

Reabilitação e requalificação urbanística dos centros históricos urbanos: o caso de Chaves¹

Cláudia Gonçalves

Licenciada em Geografia

Introdução

Esta temática tem sido tratada com muita diversidade e de muitas formas. Assim sendo, eu não vou trazer grandes novidades, quero apenas fixar a ideia de que todas as intervenções que são no sentido de reabilitar ou recuperar uma zona urbana pressupõem uma intervenção pluridisciplinar, em que é envolvido um conjunto de pessoas, disciplinas e saberes. A cidade é um organismo vivo, não é só espaço e forma: ela é um processo de criação que muitas vezes passa pela substituição, outras vezes pela alteração, outras ainda pela manutenção já que é importante que a sua identidade se mantenham. Porque "não é possível interessarmo-nos pelo ambiente urbano e pela sustentabilidade da cidade esquecendo ou diminuindo a importância estratégica do seu coração e muitas vezes sua memória mais íntima, que é o centro urbano: esse conjunto confuso de interesses, dinâmicas, tradições e referências, sempre caracterizado por uma grande sensibilidade económica, social e cultural" (GOMES, 1997: 59).

Ressalta o conceito de **Reabilitação**, cujo objectivo se prende com a recuperação física de zonas degradadas em conformidade com o processo de **Revitalização**, destinado a integrar este último processo com intervenções mais abrangentes ao nível das estruturas sociais e económicas. No fundo, é a valorização do espaço urbano e em particular dos centros históricos urbanos, em todas as vertentes que o constituem.

Conhecedora dos problemas com que se debate o Centro Histórico de Chaves, procurei com esta investigação estudar as medidas que têm sido levadas a cabo com vista a combater os problemas detectados, procurando reflectir sobre as suas potencialidades e sobre as diversas incertezas que giram em torno do desenvolvimento desta cidade.

Nesta perspectiva, procurou-se dar resposta a algumas interrogações: quais os problemas que afectam o Centro Histórico? Quais as acções e as estratégias

mais adequadas no processo de reabilitação urbana? Em que medida a revitalização do Centro Histórico pode contribuir para o desenvolvimento da cidade? Será que a recuperação física e as políticas de intervenção, só por si contribuem para o desenvolvimento? Poderá a animação sócio cultural ser estratégia de intervenção neste processo de revitalização? Pode ou não ser considerado o comércio como factor de revitalização do Centro Histórico? Devemos revitalizar o centro urbano apenas na vertente da requalificação das ruas ou reabilitar o património cultural, desenvolvendo a própria identidade?

Em todas as intervenções o princípio base é a recuperação e reabilitação dos centros históricos urbanos para que estes possam ser áreas sustentáveis, voltando a recuperar a qualidade e a centralidade perdida.

1. O Centro Histórico e a sua relação com a cidade

O Centro Histórico coincide com o espaço urbano, mas em tempos passados constituía a totalidade da cidade. Aí conviviam as distintas classes sociais, o comércio, e outros negócios urbanos. O povoamento de Chaves estende-se a tempos remotos, distinguindo-se essencialmente dois períodos que deixaram as suas marcas bem vincadas nesta terra fronteiriça: o romano e o medieval. Chaves tem o seu centro histórico na zona medieval, envolvente ao Castelo e desce até às margens do Tâmega.

Actualmente, o Centro Histórico vê-se envolto por amplas manchas construídas peri-urbanas que, juntamente com o desenvolvimento das aldeias limítrofes, acabaram por criar um fluxo e refluxo diário de pessoas, veículos e mercadorias entre o Centro Histórico e o resto da cidade (RAMOS e GUERRA, 1995: 224). Neste espaço encontramos áreas que sofreram algum processo de intervenção, outras não intervenções ou em processo de reestruturação e outras que se distinguem pelo valor histórico. Desta forma, este espaço urbano caracteriza-se pela heterogeneidade, fruto das várias alterações que tem vindo a sofrer ao longo da história. Chaves foi arquitectando a sua

¹ O presente trabalho foi realizado no âmbito do Seminário de Geografia Humana, sob a orientação da Prof.ª Doutora Lucília Caetano.

estrutura urbana, não diferindo muito o seu núcleo. Mas, ao longo dos tempos, o Centro Histórico demonstrou um crescimento para Norte e para Sul.

O património arquitectónico da cidade tem como protagonistas a imagem e a morfologia do desenho urbano, tão definidas pela estrutura dos espaços públicos como pela arquitectura dos edifícios, sendo determinante na caracterização da cidade e dos seus habitantes. Na sua estrutura realça-se o seu tecido monumental, de que se destacam: a ponte Romana, o Castelo, o traçado das principais artérias, a Muralha, a igreja da Misericórdia e a igreja Matriz, e um conjunto de capelas. Mas, à que não esquecer outros pontos de referência, também de extrema importância, como seja as muralhas do século XVII e os Fortes de S. Francisco e S. Neutel, hoje recuperados e revitalizados. O século XX assistiu também à implementação de um conjunto arquitectónico digno de realce: o Tribunal, os Correios, a actual Escola Secundária Fernão de Magalhães, as Instalações Termas, entre outros com elevado valor arquitectónico.

Os edifícios da zona medieval merecem igualmente referência, pela sua importância: compostos por fachadas ativas a contrastar com as ruas estreitas, ocupados por varandas que avançam sobre a rua.

Torna-se assim necessário reabilitar e revitalizar todos estes aspectos, que para além de constituírem a identidade da cidade e de a valorizarem, tornam o centro histórico numa zona dinâmica e atractiva aos seus habitantes e aos visitantes.

1.1. Principais problemas do Centro Histórico

Nos Centros Históricos vamos encontrar problemas que são comuns, quer se trate de um ou outro espaço urbano. Os principais problemas apontados ao nível do Centro Histórico de Chaves são, sobretudo, problemas relacionados com a crescente degradação do edificado e a recuperação de imóveis, dificuldades de circulação automóvel e estacionamento, decréscimo da população no centro histórico e o envelhecimento da população que ainda o habita; falta de recursos económicos por parte da população que aí vive; a desertificação pós-laboral e a crescente terciarização.

- O centro histórico habitado

O concelho de Chaves ganhou mais 2727 habitantes, nos últimos 10 anos, segundo Instituto Nacional de Estatística. Em relação a 2001, este concelho registou o maior ganho populacional da região, com uma variação de 6,7%, que é tanto mais significativa quanto nos anos 80 havia perdido 4943 habitantes, correspon-

dendo a 10,8% da população da altura. O crescimento populacional do concelho de Chaves superou a média do distrito, que é negativa (-5,8%), a média da Região Norte (6,0%) e a média do Continente (4,9%).

O Centro Histórico é constituído por duas freguesias, sendo que apenas uma fracção dessas freguesias faz parte do centro histórico: Santa Maria Maior e Madalena.

