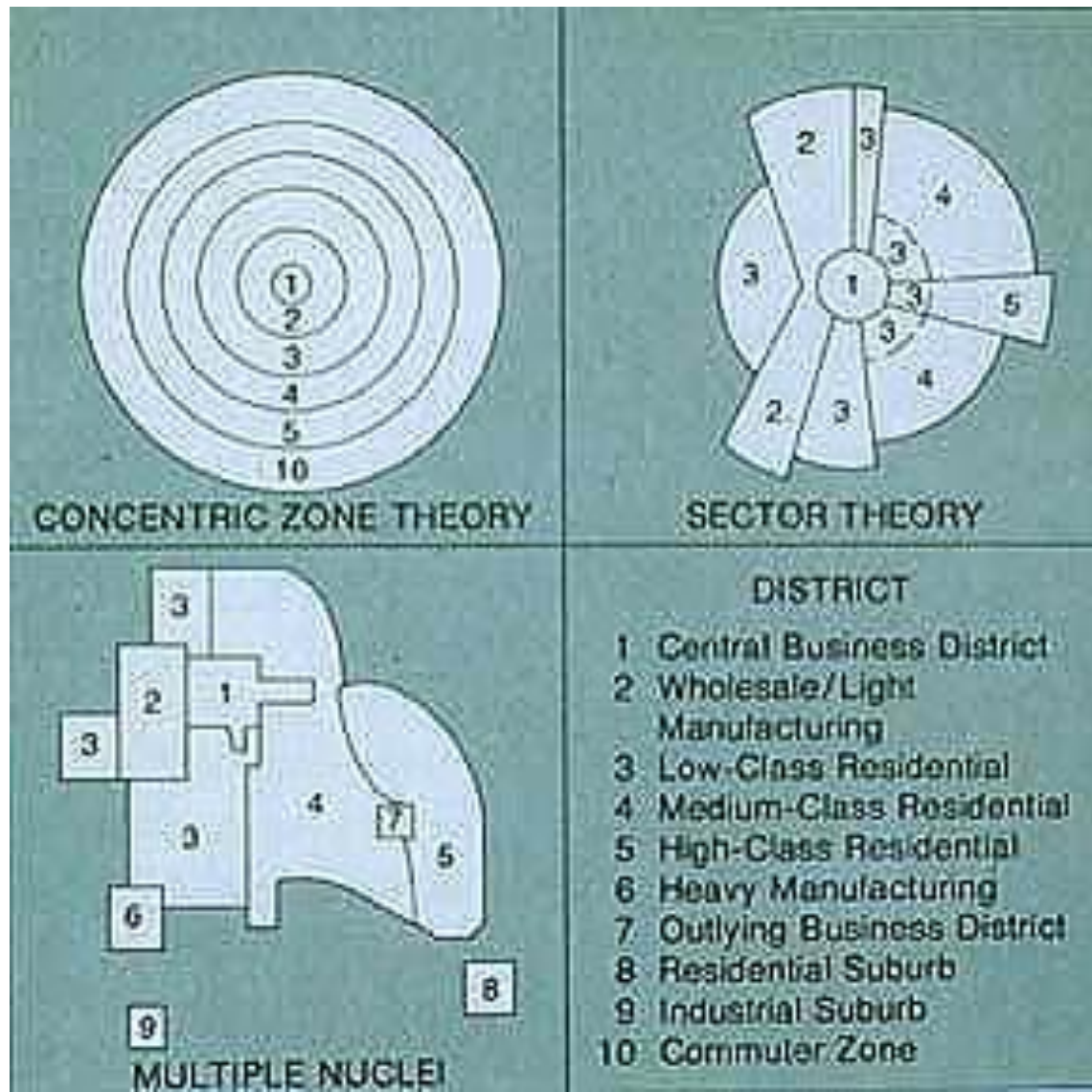


# Diferenciação funcional

Na cidade

# Modelos de Organização Interna da cidade



# A organização do espaço urbano

## As áreas funcionais

- Terciárias;
- Residenciais;
- Industriais.

## Em função

### Do valor do solo

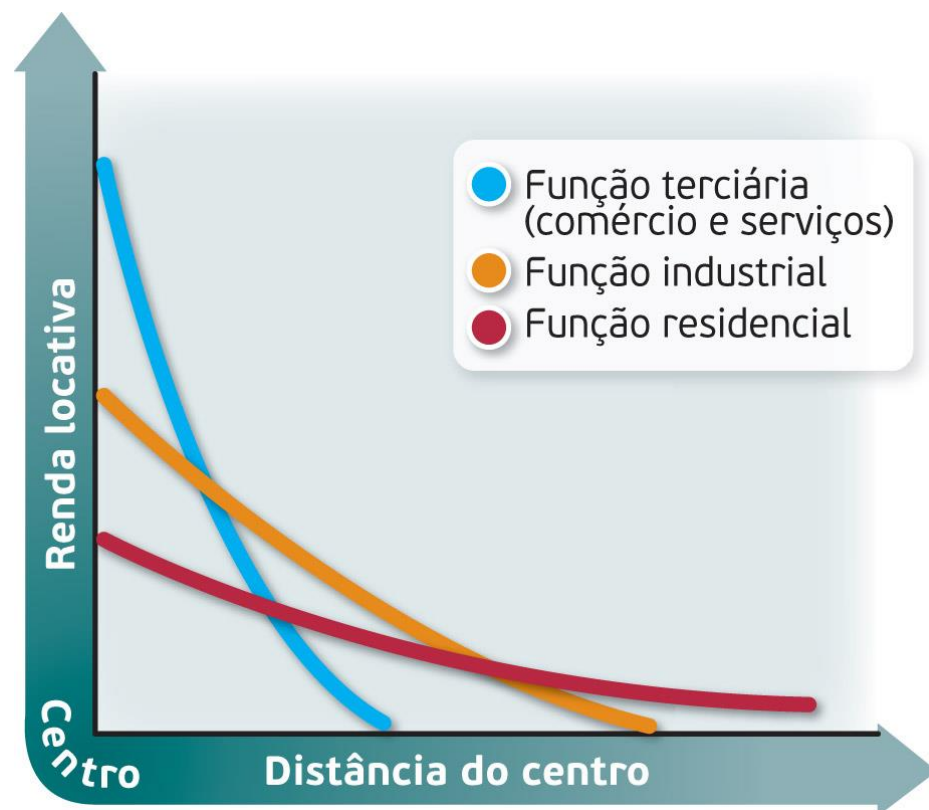
- Acessibilidade;
- Transportes.

No espaço urbano, de um modo geral, o **preço dos terrenos** e, conseqüentemente, dos **imóveis** e das **rendas** diminui do centro da cidade para a periferia, devido:

À **diminuição da acessibilidade;**

Ao **aumento dos terrenos disponíveis;**

À **diminuição da procura.**



Varição, do centro para a periferia, do custo do solo para as três funções urbanas

# Organização das áreas urbanas

Uma cidade é composta, internamente, por áreas distintas, onde cada uma tem funções urbanas próprias.

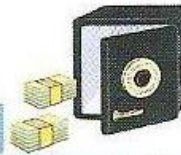
As principais funções urbanas estão representadas da seguinte forma:

## FUNÇÃO POLÍTICA



Nas cidades, concentram-se as sedes de poder e de decisão estatal: o parlamento nacional, a câmara, os ministérios e outros organismos oficiais que asseguram a aplicação das políticas do país. Esta função cabe, fundamentalmente, às capitais dos Estados — Brasília ou Islamabad são os melhores exemplos) — mas podem fixar-se noutras cidades menos importantes, como, por exemplo, Estrasburgo (França).

## FUNÇÃO ECONÓMICA



Nas cidades localizam-se as instituições públicas e privadas com grande importância económica: sedes de empresas, bancos, companhias seguradoras e outras empresas prestadoras de serviços (transportadoras, telecomunicações) e estabelecimentos comerciais. É o caso de cidades como Frankfurt, Nova Iorque e Singapura.

