INE.
- INE. (2003). *Estatísticas da construção e habitação*. Porto: INE.
- INE. (2004). *Atlas das Cidades de Portugal*. Lisboa: INE.
- INE. (2017). Obtido de <https://www.ine.pt>
- KLUSÁKOVÁ, L. (2017). *Small Towns in Europe in the 20th and 21st Centuries - Heritage and Development Strategies*. Prague: Karolinum Press.
- LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL. (2016). *Plano de Atividades para o Ano de 2016*. Lisboa.
- LOPES, H. E. (2012). *Web City Marketing - Análise aos websites das cidades médias portuguesas. Dissertação de mestrado em Marketing*. Universidade da Beira Interior.
- MARCELINO, C. T., Santos, D. A., & Costa, M. (2011). *Mobilidade em cidades médias*. Lisboa: Instituto da mobilidade e dos transportes terrestres.
- MARQUES, T. M. (2002). *Dinâmicas Territoriais: Portugal na transição do século (XX/XXI). Dissertação de Mestrado em Geografia Humana*. Porto: Faculdade de Letras da Universidade do Porto.
- MARQUES, T. M. (2003). Dinâmicas Territoriais e as relações urbano-rurais. *Revista da Faculdade de Letras - Geografia 1ª série*, XIX, pp. 507-521.

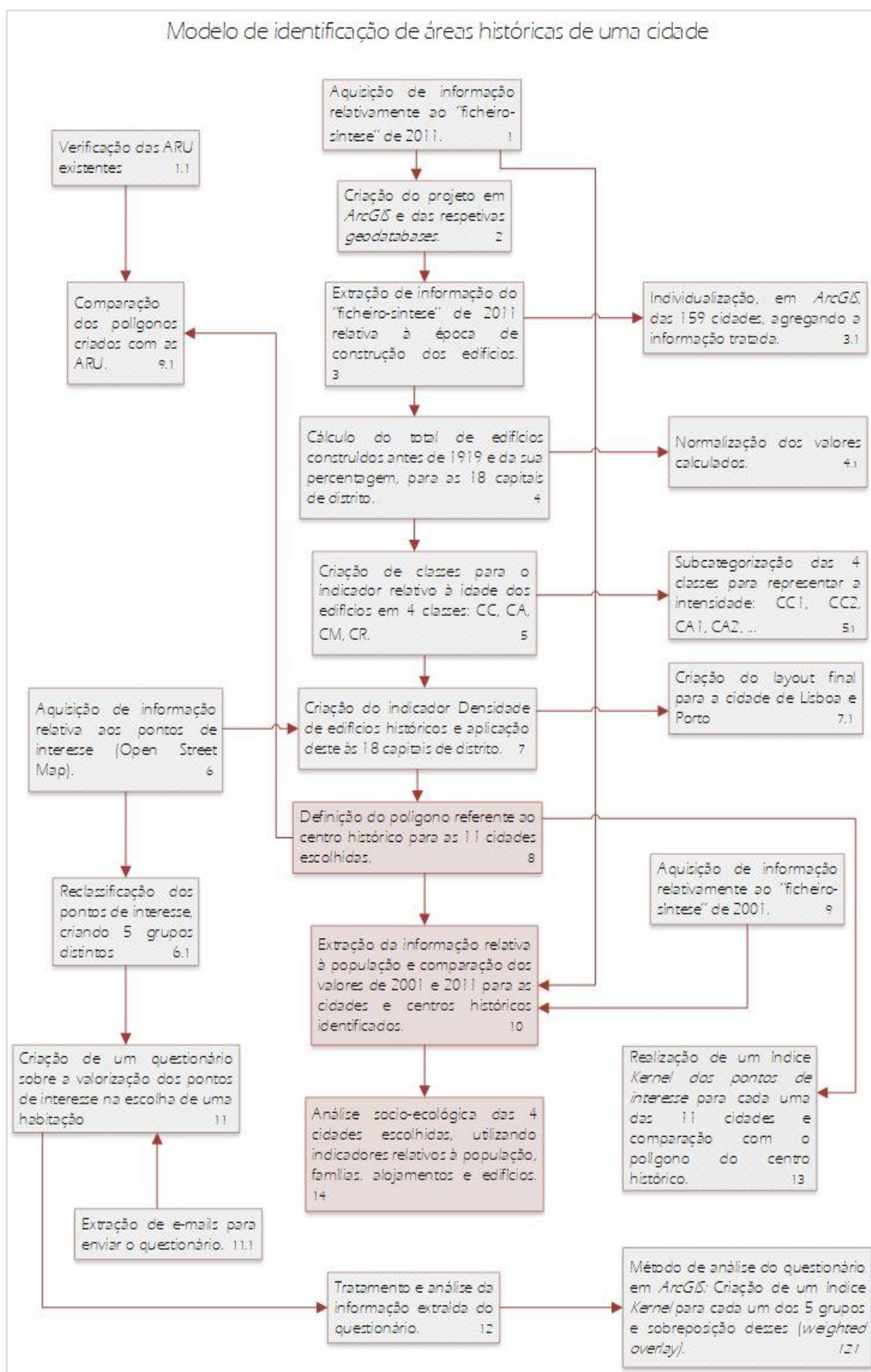
- MATOS, F., Lopes, J. C., & Vitorino, M. A. (2005). Parque urbano e estratégias de bem-estar nas cidades médias em Portugal Continental. O caso de Penafiel. *X Colóquio Ibérico de Geografia*. Évora.
- O papel das cidades médias*. (s.d.). Obtido em 3 de setembro de 2017, de SCRIBD: <https://pt.scribd.com/doc/48065445/4-O-papel-das-cidades-medias>
