

REVITALIZAÇÃO DA BAIXA-CHIADO

Revisão do Relatório - Proposta de Setembro de 2006

Lisboa, 25.02.2008



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

O presente relatório integra e adapta textos da Proposta de 2006 elaborada pelo Comissariado coordenado pela Dr.^a Maria José Nogueira Pinto, aprovada na generalidade em Reunião de Câmara de 6 de Novembro de 2006.

Anexa-se o relatório de 2006, bem como as perguntas formuladas pelas Comissões da Assembleia Municipal e as respostas dadas à época pelo Comissariado.



Í N D I C E

1. Historial

2. Aspectos mais relevantes da Proposta de 2006

2.1 Um exercício de planeamento prospetivo

2.2 Diagnóstico

- Os factores de declínio no passado recente
- As oportunidades do futuro próximo

2.3 Uma Visão de Conjunto

2.4 Estratégia

2.4.1 O conceito urbanístico

2.4.2 Três ideias base

2.4.3 O conceito de projecto estruturante

2.4.4 Os sete projectos prioritários

2.4.5 As políticas públicas

2.4.6 O modelo institucional e de financiamento

3. As perguntas das Comissões Especializadas da Assembleia Municipal e as respostas do Comissariado

4. A Revitalização da Baixa-Chiado - Proposta de 2008

4.1 Os Fundamentos da Revisão da Proposta de 2006

4.2 Os Sete Eixos Prioritários de Acção

4.3 Implementação da Operação

4.3.1 Medidas propostas – fundamentação jurídico-urbanística

4.3.2 Estrutura organizativa

4.3.3 Financiamento e Parcerias

4.3.4 Acções prioritárias a desenvolver pela Autarquia

4.3.5 O envolvimento dos actores e agentes da modernização da Baixa e do Chiado



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

1. HISTORIAL

- 1.1** Em 8 de Março de 2006 a Câmara deliberou a criação de um Comissariado para proceder à elaboração de um projecto integrado de revitalização da Baixa-Chiado e zonas confinantes, coordenado pela Dra. Maria José Nogueira Pinto, constituído por cinco comissários: Prof. Augusto Mateus, Dra. Celeste Hagatong, Dr. Elísio Summavielle, Arqt.º Manuel Salgado, Eng.º Miguel Anacoreta Correia e Dra. Raquel Henriques da Silva.
- 1.2** Em 8 de Março de 2006 foram definidos os objectivos e fixado o prazo de seis meses a partir da sua constituição, para a elaboração de um plano estratégico de intervenção nas vertentes urbanística, económica, financeira, social e cultural - incluindo a colaboração na conclusão do processo de candidatura da Baixa Pombalina a Património Mundial, a apresentar à UNESCO -, bem como o acompanhamento da execução, nas suas diferentes vertentes, do plano estratégico aprovado. O Comissariado foi empossado em 22 de Março de 2006.
- 1.3** Durante o período de elaboração do estudo foram realizadas múltiplas reuniões com instituições representantes da sociedade civil e entidades ligadas ao sector Imobiliário, Turístico e Cultural para apresentação do projecto preliminar da Baixa-Chiado:
- 05 de Junho de 2006 – Apresentação no Centro Nacional de Cultura (Sociedade Civil).
 - 08 de Junho de 2006 – Apresentação aos Promotores Imobiliários (I).
 - 20 de Junho de 2006 – Apresentação aos Operadores de Turismo.
 - 23 de Junho de 2006 – Apresentação aos Promotores Imobiliários (II).
 - 09 de Novembro de 2006 – Apresentação no Turf Club.
- 1.4** Tendo em conta a importância do Estado como parceiro privilegiado e essencial na revitalização desta área da cidade, por indicação do Sr. Ministro do Ambiente foi indicado como seu representante o Presidente da Parque Expo, Dr. Rolando Borges Martins, para colaborar com o Comissariado na formulação da sua



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

proposta, e assegurados também os serviços do Dr. Pedro Siza Vieira para a definição das questões institucionais relacionadas com o projecto.

- 1.5** O Comissariado contou com a colaboração do Arqt.º Bruno Soares e dos Eng.ºs Vasco Colaço e José Manuel Viegas, da TIS, numa parceria estabelecida entre a CML, o Metropolitano de Lisboa e a APL.
- 1.6** Para elaborar o seu relatório o Comissariado chamou para colaborar consigo um conjunto de especialistas, nomeadamente:
Sr. Henrique Cayatte, Eng.º João Appleton, Dr. José Sarmento de Matos, Dr. Luís Correia da Silva, Eng.ª Helena Martins, Eng.º António Segadães Tavares, Eng.º Guilherme Carrilho da Graça, Prof. Francisco Ferreira, Prof. Eng.º Fernando Nunes da Silva.
- 1.7** Em 20 de Setembro de 2006 foi entregue ao Sr. Presidente da Câmara o Relatório “Proposta de Revitalização da Baixa-Chiado”.
A proposta foi aprovada em reunião de Câmara realizada em 6 de Novembro de 2006.
- 1.8** Durante os meses de Setembro e Outubro de 2006 o trabalho foi apresentado ao Sr. Ministro do Ambiente e Ordenamento Território (29 de Setembro) e à Comunicação Social (2 de Outubro).
- 1.9** Em 29 de Setembro de 2006 o Relatório “Proposta de Revitalização da Baixa-Chiado” foi formalmente entregue e apresentado pelo Sr. Presidente da Câmara, Prof. Carmona Rodrigues, ao Governo, na pessoa do Exmo. Senhor Ministro do Ambiente e Ordenamento do Território, Prof. Nunes Correia e do Secretário de Estado do Ordenamento do Território e das Cidades, Prof. João Ferrão.
- 1.10** Em 14 de Novembro 2006 foi apresentado à Comissão Permanente de Urbanismo e Mobilidade e em plenário da Assembleia Municipal. A proposta 516/2006 de 13 de Novembro não chegou a ser votada pela Assembleia Municipal.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

- 1.11** Em 15 de Dezembro de 2006 o Sr. Ministro do Ambiente enviou uma carta ao Sr. Presidente da Câmara, manifestando a disponibilidade do Estado para participar, como solicitado, na recuperação do Terreiro do Paço e da Frente Ribeirinha entre Santa Apolónia e o Cais do Sodré, e propondo à Câmara constituir uma sociedade para o efeito. Esta proposta mereceu a concordância do executivo municipal tendo sido comunicada através da carta de 23 de Fevereiro de 2007.
- 1.12** Em 16 de Fevereiro de 2007, através de ofício (n.º 2/CBC/2007) remetido ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Lisboa, Prof. António Carmona Rodrigues, os membros do Comissariado deram por concluídos os seus mandatos, uma vez que consideraram estarem cumpridas as tarefas de que tinham sido incumbidos.
- 1.13** Em 29 de Março 2007, através da Comissão Permanente Intervenção Social e Cultura e em 3 de Abril, através da Comissão Permanente Habitação, Reabilitação Urbana e Bairros Municipais, a Assembleia solicitou esclarecimentos à Câmara. Os esclarecimentos foram prestados pelo Comissariado e enviados novamente à Assembleia Municipal em 16 Abril 2007 (Ofº n.º 0044/GVMJNP/07) e 23 Abril 2007 (Ofº n.º 0046/GVMJNP/07).
- 1.14** O executivo da Câmara eleito em 15 de Julho solicitou à Assembleia a devolução do documento elaborado pelo Comissariado para ser reavaliado e reformulado tendo em consideração as alterações de circunstância entretanto verificadas.



2. ASPECTOS MAIS RELEVANTES DA PROPOSTA DE SETEMBRO 2006

2.1 Um Exercício de Planeamento Prospectivo

O projecto de recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado proposto pelo Comissariado corresponde a um exercício pragmático de planeamento prospectivo de situações, isto é, à produção de uma visão de conjunto orientada pelas oportunidades e pelos desafios do futuro próximo, susceptível de permitir a identificação das acções e iniciativas necessárias para poder (re)colocar o centro histórico de Lisboa ao serviço de uma capital maior e mais forte, no plano internacional, mas menos pesada no plano nacional.

O projecto de recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado pretende ser um processo credível, articulado e exequível, dotado da inteligência operacional e da massa crítica de recursos necessários para viabilizar a efectiva concretização das ideias, propostas e projectos capazes de travarem o declínio do espaço da Baixa-Chiado e gerarem novos fluxos sustentados de actividades e pessoas em sintonia com a sua reabilitação e requalificação.

O projecto pressupõe, no entanto, que a sua concretização depende decisivamente da capacidade de institucionalizar e desenvolver uma exigente e complexa lógica de cooperação, envolvendo:

- a cooperação entre entidades públicas, surgindo, em primeiro lugar, a cooperação entre o Governo e a Câmara Municipal, uma vez que se trata de um projecto para o País e para a sua Capital, onde só uma estreita colaboração e partilha de objectivos estratégicos pode garantir o seu pleno desenvolvimento, e, em segundo lugar, a cooperação entre a Câmara Municipal e as freguesias envolvidas pela zona de intervenção, uma vez que se trata de um projecto que terá de contribuir relevantemente para a criação do novo “modelo de governação” exigido pela moderna política de cidades;
- a cooperação entre o sector público e o sector privado, surgindo não apenas no plano operacional e financeiro, traduzida, nomeadamente, na compatibilização e alavancagem mútua de investimentos e despesas, mas também no plano estratégico e organizacional, traduzida, nomeadamente, na estabilização de regras indutoras de cálculos e decisões com racionalidade económica e em sintonia com os grandes objectivos da intervenção.



2.2 O Diagnóstico

O diagnóstico efectuado procurou sistematizar as grandes conclusões e lições do significativo e diversificado conjunto de estudos existentes para situar os grandes factores do declínio, que importa evitar e combater, e identificar as principais oportunidades, que importa agarrar e viabilizar, numa lógica aberta e cosmopolita, olhando o futuro e o Mundo. O diagnóstico pretende também especificar as alavancas de uma mudança irreversível e sustentável, contribuindo para uma maior integração de Lisboa no movimento de renascimento urbano das grandes cidades europeias.

• Os factores de declínio no passado recente

O declínio da Baixa-Chiado pode ser associado ao arrastamento de um “círculo vicioso” de desqualificação onde se interpenetram a incoerência das funções económicas, políticas e institucionais mantidas, a perda cumulativa de dinamismo da ocupação habitacional, empresarial e comercial, a incapacidade de conservar e valorizar o património e uma animação sem “massa crítica”, restrita nos conteúdos e muito limitada no tempo.