## FUNÇÃO CULTURAL E CIENTÍFICA



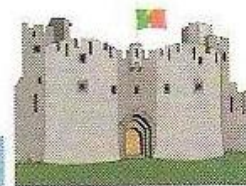
Muitas das cidades desenvolvem um importante papel cultural e científico, projectando-se à escala mundial, nacional ou regional. Esta função está sobretudo ligada à presença de importantes universidades e centros de investigação científico-tecnológica. É o caso, por exemplo, das cidades de Oxford, Salamanca e Coimbra.

## FUNÇÃO RESIDENCIAL



A cidade é um importante local de fixação de pessoas. Este tipo de função associa-se a cidades de média dimensão, próximas das grandes metrópoles (cidades-dormitórios).

## FUNÇÃO MILITAR



Actualmente, é uma função de menor importância, no entanto, foi de grande importância ao longo da história, especialmente no caso de cidades fronteiriças que defendiam o país.

## FUNÇÃO RELIGIOSA



Existem cidades onde esta função condiciona substancialmente a vida da sua população e o crescimento urbano. Exemplificam a importância desta função as cidades de Santiago de Compostela, Jerusalém, Meca e Fátima.



# Fases do crescimento da cidade de Lisboa



1147



1600



1750



1800



1850



1900



1950



1970

# Valor do solo urbano

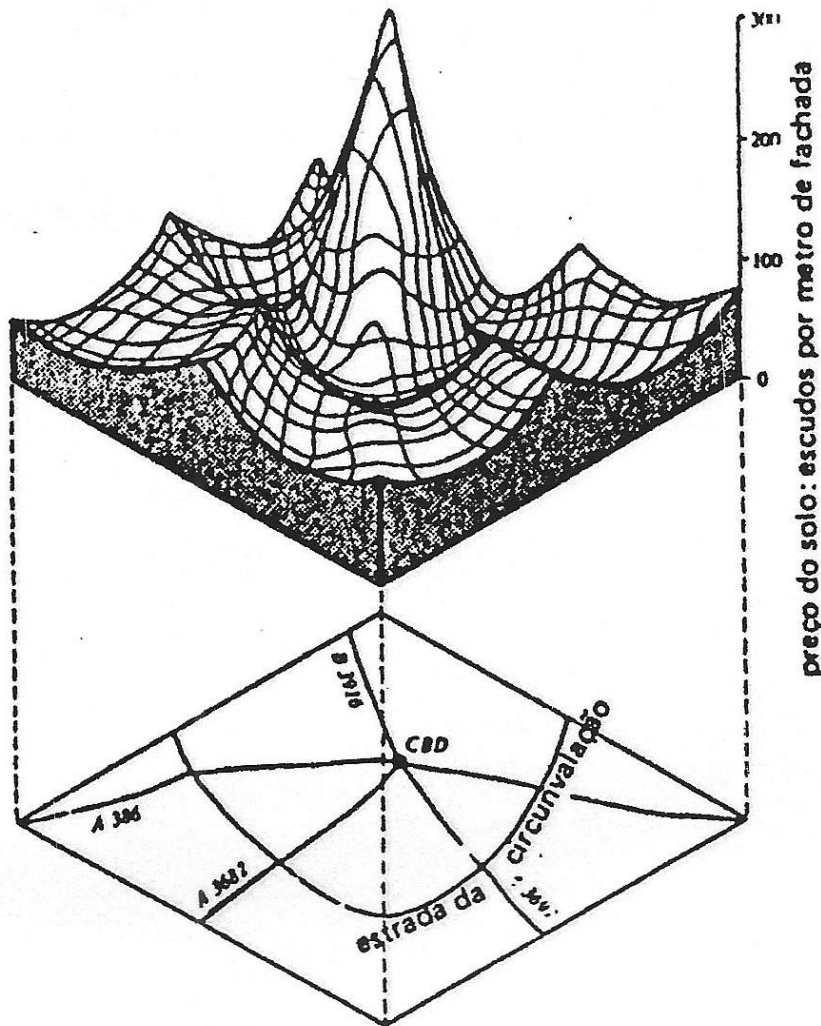


Fig. 3 - Preço do solo urbano em diversas áreas da cidade

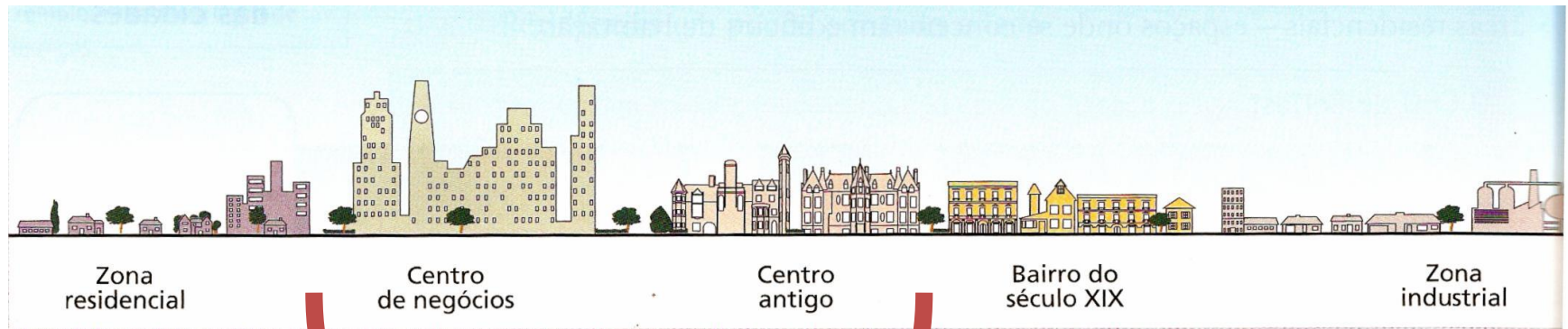
Renda locativa – valor que uma atividade pode gastar e mesmo assim obter lucro

- A renda locativa é influenciada pela acessibilidade e distância ao centro

Especulação fundiária – sobrevalorização do custo do solo dentro da cidade

O preço médio do m<sup>2</sup> nos apartamentos de gama alta da Avenida liberdade é de 6934 € (2017)

# Organização interna da cidade



Área de forte acessibilidade  
Elevado índice de construção  
Falta de espaço  
Valor elevado do solo urbano  
Renda locativa elevada

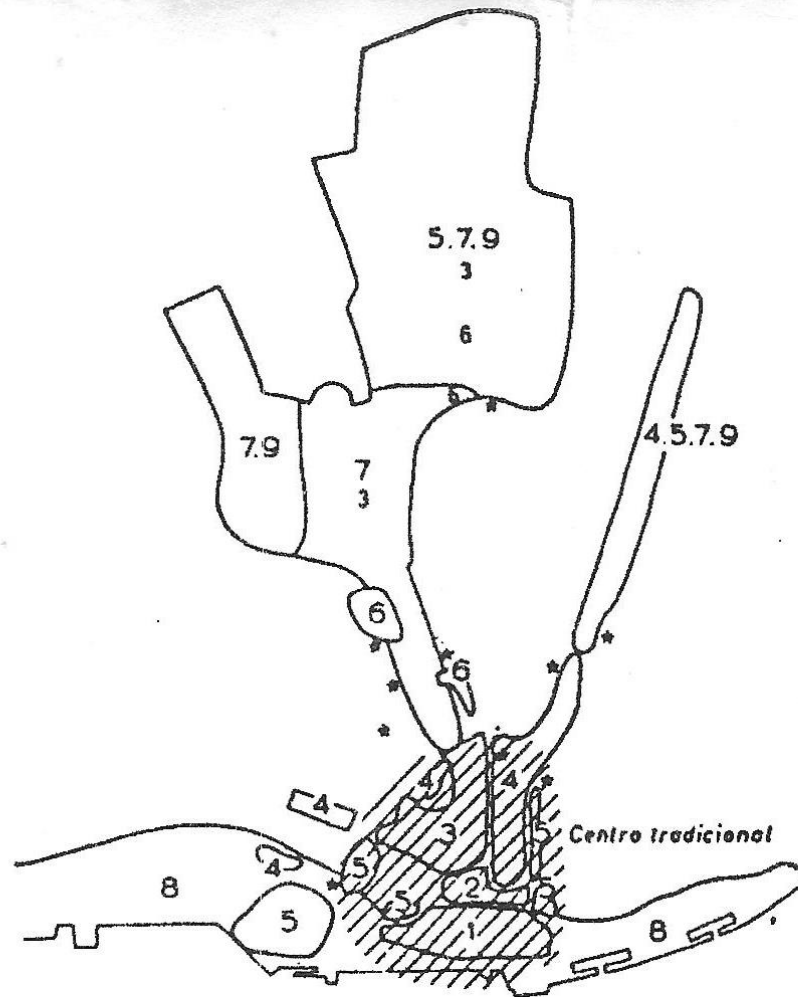
Funções do Centro e do CBD  
Funções de Raio de Eficiência muito grande,  
por isso funções muito especializadas, de nível Superior – Funções Raras  
Ocasionais  
Vulgares