De acordo com os últimos dados obtidos através do Instituto Nacional de Estatística, entre 1991 e 2001 registou-se um acréscimo da população residente nestas duas freguesias, que registaram um crescimento de 2.811 novos habitantes. Seguindo esta linha de pensamento, conclui-se que o total de residentes das duas freguesias urbanas é de 14.264 indivíduos. O lógico seria que aproximadamente 4.754 indivíduos residissem no Centro Histórico, mas o facto é que isto não se verifica (Quadro I). A população que habita o centro histórico tem vindo a diminuir substancialmente nos últimos anos, por razões variadas. Sendo assim o número de jovens é aqui muito reduzido comparativamente com o número de população mais idosa que aqui habita. Muitas das habitações ocupadas como residência são habitadas por pessoas idosas e sem recursos financeiros para proceder à manutenção ou recuperação dos edifícios.

Quadro I

População Residente e sua variação entre 1991 e 2001, no concelho de Chaves e nas freguesias urbanas, que fazem parte da delimitação do Centro Histórico.

Zona Geográfica	Em 1991 Total	Em 2001 Total	Variação total entre 1991 e 2001 (%)
Concelho Chaves	40.940	43.667	6,7
FR: Santa Maria Maior	9.551	12.260	28,4
FR: Madalena	1.902	2.004	5,4

Fonte: INE - Instituto Nacional de Estatística. Censos 2001.

Mais uma vez, também neste caso a população que habita o centro histórico é um problema que deve ser tido como uma das grandes preocupações do poder central e em particular do poder local, pois esta questão arrasta consigo outras consequências. No fundo, a preocupação passa por travar a crescente desertificação deste meio, e em muitos casos procurar atrair os jovens para o centro histórico, de forma a o reavivar. Exemplo disto, temos o caso de Vila Real que tem apostado nesta política de forma a criar um espaço mais dinâmico, para tal a aposta suscita atrair os jovens estudantes da sua Universidade de Trás-os-Montes e Alto Douro (UTAD) para residirem no centro histórico e activar acções para que a população que o habita se mantenha.

No caso de Chaves, a aposta traduziu-se pelo menos até este momento, em criar um melhoramento do espaço público e procura no futuro próximo intervir de alguma maneira nos imóveis degradados criando o mínimo de condições de habitabilidade. Mas, a tendência para a desertificação e terciarização está presente.

De facto, quase todos os edifícios no rés-do-chão são ocupados por comércio ou serviços, os pisos superiores ou estão abandonados ou a serem reconvertidos para um uso de escritórios ou serviços. Em muitos casos, os proprietários pretendem fazer intervenções de grande monta, demolindo na totalidade o edifício, e se houver algum arrendatário, na maioria dos casos é deslocado para a habitação social, pois o proprietário o que pretende é eliminar esse vínculo de arrendamento, fazendo uma demolição completa do edifício. Posteriormente, aluga-se o edifício para escritórios ou serviços que rende muito mais que a pequena renda, muitas vezes irrisória, que era paga por aqueles que lá habitavam há anos. Desta forma, a população vai saindo do Centro Histórico, pois também não possui recursos para poder intervir na sua recuperação, sendo então levada para a habitação social na periferia da cidade ou acaba por habitar nela em condições precárias.

Em consequência, a desertificação nocturna é igualmente notória, sobretudo, a partir do período pós laboral.

- Edificado

No que respeita ao edificado, e segundo informações dadas pelos técnicos e engenheiros responsáveis pelo Centro Histórico este apresenta, nalguns casos um carácter bem envelhecido e degradado, em muitos casos com necessidade de uma intervenção sistemática, isto é, obras de beneficiação e intervenção profunda, nomeadamente ao nível estrutural e reorganização espacial interior (Figuras 1 e 2). Apesar de tudo, o estado de degradação na maior parte dos casos não é muito significativo.



Figura 1

Degradação do edificado no Centro Histórico (Madalena)

No entanto, tal facto indica que as actuais exigências de intervenção não são demasiado significativas e como tal impõem-se que, nos próximos anos, sejam realizadas obras de carácter urgente para os casos em pior situação (se possível com o apoio do RECRIA) e obras de manutenção com especial incidência sobre o edificado que apresenta condições razoáveis.



Figura 2

Degradação física das habitações abandonadas no Centro Histórico (edifício junto à igreja Matriz)

Nas ruas principais e onde a actividade comercial é mais intensa, grande parte dos imóveis já sofreram algum tipo de intervenção, sobretudo ao nível da fachada, devido à intervenção que se tem vindo a realizar nos estabelecimentos comerciais no rés-do-chão. No entanto, poucos são os edifícios que sofreram intervenções de fundo ou obras de beneficiação profunda, apesar de nos últimos anos se notar uma maior intervenção nos imóveis situados nas principais artérias (rua Direita, rua de Santo António e a rua Cândido dos Reis), sendo a intervenção de carácter particular.

- Actividades nocturnas

Actividade nocturna, sobretudo no que respeita aos bares no centro histórico, tem criado alguma incompatibilidade com os moradores desses quarteirões onde se situam, devido ao barulho provocado pela música alta dos estabelecimentos, mas também devido ao próprio movimento de pessoas que se concentram nas ruas. No entanto, esta questão não é considerada tão grave.

Os bares no centro Histórico não são muitos, mas o facto é que deveria existir, apesar de tudo, uma maior intervenção ao nível do ordenamento, isto é criar zonas destinadas e apropriadas a estes estabelecimentos. Mas, ao mesmo tempo, ter em atenção a compatibilização destes com as populações residentes, adoptando horários de funcionamento e não esquecer a importância dos mesmos, não só pelo seu carácter

típico, mas pela própria dinâmica que trazem ao núcleo histórico.

- Circulação e Estacionamento

No que respeita à circulação a situação actual da cidade não se pode considerar muito crítica, no entanto, o gradual crescimento tem provocado um crescente fluxo da periferia para o centro.

As questões de estacionamento é que têm constituído um problema mais profundo, pelo facto das ruas serem pouco dimensionadas e estreitas provocando, muitas vezes, estacionamento caótico nos passeios, o que obriga os peões a circularem pela via.

Apesar da qualificação das áreas centrais da cidade de Chaves, que passa igualmente pela protecção e valorização do centro histórico, continua a subsistir o problema da insuficiência de estacionamento para a densidade habitacional e comercial da área.

Os estudos e projectos realizados sobretudo em finais da década de 90, vieram limitar a circulação automóvel em certas zonas, impedindo-se a circulação desordenada de veículos e tornando estes espaços públicos mais pedonais.

Perante tudo isto, surgiu uma nova estratégia, sobretudo na área central, os tão conhecidos "parquímetros". A limitada capacidade de circulação dos sistemas viários no centro recomenda que se vá substituindo o estacionamento na via pública por estacionamento edificado e pago, ganhando-se capacidade de circulação e maior rotatividade no uso do estacionamento.