- PEIXOTO, P. (2003). *Centros históricos e sustentabilidade cultural das cidades*. Porto: Faculdade de Letras da Universidade de Porto.
- QUEIRÓS, F. (2007). *Reabilitação de Centros Históricos*. Coimbra: Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra.
- ROCHA, M. J. (2011). *Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente*. Porto: Universidade do Porto.
- SALGUEIRO, T. B. (1992). *A Cidade em Portugal* (Vol. VIII). Porto: Edições Afrontamento.
- SEBASTIÃO, A. S. (2010). *Planeamento Estratégico para o Centro Histórico de Torres Vedras. Tese de Mestrado em Gestão do Território e Urbanismo*. Instituto de Geografia e Ordenamento do Território.
- SOUSA, A. R., Magalhães, A., & Oliveira, M. M. (2005). *Estudo sobre o Despovoamento dos Centros Históricos da Rede Atlante*. Évora: Diana Litográfica do Alentejo.
- SOUSA, J. F., Fernandes, A., Galiau, S., Estêvão, M., & Antunes, G. (2011). *A evolução dos transportes e acessibilidades e as transformações na organização do território*. Lisboa: Instituto de Dinâmica do Espaço.
- TAVARES, A. F. (2008). *Reabilitação Urbana - O caso dos pequenos centros históricos. Dissertação em Engenharia do Ambiente*. Faculdade de Ciências e Tecnologia.
- TRILLO, C., & Petti, L. (2016). A novel paradigm to achieve sustainable regeneration in historical centres with cultural heritage. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 693-697.