# Sec. XX até aos anos 60

- Sec. XX até aos anos 60
- Baixa/Chiado
- Ministérios, Sedes dos Principais Bancos, BNU, CGD, Totta e Açores, Montepio, etc
- Companhias de navegação
- Comércio de Luxo (Ruas Principais)
- Comércio Ocasional (retrosarias, lojas de loiças, pronto-a-vestir, (ruas secundárias)
- Restauração de apoio à pop. Que trabalha na Baixa
- Comércio grossista nas áreas adjacentes ao Centro (Cais do Sodré)
- Chiado - Grandes Armazéns, e comércio de luxo
- Habitação ainda de classe média baixa, mas à medida que os edifícios se vão degradando a população sai para áreas mais recentes, mas também mais afastadas do centro da cidade

Centro e  
Expansão do  
Centro Anos 70  
Séc XX



1 Administração pública

2 Bancos

3 Comércio de luxo

4 Comércio de centro mas modesto

5 Comércio grossista

6 Divertimentos

7 Administração pública e privada  
representações comércio especial  
hotéis

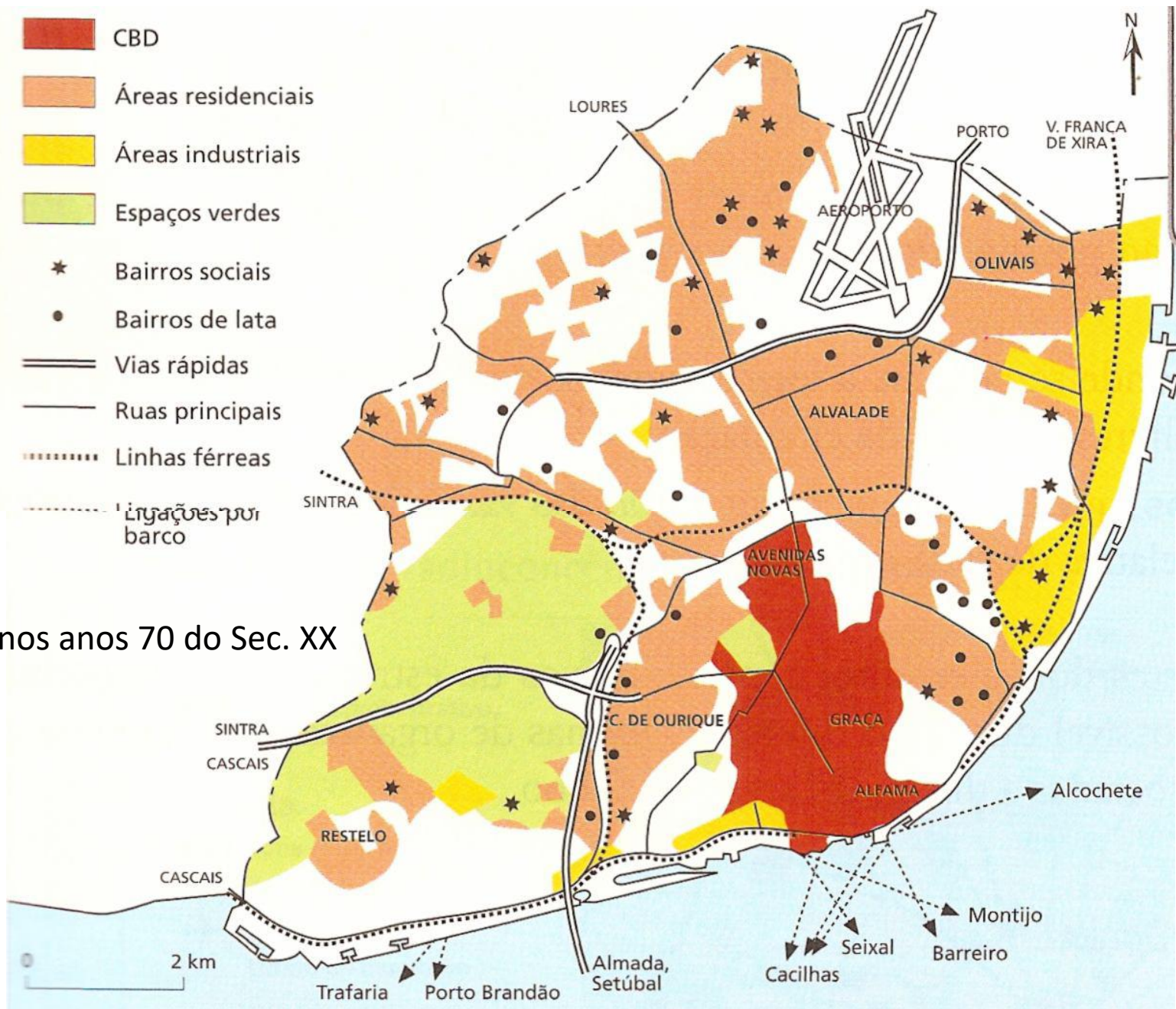
8 Actividades portuárias

9 Majores densidades de habitação

★ Núcleos de prostituição

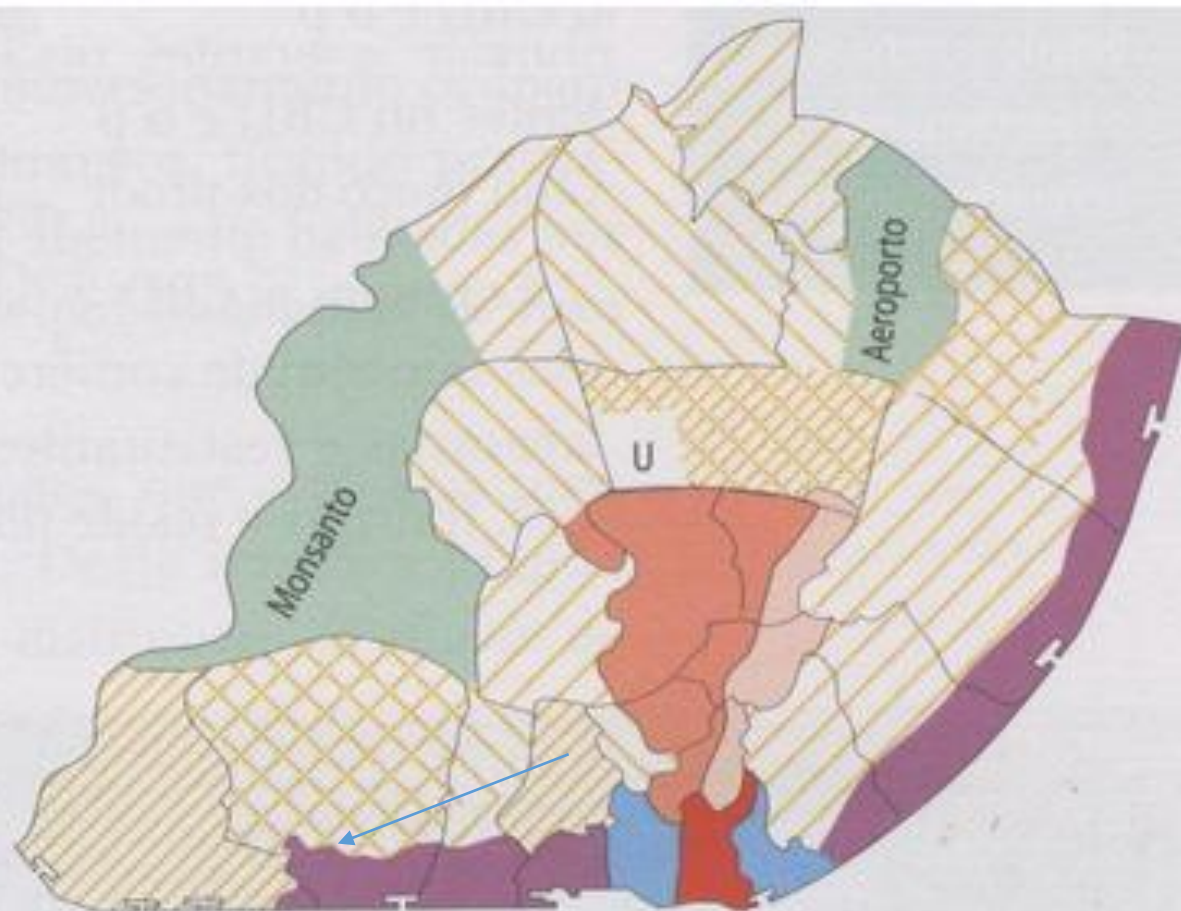
# Anos 60 e 70

- Expansão do Centro Para Norte
- Falta de espaço na Baixa
- Deseconomia de aglomeração (congestionamento)
- Desenvolvimento industrial (forte dependência de matérias-primas provenientes das ex- colónias e comercial)
- Maior poder de compra, também devido às “remessas” dos emigrantes na Europa
- Novas empresas, novos negócios
- Desenvolvimento da aviação comercial - mais turistas
- Novos hotéis nas áreas de expansão do Centro
- Av. Da Liberdade, Marquês de Pombal
- Companhias de aviação, Seguradoras
- Novos serviços de administração Pública (Finanças, Segurança Social)
- Médicos, advogados
- Todas estas atividades crescem à medida que a população na cidade cresce e mesmo nos seus arredores (processo de suburbanização – crescimento de grandes cidades-dormitório)
- Localização: áreas de expansão centro – Av. Novas – Av. de Roma, 5 de Outubro, Av. Da República
- Início do processo de renovação urbana nas Avenidas novas (pois os edifícios embora relativamente recentes (anos 20, 30, 40) não tenham “Standing” elevado. Podiam demolir-se para construir edifícios mais altos e com espaços para arrumação de veículos – Garagem
- Início da “era do automóvel” (democratização do uso do automóvel)
- Construção do atual Ministério do Trabalho na Praça de Londres (um dos edifícios mais altos da cidade)