Para muitos comerciantes é um problema imprevisto e o maior problema do núcleo central. Em 2001 foi realizado um projecto de reorganização do estacionamento, onde se pretende criar dois parques de estacionamento (no Arrabalde e no Largo da Lapa) servindo toda a área comercial. Neste âmbito, e segundo afirmações da ACISAT (Associação de Comércio, Indústria, Serviços e Agrícola do Alto Tâmega), já há algum interesse por parte de alguns comerciantes da zona histórica, de suportar parte da despesa de estacionamento dos seus clientes nos parques públicos da zona, o que aliás se faz frequentemente no Porto, em Lisboa e em muitas cidades europeias. É um facto que o direito à cidade que todos nós reclamamos implica um esforço concertado com envolvimento de público e privado.

A meu ver o problema do estacionamento no centro histórico deve ser equacionado de outro ponto de vista. Neste âmbito, questiona-se o facto de quantos metros as pessoas estão dispostas a andar a pé, desde o local onde se deixa o carro até ao local de

trabalho ou ao estabelecimento comercial. Deste ponto de vista a questão do estacionamento não será tão grave, pois existem alguns parques de estacionamento nas imediações da área central. No entanto surge uma outra questão que é o facto de alguns parques (o caso do Largo da Lapa) serem ocupados constantemente durante o período laboral por quem aí trabalha, sendo a rotatividade nula. É de facto necessário criar estacionamento para o utente, entendendo o Centro Histórico como "Centro Comercial ao ar livre".

1.2. Estratégias de Intervenção no núcleo histórico

A perda de centralidade do centro histórico está associada à tendência da diminuição da importância do centro tradicional. Por isto, é necessário intervir com políticas adequadas e activas para revitalizar e a reabilitar o centro. A este respeito também foi notório a necessidade de se intervir em todas as vertentes que caracterizam o centro. Daí que só mais recentemente é que engenheiros e técnicos responsáveis pelo centro histórico começaram a consciencializar-se da necessidade de criar um Plano Integral, que à muito os espanhóis já o tinham percebido.

- Um aspecto fundamental é conhecer a situação concreta das áreas a intervir, as características, os comportamentos, uma análise geral do território, para que a intervenção possa ser benéfica em todos os aspectos. É também importante que se criem e estudem estratégias para intervir na modernização comercial, pois estes espaços estando ao mesmo tempo aliados à requalificação dos espaços públicos, promovem a sua reabilitação.

- Outra questão importante diz respeito à equipa de técnicos a intervir no processo. Estamos a lidar com situações concretas e em cada situação é preciso tomar decisões, decisões estas que passam pelas "mãos" de vários actores, devendo haver uma articulação de todo o processo, assim como, envolver no processo os cidadãos.

As estratégias e o processo de reabilitação do centro histórico de Chaves foram definidos aquando da constituição do GTL (Gabinete Técnico Local) de Chaves, que teve início em Julho de 1990, proporcionando fazer estudos sobre a zona delimitada do centro histórico e fazer planos de salvaguarda do mesmo. Neste âmbito, as estratégias a seguir assentavam essencialmente na realização de obras de recuperação e na criação de regras administrativas.

Numa 1ª fase, foi constituída a equipa (um engenheiro civil, uma técnica de serviço social, um

desenhador e um técnico de serviço administrativo) e fizeram-se os devidos procedimentos para intervir nessa área.

Este gabinete era apoiado pela Direcção Geral do Ordenamento do Território (DGOT) e pelo IPPAR, que contribuíam ambos com 75% dos custos do GTL, e a Câmara Municipal exercia as funções do GTL. Foi, entretanto, feito um programa para o primeiro ano de actividade, com base num estudo prévio que se tinha realizado anteriormente - "Plano de Salvaguarda do Centro Histórico de Chaves".

Nesta primeira fase do GTL em Chaves algumas das estratégias delineadas passaram por:

- Fazer pressão junto da Câmara Municipal para a necessidade da recuperação do Centro Histórico;
- A técnica de serviço social iniciou um estudo sobre a situação da cidade: idade da população, o nível de escolaridade, o emprego, etc;
- Realizaram-se actividades de dinamização e divulgação, colocando o GTL ao serviço das pessoas, para se informarem de como poderiam conduzir as suas obras, por exemplo. Fizeram-se levantamentos, tiraram-se fotografias, fizeram-se conferências e estabeleceu-se todo o apoio técnico necessário.

O processo de reabilitação do núcleo histórico começou a avançar, fizeram-se intervenções a vários níveis, mas o mais significativo foi fundamentalmente a habitação, através da recuperação de alguns habitações mais degradadas. O apoio financeiro e técnico continuou e no segundo ano verificou-se um aumento do incentivo por residir no Centro Histórico, já com perspectivas de futuro perante as várias intervenções previstas. Neste segundo momento, o trabalho do GTL direccionou-se, sobretudo, na recuperação e requalificação de edifícios. Os resultados práticos foram bastante bons e, desta forma, excepcionalmente as entidades responsáveis entenderam apoiar por mais um ano este GTL de Chaves. O ritmo de trabalho foi continuando na tentativa de se proceder aos processos de reabilitação. No fundo, o trabalho que se pretendia com os GTL's foi conseguido e consciencializou-se as populações para o interesse pela recuperação do centro histórico, sendo esta a zona com maior movimentação da cidade.

O GTL em Chaves durou até 1993, em seguida a Câmara criou o designado, "Projecto Municipal do Centro Histórico" (1993-2002), que no fundo não é mais que um sucedâneo do GTL, funcionando com técnicos que integraram a própria equipa do GTL, conhecendo bem a realidade existente. Desta forma,

deu-se alguma continuidade a todo o processo de intervenção no centro histórico, no entanto com alguma perda de eficácia.

Neste momento assistimos a trabalhos mais profundos, no continuar de todas estas acções, realizados pela própria Câmara Municipal, ao nível da pavimentação das ruas centrais e recuperação de infra-estruturas no centro histórico (Figura 3). Esta zona é bastante antiga e é necessário que esses equipamentos sejam reestruturados, de forma a dar resposta às novas necessidades existentes. Os trabalhos de pavimentação dos arruamentos do centro histórico foram uma das prioridades da Câmara Municipal, para afastar o automóvel do centro e dar uma boa utilização aos peões.

Em meados de 2002, a Câmara Municipal criou uma nova Divisão ("Divisão de Salvaguarda do Património Arquitectónico e Arqueológico"), cuja intervenção não se limita só ao Centro Histórico, mas também a todo o património que diz respeito à cidade em geral e algumas aldeias classificadas ao nível do PDM. As perspectivas desta nova Divisão integrada na Câmara Municipal, apontam para a intenção de actuar ao nível da habitação e por isso, prevê-se uma futura intervenção do RECREIA (Programa Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados).