Cinco factores merecem um destaque especial, na medida em que apontam outras tantas direcções de reequilíbrio dos processos de natureza institucional, económica e social em acção na Baixa-Chiado:

- A desagregação dos modelos de ocupação do espaço precipitada pelo grande incêndio e pela descoordenação e arrastamento das intervenções mais pesadas de recuperação de edifícios ou gestão da rede de transportes (congestionamento, ruído e degradação ambiental, infra-estruturas desactualizadas, mobilidade não organizada, desertificação em certos períodos do dia e da semana, segurança diminuída);
- A muito incipiente renovação do modelo comercial (rigidez dos horários de abertura e de trabalho, incapacidade de materializar a lógica de “centro comercial a céu aberto”, lentidão na redefinição da actividade das lojas, insuficiente presença de “lojas-âncora”) e a perda de competitividade em relação aos novos espaços comerciais emergentes;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- O efeito depressivo das “deslocalizações” dos “escritórios” (actividades financeiras, serviços centrais do Estado, serviços às empresas) e das actividades universitárias, bem como da rarefacção dos serviços de proximidade às famílias residentes;
- O desaproveitamento dos espaços culturais e de lazer como pólos relevantes na atractividade de pessoas e actividades complementares (inexistência de uma programação efectiva e de uma articulação em rede, nomeadamente na área do património, artes do espectáculo e percursos urbanos);
- O “modelo” de gestão do espaço urbano vigente (tradicional, burocrático, fragmentário e descoordenado, nomeadamente nas relações entre o Município e o Governo) crescentemente reduzido a um papel muito limitado e passivo de inércia e/ou “bloqueio”, sem capacidade de antecipar e promover novas utilizações, funções e projectos com suficiente valor para os potenciais investidores.

• **As oportunidades do próximo futuro**

A revitalização da Baixa-Chiado deve ser directamente associada à possibilidade de catalisar um “círculo virtuoso” de aglomeração de actividades, organizações, equipamentos e pessoas com suficiente massa crítica (dimensão, diversidade, qualificação, poder de compra) para despoletar uma dinâmica de sustentabilidade. Cinco oportunidades merecem um destaque especial, na medida em que representam outras tantas formas de conferir aos activos as características estruturais de caminhos de modernização, transformação e revalorização:

- A situação específica de um espaço singular e resistente, com uma história rica e enquadrado numa lógica certificada de património da Humanidade (valores decisivos para uma diferenciação competitiva, interna e externa, indutora de criação de valor) que justifica um esforço consistente e sustentado de recuperação e reabilitação conduzido com regras explícitas de coerência global;
- A forte expansão do turismo internacional não deixará de premiar uma resposta qualificada e enriquecida do destino “Lisboa” a essa procura (fluxos globais que duplicam e fluxos “longos” que triplicam no horizonte 2020 face a 2000, e que se polarizarão, progressivamente, na Europa, pelos “produtos” complexos de mais elevado



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

conteúdo patrimonial e cultural), num quadro, de fácil compreensão, em que a afirmação competitiva do pólo turístico de Lisboa produz fortes efeitos positivos sobre as outras regiões turísticas do País;

- A redefinição da presença de serviços centrais do Estado no centro histórico da cidade de Lisboa (impulsionada, nomeadamente, pela afirmação do “Estado Regulador” e do “governo electrónico”), em articulação com a consolidação das funções europeias assumidas por Portugal e pelos portugueses (traduzida, nomeadamente, na localização de agências europeias);

- A relevância das indústrias criativas, dos centros financeiros e do investimento imobiliário nas dinâmicas mais fortes e actuais de internacionalização das grandes cidades, podendo uma Baixa-Chiado em recuperação ocupar uma posição significativa na concretização de um potencial de investimento reconhecido (mas ainda insuficientemente concretizado), na cidade de Lisboa;

- A aceleração da internacionalização das actividades de ensino superior, nomeadamente nas actividades de pós-graduação, exigindo novos modelos de atractividade de procuras muito mais diversificadas, onde a qualidade de vida urbana se torna muito mais relevante, podendo a revitalização da Baixa-Chiado contribuir, como outros centros históricos de grandes “cidades universitárias”, para a atractividade internacional dos pólos universitários da cidade de Lisboa.

2.3 Uma Visão de Conjunto

A visão da proposta de 2006 para a recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado foi construída com base numa abordagem centrada na sua atractividade ou, mais especificamente, na passagem da compreensão de uma “velha” atractividade perdida para a acção da construção sistemática de uma “nova” atractividade, desenvolvendo novas forças e competências, para agarrar as novas oportunidades, através de uma profunda reorganização global do espaço, do tempo e das actividades, conquistando uma função relevante na afirmação da Capital e do País, reconhecida exteriormente na Europa e no Mundo.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

A visão da proposta de 2006 para a recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado comporta, neste quadro, quatro grandes “ideias estruturantes”:

– UMA “CENTRALIDADE” POLÍTICA E INSTITUCIONAL COM FUTURO NA GLOBALIZAÇÃO: UM NOVO “TERREIRO DO PAÇO”

A Baixa-Chiado pode incluir, na sua recuperação, a dimensão de centro, em aglutinação, de um Estado de Direito Moderno e Europeu – regulador, incentivador, gestor “digital” de informação e descentralizador – em vez do centro, em declínio, do velho Estado Burocrático, Corporativo e Nacionalista – intervencionista, administrativo, acumulador de “papitada” e centralista (incluindo, para o efeito, agências europeias, agências reguladoras, agências de promoção, agências de incentivos, agências de protecção da propriedade intelectual e industrial, instituições judiciais, funções centrais do governo electrónico, instituições regionais...).

– UM “MOTOR” DE CRIAÇÃO DE EMPREGO QUALIFICADO: UM PÓLO ESPECIALIZADO DE SERVIÇOS NA ECONOMIA BASEADA NO CONHECIMENTO

A Baixa-Chiado pode constituir-se, no seu processo de recuperação e revitalização, como uma área de localização de actividades criativas e qualificadas, promovendo a aglomeração (“clusterização”) dos serviços, das empresas e dos profissionais mais directamente envolvidos em funções criativas, intensivas em informação e conhecimento, onde se incluem, necessariamente, as funções de reabilitação, restauro e preservação da história e do património (envolvendo, entre outras, as áreas de consultoria, projecto, marketing, arquitectura, design, moda, produção de espectáculos, multimédia, museologia, artes & ofícios...).

– UMA “CENTRALIDADE” EMPRESARIAL ESPECÍFICA: UM ESPAÇO DIFERENCIADO DE ACTIVIDADES FINANCEIRAS

A Baixa-Chiado pode associar ao seu processo de revitalização a manutenção de um núcleo relevante de actividades financeiras, nomeadamente em termos qualitativos, isto é, um espaço de convivência e articulação de múltiplas organizações (Ministério das Finanças, Banco de Portugal, Bancos e Companhias de Seguros, Fundos de Investimento,...), polarizando centros de decisão do sector financeiro (actividades centrais, serviços e políticas) e articulando dinâmicas internas e europeias numa lógica



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

de desenvolvimento onde a função informal de centro de informações, contactos e negócios também possa encontrar espaço de consolidação.

– UMA PROPOSTA INOVADORA DE ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO E DO TEMPO: UM ESPAÇO DE EFICIÊNCIA COLECTIVA, ORDENADO E ORGANIZADO, SUJEITO A MULTIUTILIZAÇÕES COM HORÁRIOS ALARGADOS E CAPAZ DE GERIR O SEU CICLO DE VIDA

A Baixa-Chiado deve, finalmente, ser capaz de prosseguir o seu processo de recuperação, reabilitação e revitalização, materializando uma alteração substancial do seu actual referencial de “espaço” e de “tempo” consubstanciando de forma gradual, mas sustentada, um conjunto de decisões e intervenções que, combinando restrições e incentivos, evidenciem, para os seus diversos “utilizadores”, uma rede alargada e convergente de pontos fortes de atractividade para visitar, trabalhar e viver, onde o acesso fácil e a mobilidade, a segurança e o conforto, a modernidade e qualidade das infra-estruturas e equipamentos partilháveis e a diversidade das utilizações do espaço público ao longo do dia, da semana e do ano, contribuam para a imposição de uma identidade forte de espaço urbano diferenciado, singular e privilegiado.

– A CONCEPÇÃO DO “ESPAÇO” COMO PRINCIPAL ALAVANCA DE MUDANÇA

A Baixa-Chiado pode e deve evoluir para a configuração de um espaço urbano organizado onde se localizam propostas específicas e diferenciadas, de forte identidade, para viver e trabalhar e, sobretudo, para visitar, onde se chega e circula internamente com facilidade e múltiplas opções, configurado como uma rede global densa e diversa, com valor suficiente para não dever ser congestionado, nem poluído, pela mera circulação de transportes individuais, isto é, um “sítio” com entrada e saída fácil mas de atravessamento difícil, onde vale a pena ir, mas que não compensa utilizar como mero ponto de passagem.

– A ORGANIZAÇÃO DO “TEMPO” COMO GRANDE INSTRUMENTO DE DINAMIZAÇÃO E ANIMAÇÃO

A Baixa-Chiado pode e deve evoluir para uma configuração de ocupação do espaço que contenha respostas concretas e duradouras, nas suas rotinas repetíveis, para acabar com os inúmeros “tempos” de utilização rarefeita e, mesmo, de “desertificação”, propiciando uma efectiva compatibilização e optimização das diferentes actividades ao longo do dia,



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

da semana e do ano, isto é, um “sítio” dinâmico em “movimento perpétuo”, onde há sempre “coisas” para fazer, incluindo, obviamente, dormir com qualidade.

2.4 A Estratégia

A estratégia proposta do Comissariado para a recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado foi construída com base numa abordagem centrada numa tentativa de descoberta do “fio da meada” para o êxito de toda a operação, isto é, de identificação dos grandes instrumentos que podem vir a configurar as “chaves” da travagem dos “círculos viciosos” em acção e da abertura dos “círculos virtuosos” de uma atractividade renovada e duradoura. A abordagem preconizada é uma abordagem que, recusando uma perspectiva geral e genérica, enquadrando quase todos os problemas e aspirações numa multidão de projectos espartilhados, valoriza, ao contrário, um caminho de concentração dos esforços em projectos de dimensão qualitativa e efeitos transversais relevantes, e em pequenas intervenções todas elas sujeitas a uma forte coerência global.

2.4.1 O conceito urbanístico

A estratégia proposta do Comissariado para a recuperação, reabilitação e revitalização da Baixa-Chiado focaliza-se, deste modo, na articulação rigorosa entre um conjunto restrito de ideias estruturantes e um conceito urbanístico próprio.

A partir desta visão, propõe uma organização do espaço que tem por base o edificado existente, propondo a salvaguarda e valorização do património, redistribuindo usos e funções, repensando a mobilidade e estabelecendo novas conexões, valorizando o espaço público e apostando na qualificação ambiental.

2.4.2 Três ideias base

A estratégia de revitalização deste território assenta num projecto integrado e sustentável do ponto de vista social, ambiental e financeiro, baseado na concentração de esforços **em sete projectos** de dimensão qualitativa e efeitos transversais relevantes, sujeitos a uma forte coerência global e organizados **em torno de três ideias base**:



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

- Conquistar uma função comercial e de lazer relevante: a Baixa-Chiado como grande centro histórico mas inovador, de vocação comercial e turística (o grande eixo qualitativo).
- Dinamizar o surgimento de uma zona renovada de localização de actividades “... zona privilegiada para os modernos centros de decisão e criatividade públicos e privados” (o eixo qualitativo principal).
- Construir um modelo específico de habitação: a Baixa-Chiado, como um espaço residencial específico, superando as limitações físicas e de mobilidade, com soluções inovadoras, oferecendo no espaço comercial solução de comércio de proximidade para os moradores.