- 1º Centro Comercial - **APOLO 70** (1ª viagem do Homem à Lua 1969, nave APOLO 11)



A cidade nos anos 70 do Sec. XX

Anos  
80



- CBD**
- Zona de expansão do centro:**
  - Escritórios, comércio raro, habitação média-alta
  - Comércio pobre ou do tipo faixa

- Comércio grossista, indústria e habitação baixa
- Zonas portuárias e industriais

Zonas habitacionais pelo nível socioeconómico dos residentes:















- alto
- médio
- baixo

**U** Cidade Universitária

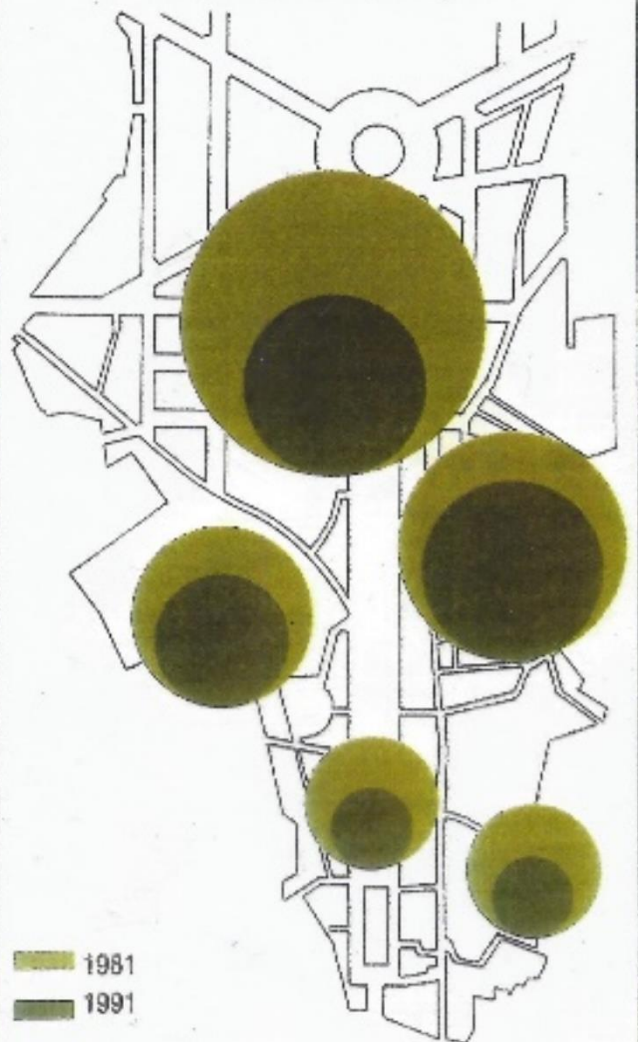
# Anos 80 e 90

- Depois da 1ª crise do Petróleo ainda nos anos 70, da revolução de 25 de Abril de 74 (aumento de população)
- Desenvolvimento do terciário. Terciarização das cidades e sobretudo das áreas de maior acessibilidade
- Construção de novas acessibilidades dentro da cidade
- Substituição do comércio tradicional, por áreas multifuncionais (Centros Comerciais- Shopping e Hipermercados)
- Declínio do comércio no CBD tradicional
- Rendas controladas, depois de 74, edifícios degradam-se, senhorios não fazem obras, porque as rendas são muito baixas.
- Diminuição da população a viver no centro e áreas de expansão do centro, devido ao aumento cada vez maior dos serviços e da administração central
- Saída dos Ministérios da Baixa e dos Bancos, para as av. Novas
- BNU – 5 de Outubro, CGD – Campo pequeno (Solo Expectante- vazio durante largos anos, para valorizar)
- Construção do complexo das Amoreiras, em Lisboa, Com centro Comercial, escritórios de grandes empresas, algumas multinacionais e habitação de luxo em construção em Altura.
- Adesão de Portugal à União Europeia
- Melhoria das condições de vida em geral da população
- Aparecimento de vários centros em alternativa à Baixa tradicional, onde a saída de Ministérios e Banca, não ajudava o comércio de retalho e restauração
- Fogo e destruição de grande parte do Chiado (Final do anos 80) – ainda contribui mais para o declínio da Baixa
- Construção de novas acessibilidades nas áreas suburbanas
- Construção de autoestradas e IP's
- Centro da cidade muito congestionado – deseconomia de aglomeração
- As primeiras tecnológicas vão localizar-se já fora do perímetro da cidade ao longo da recém- acabada autoestrada, Lisboa-Cascais 1ª no Arquiparque em Algés, depois na quinta da fonte em Paço de Arcos, Tagus Park em Porto Salvo e