Outras intervenções na cidade irão ser realizadas pelo "Programa POLIS" (Fig.4), onde se destacam as intervenções no centro histórico: a criação de espaços verdes, requalificação ambiental das margens do rio Tâmega, requalificação do espaço público e reordenamento de algumas áreas no núcleo central.

Neste momento está ainda a ser criada uma equipa de trabalho (constituída por um arqueólogo, um arquitecto e pessoas especializadas na área social) mais específica de forma abranger todas as áreas necessárias para a recuperação do Centro Histórico. Todas as intervenções no centro histórico de Chaves estão sujeitas a um regulamento próprio, de responsabilidade da Câmara Municipal.

As estratégias definidas pela Autarquia são as seguintes:

- criação de regras que permitam controlar urbanisticamente as obras e a ocupação no centro histórico;
- atrair população a residir no centro;
- criação de regras para uma boa coabitação entre o crescente terciário e a habitação, evitando assim os efeitos de marginalização social fora dos horários laborais;
- pedonalização de algumas áreas, criando mais dinâmica e maior segurança e tranquilidade para os peões;

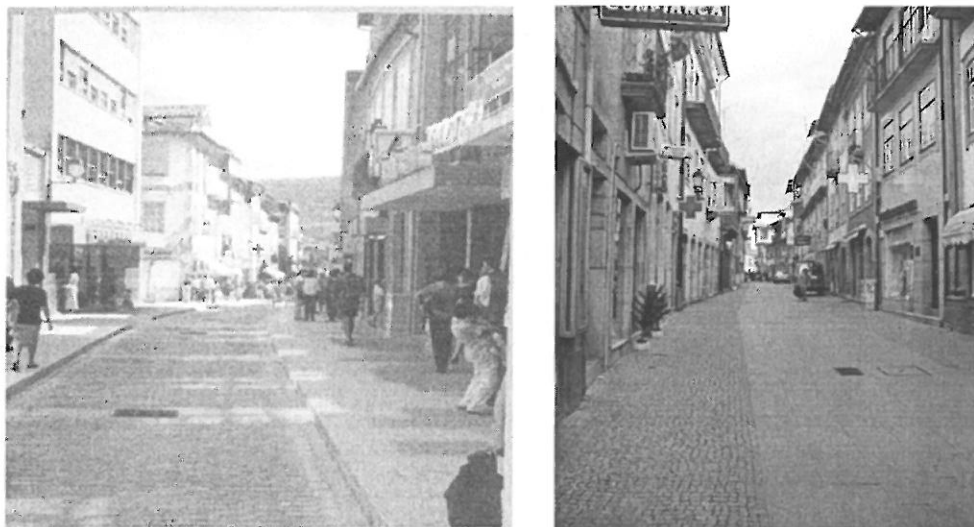


Figura 3

Ruas pedonais, rua Direita e rua de 5º António

- reabilitação e qualificação do espaço público, de forma a conferir-lhe um visual de qualidade;
- apoiar a modernização do tecido comercial, já que este confere dinâmica a todo esse espaço aumentando, ao mesmo tempo, a oferta de estacionamento nas imediações do Centro Histórico.

Para que estas estratégias sejam concretizadas com êxito "é necessário imprimir o mesmo carinho como tratamos a nossa casa" (RAMOS e GUERRA, 1995: 224). Mas o trabalho não acaba aqui, existe sempre mais a fazer no ordenamento da cidade, que pressupõe uma constante adaptação e readaptação aos tempos modernos.

2. O comércio e o centro histórico

A reflexão sobre a cidade não pode partir da convicção de que o espaço urbano é uma estrutura estabelecida, fixa e imutável, com as suas centralidades e as suas periferias, proporcionando sempre o mesmo tipo de atractividade aos utentes. A cidade não existe em si mesma, define-se e redefine-se na teia de relações constantes e evolutivas que os cidadãos estabelecem entre si e com os objectos que os rodeiam.

Em Chaves temos uma diversidade de centros, que em muito depende das suas funções. O centro social e de lazer, no Inverno, é no Largo das Freiras e, no Verão, desloca-se para as Caldas, rodeado de bares

e cafés, com um espaço vasto de jardins, junto às margens do rio e que o tornam bastante dinâmico. O centro comercial é a rua de Santo António e a rua Direita, pelo número de estabelecimentos comerciais e o centro administrativo é o Largo de Camões, onde se encontram os serviços da Câmara.

O comércio na zona histórica tem passado por uma gradual transformação e constitui uma das suas principais funções.

Os estabelecimentos comerciais na cidade de Chaves caracterizados pela sua capacidade de atrair compradores e consumidores, podendo classificar-se, segundo o Estudo Global do Comércio da cidade, em *estabelecimentos locomotiva* e *estabelecimentos carruagem*. Os primeiros possuem, por diversas razões, poder de atrair a si o consumidor e beneficiam os restantes comércio. Os segundos são estabelecimentos que tiram partido da proximidade aos primeiros, aproveitando deles os fluxos de clientes e utentes. Os estabelecimentos locomotiva podem ser uma linha de força a guiar a reestruturação do tecido comercial. Na Rua Coronel Bento Roma, Travessa Cândido Reis e Largo das Freiras, os serviços da Caixa Geral de Depósitos e os CTT, instalados neste largo constituem os estabelecimentos locomotiva, pois recebendo diariamente clientes oriundos da própria cidade e das aldeias limítrofes em grande maioria, impulsionam os comércio existentes na sua imediação que vão beneficiar da proximidade destes serviços.

Questiona-se, se o Comércio será ou não um instrumento importante na revitalização do Centro Histórico. Na verdade, coexistem no mesmo espaço lojas

eventualmente restauradas e lojas novas com outras onde o processo de transformação não foi tão rápido. De facto, a intervenção do projecto de revitalização do tecido comercial é importante para a própria evolução do comércio, reforçando a centralidade de toda essa área. Na verdade, o crescimento de novos pólos comerciais na periferia não é ainda significativo no caso da cidade de Chaves, por este motivo o centro histórico é sempre procurado diariamente.

Chaves é uma cidade que vive essencialmente do comércio, sendo o comércio tradicional uma fonte de rendimento e emprego da grande parte da população da cidade e da sua área de influência.

Os estabelecimentos comerciais estão na sua grande maioria concentrados na zona histórica, particularmente concentram-se nas duas principais artérias do centro - Rua de Santo António e Rua Direita (Quadro II). Quanto à natureza e subsector de actividades predominantes no centro são os seguintes:

- Pronto-a-vestir
- Talho
- Café/Snack bar
- Electrodomésticos
- Restaurantes

Quadro II

Distribuição do comércio pelo Centro Histórico de Chaves (coincide com a Área de Intervenção do Urbanismo Comercial)

Ruas	%
Rua Santo António	28
Rua Direita	21
Rua Cândido Reis	9
Rua Cândido Sotto Mayor	9
Rua 25 de Abril	5
Rua do Tabolado	4
Rua do Sol	4
Largo do Anjo	4
Travessa Cândido Reis	4
Rua Coronel Bento Roma	3
Rua da Trindade	2
Largo do Arrabalde	2
Largo Da Madalena	2
Ladeira da Brecha	2
Travessa S. João de Deus	1

Fonte: Projecto de Urbanismo Comercial, Estudo Global, 1999 - ACISAT e CMC

A maior parte dos estabelecimentos comerciais são lojas (93%), os restantes repartem-se por mercearia (1%) e minimercados (1%), ourivesarias (3%) e salões de cabeleireiro e institutos de beleza (2%).