ANEXOS

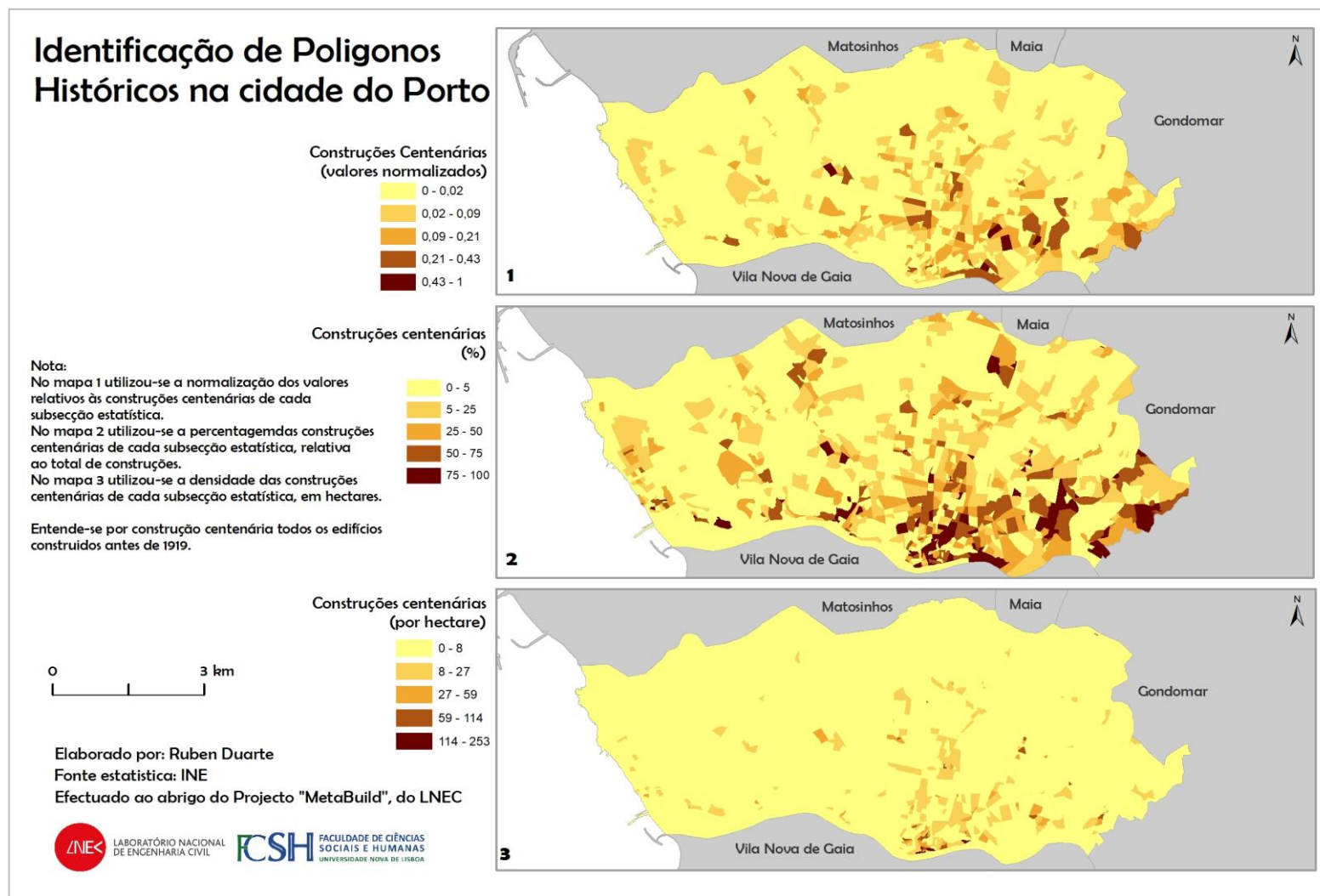
Anexo 1 - Cronograma

	JANEIRO				FEVEREIRO					MARÇO					ABRIL				MAIO					JUNHO				
	9-13	16-20	23-27	30-31	1-3	6-10	13-17	20-24	27-28	1-3	6-10	13-17	20-24	27-31	3-7	10-14	17-21	24-28	1-5	8-12	15-19	22-26	29-31	1-2	5-9	12-16	19-23	26-30
Revisão de Literatura																												
- Pesquisa																												
- Elaboração																												
Aquisição e organização da informação																												
Identificação de polígonos correspondentes ao centro histórico																												
Questionário																												
- Elaboração																												
- Período de resposta																												
- Análise de resultados																												
Modelo de identificação do centro histórico																												
Aplicação do modelo (Análise sócio ecológica)																												