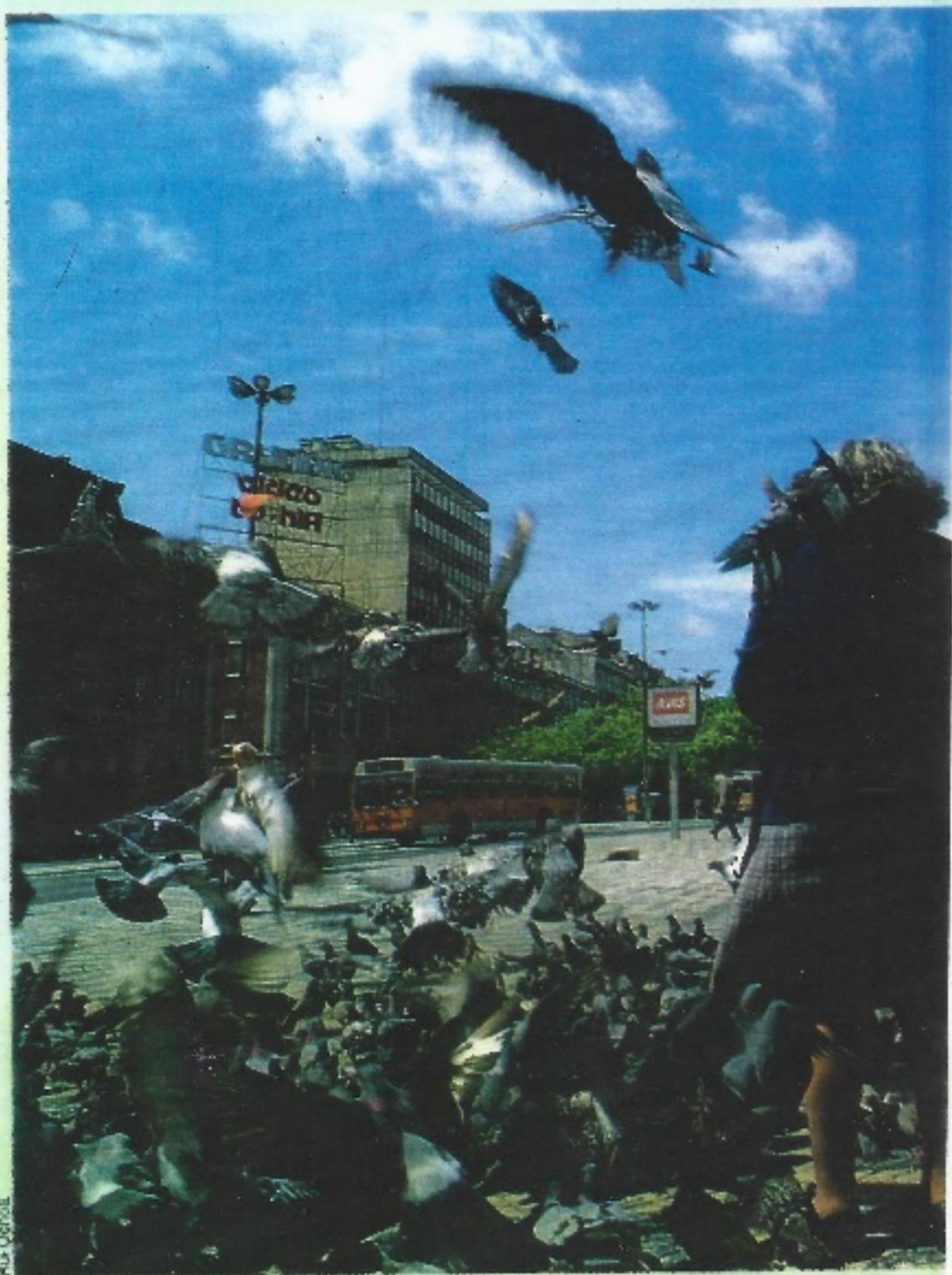
- |   |                         |   |                                |
|---|-------------------------|---|--------------------------------|
|    | Caminho de ferro        |    | Zonas comerciais               |
|   | Linha do metro          |   | Hipermercado                   |
|  | Barcos                  |  | Centro comercial               |
|  | Eixo bancário           |  | Grandes superfícies comerciais |
|  | Eixo de expansão urbana |  | Limite da cidade em 1960       |
|  | Limite da cidade        |  | Novos centros                  |
|  | Centro da cidade        |  | Comércio especializado         |

## POPULAÇÃO RESIDENTE



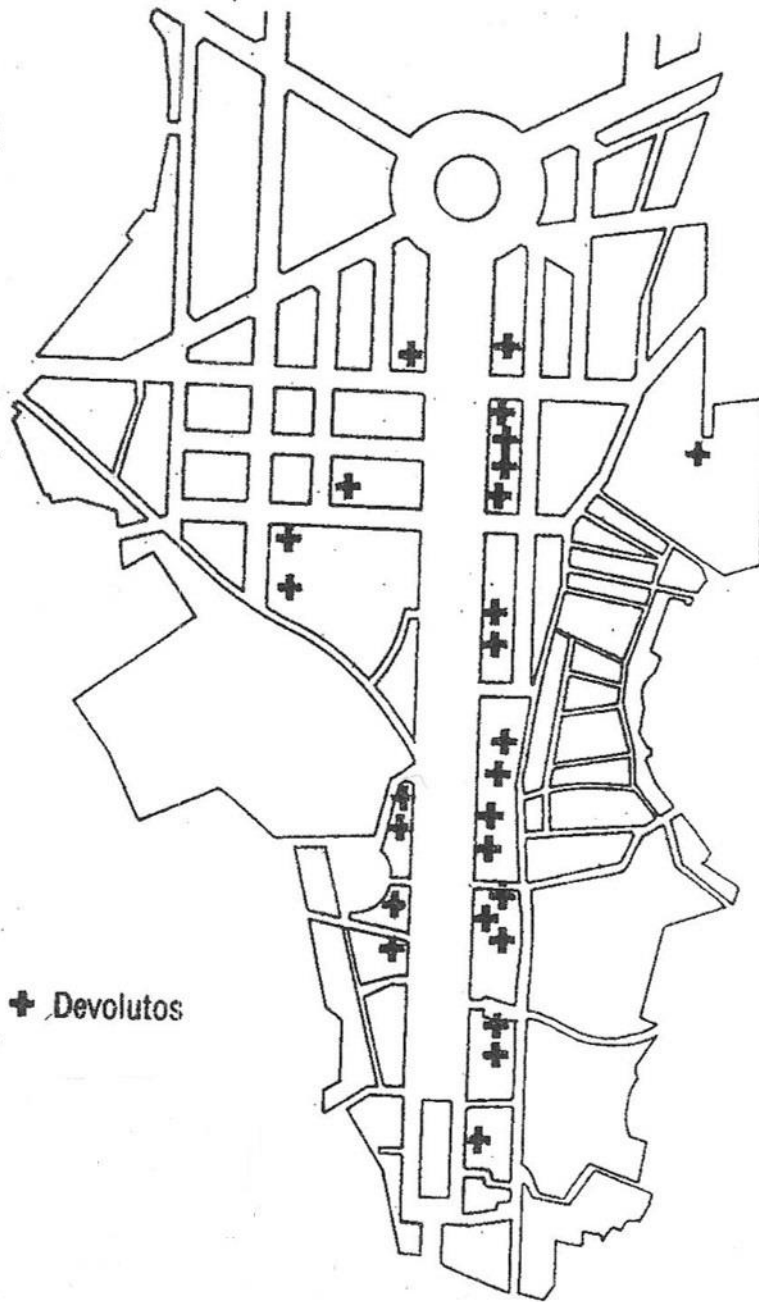
Na Avenida da Liberdade são menos de 9 mil as almas resistentes. No entanto, nem sempre foi assim. Nos anos 70 deu-se mesmo um ligeiro crescimento. Entre as explicações assinala-se um «pormenor»: 2/3 dos edifícios de habitação são anteriores a 1919 e boa parte nem instalações de banho possuem.

Rui Correia





# LOTES DEVOLUTOS



- Lotes devolutos nos anos 90 do sec. XX

### BANCA E SEGUROS



### ESCRITÓRIOS E SERVIÇOS



### HOTELARIA E RESTAURANTE



anos 90 do sec. XX

A sucessão dos cinco cartogramas relativos às funções existentes na Avenida da Liberdade é elucidativa. O centro da cidade foi, num espaço de tempo relativamente curto, decididamente ocupado pelos serviços que requerem localizações de prestígio. É um processo que está longe de estar concluído.