A introdução de grandes superfícies alimentares (Modelo, L'Eleclerc) tem gerado alguma concorrência ao pequeno comércio. Os cidadãos ganharam com a sua instalação, até porque no seu interior existe outro tipo de lojas ao seu dispor: pizzeria, MacDonald's, sapatarias, lojas de vestuário e bijuteria, cafés e lojas de electrodomésticos. Claro está que tudo isto tem vindo a criar um grande impacto na mentalidade da área comercial instalada, e por outro lado são também confrontados com a instalação de novas empresas de marcas de referência no centro histórico aumentando a concorrência (reflectindo-se na queda do negócio do pequeno comércio) e reforçando a capacidade de atracção da cidade.

2.1. Importância dos Programas de Urbanismo Comercial para revitalização do Centro Histórico: integração e articulação

É por todos nós sabido que os centros das cidades são locais frágeis e em constante mudança. Só através dos vários instrumentos de actuação nos núcleos urbanos se poderá tornar o centro novamente vital.

Os projectos de Urbanismo Comercial (PRO-COM/URBCOM), visam a revitalização dos centros históricos urbanos, compreendendo uma melhoria ao nível da componente física, social, económica, cultural, política e histórica. A modernização do comércio não pode ser entendida como mais uma actuação, tem que se respeitar as estratégias comuns, articulando todas as vertentes que constituem estas áreas. Para tal, o Projecto de Urbanismo Comercial é uma *acção de parceria*, englobando a Autarquia, a associação Comercial, as Entidades Gestoras do Projecto, o Estado e os próprios Comerciantes (que também contribuem no processo de financiamento) na *intervenção urbanística*.

O objectivo principal traduz-se, normalmente, pelo aumento ou melhoria da habitabilidade e ao mesmo tempo, a sustentabilidade da comunidade local através da atracção e aumento das oportunidades de emprego, comércio, lazer e garantia de mais e melhores serviços de apoio aos diferentes grupos sociais que aí habitam, trabalham, fazem compras ou aqueles que visitam essas áreas.

Hoje canalizam-se esforços para a modernização do pequeno e médio comércio no centro das cidades, permitindo a coexistência de funções tradicionais (habitação, comércio, serviços) e de novas funções (turismo, por exemplo), sem se criarem rupturas e ambiguidades.

A gestão do centro das cidades é fundamental para o seu sucesso, mas é preciso "estar atento às

imitações”, já que transpor modelos estrangeiros não é a mesma coisa que analisá-los tendo em conta o contexto local, “recolhendo ensinamentos valiosos sobre o que funciona e o que de menos bom se pode evitar” (BALSAS, 1999: 12)¹.

Muitas vezes existe alguma dificuldade na concretização de objectivos propostos pelos programas de reabilitação de intervenção nos núcleos centrais. Muitos destes problemas prendem-se sobretudo com:

- a falta de integração e articulação entre os diversos programas e projectos;
- o desfasamento entre os programas e a realidade dos Centros Históricos, a vários níveis, social, económico, habitacional, cultural, urbanística;
- a dificuldade de coordenação de interesses e ideias entre políticos e técnicos;
- a dificuldade de estabelecimento de parcerias com instituições locais;
- a falta de envolvimento e participação da população.

Na maioria das vezes, as respostas aos problemas consignados nos Centros Históricos são muito lentas e em muitos casos as operações de intervenção sobrepõem-se em vez de se complementarem, geram processos burocráticos que criam alguma falta de interesse.

No fundo procura-se encontrar uma articulação de todos os programas a vários níveis territoriais e em várias áreas temáticas.

2.1.1. *O exemplo PROCOM/URBCOM e as Áreas de Intervenção*

A área urbana onde se desenvolvem os Projectos de Urbanismo Comercial integra-se no centro histórico da cidade, não o abrangendo na sua totalidade e detém um carácter heterogéneo. De facto, apenas foi delimitada a malha mais central deste espaço, nomeadamente aquela que estrutura o espaço nuclear e consequentemente, de maior centralidade e dinamismo. Existem algumas áreas em que os poucos estabelecimentos aí existentes não foram alvo de qualquer tipo de intervenção por parte deste Projecto, pois não são vistas como áreas funcionais de alguma actividade económica, são essencialmente áreas onde predomina a função residencial.

Para reabilitar o centro histórico apostou-se no programa PROCOM/URBCOM (protocolo assinado em Dezembro de 1996 pela Câmara Municipal e Associação de Comerciantes), no qual se pretendia levar a cabo o estudo de valorização da zona histórica da cidade, criando um espaço urbano e comercial de qualidade.

A reabilitação do núcleo central da cidade e das suas actividades passa pela construção de um novo significado que é preciso comunicar e negociar com os cidadãos, visando a apropriação e interiorização da mudança proposta. Neste projecto está em causa a cidade, o seu património e a sua história, as suas actividades e as pessoas que a habitam. O comércio e os comerciantes instalados nas principais artérias do centro histórico, são efectivamente corresponsáveis pelo novo significado a construir, são também parte integrante e integradora desse movimento de reabilitação, que apenas pretende devolver qualidade pública à cidade de Chaves.

A Área de Intervenção do URBCOM inclui as seguintes ruas e largos (Fig.4): Largo do Anjo, Rua Direita, Travessa das Caldas (entre a Rua Direita e a Rua de Santa Maria), Rua da Trindade, Ladeira da Brecha, Rua de S. António, Largo da Lapa, Rua Cândido dos Reis, Rua Coronel Bento Roma, Travessa Cândido dos Reis, Largo do Arrabalde, Rua 25 de Abril, Rua do Sol, Rua do Tabolado, Rua da Ponte, Rua Cândido Souto Maior, Largo da Madalena, Largo da Aula de Anatomia e Rua João de Deus. Apesar do PROCOM/URBCOM admitir só projectos de estabelecimentos comerciais inscritos na Área de Intervenção, prevê-se que, com alguma frequência, as obras necessárias à requalificação do estabelecimento comercial levarão a intervenções mais alargadas nos edifícios. No âmbito do Estudo Global, e para efeito da intervenção, foram estabelecidas directivas regulamentares, apresentando-se para cada estabelecimento as condições de actuação e a intervenção a realizar para a modernização dos espaços e da imagem dos estabelecimentos comerciais candidatos ao Projecto de Urbanismo Comercial.