2.4.3 O Conceito de Projecto Estruturante

Em torno destas três ideias força delineou-se uma estratégia baseada em projectos estruturantes

- Que pela sua natureza transversal e temática têm aptidão para fazer convergir e colaborar diferentes agentes e interesses públicos e privados, e pela sua forte integração na estratégia e na visão de conjunto para o futuro da Baixa-Chiado representam uma garantia de efectiva concretização de mudanças irreversíveis na organização global das funções e das actividades nela concentradas.
- Que comportam diferentes referências espaciais de incidência, isto é, ganham a sua dimensão estratégica, contribuindo mais directamente para a revitalização do espaço local da zona de intervenção - **dimensão local**, para a afirmação do espaço da cidade/região - **dimensão regional** ou, ainda, para o reequilíbrio do posicionamento competitivo do País na globalização e na Europa alargada - **dimensão nacional**.
- Que envolvem diferentes protagonistas e implicam diferentes modelos de cooperação, quer no plano das entidades públicas, quer no plano da relação destas com as entidades privadas e a sociedade civil.
- Que assumem a forma de projectos de investimento e surgem, sobretudo, como projectos de organização de iniciativas, capacidades e vontades, isto é, como



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

combinação de organização, programação, promoção e dinamização de actividades capazes de rentabilizar e sustentar os investimentos, como projectos abertos e flexíveis.

- Com capacidade de funcionarem como catalisadores de uma nova atractividade da zona de intervenção da Baixa-Chiado para visitantes, turistas, consumidores, moradores, empresas e empregos.
- Capazes de aglutinar intervenções dispersas numa mesma estratégia coerente, que se referenciam a uma lógica de conjunto com massa crítica para a afirmação de funções económicas, políticas e sociais qualificadas no espaço da Baixa-Chiado e criarem uma agenda global de programação, animação, divulgação e promoção das suas grandes âncoras de atractividade, nomeadamente as que se prendem com as vertentes turísticas, de cultura, arte e espectáculo e de lazer e consumo.
- De racionalização de meios, de combate ao desperdício, de valorização quer das “pequenas coisas”, quer do muito que já está feito, mesmo que tal implique um arranque mais modesto de certas acções visando um acumular progressivo de meios e capacidades.
- Que procuram viabilizar um processo onde a revitalização da Baixa-Chiado, sendo um modelo com uma intervenção pública significativa, não se converta num processo onde a população não tenha de assumir responsabilidades igualmente significativas, nomeadamente na participação no seu acompanhamento e correcção, na resposta atempada às novas ofertas geradas e na defesa activa dos seus resultados positivos, e onde o sector privado possa encontrar as oportunidades efectivas para desenvolver projectos de investimento rendíveis em sintonia com a estratégia desenhada.
- Que articulam de forma muito estreita uma base de intervenção estruturada pelo grande esforço de recuperação e reabilitação do património edificado, que os diagnósticos mais recentes configuram como uma tarefa de grande amplitude e de longa duração, com um conjunto diversificado de intervenções estruturadas pelo esforço de revitalização económica e social, sem o qual a recuperação de edifícios não poderá ser completa, nem sustentável, para poder contribuir para o



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

ressurgimento do centro histórico da cidade de Lisboa, no quadro mais geral da sua afirmação competitiva no seio das grandes cidades europeias e ibéricas.

2.4.4 Os Sete Projectos Prioritários

• ***Recuperação e Reabilitação do Edificado***

Apostar na recuperação e reabilitação do edificado através de uma acção equilibrada de valorização patrimonial e criação de condições de conforto e segurança de acordo com os actuais padrões.

• ***Frente Ribeirinha***

Criação de uma frente ribeirinha coerente, integrando a concretização dos projectos em curso (Reposição do Zona do Cais das Colunas, Edifícios das Agências Europeias e Terminal de Cruzeiros) e um espaço público qualificado que privilegie a ligação ao Tejo e a memória da componente histórica do local.

• ***Um Novo Terreiro do Paço***

Tornar o Terreiro do Paço numa praça capaz de atrair pessoas e afirmar-se como uma das grandes referências turísticas da cidade e do País. A concretização deste objectivo passará pela obtenção de uma efectiva diversificação dos usos dos espaços da “Praça do Comércio” sem perda do seu valor simbólico e de representação.

• ***Pólo Cultural***

Dinamização da área como pólo aglutinador de actividades culturais diversificadas na área da museologia, dos espectáculos (música e teatro) e das artes e do design.

• ***Espaço Comercial a Céu Aberto***

Consolidar o conceito de grande espaço comercial aberto apoiando o empreendedorismo comercial desenvolvendo acções de gestão que conduzam à criação das condições necessárias à competitividade: limpeza, segurança, iluminação, promoção, logística, horários de funcionamento, etc. Tornar as Ruas da Vitória e de Santa Justa em artérias vivas e qualificadas de oferta comercial e de restauração, suportadas pelo reforço da acessibilidade à zona Baixa-Chiado e ao Castelo.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

• ***Construção de um Espaço Público de Excelência***

A criação de um espaço público de excelência através de várias acções integradas, nomeadamente: modernização das redes de infra-estruturas enterradas (de energia, telecomunicações e saneamento básico), reperfilamento de ruas, elaboração de um plano de iluminação, criação de uma sinalética própria e de mobiliário urbano único.

• ***Reforço da Mobilidade Interna e Externa***

Diminuição do carácter rádio-concêntrico da rede rodoviária da cidade em articulação com a progressiva limitação do atravessamento automóvel da Baixa-Chiado, complementado por um reforço e incentivo à utilização dos transportes públicos e à concretização de uma oferta alargada de estacionamento.

2.4.5. As políticas públicas

A presente proposta, para além das intervenções no edificado e no espaço público, tem subjacente, como não poderia deixar de ser, uma política pública definidora dos grandes objectivos que a revitalização da Baixa-Chiado visa alcançar, muitos dos quais têm origem e ultrapassam o seu âmbito territorial para se reflectirem favoravelmente em toda a cidade, na grande Lisboa e no País.

A perspectiva integrada do projecto é fundamental para, em torno de um conceito de revitalização mais profundo, amplo e sustentável que o da mera reabilitação urbana, realçar as políticas públicas de suporte à intervenção que permitirão respeitar e cumprir os objectivos que, embora sectoriais, se consideram como indispensáveis e devem, pois, ser vistos e tratados no seu conjunto.

• ***No domínio da Cultura***

A Baixa Pombalina é a resposta ao terramoto de 1755 que destruiu o centro de Lisboa. A cidade nova exprime, no seu próprio plano, a afirmação da capitalidade de um império que tinha no mar a sua razão de ser e uma ideia utópica de sociedade, racional e estruturada, onde as diferenças se esbatem no propósito comum de gerar o progresso.

Em termos técnicos, a cidade reconstruída apresenta soluções inovadoras, nos domínios do urbanismo, das tecnologias construtivas e da arquitectura, esta submetida a uma estética sóbria e standardizada, de gosto proto-neoclássico.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

As políticas públicas no domínio da cultura devem incidir nas seguintes acções:

▪ *Ampliar e actualizar os inventários* - A área de intervenção parte dos limites do plano pombalino, proposto por Eugénio dos Santos. Por este facto, mas também pela densidade de monumentos e edifícios de interesse patrimonial ali existentes, todos os projectos de revitalização e modernização do edificado têm de ser rigorosamente ponderados caso a caso, no seu valor patrimonial intrínseco e na sua relação com o quarteirão em que se inserem pelo que é indispensável delinear um plano de salvaguarda do edificado de raiz pombalina. Este Plano deverá integrar conceitos flexíveis que reconhecem a má qualidade de algum edificado da Baixa e áreas adjacente criando condições de credibilidade para que qualquer “criação de novo” seja, de facto, sempre excepcional e rigorosamente justificada.

Além do inventário do existente em termos da arquitectura e de memórias sociais, há a considerar duas outras direcções de estudo sistemático e operativo:

- O território físico da Baixa, nomeadamente a sua geologia e hidrografia,
- O património imaterial, nos domínios da literatura, das artes plásticas, do teatro, do cinema e da música.

A revitalização da Baixa passará por vastas campanhas de obras a que corresponderão um grande investimento. Esta dinâmica enquadrará a criação de uma Escola Especial de Artes e Ofícios (articulada com outras instituições da área, nomeadamente a Faculdade de Belas-Artes) dedicada a um ensino simultaneamente horizontal e vertical, onde caberão os saberes práticos da experiência feitos e os conhecimentos teóricos, científicos, multidisciplinares. O objectivo será criar um lugar para a sensibilização e aprendizagem de todos os que irão participar no que se deseja ser um gesto exemplar de reflexão e trabalho sobre a cidade velha.

- *Redes de Cultura – Fruição e Cosmopolitismo*

Territórios de Cultura: A Baixa-Chiado em diálogo com as envolventes - Assumir uma estratégia comum, multidisciplinar e de eficácia para a ‘Baixa-Chiado’ e áreas adjacentes, que a completam e valorizam. A intervenção urbana, tal como se antevê na Baixa-Chiado, irá certamente constituir um desafio cultural imenso, não só pelo nicho de oportunidades inovadoras que se abre no centro da Capital, como também pela



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

multiplicidade de áreas e acções programáticas a estabelecer no terreno. Em diálogo. Em parceria.

▪ *Potenciar as práticas culturais* - A Baixa-Chiado dispõe de um conjunto muito qualificado de equipamentos culturais diversificados. Alguns deles, como teatros e museus, são referências históricas da cultura nacional e possuem articulações internacionais que se manifestam, embora sem sistematicidade, na sua programação. A maioria foi objecto de requalificações recentes e dispõe de boas condições de trabalho e de acolhimento (ex: S.Carlos, D. Maria II, S. Luiz, etc), mas há situações graves que devem ser resolvidas. A par destes equipamentos históricos, é necessário recordar a existências de clubes, associações e um número ainda impressionante de igrejas que representam as freguesias e que constituem um património relevante.

• *Espaços museológicos*

O núcleo museológico do Convento de S. Francisco - Apesar da qualidade do espaço, da colecção e das exposições, o Museu do Chiado (ali instalado em 1911) tem uma área exígua que não lhe permite potenciar as suas actividades, facto reconhecido logo no momento da sua reabertura em 1994. Urge portanto criar as condições para a sua ampliação relocando o Comando Metropolitano da Polícia e o Governo Civil

Dois novos Museus - Na Praça do Comércio, propõe-se a criação de um Núcleo do Museu da Cidade de Lisboa dedicado ao Plano de Reconstrução de Lisboa e no Edifício do Arsenal, um Museu da Viagem essencialmente virtual, didáctico e espectacular, evocando as viagens marítimas dos portugueses nas épocas imperiais, sobretudo na sua dimensão técnica e científica.

Casa dos Bicos e Teatro Romano – Propõe-se potenciar quer as reminiscências romanas ali presentes, quer as características do projecto museológico originalmente pensado pelo arquitecto Manuel Vicente no projecto de reabilitação de 1994, com galerias abertas, hoje entaipadas.