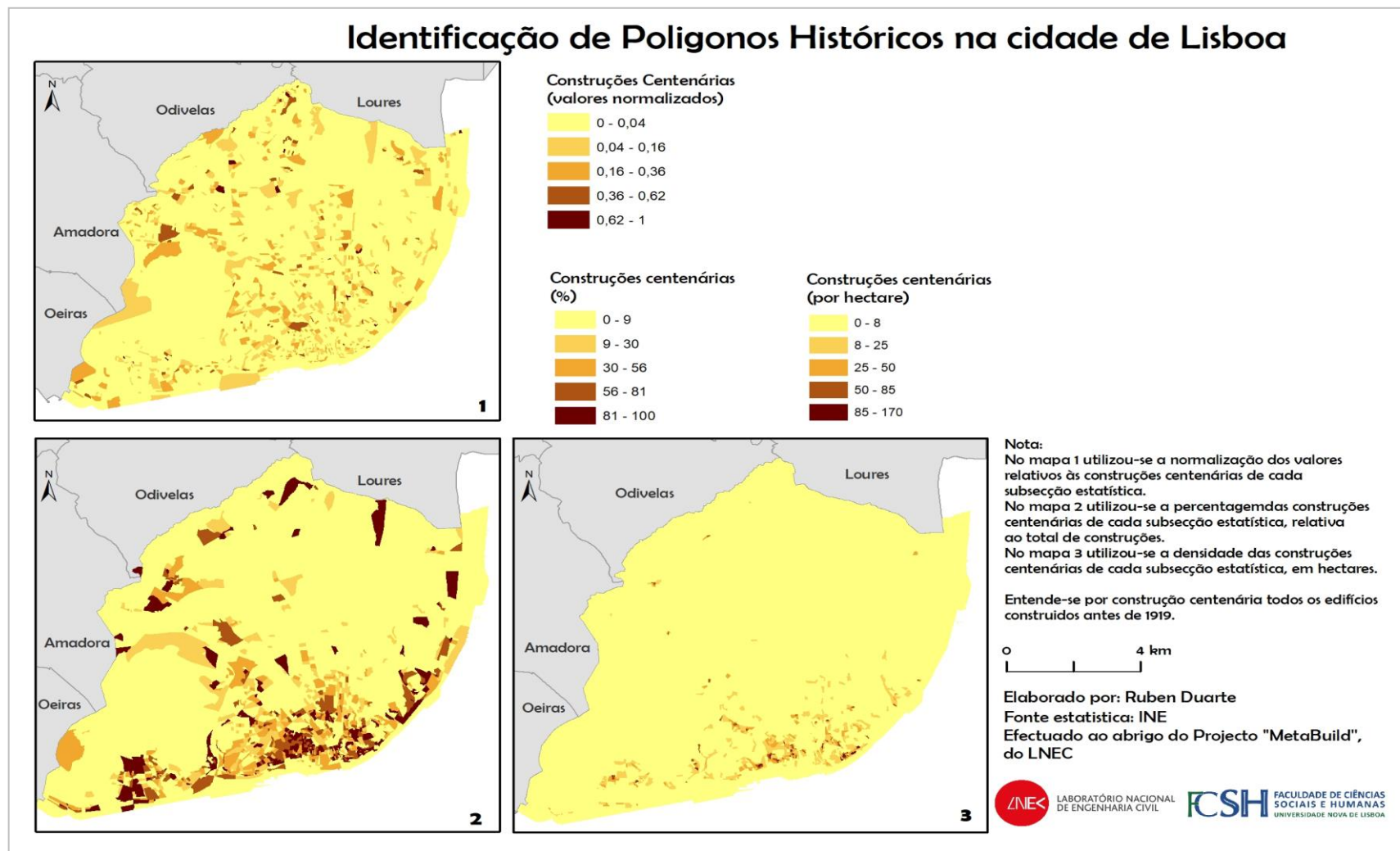
Anexo 2 - Fluxograma



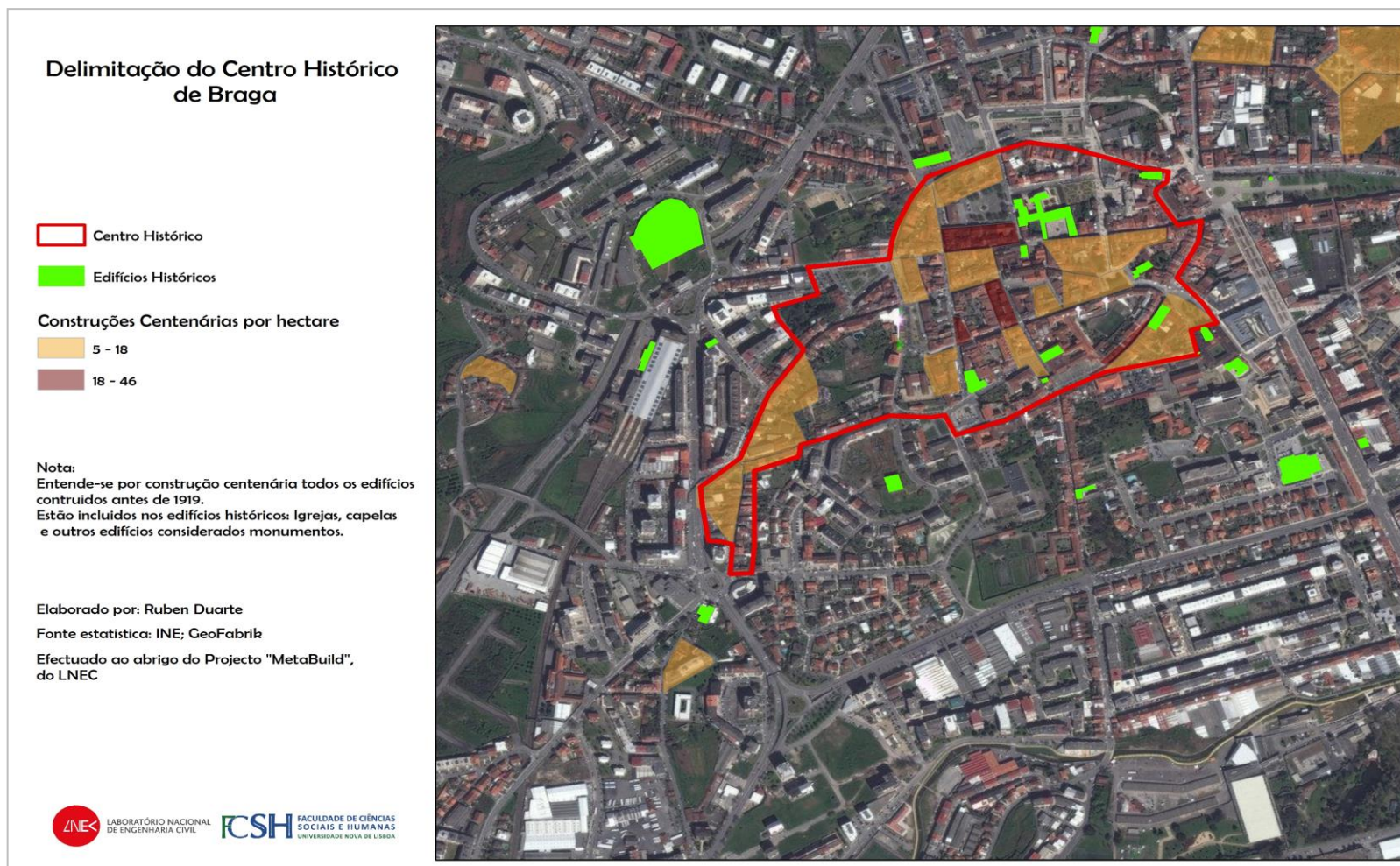
Anexo 3 – Comparação dos 3 métodos utilizados, na cidade do Porto para a definição de polígonos correspondentes ao centro histórico.



Anexo 4 – Comparação dos 3 métodos utilizados, na cidade do Porto para a definição de polígonos correspondentes ao centro histórico.



Anexo 5 – Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico, para a cidade de Braga, utilizando informação relativa à época de construção dos edifícios e aos edifícios históricos existentes na cidade.



Anexo 6 – Delimitação do polígono correspondente ao centro histórico, para a cidade de Bragança, utilizando informação relativa à época de construção dos edifícios e aos edifícios históricos existentes na cidade.



Anexo 7 – Questionário realizado aos agentes imobiliários (foram retiradas as questões do site Survey Monkey, onde foi realizado o questionário).

MetaBuild – LNEC/FCSH

INQUÉRITO SOBRE CRITÉRIOS PARA VALORIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

Obrigado por visitar este questionário e por aceder responder. Como verá, iremos tomar menos de 5 minutos do seu tempo. O LNEC e a Universidade Nova de Lisboa, através da FCSH, procuram saber mais sobre os critérios que presidem à valorização da localização de imóveis para fins habitacionais.

Sabemos que em todas as cidades existem diferenças de preços entre imóveis de idêntica idade, qualidade e dimensão, diferenças que se podem explicar em larga medida pela localização dos mesmos.

Porque motivo um imóvel vale mais numa área e menos noutra área?

Que avaliação fazem as pessoas?

Em que pensam quando decidem atribuir mais valor a um imóvel e menos a outro, apenas porque não estão na mesma zona?