Registem-se igualmente os desequilíbrios: constituindo um forte núcleo de emprego e de turismo, é acentuadamente diminuta a função comercial, nomeadamente nas gamas médias/altas. E se é substancial o peso de equipamentos de uso cultural na parte baixa da Avenida, também se sabe que para os cinemas S. Jorge e Condes existem projectos de reconversão de uso

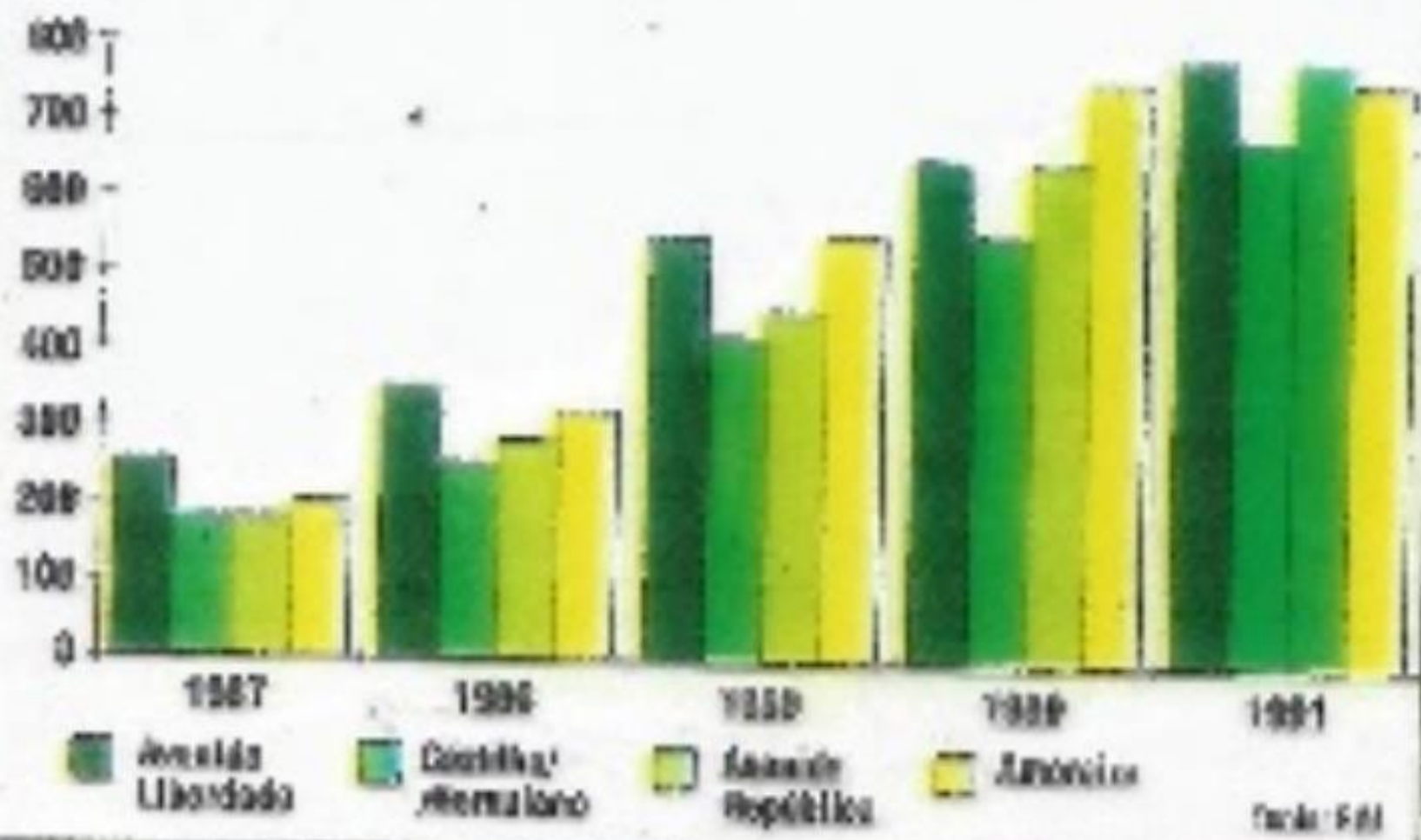
## COMÉRCIO E CENTROS COMERCIAIS



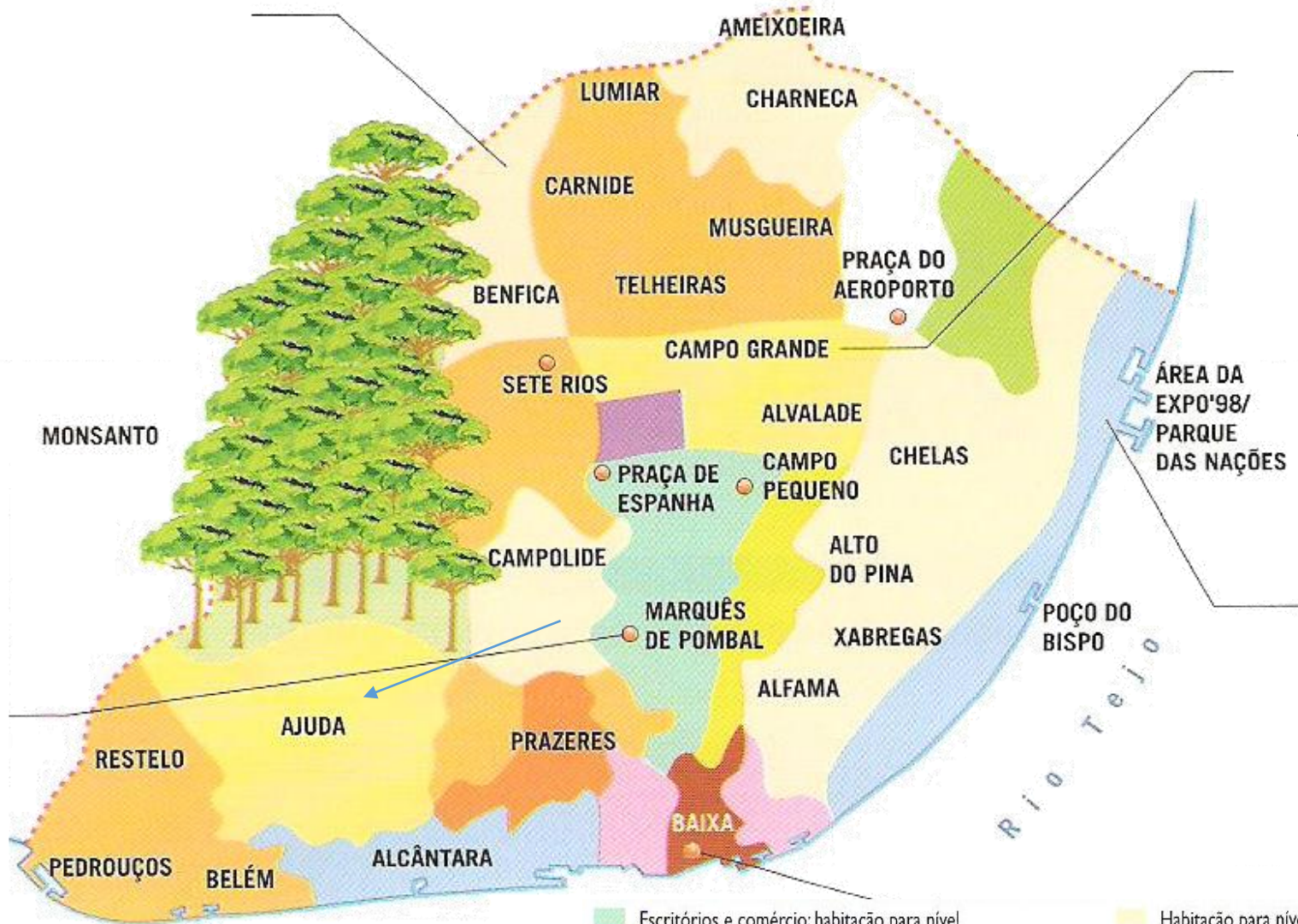
## CULTURA E DIVERSÕES



# EVOLUÇÃO DOS VALORES DE TRANSAÇÃO (Contos /m<sup>2</sup> de construção)



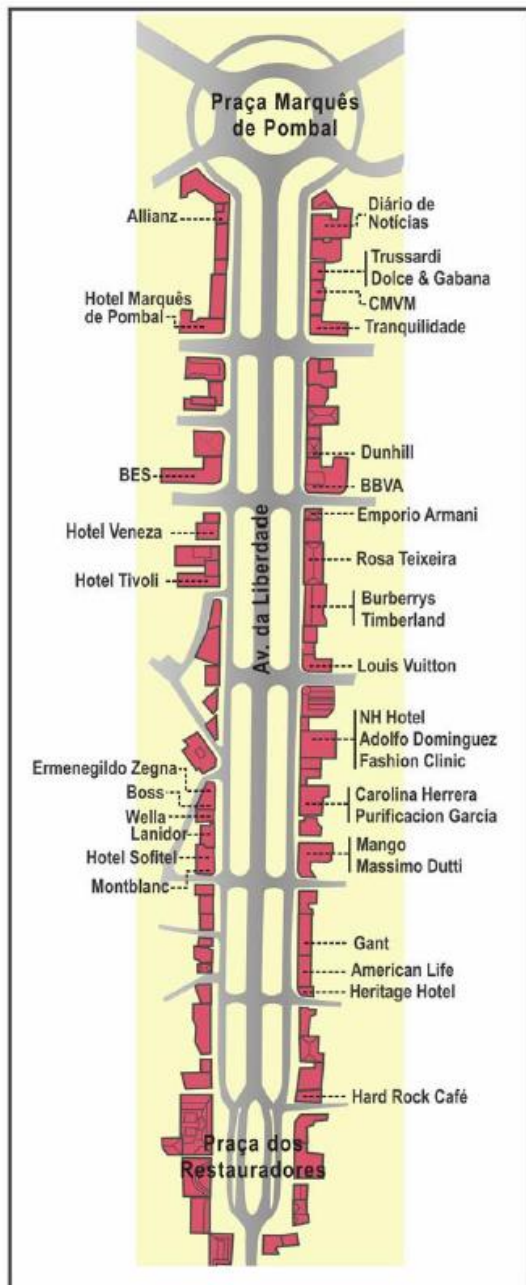
# Anos 90



- Escritórios e comércio; habitação para nível socioeconómico médio-alta.
- Habitação para nível socioeconómico baixo.
- Comércio pobre.
- Habitação para nível socioeconómico médio-baixo.
- Zonas portuárias e industriais; em remodelação.
- Habitação para nível socioeconómico médio.
- Comércio grossista, indústria e habitação para nível socioeconómico baixo; em reconversão para área de lazer.
- Habitação para nível socioeconómico alto.
- Área universitária.
- Área de serviços, com comércio sofisticado (vulgarmente denominado por Baixa de Lisboa).
- Perímetro da cidade.

# Fim do Séc. XX e Séc. XXI

- Expo 98
- Grande projeto de renovação urbana numa área de industria pesada, ligada à produção de energia e de combustíveis, Refinaria de Petróleo, depósitos de armazenamento de combustíveis e Gás, Siderurgia, metalurgia e também outras indústrias como a alimentar, Têxtil e construção. No final dos anos 90 estas indústria já tinham sido na sua maioria deslocalizadas, para outros países. Espaço muito degradado.
- A Exposição Mundial traz muitos estrangeiros, turistas, dá fôlego ao comércio e à construção de novos hotéis
- A cidade começa a recuperar muito lentamente e também o próprio centro tradicional da cidade
- Grande fluxo imigratório para Portugal
- Aumento do poder de compra
- Mudança de hábitos de consumo (mais consumo, mas também melhor consumo)
- Maior aposta na qualidade de vida
- Início do desenvolvimento das tecnologias de Informação e Comunicação
- Globalização galopante. A era da velocidade das comunicações interpessoais
- Novas centralidades e cada vez mais afastadas da cidade principal (Shopping Cascais, Almada Fórum, etc)
- A Expo 98 dá lugar ao Parque das Nações, conjunto imobiliário multifuncional (ver pp expo98), verdadeiro CBD, com internacionalização de atividades empresariais de vária multinacionais, sobretudo as tecnológicas
- Segunda década do Sec. XXI
- Comunicações móveis
- Globalização económica mas também dos conflitos
- Instabilidade crescente em países de destino turístico tradicional, como o Norte de África (Tunísia – turismo balnear; Egito, Turquia - turismo cultural e Histórico) . Portugal e Sobretudo Lisboa vai beneficiar desta conjuntura
- Aumento exponencial do turismo
- Aumento do comércio de luxo, não na baixa degradada, mas na Av da Liberdade 1º com área com mais espaço e agora também no Chiado já renovado