Num Universo de 248 espaços comerciais identificados, só cerca de 45% dos empresários aderiram ao Projecto PROCOM/URBCOM. Mediante as candidaturas aprovadas pelo projecto de Urbanismo Comercial (110 projectos) foram concluídos 79 projectos até aos inícios de 2003 (Quadro III).

Partindo da avaliação feita com base num inquérito realizado junto dos comerciantes, nas duas artérias principais do centro histórico (rua de Santo António, rua Direita), podemos concluir que existe uma boa imagem dos estabelecimentos comerciais da cidade, com diversidade de escolha e com boa apresentação, fruto da ainda continuada intervenção a

¹ Comunicação com base nos trabalhos: Carlos BALSAS (1999) “Urbanismo comercial em Portugal e a revitalização do centro das cidades”, GEPE/ Ministério da Economia: Lisboa, e Carlos BALSAS (2000) “Urbanismo Comercial e as parcerias Público-Privado para a gestão do centro das cidades, Ensinamentos da Experiência Estrangeira, Observatório do Comércio: Ministério da Economia: Lisboa.

esse nível. De referir igualmente a grande aderência/participação por parte dos comerciantes, no processo de financiamento e reabilitação do centro histórico, na criação do "Centro Comercial ao ar livre". O conjunto de serviços, públicos e privados, localizados na área central asseguram o fluxo diário de utentes e funcionários garantindo a manutenção dos níveis de população flutuante no centro.

Quadro III

Divisão das Candidaturas por CAE (Classificação Portuguesa de Actividades Económicas)

Comércio de peças e acessórios para veículos automóveis	2
Comércio por grosso	4
Comércio a retalho	79
Restaurantes	7
Estabelecimentos de bebidas	14
Lavagem e limpeza a seco de têxteis e peles	1
Actividades de salões de cabeleireiro e institutos de beleza	3
Total de candidaturas	110

Fonte: ACISAT (Associação de Comércio, Indústria, Serviços e Agrícola do Alto Tâmega).

Quanto à animação do espaço envolvente aos estabelecimentos comerciais, considera-se que depois das intervenções realizadas ao nível da reestruturação e modernização de todo o espaço comercial é necessário criar uma promoção desse esmo espaço para o tornar mais atractivo ao consumidor. Neste aspecto, confirma-se o grande interesse dos comerciantes locais no desenvolvimento de programas de animação. Estando dispostos a contribuir financeiramente para a criação de uma comissão de rua (a criação de uma estrutura responsável pela animação constante do núcleo central da cidade, através do desenvolvimento de actividades culturais e recreativas variadas).

Hoje existem outras questões que são, ainda, objecto de debate tais como a instalação de lojas associadas a marcas de referência (com grande poder de atracção ao consumidor), a polémica sobre horários de funcionamento dos estabelecimentos, o estacionamento e a pedonalização das ruas. As acções e estratégias devem continuar a valorizar e requalificar este espaço.

2.1.2. Financiamentos concedidos pelo projecto de Urbanismo Comercial

O Projecto de Urbanismo Comercial, que no II QCA (Quadro Comunitário de Apoio) - 96/99, dizia respeito ao Projecto designado de PROCOM, passou a ser designado no III QCA - 2000/2006 de URBCOM. No fundo, tratou-se apenas de mudanças de designação e de pequenas alterações ao nível de estratégias, objectivos e legislação. No caso de Chaves tem-se vindo a

falar em ambos conjuntamente, pelo facto de as candidaturas a este projecto se terem efectuado no âmbito do PROCOM, mas as intervenções posteriores estão a ser realizadas no âmbito do URBCOM.

Dos 110 projectos seleccionados, o investimento total cifrou-se em aproximadamente 10.492.802 €, cujo incentivo foi de 5.602.515 €. Até inícios de 2003 foram concluídos 79 projectos, cujo investimento total se cifrou em 7.440.658 € e o incentivo foi de 4.047.941 €. Em média foram realizados 55% dos projectos, segundo a ACISAT.

O apoio financeiro é de 50% ou de 66,6%, a uma taxa mais acrescida. Este projecto apoia essencialmente:

- remodelação do comércio e da fachada exterior da zona comercial;

- as obras de remodelação de interiores (paredes, estantes, estruturas de apoio, construção de casas de banho).

Para além deste financiamento concedido pelo URBCOM e a comparticipação dos comerciantes, para o aumento da competitividade e da atractividade do comércio da área de intervenção, a dinamização do Centro Histórico beneficia igualmente de iniciativas promovidas pela Câmara Municipal.

2.2. Resultados previstos e perspectivas de futuro

Tendo como objectivo primordial o desenvolvimento de uma visão estratégica futura para a reabilitação e a revitalização da área de intervenção do Projecto de Urbanismo Comercial e da requalificação geral do próprio Centro Histórico de Chaves, importa continuar com os meios estratégicos já definidos, tentando sempre melhorá-los para que todo este processo de modernização e requalificação detenha o êxito que todos esperam, quer ao nível dos estabelecimentos comerciais como de toda a sua envolvente, para uma maior dinâmica destes espaços impregnados de história.

Neste âmbito e partindo do inquérito realizado considera-se fundamental neste processo de modernização da área comercial algumas estratégias, que partem da sua estrutura operacional e de gestão:

- aposta na formação profissional e qualificação de empresários, gerentes e trabalhadores em áreas variadas: técnico de venda, informática, marketing, vitrinismo e gestão comercial;

- apoio à criação de novas actividades, procurando alternativas diversificadas, que contribuam para aumentar o efeito de complementaridade na oferta existente;



Área de Intervenção do URB.COM

Fonte: Câmara Municipal de Chaves

- criação de condições para a modernização do comércio tradicional e desenvolvimento de uma imagem de qualidade;
- criação de motivos de atracção turística;
- requalificar o espaço envolvente da área comercial, desde pavimentação das ruas, a componentes novos de iluminação, criação de áreas verdes e de lazer, wc's públicos, música ambiente, aposta na decoração das ruas...
- criação de mais estacionamento destinado ao utente

No fundo, o objectivo que se pretende com este Projecto é melhorar as condições de uso das pessoas, para que possam aceder a esta área comercial com mais facilidade, conforto e segurança, melhorando toda a relação existente entre a zona e as actividades económicas aí existentes.

No que respeita aos estabelecimentos comerciais, os resultados previstos têm vindo a ser alcançados, pois 55% dos projectos foram concluídos até 2003, e a intervenção proporcionou maior qualidade aos estabelecimentos face à antiga imagem obsoleta e ultrapassada. Importa pois, conservar os valores arquitectónicos, e toda a imagem das áreas comerciais tradicionais, mantendo o seu bom funcionamento, adequado às condições envolventes.