• *No domínio da habitação e das políticas sociais*

Actualmente o grande desafio é desenvolver mecanismos eficazes de gestão social do espaço edificado público urbano. Deste modo, é fundamental o desenvolvimento de uma política social de habitação que permita a gestão adequada dos recursos



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

habitacionais, que garanta a equidade social, promova a cidadania e respeite a diversidade sócio-cultural, por contraposição a uma visão meramente economicista de reabilitação arquitectónica do edificado e sem preocupações de regulação do mercado, adequadas à ocupação heterogénea do espaço pelos grupos populacionais.

Avaliação do ponto de partida - A avaliação do ponto de partida para o estabelecimento de uma política social de habitação na Baixa-Chiado deve basear-se no conhecimento da realidade sócio-ecológica da área geográfica de intervenção. Este conhecimento, integrado e multidimensional, deve abranger aspectos como a sociodemografia, as composições e dinâmicas familiares, os recursos económicos, a afiliação espacial dos grupos populacionais e suas representações sociais e dinâmicas culturais.

Estabelecimento de objectivos- Face a este pré-diagnóstico, serão traçados objectivos estratégicos que possibilitem a permanência da população residente, promovam a participação dos residentes nos processos de tomada de decisão inerentes ao impacto social deste projecto, melhorar as condições de habitabilidade dos residentes, dêem resposta adequada e eficaz às problemáticas identificadas, regulem os efeitos do livre funcionamento do mercado imobiliário, de forma a permitir uma ocupação diversificada e equitativa do parque habitacional.

Instrumentos - O Plano de Intervenção Comunitária e Social para a Baixa-Chiado tem como finalidade perspectivar uma solução que garanta a adequação dos recursos e a eficácia das respostas sociais às problemáticas identificadas, bem como a participação dos residentes nos processos de tomada de decisão inerentes ao impacto social deste projecto.

Com base no diagnóstico sócio-ecológico, será criada uma Rede de Referenciação Social para responder de uma forma adequada e célere às situações sociais. Esta Rede de Referenciação Social integrará todas as entidades consideradas relevantes no apoio às problemáticas identificadas, tais como: imigração, sem-abrigo, saúde mental, toxicodependências, crianças e jovens em risco, idosos.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

2.4.6 O Modelo Institucional e de Financiamento

A proposta do Comissariado, de Setembro de 2006, propunha um modelo institucional para assegurar com eficácia e eficiência a operacionalização e execução do projecto. Esse modelo institucional foi concebido com os seguintes pressupostos:

- Um território de excepção, com zonas claras de influência do poder central e do poder autárquico;
- A necessidade de articular inúmeros parceiros e actores públicos e privados;
- A importância de um limite temporal à intervenção garantida pela criação de mecanismos expeditos de decisão;
- Um acordo de compromisso, explícito quanto à partilha de responsabilidades e com uma vigência garantida até ao termo da intervenção;
- A criação de uma única entidade para gerir o espaço de intervenção reunindo para o efeito as necessárias competências governamentais e camarárias;
- A potenciação do efeito mobilizador do projecto no sector privado, enquanto parceiro, promotor e investidor, garantindo, através deste modelo, quer a estabilidade do mesmo, quer a celeridade dos procedimentos num quadro pré-definido de objectivos e prioridades.

Para levar à prática esta estratégia, propunha-se um modelo institucional de parceria entre a CML e o Estado, modelo que se iria ajustando ao longo do tempo, à medida em que a importância relativa do papel de cada um dos parceiros iria variando.

A proposta integrava um modelo de financiamento dos investimentos do sector público e foi concebida para ser implementada no horizonte de uma geração.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

3. AS PERGUNTAS DAS COMISSÕES ESPECIALIZADAS DA ASSEMBLEIA MUNICIPAL E AS RESPOSTAS DO COMISSARIADO

Através das Comissões especializadas, a Assembleia Municipal colocou um conjunto de perguntas sobre a proposta de SETEMBRO DE 2006 que deram origem a respostas do Comissariado.

As perguntas incidiram sobre os seguintes temas

- O modelo institucional e a gestão financeira.
- A repartição de competências entre a Autarquia e o Estado tendo em conta o tempo longo da operação. Um pacto de compromisso Governo/Autarquia.
- A conciliação entre a Proposta de Reabilitação e o PDM.
- Cultura e Património.
- O conceito de Centro Comercial a Céu Aberto.
- Atração de residentes, política pública de habitação e redes de equipamentos sociais.
- Mobilidade, estacionamento, tráfego e qualidade ambiental.
- Riscos – Estudo Sísmico.

Tendo em conta a importância destas questões optou-se por anexar a este relatório as perguntas e respostas do Comissariado, apresentando-se neste ponto uma síntese das respostas acrescentando-se, quando é caso disso, algumas considerações à situação actual.

A questão do modelo institucional encontra-se hoje ultrapassado.

Em resposta ao convite de Outubro de 2006, que a CML fez ao Governo para participar na operação Baixa-Chiado e da resposta então recebida, a parceria entre o Estado e a Autarquia confinar-se-á à reabilitação da frente ribeirinha e do Terreiro do Paço, que sendo uma parte relevante do território da Baixa-Chiado exclui contudo a maior parte da área de intervenção desta proposta.

Aliás, a competência sobre parte do espaço público e a quase totalidade do edificado na frente ribeirinha entre Santa Apolónia e Cais do Sodré e dos edifícios do Terreiro do Paço é de jurisdição governamental e será o Estado, através de várias empresas que tutela, que assegurará o investimento na sua reabilitação.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

Em face desta situação, a competência exclusiva para gerir todo o restante território a reabilitar é da Autarquia, sem prejuízo de alguns projectos pontuais, como por exemplo a desejada ampliação do Museu de Arte Contemporânea, virem a ser desenvolvidos em parceria.

- De qualquer modo, a estabilidade dos critérios de gestão a longo prazo, que só será possível mediante a consensualização do projecto plasmado em instrumento de gestão urbanística estável, é condição “sine qua non” para dar garantias indispensáveis para captar investimento de forma sustentável para esta área da cidade.

- A conciliação com o PDM para a implementação do projecto é um ponto de partida, por isso se deu prioridade à realização do Plano de Pormenor da Área de Intervenção, como aliás é preconizado no art.º 39º do RPDM.

É, também, no âmbito dos estudos do PDM que estão a ser revistas as cartas das redes de equipamentos para a cidade em geral e para a área da Baixa-Chiado em particular.

- A aposta na relevância do património da área de intervenção e do carácter inovador do Plano Piloto da Baixa Pombalina é essencial para o reconhecimento da Baixa como Património da Humanidade.

A exposição que se pretende realizar para comemorar os 250 anos da publicação do plano de reconstrução da cidade será um marco na divulgação deste património.

Por outro lado, a densidade de instituições culturais sedeadas na Baixa-Chiado, bem como aquelas que se projectam instalar, impõe um trabalho de articulação em rede para reforçar a projecção desta centralidade cultural a nível nacional.

- A Baixa e o Chiado são hoje um insípido centro comercial a céu aberto que, fruto da acção de algumas instituições e agentes locais, tem vindo, ainda que lentamente, a recuperar o prestígio e projecção que já teve.

Para revitalizar a Baixa é necessário atrair mais gente, para o que é necessário valorizar o comércio tradicional e as lojas centenárias, que são um ícone desta zona, e uma oferta renovada e competitiva. Para isso é indispensável a renovação e modernização do comércio, o reforço da capacidade de actuação das associações de comerciantes, e melhores condições de operação (segurança, limpeza, animação, micrologística partilhada, etc.).



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

Na perspectiva da renovação comercial da área, faz sentido investir em duas ruas transversais – as ruas da Vitória e de Santa Justa - que têm a particularidade de virem a ser eixos importantes de ligação da Baixa ao Chiado e ao Castelo, aumentando a permeabilidade da zona e servindo uma população mais vasta. Estas ruas são, conseqüentemente, eixos com potencial de modernização a ter em consideração no Plano de Pormenor.

- A atracção de residentes é uma condição “sine qua non” de revitalização da Baixa, já que no Chiado o processo se tem vindo a verificar espontaneamente sem qualquer intervenção activa da autarquia.

As condições de habitabilidade na Baixa são mais adversas – níveis de ruído e poluição do ar muito elevados, edifícios em adiantado estado de degradação, menor oferta de estacionamento público, maiores restrições a remodelações profundas do edificado e à construção de caves, escassa oferta de equipamentos e comércio de proximidade.

A Baixa, pelo peso das actividades políticas, administrativas, financeiras, culturais, comerciais e turísticas, nunca será um bairro residencial. Isto significa que a residência a oferecer é, numa perspectiva de futuro, uma residência com características específicas, dirigida a nichos da população e, em particular, às populações flutuantes, isto é, hotelaria, residências universitárias e alojamentos de curta e média permanência.

Mas se esta poderá ser a tendência de futuro há que, através das políticas públicas de habitação, assegurar condições para a manutenção, em melhores condições de habitabilidade, dos actuais residentes e adoptar políticas de fomento da habitação a custos controlados, para evitar que o mercado actue como um instrumento de exclusão.

- Para a revitalização da Baixa é imperioso reduzir o tráfego que hoje a atravessa, seja no Arco Ribeirinho, seja no sentido Norte-Sul.

Tal desiderato só se atinge actuando fora da área de intervenção da Baixa-Chiado.

Neste momento, as grandes infraestruturas de mobilidade projectadas para a Área Metropolitana de Lisboa abrem a oportunidade de redesenhar a rede de mobilidade da cidade, passando do modelo rádio-concêntrico com o centro no Terreiro do Paço para uma malhagem do território. Deste modo será possível aliviar o trânsito no Arco Ribeirinho ganhando outro sentido, a conquista da Frente Tejo. A Baixa deverá ser um espaço acessível mas não atravessável, onde o peão deverá ter prioridade absoluta. Esta é uma condição “sine qua non” para melhorar a qualidade do ar e reduzir os níveis de



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

ruído, tornar o espaço público mais atractivo aos passeantes, dar mais exposição ao comércio, aumentar a eficiência dos transportes públicos.

A mobilidade na Baixa-Chiado tem, também, de ser repensada, através da utilização de meios de locomoção recorrendo a energias não poluentes, nomeadamente os veículos eléctricos e as bicicletas. A Baixa tem condições geográficas para ser um espaço de excelência para a experimentação no domínio da mobilidade urbana.

O estacionamento para utilizadores e residentes da Baixa tem também de ser reavaliado. A oferta em parques de estacionamento públicos subterrâneos na envolvente (Restauradores, Praça da Figueira, Martim Moniz e Praça do Município) totaliza 3200 lugares, estando previsto a médio prazo o aumento da oferta pública de cerca de 1000 lugares (Corpo Santo, Campo das Cebolas, Largo D. Luís e Mercado do Chão do Loureiro). A acrescer a este quantitativo existem cerca de 1500 lugares na via pública.

A oferta para residentes terá de ser assegurada através da partilha de lugares nos parques públicos e por uma melhor gestão e maior oferta dos lugares na via pública.

A construção de silos acima do solo, para residentes, é uma hipótese que deve ser estudada, sendo que o estacionamento enterrado está condicionado por razões hidrogeológicas.