- Baixa – últimos dois anos aumento exponencial dos Hotéis e Hostels (dormitórios, utilizando os edifícios, muitos sem uma verdadeira reabilitação, mas pelo menos remodelados, sem elevador com quartos sem casa de banho, preços baixos mas com o interior bem arranjado, muitas vezes com “design” interessante e inovador)
- Novos restaurantes para os turistas, mesmo na Praça do Comércio – TB objeto de requalificação.
- Comércio variado, das grandes marcas da Globalização – da Merrell à Fred Perry, da ZARA à Mac Donald’s, mas também a Loja Portuguesa e a Padaria Portuguesa (Venda de produtos nacionais e da indústria tradicional de Portugal)



«Estudo diz que a Avenida da Liberdade está entre as mais caras do mundo.

A Avenida da Liberdade é a 35.<sup>a</sup> rua de comércio mais cara do mundo, entre as 47 apresentadas num estudo anual. É a localização mais cara do país, seguindo-se a Baixa alfacinha, a Rua de Santa Catarina, no Porto, e o eixo Avenida de Roma/Guerra Junqueiro, na capital.»

Fonte: Jomal Sol. Bolsa de Imobiliário. (04/11/06).  
(Adaptado)

# Diferenciação funcional em Altura





- Nos últimos cinco anos (entre 2010-15), a Avenida da Liberdade viu chegar ali cerca de 40 novas marcas. Entre estas as internacionalíssimas Cartier, Zadig & Voltaire, Miu Miu, Max Mara, Michael Kors, Guess ou a Hackett, mais recentemente.
- Mas também as portuguesas Stivali, Luís Onofre, Torres Joalheiros ou Boutique dos Relógios Plus.
- Outras, que já lá estavam, mudaram de instalações, como foi o caso da Fashion Clinic, em 2011, ou da Ermenegildo Zegna, no ano passado, ou reformularam o espaço que já tinham, como aconteceu com a David Rosas em 2013.

[http://economico.sapo.pt/noticias/para-onde-vai-a-avenida\\_218299.html](http://economico.sapo.pt/noticias/para-onde-vai-a-avenida_218299.html) ;  
16 de maio de 2015.



# Renovação

- **por renovação urbana entende-se uma intervenção sobre o tecido urbano existente em que o património urbanístico e/ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte substancial”.**

# Renovação na Avenida liberdade



# Ainda Degradados - Devolutos





Resultado da Renovação  
urbana no Parque das Nações  
Ver PP da Expo 98



# Reabilitação

Designa todo o processo de transformação do espaço urbano

Compreendendo:

- a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de:
- melhorar as suas condições de uso e de habitabilidade, conservando porém o seu carácter fundamental (DGOTDU, 2008, p. 67).



# Reabilitação, renovação = requalificação?!



Durante o processo

# Depois da reabilitação – av liberdade - Lx





# Reabilitação – manter a fachada dos edifícios e remodelar e modernizar o interior



Bairro do Castelo - Lisboa, 2005



Espaço exíguo  
Manter a população original,  
mas a renda sobe e muitos  
saem para a periferia da  
cidade (subúrbios)

- "E a Avenida da Liberdade é um eixo onde estão sedes de grandes empresas, hotéis de cinco estrelas e que os turistas com poder de compra elevado procuram. Naturalmente, as marcas estão atentas a tudo isto", lembra a directora de retalho da JLL.