Em primeiro lugar, um dos aspectos importantes foi tornar as ruas mais pedonais e niveladas, compatibilizando essa situação com o tráfego automóvel, com mobiliário e estética entre o antigo e o moderno, com áreas de repouso, floreiras e áreas ajardinadas, traduzindo qualidade e modernismo.

Por sua vez, procura-se actuar sistematicamente sobre todas as áreas que se possam transformar em espaços de permanência e de contacto - praças e largos - criando áreas de descanso e lazer. É o caso do Largo das Freiras, Largo do Arrabalde (de grande importância na revitalização dos comércios na área envolvente).

Os resultados à vista são bastante satisfatórios, pois os padrões partilhados estão a conseguir transformar todo o espaço central. Tomando por referência os Centros Comerciais enquanto, forma de distribuição bem sucedida, é frequente dizer-se que a intervenção dos projectos PROCOM/URBCOM visa fazer da Área de Intervenção um centro comercial ao ar livre. Todos sabemos da aposta e investimento que aqueles fazem na promoção e animação, enquanto formas de criar um ambiente motivador e convidativo e, ao mesmo tempo, proporcionar condições ao acto de consumo.

A proposta de reabilitação do tecido comercial de Chaves assenta num plano rigoroso e cuidadosamente operacionalizado, cuja perspectiva é promover

e desenvolver a *Animação colectiva* de toda a área central, contribuindo decisivamente para a mudança desejada. Neste âmbito a ACISAT e CMC estão a perspectivar um plano, em que se pretende a animação de rua, promovida pela comunicação social, incluindo publicidade, animação directa (palhaços, música ambiente, realização de sorteios...) tentando atrair as pessoas para dentro das lojas. Pretende-se apostar na conquista de maior quota de mercado, atraindo turistas para a cidade (quer a nível nacional, quer ao nível da Galiza), através de campanhas publicitárias.

A revitalização do comércio da cidade de Chaves terá que resultar sempre da conjugação das vontades da direcção política da autarquia, que tem vindo a promover a qualificação dos espaços de uso colectivo, do interesse do conjunto dos cidadãos e da dos comerciantes, pelo investimento na qualificação dos espaços comerciais e na modernização dos serviços a prestar ao consumidor. Só desta forma, se criará uma dinâmica de progresso e de requalificação colectiva. Naturalmente, uma intervenção para a reabilitação comercial do Centro Histórico não pode ser perspectivada isoladamente, neste quadro restrito deste sector. Antes de tudo tem de ser uma acção estratégica e sistemática de todo o projecto urbano, planeada ao pormenor, de modo a que contemple as várias vertentes da política urbanística.

Importa sim, ter bem presente as palavras de Rogério Gomes¹, "o que não me parece aceitável é que continuemos a gastar milhões de euros em regeneração do tecido comercial tradicional, sem cuidarmos de evitar que dentro de poucos anos, mercê da natural degradação das coisas, tal investimento resulte em novo síndrome de degradação do tecido apoiado. É sabido que a manutenção e a requalificação do espaço público induz estabilidade e optimismo nas expectativas dos agentes económicos (...), por isso mais uma razão existe, para adoptarmos soluções participadas de gestão específica dos centros urbanos".

Considerações Finais

Este projecto de investigação permitiu-nos conhecer a realidade do Centro Históricos de Chaves e fazer uma reflexão sobre aquilo que se tem feito e o que é preciso fazer.

Qualquer intervenção no centro histórico deve ser integrada numa política global de ordenamento do território e de racionalização do uso dos solos. Deve, assim, ser enquadrada no âmbito regional, como poli-

¹ Presidente da URBE. Comunicação realizada "O Urbanismo comercial e a revitalização dos Centros Urbanos", 1999, Lisboa.

tica orientadora e, ao nível local, como opção clara dentro das políticas de planeamento municipal.

Os centros históricos das cidades concentram, em muitos casos, as actividades terciárias que têm desempenhado um papel de "âncora" da cidade.

As políticas de intervenção e as actuações específicas no âmbito do Centro Histórico de Chaves tiveram incremento nos anos 90, com a criação do GTL de Chaves, onde se procedeu a algum tipo de reabilitação, sobretudo ao nível do edificado. O que se tem verificado na prática é que, novas ruas, novas fachadas e novos comércios só por si não têm sido suficientes para desenvolver a cidade. A revitalização é um elemento do desenvolvimento sustentável do Centro Histórico, que deve procurar solucionar os problemas urbanos nas suas diferentes vertentes: económica, ambiental, social, urbanística, habitacional e cultural. O que é certo é que apesar de alguns projectos elaborados, existe ainda a necessidade de actuações mais coerentes e sistemáticas no processo de reabilitação do Centro Histórico.

Após a apresentação das várias acções desenvolvidas e a incrementar para a reabilitação do Centro Histórico de Chaves, destacam-se possíveis ilações:

- o processo de reabilitação/revitalização do Centro Histórico deve ser feito de forma planeada, articulada, organizada e flexível nas suas diferentes vertentes para não se desajustar da realidade, das dinâmicas existenciais de relação entre os diferentes grupos sociais e adequado às necessidades dos mesmos;
- o Centro Histórico apresenta ainda alguns problemas, sobretudo ao nível do envelhecimento e mau estado de conservação dos edifícios, que conduzem ao abandono da habitação. É necessário atrair população a residir no centro;
- a Câmara Municipal tem vindo a intervir no espaço público, tornando-o mais pedonal e os resultados apresentados têm sido bastante positivos;
- o comércio na zona histórica tem sido um instrumento importante na dinamização deste espaço. O processo de reabilitação tem vindo a ser conseguido da melhor forma, proporcionando a implantação de novas lojas e dinamizando toda essa área;
- é necessário consciencializar os residentes para o passado histórico da cidade, recuperando-se o sentimento de identidade e memória, como forma de atracção turística e de desenvolvimento da cidade;
- é necessário unir esforços de forma a que haja uma continuidade nas acções a desenvolver e proporcionar uma maior participação dos cidadãos.

Resta realçar que a política urbanística definida para o "coração" da cidade, esta a ser decisiva para mudar o seu visual e o rumo dos acontecimentos,

tornando o centro dinâmico e agradável aos residentes e aos visitantes, no entanto há ainda muito a fazer nesta matéria.