- A avaliação de riscos na Baixa deverá centrar-se nos aspectos dos sismos, incêndios, maremotos e cheias para as quais o aumento do nível das águas do mar concorre. O Regulamento do Plano de Pormenor deverá prever disposições específicas, relativas a estas matérias, a ter em conta nas obras a licenciar.



4. A REVITALIZAÇÃO DA BAIXA-CHIADO - PROPOSTA DE 2008

4.1 Os Fundamentos da Revisão da Proposta de 2006

- Na sua essência, a proposta de revitalização da Baixa-Chiado de 2006 mantém-se válida e actual. A urgência de estabelecer uma estratégia para o relançamento da intervenção é premente.

Efectivamente, o anúncio da proposta em Setembro de 2006 e o debate que se seguiu, suscitou expectativas generalizadas e uma apetência pelo investimento nesta zona da cidade, traduzido num número crescente de transacções sobre prédios e da apresentação à Câmara de projectos e de consultas para novas intervenções.

- A visão, as ideias chave e os projectos estruturantes delineados em 2006 devem continuar a servir de quadro de referência para pautar a intervenção dos vários agentes públicos e privados que intervêm neste território.

Porém: as questões suscitadas pela Assembleia Municipal, nomeadamente no que concerne ao modelo institucional e de financiamento; alterações que se antevêm para o modelo de mobilidade da cidade, decorrente das grandes obras públicas em execução e projectadas (conclusão da CRIL, Terceira Travessia do Tejo e novo Aeroporto); a intenção do Governo de avançar para a reabilitação da frente ribeirinha entre Santa Apolónia e Cais do Sodré e edifícios e espaço público do Terreiro do Paço, e o acentuar da crise financeira do Município, que viu reduzida a sua capacidade de investir na reabilitação da Baixa-Chiado, criam um novo enquadramento, que implica um ajustamento da estratégia a adoptar que seja exequível nas actuais condições.

Confirmando-se a parceria com o Estado no projecto da Frente Tejo e do Terreiro do Paço e, eventualmente, no Convento de S. Francisco – Museu de Arte Contemporânea - faz sentido que a autarquia assuma a operação de Revitalização da Baixa-Chiado com as estruturas municipais já existentes, vocacionadas para a reabilitação urbana. A Direcção Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, a Unidade de Projecto Baixa-Chiado e a Baixa Pombalina SRU, uma vez revocacionadas, devem constituir os dinamizadores da revitalização e os coordenadores de todas as outras Direcções e Departamentos Municipais envolvidos



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

no processo, do planeamento à cultura, à acção social e habitação, às actividades económicas e à gestão urbana (segurança, limpeza, conservação).

Por outro lado, vista a operação de revitalização da Baixa Chiado numa óptica mais abrangente, isto é, menos focalizada especificamente neste território, é importante perceber os interfaces com a envolvente e articulá-la com a regeneração:

-do eixo Av. da Liberdade e, em especial do grande quarteirão Parque Mayer-Jardim Botânico;

- do eixo Martim Moniz/Almirante Reis e o Bairro Alto, ponderando as sinergias que se geram com as áreas que funcionam como interface da Baixa e do Chiado.

O Parque Mayer, o Jardim Botânico e o Capitólio estão a ser objecto de concursos para a elaboração de um plano de pormenor de reabilitação de toda a área e para recuperação do Teatro Capitólio.

O Intendente, a Mouraria e o Socorro são também áreas prioritárias de reabilitação para as quais a libertação dos edifícios hoje ocupados pelo Hospital de S. José é uma oportunidade de excelência.

O Bairro Alto e Bica foram também consideradas áreas prioritárias de reabilitação por este executivo.

- A ideia em que assenta este ajustamento da estratégia passa por dar prioridade à mobilização dos agentes da modernização, do espaço e das actividades – culturais e económicas - e do investimento privado, e pelo estabelecimento de parcerias entre o Município, o Estado e os privados. Para tanto, torna-se indispensável:
 - Recentrar a Baixa-Chiado como o coração da grande Lisboa da cidade de ambas as margens do Tejo, localizando aqui equipamentos de referência a nível nacional que funcionem como âncoras e magnetos para a atracção de novas actividades, para simbolicamente, aproximar a Baixa da margem do rio e reconquistar o Cais das Colunas.
 - Promover a campanha de divulgação do valor inovador do Plano da Baixa Pombalina, do carácter e do valor cultural e económico da Baixa e do Chiado com vista à sua classificação como Património da Humanidade.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

- Dinamizar múltiplos projectos de pequena e média dimensão que, em conjunto concorram para uma nova imagem da Baixa e tenham um efeito de arrastamento para outras intervenções.

- Convocar os agentes locais para a formulação de propostas e avaliação dos resultados.

- Remover os condicionamentos jurídicos à reabilitação do edificado e à instalação de novas actividades, complementando o P.D.M. com o Plano de Pormenor, que se previa viesse a ser realizado.

Linhas de Acção

- **Delimitar claramente as áreas de intervenção** da parceria Autarquia/Estado e a área onde a gestão do processo será da responsabilidade municipal.
- **Começar de baixo para cima** com um conjunto alargado de projectos de pequena e média dimensão com potencial para funcionarem como detonadores da grande operação de reabilitação e que corporizem os eixos prioritários da revitalização.
- **Aproveitar as sinergias geradas** pela intervenção no Terreiro do Paço e na frente ribeirinha Santa Apolónia-Cais do Sodré, colaborando activamente na elaboração e aprovação do plano e projectos, e estabelecendo os interfaces com a envolvente.
- Delinear a reabilitação da Baixa-Chiado como **um projecto consensual**, por forma a dar garantias de longo prazo aos actores da modernização deste território, a construir numa geração imune aos ciclos políticos.
- **Elaborar e aprovar os instrumentos de planeamento e gestão urbanística** que permitam compatibilizar a salvaguarda e valorização do património com as necessidades de adaptação do edificado e do espaço público às exigências de segurança, conforto e operacionalidade de novas actividades e modos de vida urbana.
- Criar **estímulos ao investimento privado** que constituirá o motor da reabilitação, para o que a Autarquia actuará de forma proactiva junto dos promotores, com uma



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

via verde para o licenciamento de obras, e apoiará eventuais realojamentos temporários indispensáveis à reabilitação dos edifícios, promovendo os estudos e projectos indispensáveis à implementação das políticas públicas de recuperação deste território.

- **Programar e projectar as intervenções** que exigem maiores meios e investimento e delinear um modelo de financiamento das intervenções públicas e de gestão urbana que recorra à lógica do Fundo de Desenvolvimento Urbano apontando para uma futura organização da cidade em unidades de gestão descentralizada, das quais a Baixa-Chiado poderia ser um exemplo.

4.2 Os Sete Eixos Prioritários de Acção.

- ***Recuperação e Reabilitação do Edificado – o reforço da vertente residencial.***

Apostar na recuperação e reabilitação do edificado da Baixa-Chiado através da acção equilibrada de valorização patrimonial. Criação de condições de conforto e segurança de acordo com os padrões actuais para atrair mais pessoas a residir na Baixa.

Se, originalmente, o Plano de Eugénio dos Santos desenhou uma malha de edifícios com comércio no piso térreo e habitação nos pisos superiores, ao longo dos séculos esta distribuição de funções foi-se alterando, com a instalação de escritórios nos pisos intermédios e habitação nos últimos pisos. Em alguns casos esta situação rompeu com a transformação de todo o edifício em escritórios, nomeadamente para a instalação de sedes de grandes empresas, em particular, bancos.

A partir dos anos 60 inicia-se a saída de muitas empresas e escritórios, na busca de espaços mais amplos e dotados de outras condições, nomeadamente estacionamento e sistemas de telecomunicações mais eficientes. Fenómeno idêntico acontece com os escritórios de profissões liberais que gravitavam em torno dessas empresas ou dos tribunais que entretanto saíram da Baixa.

Na Baixa restaram algumas sedes de bancos e muitos espaços vazios que se foram degradando.

Hoje, o conjunto Baixa-Chiado tem a distribuição de função característica de uma área central com algumas actividades obsoletas e muitos espaços vazios.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

A habitação ocupa cerca de 23% da área construída. O comércio 13%, os serviços 28% e os devolutos cerca de 13%, sendo a restante área ocupada por actividades artesanais, armazéns e edifícios especiais – igrejas e grandes equipamentos.

Em termos de futuro pretende-se que a habitação e a hotelaria, com um peso relevante, passem a ocupar cerca de 38% da área construída. Na Baixa a habitação, pelas suas características específicas, está vocacionada para nichos de mercado, entre os quais se destacam estudantes, técnicos nacionais e estrangeiros com grande mobilidade e casais em início e fim de vida. É desejável que o mercado de arrendamento venha a ter um peso considerável. Nesta distribuição os serviços e equipamentos ocupam 31% e o comércio 17%. Os restantes 14% são edifícios singulares espalhados pela malha urbana. Esta distribuição significa que o número de residentes deverá subir de 5.000 (dados do censo 2001) para cerca de 15.000 em 2025 Este acréscimo de residentes faz-se sentir essencialmente no Chiado, sendo que a reserva do espaço na Baixa apenas permite antever cerca de 5200 residentes.

Esta tendência é aliás confirmada pelos projectos submetidos a licenciamento da Câmara, desde Janeiro de 2007. O total de obras aprovadas e licenciadas é, respectivamente, de 224 e 130 com um predomínio dos edifícios maioritariamente residenciais localizados no Chiado e Rua do Alecrim. De entre as pretensões recentemente apresentadas à apreciação dos Serviços destacam-se nove novas unidades hoteleiras, o Museu Sede do Banco de Portugal, o edifício do BPI na Praça do Município e a reabilitação do edifício do Braz & Braz com o qual se propõe tornar aparente a fachada sul da Igreja de S. Domingos e a Sala do Capítulo.

Para acelerar o processo de reabilitação urbana é indispensável que o Plano de Pormenor da Baixa-Chiado se torne eficaz.

Efectivamente, algumas intervenções preconizadas para este território, essenciais à sua revitalização, de acordo com a estratégia preconizada nesta proposta, não se coadunam com as limitações impostas pelo art.º 40º do RPDM.

Para obviar a esta restrição, preconiza-se a aprovação de medidas preventivas para a área de intervenção do PP, com suspensão do PDM, à medida que o projecto do plano esteja suficientemente desenvolvido para estabelecer critérios objectivos de avaliação dos projectos e garanta a salvaguarda dos valores patrimoniais em causa (ver ponto 4.3.1.).



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

• ***Frente Ribeirinha e Terreiro do Paço***

Criação de uma frente ribeirinha coerente, integrando a concretização dos projectos em curso (Reposição do Zona do cais das Colunas, Edifícios das Agências Europeias e Terminal de Cruzeiros) e um espaço público qualificado que privilegie a ligação ao Tejo e a memória da componente histórica do local.

Tornar o Terreiro do Paço numa praça capaz de atrair pessoas e afirmar-se como uma das grandes referências turísticas da cidade e do País. A concretização deste objectivo passará pela obtenção de uma efectiva diversificação dos espaços da “Praça do Comércio”.