1. Por favor indique a sua condição de género:

- Masculino
- Feminino

2. Por favor indique a sua idade:

3. Quantos anos de experiência profissional tem?

- Nenhum
- Menos de 5
- Entre 5 e 10
- Entre 10 e 15
- Entre 15 e 20
- Mais de 20

4. Em quantas cidades já exerceu a sua profissão atual?

- Nenhuma
- Entre 1 e 2
- Entre 3 e 4
- Mais de 5

5. Nacionalidade:

- Português
- Espanhol
- Francês
- Inglês
- Alemão
- Holandês
- Italiano
- Brasileiro
- Outro (especifique)

6. Por favor indique os tipos de atividade económica a que se dedica e a sua importância (em termos do tempo que dedica a cada uma):

	Atividade predominante	2ª atividade mais relevante em termos de tempo despendido	Atividade complementar	Atividade residual (esporádica)	Não exerce esta atividade
Compra e venda de bens imobiliários					
Arrendamento de bens imobiliários					
Mediação e avaliação imobiliária					
Administração de imóveis					
Administração de condomínios					

7. Por favor indique qual a situação na profissão de acordo com o tipo de atividade que exerce:

	Atividade predominante	2ª atividade mais relevante em termos de tempo despendido	Atividade complementar	Atividade residual (esporádica)	Não exerce esta atividade
Empregador (único proprietário da empresa)					
Empregador (sócio)					
Trabalhador por conta própria					
Trabalhador por conta de outrem					
Outra situação					

De seguida identificam-se alguns grupos de atividades e serviços que habitualmente se podem encontrar nas cidades. Gostaríamos que classificasse cada um desses Grupos pelo seu grau de importância para valorizar uma zona urbana e, conseqüentemente, valorizar os imóveis nela existentes.

Pedimos-lhe que nos indique o que entende que os potenciais compradores de um imóvel valorizam mais e valorizam menos em termos de proximidade, considerando uma área de residência. A imagem com o círculo ajuda a ilustrar o que entendemos por proximidade, ou seja, o que fica perto, num raio de 400 metros, e que uma pessoa pode dizer que faz parte da zona onde reside.

Note que estamos a pedir-lhe que indique o que pensa que as pessoas valorizam, o que pode não coincidir com a sua própria avaliação pessoal.

Utilize a escala que lhe propomos, que varia de 0 a 10, e na qual o 0 corresponde a nenhuma valorização e 10 à máxima valorização que os potenciais compradores atribuem.

Os grupos que selecionámos são os seguintes:

GRUPO I – Inclui padarias, frutarias, talhos, mercearias, minimercados, pastelarias, cafés de rua, cafetarias, quiosques, supermercados, lavandarias, Centros de Dia, ATL, entre outros.

GRUPO II – Inclui bancos, caixas ATM, ourivesarias, farmácias, agências de viagem, comércio de roupa, comércio de componentes de informática, veterinários, restaurantes de bairro, livrarias, cabeleireiros/barbearias, clínicas, Lares, igrejas paroquiais, entre outros.

GRUPO III – Inclui cafés e restaurantes em centros históricos ou considerados típicos, bares, cinemas, teatros, salas de exposição, equipamentos desportivos (estádios, pavilhões desportivos, campos de ténis, piscinas), hotéis, parques temáticos (zoo, outros), centros culturais e associações, entre outros.

GRUPO IV – Inclui polícia, bombeiros, correios, tribunais, embaixadas, serviços de finanças, junta de freguesia, câmara municipal, infraestruturas de transporte público (estações de autocarro, ferroviárias, fluviais, praças de táxi), escolas, universidades, hospitais e centros de saúde, bibliotecas, entre outros.

GRUPO V – Inclui miradouros, sítios arqueológicos, monumentos públicos, edifícios com elevada dignidade arquitetural ou funcional, museus, igrejas monumentais, parques e jardins, e outro património que seja altamente atrativo para os moradores e para visitantes pelo seu elevado valor patrimonial.

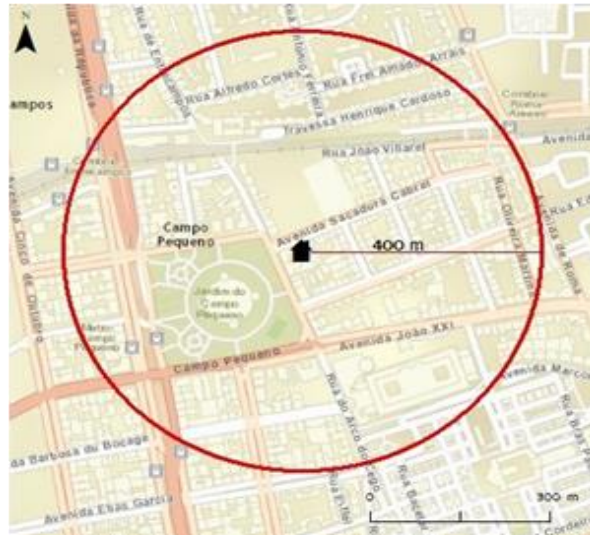


Ilustração do que se entende por uma zona de proximidade (um raio de 400 metros em redor do imóvel)