# Requalificação

- a requalificação urbana é um processo interventivo para a valorização e competitividade da cidade e consiste na “(...) operação de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, em que a valorização ambiental e a melhoria da qualidade do espaço urbano são normalmente abordadas num dupla perspetiva: de resolução de problemas ambientais e funcionais e a criação de fatores que favoreçam a identidade, a habitabilidade, a atratividade e a competitividade das cidades ou áreas urbanas específicas” (DGOTDU, 2008, p. 67).

# Reabilitação e requalificação



# Chiado

- A corrida pelo metro quadrado mais valioso do País
- António Sarmiento  
20/11/13 17:30
- [http://economico.sapo.pt/noticias/a-corrida-pelo-metro-quadrado-mais-valioso-do-pais\\_181271.html](http://economico.sapo.pt/noticias/a-corrida-pelo-metro-quadrado-mais-valioso-do-pais_181271.html)
- **Numa das ruas mais 'trendy' de Lisboa, a procura de espaços livres fez disparar o preço por metro quadrado.**
- Quando um norte-americano entrou na Casa Pereira, a meio da rua Garrett, o gerente António Lemos pensou que ele queria comprar grãos de café, vinho do Porto ou bolachas caseiras. Puro engano. O suposto cliente tinha uma proposta para fazer. "Disse que vinha em representação de um fundo estrangeiro e queria comprar ou alugar o estabelecimento", conta o gerente, ainda visivelmente incomodado. A Casa Pereira tem cerca de 60 metros quadrados e é uma das poucas lojas que ainda resistem às propostas tentadoras dos investidores. Fundada em Abril de 1930, os empregados estão impecavelmente vestidos com gravata e casaco. "Eu nem quis ouvir o valor da proposta, mas a intenção era montar um pronto-a-vestir", lembra António Lemos.
- **A pouca oferta de espaço e o excesso de procura pelas marcas fizeram disparar os preços de arrendamento naquela rua do Chiado**, chegando mesmo a ultrapassar os da Avenida da Liberdade - os valores na Garrett para o comércio 'prime' de rua **já superaram 100 euros por metro quadrado** (embora a média ronde 90 euros). "Na rua Garrett existem unidades de dimensão inferior às da Avenida da Liberdade, o que provoca que a renda média para essas lojas seja tendencialmente mais elevada" (...)
- Na Avenida da Liberdade, onde estão marcas luxuosas como Prada, Gucci ou, mais recentemente, Cartier, o preço médio de referência é de **85 euros por metro quadrado**

# Gentrificação

- Este é um fenómeno de substituição da população tradicional do núcleo histórico por uma nova população, faz-se acompanhar inevitavelmente por mudanças profundas nas práticas quotidianas que constituem a identidade de um bairro. Alteração também do tipo de comércio e equipamentos para servir a “nova” população de recursos financeiros muito superiores aos da população mais antiga e de nível económico mais baixo (NOBILITAÇÃO)
- Ex: Bairro Alto, Alfama, Baixa

- O Bairro Alto é uma ilha que está isolada. Durante o dia está a despovoar-se e está excessivamente dependente da noite. Nós pretendemos um equilíbrio e reanimar o bairro durante o dia





- A 15 de Dezembro de 1513 foi dada autorização para a construção de habitações na então Vila Nova de Andrade e a partir dessa data o Bairro Alto, Alto porque se situa numa das colinas de Lisboa, foi-se formando vindo a tornar-se no conhecido espaço de lazer e divertimento que é hoje. Mas só pela noite, porque de dia o Bairro é só de quem lá reside. E este facto é pouco dinamizador do comércio que se lá foi instalando.



# A ver passar turistas

- Em 2014, foram criadas todos os meses, em média, 50 novas empresas de animação turística. Só este ano nasceram mais 333
- **Lisboa recebe 35 mil visitantes por dia e todos chegam em busca de uma cidade genuína e sem turismo. Muitos lisboetas agradecem a oportunidade de negócio, mas outros já temem o pior**
- <http://expresso.sapo.pt/sociedade/2015-08-01-A-ver-passar-turistas>

# Resiliência Urbana

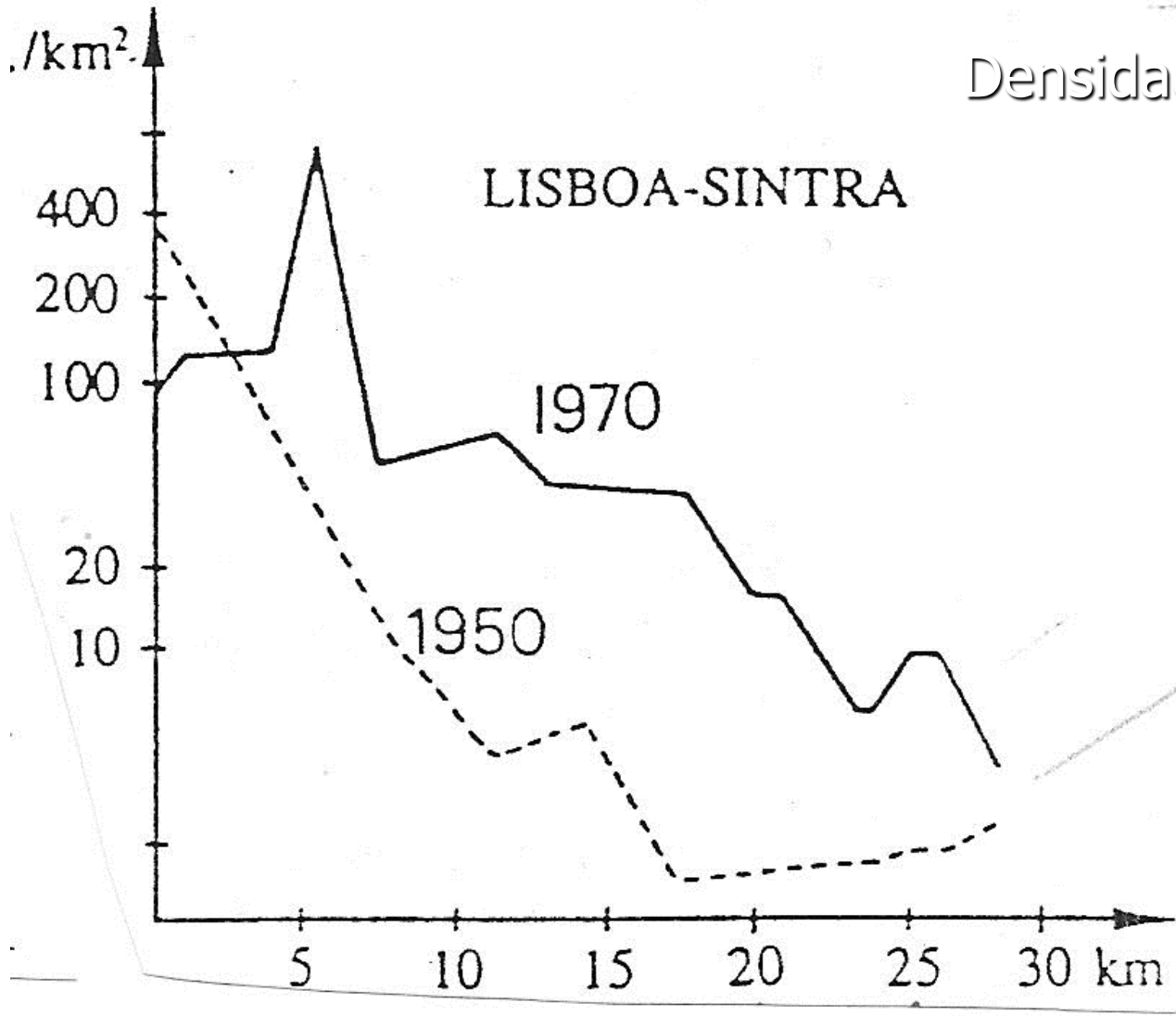
- a capacidade de um sistema absorver perturbações e se reorganizar, enquanto submetido a mudança
- Capacidade que um bairro ou um cidade têm de se modificar em termos do tipo de serviços e comércio que oferece
- permitem aos sistemas resilientes absorver choques imprevistos, adaptando-se continuamente e evoluindo de forma a resistir ao colapso

# Bairro Alto





# Densidade Populacional



O crescimento dos subúrbios