Os estudos sobre a Frente Ribeirinha entre Santa Apolónia e o Cais do Sodré que se vêm desenvolvendo há décadas ganharam novo alento com a elaboração de proposta do Comissariado apresentada em Setembro de 2006. Nessa altura foi estabelecida uma parceria entre a Câmara de Lisboa e a Secretaria de Estado dos Transportes que permitiu que a APL e o Metro suportassem os encargos com estudos no âmbito da mobilidade no Arco Ribeirinho e de redefinição do espaço público com o objectivo de vir a pedonalizar.

Nos últimos meses, estudos exploratórios continuam a ser desenvolvidos para concretizar um plano estratégico e projectos de intervenção no espaço público e nos edifícios do Terreiro do Paço.

Em traços gerais, esta intervenção prevê construir o edifício do Terminal de Cruzeiros em articulação com a estação de Santa Apolónia para reduzir o seu impacto visual, tornar acessível ao público a doca da Marinha e atracar aí os navios emblemáticos da armada - Fragata D. Fernando e Glória, Sagres e Criola. Prevê ainda revalorizar o Campo das Cebolas como um local de restauração e comércio tradicional, replantar o Cais das Colunas na sua posição original, repavimentar o Terreiro do Paço - como a grande praça de traçado iluminista aberta ao rio, peça única de Urbanismo Europeu.

Na sequência do convite formulado pela CML ao Governo aquando da apresentação da proposta de Setembro de 2006, e do protocolo de intenções celebrado entre a CML e o MOP - APL em 28.01.08, têm sido desenvolvidos contactos entre a CML e o Governo para a definição de um plano estratégico que enquadre as intervenções entre Santa Apolónia e o Cais do Sodré incluindo o Terreiro do Paço, com o objectivo de coordenar



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

todas as obras de infraestruturas e de arranjo do espaço público, incluindo as obras da responsabilidade de empresas como o Metro, a Carris, a APL e a Simtejo.

Esta intervenção será desenvolvida de acordo com um plano e projectos a aprovar pela Câmara e Assembleia Municipal, pretendendo-se que uma parte significativa dos trabalhos estejam concluídos para a efeméride do 5 de Outubro de 2010.

Independentemente das opções que vieram a ser tomadas relativamente ao desenho do pavimento da praça, à eventual instalação de equipamentos e árvores na placa central, é certo que se pretende reduzir significativamente a circulação de veículos e aumentar as áreas para fruição dos peões.

Relativamente aos edifícios é necessário distinguir as arcadas e o piso térreo dos pisos superiores hoje integralmente ocupados por serviços públicos.

Para atrair pessoas é indispensável que os pisos superiores, com uma área total de cerca de 150.000m², não se esgotem exclusivamente com serviços públicos, ainda que seja importante manter funções representativas do Estado. Por isso, faz sentido instalar uma estrutura hoteleira de alto nível de qualidade.

No que respeita ao piso térreo e às arcadas, com uma área disponível de cerca de 10.000m², é importante encontrar uma vocação de uso público, como a instalação de um núcleo do Museu da Cidade, espaços de comércio e restauração.

Integrado na intervenção do Terreiro do Paço, propõe-se o restauro do Arco da Rua Augusta com o aproveitamento da sala Superior e do terraço Miradouro.

• ***Um pólo especializado de serviços, baseado no conhecimento***

Uma área de localização de actividades criativas, promovendo a aglomeração (clusterização) dos serviços, das empresas e dos profissionais mais directamente envolvidos em funções criativas intensivas, em informação e conhecimento.

São vários os factores que concorrem para encorajar a fixação desta categoria de actividades na Baixa e no Chiado:

- A história, o ambiente cultural e a tradição;
- A tendência verificada nos últimos anos com a adaptação de espaços para ateliers e galerias de arte;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- A presença de escolas de Belas Artes e de vários museus, a fácil adaptação do espaço edificado a este tipo de actividades, bem como o horário alargado que este tipo de actividades proporciona.

Para dinamizar este eixo de desenvolvimento, terá um contributo importante:

- A instalação, no coração da Baixa, na antiga sede do BNU na Rua Augusta, do novo Museu do Design e da Moda – MUDE;
- A instalação de um grande “showroom” das empresas de inovação nacionais “O MegaStore da Inovação”;
- A presença do “Governo electrónico”, aqui personificado por um Loja do Cidadão, a instalar na Rua Augusta.

Para além destas três grandes âncoras, estão seleccionados os espaços para a localização na Baixa de várias entidades que promovem e divulgam o Design português, como o Centro Português do Design, a Experimenta Design e a Moda Lisboa.

• ***Pólo Cultural***

Dinamização da área como pólo aglutinador de actividades culturais diversificadas na área dos espectáculos (música e teatro) e das artes e do design.

As dissertações de Manuel da Maia e o Plano Piloto da Baixa, de Eugénio dos Santos, marcam um ponto alto do modo de fazer cidade na cultura urbanística europeia e universal.

Relevar este facto é importantíssimo para entender o “porquê” e o “como” valorizar este valiosíssimo património da cidade.

Na estratégia que pretendemos desencadear, a Exposição comemorativa dos 250 anos da publicação do Plano da Baixa (12 de Maio de 2008) e a sua divulgação nacional e internacional será um passo essencial.

A concepção e montagem da exposição está a ser desenvolvida por uma equipa constituída pelos professores Ana Tostões e Walter Rossa e pelo designer Henrique Cayatte.

O território da Baixa–Chiado é particularmente rico em monumentos e equipamentos culturais. As Igrejas da Baixa, o convento de S. Francisco, o conjunto de teatros



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

localizados no Chiado e as salas de espectáculos do Rossio e das Portas de Santo Antão constituem a maior concentração destes equipamentos na Cidade de Lisboa.

Daí a importância em apostar no reforço desta centralidade cultural, indispensável à qualificação do turismo, complementando a oferta com mais algumas unidades, e principalmente, potenciando a sua articulação em rede. Para isso será necessário mobilizar os programadores destes equipamentos culturais.

Prevê-se em breve a reabertura do Museu de S. Roque da Santa Casa da Misericórdia. Está em fase adiantada o projecto do Museu do Banco de Portugal, na antiga Igreja de S. Julião. A GNR projecta instalar o seu museu no Quartel do Carmo e existe a possibilidade, como já se referiu, de instalar no Terreiro do Paço o núcleo do Museu da Cidade dedicado à reconstrução pombalina.

Há ainda a intenção de instalar um centro interpretativo nas Termas Romanas da Rua da Conceição, estando em estudo a possibilidade de as tornar visitáveis durante todo o ano. Estão também em curso negociações com o Ministério da Administração Interna para a transferência do Comando Metropolitano de Lisboa da PSP para um terreno em Chelas/Marvila, para libertar espaço no Convento de S. Francisco possibilitando assim expandir o Museu da Arte Contemporânea.

Porém, o grande contributo para o reforço da centralidade cultural desta zona e do núcleo de actividades criativas será a instalação, no coração da Baixa, do MUDE – Museu de Design e da Moda que albergará as colecções adquiridas pela CML em 2005 a Francisco Capelo.

Este projecto, que está a ser negociado com a Caixa Geral de Depósitos, virá a ser instalado na antiga sede do BNU na Rua Augusta.

No tocante às salas de espectáculos, está em apreciação nos Serviços municipais o projecto de reabilitação do Cinema Olímpia e há contactos exploratórios para a recuperação do Teatro Odeon.

Na envolvente próxima da Baixa Chiado, para além da intervenção no Parque Mayer/Jardim Botânico, admite-se a instalação do Museu da República e da Presidência na antiga prisão do Aljube, o Museu de Comunidade Judaica, em Alfama, próximo do local onde se presume que foi a antiga Sinagoga de Lisboa, a reutilização, como espaço museológico, da Casa dos Bicos, e a instalação de um centro de Artes no Bairro Alto, no edifício do antigo jornal A Capital.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

• ***Espaço Comercial a Céu Aberto***

Consolidar o conceito de grande espaço comercial a céu aberto apoiando o associativismo e empreendedorismo comercial desenvolvendo acções de gestão que conduzam à criação de condições necessárias à competitividade desta zona no contexto da cidade.

A Baixa e o Chiado estão em estádios diferentes quanto à requalificação do Comércio. E mesmo na Baixa a situação é diferente na Zona Ocidental (R. do Ouro/R. Augusta) da Zona Oriental (R. da Prata, R. dos Fanqueiros).

Para o lento processo de requalificação tem contribuído a alteração da lei do arrendamento, porém, o passo decisivo será, sem dúvida, criar condições para atrair mais pessoas a viver, a trabalhar e a usufruir dos equipamentos culturais (e outros), da Baixa. Neste aspecto a atracção de turistas será essencial.

O desenvolvimento do conceito de Centro Comercial a Céu Aberto pode ser um contributo importante.

Efectivamente, a grande concorrência ao comércio da Baixa são, essencialmente, os centros comerciais, acessíveis e com estacionamento, onde existe uma gestão única do espaço e estão asseguradas condições de limpeza, conservação, segurança, conforto e logística que o comércio da Baixa não tem.

Contudo, a Baixa tem na sua envolvente cerca de 1.500 lugares de estacionamento na via pública, 3.200 em parques subterrâneos e prevê-se que venha a ter mais 1.000 também em parques subterrâneos, nos próximos 3 anos. Tem três estações do metropolitano a menos de 500m de distância umas das outras e cerca de 200.000 pessoas/dia que afluem em transportes públicos pesados.

Acresce que tem um acervo de lojas históricas de comércio tradicional importante e, como todos os centros das grandes cidades, capacidade de atrair grandes marcas.

A Baixa necessita com urgência de um plano de dinamização comercial que tenha em conta os pontos fortes e os pontos fracos desta localização e proponha medidas concretas no domínio da organização, do associativismo, da promoção da marca Baixa-Chiado, dos serviços (segurança, limpeza e mini-logística) e de animação local.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

Nesta estratégia de reanimação da actividade comercial, é de ponderar o efeito catalítico que as Ruas da Vitória e da Santa Justa, como vias de ligação do Vale da Baixa às Colinas do Castelo e do Chiado podem ter, favorecendo a instalação de espaços com melhores condições para a actividade comercial moderna.

• ***Construção de um Espaço Público de Excelência***

A criação de um espaço público de excelência através de várias acções integradas, nomeadamente: modernização das redes de infra-estruturas enterradas (de energia, telecomunicações e saneamento básico), reperfilamento de ruas, elaboração de um plano de iluminação, criação de uma sinalética própria e de mobiliário urbano único.

O espaço público da Baixa e do Chiado foi objecto de intervenção de requalificação relevante nos últimos anos.

O Rossio, o Largo de S. Domingos, o Largo do Município, as ruas das Portas de Stº Antão e Augusta, e várias transversais da malha pombalina.

As ruas do Carmo e Nova do Almada, assim como a Rua Garret e o Largo do Chiado, foram reconstruídos com dignidade e materiais de qualidade.

Outros espaços, nomeadamente as ruas do Ouro, da Prata e dos Fanqueiros, a Rua do Comércio e de S. Julião, dos Bacalhoeiros e do Arsenal e várias áreas do Chiado necessitam de reconstrução e, eventualmente, de reperfilamento para aumentar os espaços pedonais em virtude da redução de tráfego que se pretende.