8. Para o Grupo I, por favor aplique uma valorização (que entenda corresponder à que os potenciais compradores valorizam) quando estão a escolher a zona do imóvel para habitação que pretendem adquirir.
9. Para o Grupo II, por favor aplique uma valorização (que entenda corresponder à que os potenciais compradores valorizam) quando estão a escolher a zona do imóvel para habitação que pretendem adquirir.
10. Para o Grupo III, por favor aplique uma valorização (que entenda corresponder à que os potenciais compradores valorizam) quando estão a escolher a zona do imóvel para habitação que pretendem adquirir.
11. Para o Grupo IV, por favor aplique uma valorização (que entenda corresponder à que os potenciais compradores valorizam) quando estão a escolher a zona do imóvel para habitação que pretendem adquirir.
12. Para o Grupo V, por favor aplique uma valorização (que entenda corresponder à que os potenciais compradores valorizam) quando estão a escolher a zona do imóvel para habitação que pretendem adquirir.
13. Considera que as valorizações anteriores se aplicam a qualquer cidade, e que os potenciais compradores de um imóvel valorizam os mesmos serviços, atividades e

bens públicos patrimoniais do mesmo modo, seja uma cidade grande ou mais pequena?

- Em geral valorizam do mesmo modo porque os estilos de vida e as necessidades das pessoas não variam muito entre si e não mudam porque se vive na cidade A ou B.
- Existem pequenas diferenças que podem ter algum significado.
- Existem diferenças consideráveis que não podem ser ignoradas.
- A valorização de cada Grupo varia muito de cidade para cidade.

14. Considera que os Portugueses valorizam diferentemente dos estrangeiros que procuram adquirir um imóvel numa cidade aqui em Portugal?

- Existem poucas diferenças no que respeita à valorização que é feita por um Português ou por um estrangeiro.
- Existem algumas diferenças, mas são pouco significativas.
- Existem muitas diferenças. São compradores muito distintos em relação ao que valorizam.

15. Se lhe fosse pedido para escolher entre uma destas definições, qual a que lhe parece mais correta?

UM CENTRO HISTÓRICO DE UMA CIDADE É:

- Todo o conjunto de espaços, incluindo os lugares arqueológicos e paleontológicos que constituem um local de fixação humana, tanto em meio urbano como em meio rural, cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arquitetónico, arqueológico, histórico e estético.
- Área mais ativa de uma cidade, onde se concentra a atividade comercial e financeira.
- Todos os locais iniciais onde a população se fixou, que com o passar do tempo foram criando em si mesmo fenómenos culturais, políticos, económicos, que contribuíram para a formação e desenvolvimento de uma estrutura edificada e urbanizada.
- Espaço caracterizado pela edificação contínua e pela existência de infraestruturas urbanas, que compreende o conjunto de serviços públicos que possibilitam a vida da população.

Anexo 8 – Questionário realizado aos agentes imobiliários (foram retiradas as questões do site Survey Monkey, onde foi realizado o questionário).

MetaBuild – LNEC/FCSH

INQUÉRITO SOBRE CRITÉRIOS PARA VALORIZAÇÃO DA LOCALIZAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS HABITACIONAIS

Obrigado por visitar este questionário e por aceder responder. Como verá, iremos tomar menos de 5 minutos do seu tempo. O LNEC e a Universidade Nova de Lisboa, através da FCSH, procuram saber mais sobre os critérios que presidem à valorização da localização de imóveis para fins habitacionais.

Sabemos que em todas as cidades existem diferenças de preços entre imóveis de idêntica idade, qualidade e dimensão, diferenças que se podem explicar em larga medida pela localização dos mesmos.

Porque motivo um imóvel vale mais numa área e menos noutra área?

Que avaliação fazem as pessoas?

Em que pensam quando decidem atribuir mais valor a um imóvel e menos a outro, apenas porque não estão na mesma zona?