Bibliografia

- ABAD, C. J. P. (1990) - "Renovacion y reconversion urbana en espacios industriales declive en Montreal". *Estudios Territoriales*, 32.
- ABREU, Maurício de Almeida (1998) - "Sobre a memória das cidades". *Geografia - Revista da Faculdade de Letras*, 1 série, Vol. XIV, Porto.
- ACISAT e CMC (1995) - *Estudo global do comércio na cidade de Chaves*.
- ACISAT, CMC (1997) - *Candidatura ao programa PROCOM/URBCOM*. Chaves.
- BAILLY, A. S. (1985) - "La perception des paysages urbain". In *L'Organisation urbaine. Théories et modèles*, 4.
- BALSAS, Carlos (2002) - *Urbanismo comercial e parcerias público-privado*. Lisboa, Maisimagem-Comunicação, Lda.
- BEAUJEU-GARNIER, J. (1980) - "A planta e a extensão urbana". In *Geografia urbana*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.
- BERNABÉ, Velarde Rodriguez (2000) - *El urbanismo comercial*. Madrid;
- BÚSSOLA CONSULTORES (1999) - *Estudo global do projecto de urbanismo comercial para Chaves*. 3v.
- CAETANO, Lucília (1999) - *Reabilitação e revitalização dos centros históricos Urbanos: o exemplo de Zaragoza*, Cadernos de Geografia, nº18, pp.15-37.
- CÂMARA MUNICIPAL DE CHAVES (1995) - *Plano Director Municipal de Chaves*.
- CÂMARA MUNICIPAL DE CHAVES (2002) - *Plano Estratégico da cidade de Chaves*.
- CARNEIRO, Albano (2002) - *Mobilidade: um desafio para os territórios urbanos*. Actas do colóquio: Comércio e mobilidade em contexto urbano, GEDES/FLUP, Porto.
- CARTER, H. (1990) - *Inequalities within cities*. Urban and rural settlements, Longman Inc, New York.
- DIRECÇÃO REGIONAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (1992) - *Reabilitação urbana*. Gabinetes técnicos locais: comunicações e conclusões. 5.º Encontro Nacional, CCRN, Porto.
- ENCONTRO NACIONAL DE GABINETES LOCAIS, 5 (1992) - *Reabilitação urbana*. Chaves.
- ENCONTRO NACIONAL DE MUNICÍPIOS COM CENTRO HISTÓRICO (1995) - *Viana do Castelo, Ponte de Lima, Valença, Caminha*.
- ESTATÍSTICAS DA POPULAÇÃO, *Censos 2001*, INE.
- FERNANDES, José Alberto Rio (1998) - "A cidade 25 anos depois: o comércio e a reestruturação urbana do Porto". *Cadernos de geografia*, 17, FLUC, Coimbra.

- FORTUNA, Carlos (1995) - *Os centros das nossas cidades: entre a revitalização e a decadência. Oficina do Centro de Estudos Sociais*, n.º 62, Coimbra. Comunicação apresentada no Seminário "O planeamento Estratégico das Cidades", CCRN, 13 e 14 Julho de 1995, Porto.
- FORTUNA, Carlos (1996) - "Imagens da cidade: sobre a heurística das paisagens sonoras e os ambientes sociais urbanos". *Cadernos de Geografia*, Número Especial, *Actas do I Colóquio de Geografia de Coimbra*.
- GASPAR, Jorge; ABREU, Diogo; FERRÃO, João e JENSEN-BUTLER, Cristophe (1989) - *Portugal os próximos 20 anos: ocupação e organização do espaço, uma perspectiva*, vol. VI. Fundação Calouste Gulbenkian.
- GOMES, R. (2000) - *Ambiente urbano: conceito e estratégia*, Lisboa.
- GRAFMEYER, Yves (1994) - *Sociologie urbaine*. Edições Nathan, Paris.
- GRAFMEYER, Yves (1997) - *Geografia urbana*. Fundação Calouste Gulbenkian, Lisboa.
- IERU - Instituto de Estudos Regionais e Urbanos, Universidade de Coimbra (1999) - *As políticas de intervenção nos centros históricos: o caso de Coimbra*. Relatório final. Coimbra.
- IERU - Instituto de Estudos Regionais e Urbanos, Universidade de Coimbra (1999) - *Estudos comparados de cidades PROCOM*. Relatório final. Coimbra.
- LEAL, Ivone (1999) - "Os projectos de urbanismo comercial: PROCOM". Comunicação do *Fórum: Comércio, cidade e qualidade de vida*. Coimbra.
- LEMA, Paula Bordalo (1997) - "A cidade revisitada: espaço, forma e função; Paisagem e imagem; inovação, modernidade, pós-modernidade?" *Cadernos de Geografia*, 16, Coimbra, FLUC.
- MATIAS, V. F. - "A cidade e democracia, ambiente e património e espaço público". In: *Cidades, comunidades e territórios*, Centro de estudos geográficos, Lisboa.
- MELO, Alfredo; BELLONI, Maria Carmen e DAVICO, Luca (2001) - *A sociologia do ambiente*. Editorial Estampa.
- NEVES, Ana Paula (1997) - "A reabilitação urbana / ambiente no ordenamento do território". *Actas do IV encontro nacional de Municípios com centro Histórico: Regionalização e identidades locais: Preservação e reabilitação dos centros históricos*. Coimbra.
- PACHECO, Elsa (2002) - "Mobilidade e urbanismo". *Actas do VII colóquio: comércio e mobilidade em contexto urbano*, GEDES /FLUC, Porto.
- PEREIRA, Margarida (1999) - "O comércio na animação dos centros de cidade: realidade ou mito". Comunicação do *Fórum: Comércio, cidades e qualidade de vida*, Coimbra.
- PINHO, Paulo (1995) - "A propósito da qualidade do ambiente Urbano: contributos para a crítica do Livro Verde da União europeia". *Inforgo: Ambiente e Território*.
- QUEIRÓS, Margarida (1998) - "O paradigma da sustentabilidade: caminhos para a substituição da versão fraca pela forte em áreas urbanas". *Cadernos de Geografia*, 17, Coimbra, FLUC.
- "Regiões e cidades na União Europeia" (1999) - *Actas do VI Encontro Nacional da APDR*, vol. I, II. Coimbra.
- REICHERT, Henri e REMOND, Jean Daniel (1980) - *Analyse sociale de la ville*. Masson, Paris.
- SALGUEIRO, Teresa Barata (1998) - "Marginalidade e política urbana". *Cadernos de Geografia*, 17, Coimbra, FLUC.
- SALGUEIRO, Teresa Barata (1999) - "Alguns desafios para as cidades na viragem do milénio". *Cadernos de Geografia*, Número especial, *Actas do II Colóquio de Geografia de Coimbra*.
- SANTOS, Lusitano (1999) - "Políticas de habitação nos centros históricos". Comunicação do *Fórum: Comércio, cidade e qualidade de vida*, Coimbra.
- SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO LOCAL DO ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO (1995) - *As cidades médias e o ordenamento do território*. Edição CCRC.
- TUAN, Y. (1988) - "The city as a moral universe". *Geographical Review*, vol. 78, nº 73.
- "Urbanismo comercial em Portugal, necessidade de uma nova gestão urbana" (2001) - *Actas da Conferência do III Fórum Internacional de Urbanismo*. Póvoa de Varzim.
- VIEGAS, José Manuel (2002) - "Transportes, mobilidade e consumo: o direito à cidade". *Actas do colóquio: Comércio e mobilidade em contexto urbano*, GEDES, FLUP.