Para esta reconstrução é indispensável rever todo o sistema de redes enterradas e a supressão dos armários técnicos instalados nos passeios, que atravancam o espaço e servem de suporte à publicidade selvagem.

O projecto de reconstrução do espaço público terá de ser articulado com as empresas concessionárias dos serviços públicos (abastecimento de água, energia eléctrica e gás e de telecomunicações) sendo que o primeiro passo a desencadear é a elaboração do cadastro das redes enterradas.

A construção de um espaço público de excelência incluirá também as vertentes do mobiliário urbano e da iluminação funcional e cénica. No domínio da sinalética poderá ser equacionado o recurso a suportes não convencionais, com o apoio de novas tecnologias, assim como o desenvolvimento de sistemas de informação temáticas incidindo sobre a história a cultura e a memória do local.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

Como obras prioritárias de requalificação do espaço público, para além da Frente Ribeirinha, que será levada a cabo em parceria com a empresa estatal, será feito o arranjo do Largo Trindade Coelho, fronteiro ao Museu de S. Roque, admitindo-se que nos próximos anos se execute o projecto de arranjo do Largo das Duas Igrejas (Mártires e Encarnação).

Ainda como obras prioritárias (2008) prevê-se a construção da escada de acesso ao Carmo (projecto Siza Vieira) e os terraços ajardinados do Convento do Carmo.

• **Reforço da Mobilidade Interna e Externa**

Diminuição do carácter rádio-concêntrico da rede rodoviária da cidade em articulação com a progressiva limitação do atravessamento automóvel da Baixa-Chiado, complementado por um reforço e incentivo à utilização dos transportes públicos e à concretização de uma oferta alargada de estacionamento.

A Baixa tem características topográficas para poder ser um espaço pioneiro no que respeita à mobilidade interna.

A dimensão, a topografia, a acessibilidade por transportes público pesado, a relação entre espaços urbanos de características muito diferentes – a Frente Ribeirinha, o Terreiro do Paço, o Rossio, a malha pombalina ortogonal e as Colinas - convidam a estabelecer percursos muito diversificados, uns planos outros íngremes que, para serem percorridos pelos peões exigem por vezes meios mecânicos auxiliares (elevadores e escadas rolantes).

Está previsto como projecto prioritário a desenvolver neste âmbito, o acesso mecânico da Rua dos Fanqueiros ao Largo do Caldas e, deste, à Rua Encosta do Castelo através do actual mercado do Chão do Loureiro.

Na generalidade, a mobilidade na Baixa deverá ser repensada numa perspectiva de anulação do tráfego de atravessamento, privilegiando o uso pedonal e a utilização de bicicletas e veículos eléctricos ligeiros.

No tocante à mobilidade externa o objectivo é reestruturar a rede de mobilidade da cidade em consequência das grandes obras de infra-estruturas projectadas, fixando-se como objectivo reduzir acentuadamente o tráfego na circular ribeirinha e no eixo da Av. da Liberdade e na Baixa.



4.3 Implementação da Operação

De acordo com o definido nos artigos 38.º a 40.º do Regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa, a área histórica da Baixa deve ser objecto de plano de pormenor ou de regulamento municipal que tenha por fim a preservação e revitalização do conjunto arquitectónico e urbanístico. Na falta de plano de pormenor ou regulamento municipal, o licenciamento de obras é limitado à beneficiação, restauro e conservação ou a alterações pontuais que visem a reposição das características primitivas dos edifícios e que não impliquem a demolição de elementos estruturais, de fachadas, coberturas ou abertura de caves.

A opção prevista nos artigos 38.º a 40.º do regulamento do Plano Director Municipal de Lisboa para a área Histórica da Baixa – de elaboração sequencial ao PDM de um plano de pormenor ou regulamento municipal e de estabelecimento, até lá de regras supletivas que só admitiam a beneficiação, restauro e conservação - era uma solução já à época temporária e que tomava em consideração o diagnóstico então feito para a zona. A manutenção dessa situação durante catorze anos tem hoje um efeito visível, contrário aos próprios objectivos do Plano Director Municipal, que se traduziu na impossibilidade de acolher boas intervenções que não se reduzissem apenas à beneficiação, restauro ou conservação.

Por outro lado, ao longo dos anos os edifícios da Baixa Pombalina sofreram alterações (que vão muito para além da beneficiação, restauro e conservação), como a demolição de elementos estruturais, alteração das fachadas, principalmente ao nível do piso térreo, das coberturas e aberturas de caves. Estas alterações, na sua maioria de má qualidade, associadas à falta de conservação, abandono e destruição de uma parte significativa dos edifícios, colocam em risco a estabilidade do conjunto.

De facto, a Baixa Pombalina constitui um conjunto edificado de enorme interesse patrimonial, quer pela inovação do Plano que a sustenta, quer pelas características do edificado que a constitui, quer pelo riquíssimo grupo de monumentos públicos e religiosos que integra. Julga-se, no entanto, que face aos graves problemas que a Baixa actualmente apresenta, só através de um trabalho cuidado de planeamento, de gestão e acção de reabilitação qualificada deste conjunto será possível continuar na prossecução da intenção camarária de classificação da Baixa Pombalina a Património Mundial.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

Pelos motivos atrás expostos, propõe-se um conjunto de medidas nos termos e para os efeitos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial e na Lei de Solos, a saber:

4.3.1 Medidas propostas – Fundamentação jurídico-urbanística

1) Proposta da Câmara Municipal à Assembleia Municipal de delimitação da área crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU) da Baixa-Chiado, para posterior submissão ao Governo para a respectiva declaração, por Decreto (acompanhada do documento de fundamentação e da planta com a área), e deliberação da Câmara Municipal de solicitação ao Governo da atribuição do direito de preferência ao município nas transmissões a título oneroso na mesma área, ao abrigo dos artigos 27.º e 41.º da Lei de Solos.

Com efeito, o estado actual da Baixa-Chiado, como ficou demonstrado, é o de degradação das condições de solidez, segurança e salubridade dos edifícios, de carências e insuficiências urbanísticas, de equipamento social, de áreas livres e espaços verdes que tem acarretado abandono generalizado da população residente que, por seu turno, acarreta maior degradação do parque edificado. A situação impõe, como já ficou descrito no diagnóstico, a tomada de medidas urgentes, o que obriga a aprovação de uma ACRRU para toda a área.

2) Deliberação da Câmara Municipal de elaboração do Plano de Pormenor da Baixa Pombalina (acompanhada dos Termos de Referência do plano) e abertura do período de participação pública preventiva, ao abrigo dos artigos 74.º/1 e 2 e 77.º/2 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial.

Os termos de referência que constam da proposta permitem dar a conhecer a oportunidade da elaboração, os objectivos programáticos do plano, a proposta de reabilitação, o conteúdo material e documental do plano e a composição da equipa que vai acompanhar a sua elaboração. Considera-se que o período de participação pública que agora se abre permitirá um amplo debate público enriquecedor para o conteúdo do próprio plano.

3) Deliberação de proposta à Assembleia Municipal, para posterior submissão ao Governo para a respectiva ratificação, por Resolução do Conselho de Ministros, da



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

suspensão parcial do Plano Director Municipal de Lisboa para pequenas áreas da Baixa Pombalina, com estabelecimento de medidas preventivas, ao abrigo do artigo 100.º/2 b), 3, 4 e 5 do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Verificam-se neste momento, passados catorze anos desde a entrada em vigor do PDM de Lisboa, circunstâncias excepcionais resultantes da alteração significativa das perspectivas de desenvolvimento económico e social local que são incompatíveis com as disposições constantes daquele IGT (artigos 38.º a 40.º). Nesse sentido, será através da figura da suspensão parcial do PDM que se vai permitir ir ao encontro dessas novas perspectivas, em concreto acolhendo projectos estruturantes, designadamente na área da cultura e da investigação, de promoção pública ou destinados ao público em geral, que não podem ficar a aguardar, sob pena de se poder tornar ainda mais frágil a situação actual do edificado, a entrada em vigor do futuro plano de pormenor.

4) Posteriormente, quando os trabalhos de elaboração do futuro plano já estiverem suficientemente desenvolvidos, deliberação de proposta à Assembleia Municipal de estabelecimento de medidas preventivas para toda a área de intervenção do futuro Plano de Pormenor da Baixa Pombalina, e suspensão parcial do Plano Director Municipal para a mesma área, ao abrigo do artigo 107.º e seguintes do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

Com efeito, quando os trabalhos de elaboração do futuro plano já permitam fundamentar critérios para apreciação casuística de projectos de intervenção, passa a ser possível estabelecer medidas preventivas para toda a área de intervenção do futuro plano, ao abrigo das quais possam ser licenciados projectos que se conformem com a proposta de plano em elaboração. Neste caso as operações urbanísticas estarão sujeitas a parecer vinculativo do IGESPAR, IP, que não só integra a Equipa Consultiva encarregue de apoiar a elaboração do plano, como é a entidade com atribuições na área do património cultural classificado e em vias de classificação, que inclui toda a área do plano.

4.3.2 Estrutura Organizativa

Confirmando-se a parceria com o Estado na intervenção na Zona Ribeirinha e no Terreiro do Paço é indispensável organizar a estrutura municipal que irá dinamizar o



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

processo de revitalização e coordenar os diferentes serviços municipais que operam neste Território.

Assim, enquanto não se proceder à reorganização do sector empresarial municipal, nomeadamente à fusão das SRU e a sua eventual integração na EPUL, optou-se por constituir um pequeno núcleo de coordenação que virá a ser integrado na BP.SRU, ou na estrutura que a vier a substituir.

Na administração desta estrutura deverá participar o Director Municipal de Conservação e Reabilitação Urbana, para assegurar a eficiente articulação com os diferentes serviços municipais.

Mais tarde, com uma eventual reestruturação dos serviços municipais é de encarar a possibilidade de concentrar competências hoje dispersas por várias Direcções Municipais numa única entidade gestora deste território.

A acções de planeamento a desencadear serão coordenadas pela DMPU e realizadas em parceria com o IGESPAR e DRCLVT.

A execução dos documentos estratégicos para os diferentes quarteirões e a operacionalização das propostas, nomeadamente encomenda e gestão de projectos e obras de iniciativa municipal, serão realizadas pela BP.SRU.

A instrução dos processos de licenciamento será assegurada pela UPBC enquanto os documentos estratégicos não estiverem aprovados, sendo, a partir dessa altura, transferida para a SRU, nos termos da legislação em vigor.

A prazo, prevê-se que a UPBC seja integrada na SRU, situação que será facilitada com o facto das duas entidades já estarem instaladas no mesmo edifício.

Esta estratégica gradualista é aquela que parece mais ajustada às condições actuais, com a qual se propõe dar seguimento a acções já iniciadas e dinamizar o processo de reabilitação da Baixa-Chiado.



4.3.3 Financiamento e parcerias

A proposta de 2006 previa um investimento global de €1145 M, dos quais €682 M a realizar entre 2007 e 2010 e os restantes €463 M entre 2011 e 2020.