1. Por favor indique a sua condição de género:

- Masculino
- Feminino

2. Por favor indique a sua idade:

3. Nacionalidade:

- Português
- Espanhol
- Francês
- Inglês
- Alemão
- Holandês
- Italiano
- Brasileiro
- Outro (especifique)

4. Qual o curso que frequenta?

- Sociologia
- Geografia

5. Qual o grau académico que frequenta?

- Licenciatura

- Mestrado

De seguida identificam-se alguns grupos de atividades e serviços que habitualmente se podem encontrar nas cidades. Gostaríamos que classificasse cada um desses Grupos pelo seu grau de importância para valorizar uma zona urbana e, conseqüentemente, valorizar os imóveis nela existentes.

Pedimos-lhe que nos indique o que entende que os potenciais compradores de um imóvel valorizam mais e valorizam menos em termos de proximidade, considerando uma área de residência. A imagem com o círculo ajuda a ilustrar o que entendemos por proximidade, ou seja, o que fica perto, num raio de 400 metros, e que uma pessoa pode dizer que faz parte da zona onde reside.

Note que estamos a pedir-lhe que indique o que pensa que as pessoas valorizam, o que pode não coincidir com a sua própria avaliação pessoal.

Utilize a escala que lhe propomos, que varia de 0 a 10, e na qual o 0 corresponde a nenhuma valorização e 10 à máxima valorização que os potenciais compradores atribuem.

Os grupos que selecionámos são os seguintes:

GRUPO I – Inclui padarias, frutarias, talhos, mercearias, minimercados, pastelarias, cafés de rua, cafetarias, quiosques, supermercados, lavandarias, Centros de Dia, ATL, entre outros.

GRUPO II – Inclui bancos, caixas ATM, ourivesarias, farmácias, agências de viagem, comércio de roupa, comércio de componentes de informática, veterinários, restaurantes de bairro, livrarias, cabeleireiros/barbearias, clínicas, Lares, igrejas paroquiais, entre outros.

GRUPO III – Inclui cafés e restaurantes em centros históricos ou considerados típicos, bares, cinemas, teatros, salas de exposição, equipamentos desportivos (estádios, pavilhões desportivos, campos de ténis, piscinas), hotéis, parques temáticos (zoo, outros), centros culturais e associações, entre outros.

GRUPO IV – Inclui polícia, bombeiros, correios, tribunais, embaixadas, serviços de finanças, junta de freguesia, câmara municipal, infraestruturas de transporte público (estações de autocarro, ferroviárias, fluviais, praças de táxi), escolas, universidades, hospitais e centros de saúde, bibliotecas, entre outros.

GRUPO V – Inclui miradouros, sítios arqueológicos, monumentos públicos, edifícios com elevada dignidade arquitetural ou funcional, museus, igrejas monumentais, parques e jardins, e outro património que seja altamente atrativo para os moradores e para visitantes pelo seu elevado valor patrimonial.

11. Considera que as valorizações anteriores se aplicam a qualquer cidade, e que os potenciais compradores de um imóvel valorizam os mesmos serviços, atividades e bens públicos patrimoniais do mesmo modo, seja uma cidade grande ou mais pequena?

- Em geral valorizam do mesmo modo porque os estilos de vida e as necessidades das pessoas não variam muito entre si e não mudam porque se vive na cidade A ou B.
- Existem pequenas diferenças que podem ter algum significado.
- Existem diferenças consideráveis que não podem ser ignoradas.
- A valorização de cada Grupo varia muito de cidade para cidade.

12. Se lhe fosse pedido para escolher entre uma destas definições, qual a que lhe parece mais correta?

UM CENTRO HISTÓRICO DE UMA CIDADE É:

- Todo o conjunto de espaços, incluindo os lugares arqueológicos e paleontológicos que constituem um local de fixação humana, tanto em meio urbano como em meio rural, cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arquitetónico, arqueológico, histórico e estético.
- Área mais ativa de uma cidade, onde se concentra a atividade comercial e financeira.
- Todos os locais iniciais onde a população se fixou, que com o passar do tempo foram criando em si mesmo fenómenos culturais, políticos, económicos, que contribuíram para a formação e desenvolvimento de uma estrutura edificada e urbanizada.
- Espaço caracterizado pela edificação contínua e pela existência de infraestruturas urbanas, que compreende o conjunto de serviços públicos que possibilitam a vida.