Eram várias as entidades responsáveis pela realização deste investimento, prevendo-se na altura uma participação do sector privado da ordem dos €660 M, dos quais €270M até 2010. Previam-se investimentos municipais de cerca de €240 M, dos quais €168 M até 2010. O investimento previsto da Administração Central seria de €137 M, dos quais €119 M até 2010, através da APL e de empresas concessionárias de serviços €85 M integralmente até 2010.

A separação da intervenção na Frente Ribeirinha e Terreiro do Paço, da intervenção na Baixa-Chiado e a afectação do custo das obras a realizar na mobilidade exterior à área de intervenção, as compensações devidas para atenuar o efeito do modo rodoviário na Terceira Travessia do Tejo, permite reduzir significativamente o montante dos investimentos municipais a afectar à operação Baixa-Chiado.

De acordo com as primeiras estimativas realizadas, o investimento do município em parceria no período 2008/2009 ascende a cerca de €30M, dos quais a maioria em parceria com a C.G.D., para a concretização do MUDE, com a Stª Casa da Misericórdia, nas residências assistidas, e com outras instituições públicas e privadas, nas residências universitárias e no “MegaStore da Inovação”; o restante em parte significativa será assegurado através do recurso a contrapartidas do Casino.

Mantendo válida a expectativa de aumento de receita municipal gerada pelo processo de regeneração desta área, é necessário refazer o modelo de financiamento a longo prazo logo que disponha de uma orçamentação mais fina das obras a realizar.

A nova política de taxas municipais, em preparação, estabelece critérios perequativos e de afectação de verbas ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, em que uma das vertentes é o apoio às operações de reabilitação urbana e de investimento no espaço público.



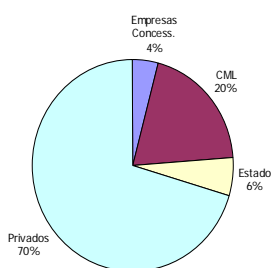
C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

O Programa de Investimento

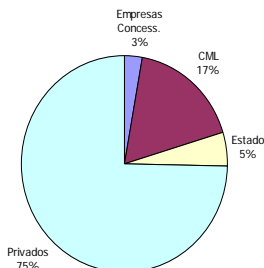
O quadro seguinte sintetiza os valores estimados para a realização da totalidade dos investimentos preconizados no Programa de Reabilitação da Baixa-Chiado, apresentando-se igualmente o faseamento previsto para a sua implementação 2008-2009, 2010-2013, 2014-2020 e a identificação das principais entidades responsáveis pelo respectivo financiamento:

Projectos	INVESTIMENTO ESTIMADO (EUR MILHÕES)				Entidade Responsável
	2008/2009	2010/2013	2014/2020	TOTAL	
Reabilitação do Espaço Público da Baixa- Chiado	4,3	13,3	13,4	31,0	CML/Concess
Sinalética e Mobiliário Urbano	0,1	2,1	2,0	4,2	CML
Plano de Iluminação Pública	1,5	5,0	5,0	11,5	CML
Percursos Pedonais Assistidos	3,0	3,0	0,0	6,0	CML
Equipamentos	22,0	22,0	0,0	44,0	Est/CML/Priv
Hotelaria	30,0	40,0	25,5	95,5	Privados
Espaços Comerciais	15,1	25,1	34,0	74,2	Privados
Reabilitação Urbana	51,3	104,2	255,0	410,5	Privados/CML
Estudos e Projectos	0,8	2,5	2,7	6,0	Estado/CML
TOTAL	128,1	216,2	337,6	682,9	

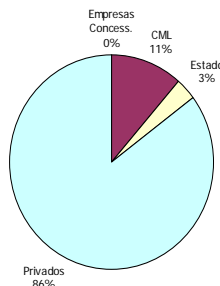
Distribuição dos Investimentos por Promotor



Investimento Total: 192,4 M€
2008 - 2009



Investimento Total: 276,0 M€
2010 - 2013



Investimento Total: 334,5 M€
2014 - 2020



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

BAIXA CHIADO - PROPOSTA DE REVITALIZAÇÃO
CALENDARIZAÇÃO DE ACÇÕES PRIORITÁRIAS 2008/2009

Projectos	Entidade Responsável	2008												2009											
		Jan	Fev	Mar	Abr	Ma	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Jan	Fev	Mar	Abr	Ma	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Reabilitação do Espaço Público da Baixa- Chiado Ligação pedonal R. Garret/Páteo B ao Largo do Carmo Requalificação dos Terrços do Quartel do Carmo Reabilitação Elevador de Sta. Justa e acessos Requalificação do Largo Trindade Coelho	CML/Concess																								
	CML				Projecto																				
	CML				Projecto																				
	Carris																								
	CML																								
Sinalética e Mobiliário Urbano	CML																								
Plano de Iluminação Pública	CML																								
Percursos Pedonais Assitidos Acesso mecânico Chão do Loureiro / Castelo S. Jorge Parque de estacionamento Chão do Loureiro Acesso mecânico R. Fanqueiros / R. Madalena	CML																								
	CML																								
	EMEL																								
	CML																								
Equipamentos Residencia assistida para idosos R.do Crucifixo 69-79 Reabilitação e Restauo do Arco da R. Augusta Termas da Baixa - Centro de interpretação Casa da Ásia - Casa dos Bicos Megastore de Actividades Criativas Museu do Design e da Moda/ Loja do Cidadão Museu Banco de Portugal - antiga igreja de S. Julião Museu de S. Roque Museu GNR	EstCMLPriv																								
	CML/Sta.C.M.																								
	IGESPAR																								
	CML/Privados																								
	CML/Privados																								
	CML/Privados																								
	CML/Privados																								
	CML/Privados																								
	Estado																								
	Sta C.Miseric. GNR																								
Hoteltaria	Privados																								
Espacos Comerciais	Privados																								
Reabilitação Urbana	Privados/CML																								
Estudos e Projectos	Estados/CML																								
Regulam. Municipal/Plano de Pormenor Baixa Pomb.	CML																								

4.3.4 Acções prioritárias a desenvolver pela Autarquia

As acções prioritárias a desenvolver nos anos de 2008 e 2009 agrupam-se nas seguintes categorias:

- a) Estudos;
- b) divulgação do projecto;
- c) gestão urbanística;
- d) reconstrução do espaço público;
- e) instalação de equipamentos.

A) Estudos

- Caracterização sócio-ecológica da população residente e elaboração de um programa específico de habitação para a área de intervenção;
- Reconhecimento hidrogeológico da Baixa;
- Aprofundamento dos estudos arqueológicos;
- Cadastro das redes enterradas;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

- Finalização dos levantamentos de caracterização do edificado da área de intervenção, aprofundamento da Carta do Património;
- Estabelecimento de normas de segurança no domínio dos incêndios, sismos e cheias;
- Programa de valorização do Comércio da Baixa-Chiado;
- Elaboração do plano de pormenor da UOP8 Baixa Pombalina;
- Estudo de mobilidade específico para a área da Baixa Chiado e integração nas propostas de revisão dos sistemas de mobilidade da cidade;
- Estudo de melhoria da qualidade ambiental na Baixa e no Chiado, nomeadamente nos domínios do ruído e da qualidade do ar;
- Critérios e procedimentos a adoptar para a eficiência energética na área histórica da Baixa;
- Revisão do regulamento de publicidade, esplanadas, ocupação de espaço público e estaleiro de obras;
- Projectos de reconstrução do espaço público incluindo a reformulação das redes enterradas e pavimentos e a implantação de mobiliário urbano;
- Projecto de iluminação pública para valorização do espaço público e do edificado;
- Projecto de sinalética;
- Projecto da linha de mobiliário.

B) Divulgação do Património Cultural da Baixa

- Realização da exposição comemorativa dos 250 anos de publicação do Plano de Reconstrução da Baixa – 12 de Maio de 2008
Publicação de Catálogo/ Livro.

C) Gestão urbanística e implementação do projecto

- Articulação com a sociedade gestora das obras de reabilitação da Frente Ribeirinha, St^a Apolónia, Cais do Sodré e edifícios do Terreiro do Paço;
- Instrução e acompanhamento prioritário de todas as operações urbanísticas nos termos do RJEU, incidindo na área de intervenção da Baixa Chiado;
- Articulação de todos os serviços municipais para promover a revitalização da Baixa Chiado como “Área de Intervenção Prioritária”, nomeadamente no



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A
G A B I N E T E V E R E A D O R M A N U E L S A L G A D O

ambiente urbano, infra-estruturas, higiene e limpeza urbana, segurança, tráfego e estacionamento;

- Coordenação das acções dos concessionários que intervêm na Baixa e no Chiado.

D) Reabilitação do Espaço Público da Baixa-Chiado

- Requalificação do Largo Trindade Coelho;
- Ligação pedonal assistida R. dos Fanqueiros - Largo do Caldas – Mercado do Chão do Loureiro – Rua da Costa do Castelo;
- Ligação pedonal Rua Garret/ “Pátio B” ao Largo do Carmo;
- Requalificação dos Terraços do Quartel do Carmo;
- Reabilitação do Elevador de Santa Justa.

E) Instalação de equipamentos

- Museu do Design e da Moda – MUDE;
- “MegaStore” da Criatividade e Inovação;
- Residência assistida para idosos (R. Crucifixo 69-79);
- Residências universitárias na Baixa;
- Escola Básica Integrada na antiga Escola Veiga Beirão (Largo do Carmo);
- Termas da Baixa – Centro de Interpretação;
- Loja do Cidadão.

4.3.5 O envolvimento dos actores e agentes da modernização da Baixa

A natureza do projecto de revitalização em que as componentes imateriais têm tanta importância como as componentes materiais e o facto de se tratar de um projecto de uma geração que, para ser estável e consistente, necessita de uma consensualização que o torne imune aos ciclos políticos, são razões que ainda tornam mais exigente o processo de participação dos vários actores que intervêm neste território e o seu envolvimento desde a primeira hora.

Para que esta proposta ganhe consistência e autonomia, isto é, que quem quer que seja que pretenda residir ou iniciar uma actividade nesta zona da cidade, que pretenda participar na defesa dos valores de cidadania, patrimoniais e paisagísticos, aqui presentes, ou, de fora dela, saiba o que se pretende, isto é, compreenda o que esperar da



C Â M A R A M U N I C I P A L D E L I S B O A

GABINETE VEREADOR MANUEL SALGADO

nova Baixa, é necessário tanto numa forma organizada como por uma via mais espontânea, ouvir, reflectir e integrar as ideias e sugestões dos múltiplos interessados para encontrar o denominador comum das vontades.

Ao longo do caminho de concepção e concretização da proposta será necessário fazer escolhas, porque há interesses contraditórios em presença, e estabelecer prioridades nas acções a desenvolver, porque os recursos são escassos.

Neste processo há actores a privilegiar. Desde logo as freguesias. Em seguida as associações dos comerciantes e a Agência Baixa Chiado, as comissões de moradores das paróquias e as colectividades, os promotores e os vários interesses já instalados no local. Através de encontros periódicos, de um site para recolha de sugestões e de reuniões específicas para discutir soluções, serão afinados os documentos a submeter ao juízo da Câmara e da Assembleia Municipal.