

.....

Riabitare Graça

programma per un quartiere comunitario

.....

Politecnico di Milano
Scuola di Architettura e Società
Corso di laurea: Architecture
Relatore: Alessandro Rocca
Correlatore: Massimo Bricocoli,
Tiago Mota Saraiva
Autori: Beatrice Bertolini 782583
Caterina Aquili 782643
Anno accademico 2013 / 2014

INDICE

INTRODUZIONE

1. abstract
2. prefazione

PARTE PRIMA: ANALISI

> 01. Un territori

- 1.1 L'evoluzione delle politiche abitative e urbane: dal Portogallo alla capitale
 - _ Focus: I programmi di incentivo

- 1.2 Le dinamiche urbane nell'Area Metropolitana di Lisbona
 - _ Diagrammi: La popolazione
 - _ L'edificato

> 02. Una città

- 2.1 Panoramica: Lisbona in numeri
 - _ Diagrammi: La popolazione
 - _ L'edificato

- 2.2 Lisbona oggi: dibattito sulla crisi e il degrado urbano
 - _ Focus: Articoli

- 2.3 Geometria di sviluppo delle freguesias

PARTE SECONDA: IL BAIRRO DI GRAÇA

> 01. Un quartiere

- 1.1 Introduzione: Perché Graça?

- 1.2 Graça e il suo passato

- 1.3 Panoramica: Graça in numeri
 - _ Diagrammi: La popolazione

> 02. Analisi urbane

- 2.1 Metodi e tempi della mappatura

- 2.2 Mappando il centro storico
 - _ Mappe

- 2.3 Mappando il quartiere
 - _ Mappe
 - _ Sezioni urbane

- 2.4 Le opinioni degli abitanti: interviste

> 03. Analisi architettoniche

- 3.1 I caratteri dell'edificato
 - _ Diagrammi: L'edificato

- 3.2 L'architettura di un quartiere storico
 - _ Mappe

> 04 Le dinamiche dell'abbandono

- 4.1 Indagare il fenomeno: Graça / Lisbona

- 4.2 Il paesaggio dell'abbandono
 - _ Catalogo
 - _ Mappe

PARTE TERZA: LA PROPOSTA

- > 01 Metodologia progettuale e attività previste

- > 02 Strategia urbana: Graça comunitaria
 - _ Diagrammi: Il concept
 - _ I processi di riuso

- > 03 Il progetto urbano: un nuovo scenario per Graça
 - _ Abaco dell'abbandono
 - _ Casi studio
 - _ Programma funzionale

- > 04 Il progetto architettonico: sette modelli di riuso
 - _ Disegni

PARTE PRIMA / ANALISI

> un territorio

1.1 : L'EVOLUZIONE DELLE POLITICHE ABITATIVE E URBANE: DAL PORTOGALLO ALLA CAPITALE

In questa sezione si intende fornire un quadro completo delle politiche abitative ed urbane che si sono succedute in Portogallo negli ultimi decenni. L'obiettivo consiste nel delineare il contesto politico-amministrativo in cui calare le dinamiche urbane di crisi che hanno interessato in passato - e interessano oggi - alcune zone urbane dell'area portoghese. Conoscere strumenti e politiche di sviluppo di aree urbane con criticità permette infatti di comprenderne le potenzialità e i limiti. In particolare, si pone l'accento sulle vicende che interessano la politica abitativa in Portogallo nel corso degli ultimi sessanta anni. Segue quindi un excursus storico che descrive i piani e gli strumenti che furono implementati per dare una risposta alla questione abitativa.

1.1.1. La politica abitativa in Portogallo

Le politiche legate al tema abitativo, in Portogallo, non furono mai definite in modo consistente. *“La questione abitativa fu sviluppata in modo differenziato, a causa di un processo di industrializzazione tardivo, e, per il fatto che il secondo conflitto mondiale non ebbe uguali effetti in tutte le aree del territorio portoghese”*.¹ Nel sistema nazionale di gestione del territorio gli strumenti di finanziamento assumono un'importanza significativa per quanto riguarda la concretizzazione delle politiche di gestione delle trasformazioni urbane.

In accordo con le necessità esistenti, furono

¹ MADEIRA, et al., 2010: 904

definite, infatti, proposte e programmi relativi a nuove attrezzature, rialloggiamento, lotta contro la povertà e intervento in aree critiche, senza un opportuno studio preventivo e senza certezze di concretizzazione.

Dall'altro lato, le politiche abitative sono sempre state rivolte all'edilizia sociale, basate su politiche sociali con l'obiettivo di garantire il diritto alla casa.

L'articolo 65 della Costituzione della Repubblica Portoghese afferma che: La casa è un diritto della cittadinanza, costituzionalmente sancito, in quanto spetta allo Stato garantire che tutte le famiglie abbiano un alloggio adeguato.

«*A habitação é um direito de cidadania constitucionalmente consagrado, cabendo ao Estado garantir que todas as famílias têm uma habitação condigna*».²

Nel corso degli anni sono stati promulgati vari statuti che hanno definito gli obiettivi strategici da attuare nel settore dell'edilizia abitativa. Tuttavia, mancava un documento che comprendesse strategie, strumenti e mezzi capace di articolare tutti i programmi di edilizia testati. Questa occasione si presentò nel 2008, anno in cui fu definito il *Plano estratégico da Habitação* (Piano strategico abitativo) che descrive gli obiettivi della politica abitativa, creando una visione strategica di sviluppo e regola le strategie di intervento.

² articolo 65° della Costituzione della Repubblica Portoghese

1.1.2. Dal regime agli anni '50

Volendo realizzare un quadro nazionale sulle politiche urbanistiche e sui programmi attuati nel settore dell'abitare e della riabilitazione urbana è necessario risalire al periodo del cosiddetto Estado Novo, il regime autoritario instaurato in Portogallo negli anni '30 del XX secolo.

I quarant'anni di dittatura precedenti al 1974 costituirono un lungo periodo in cui il paese si mantenne povero, rurale, analfabeta e politicamente ed economicamente isolato. Il deficit di ammodernamento dettato dall'isolazionismo politico internazionale, l'assenza di democrazia e di uno Stato Assistenziale causati dalla dittatura, hanno provocato un ritardo nello sviluppo del Paese.

La politica seguita da Salazar comportò un' economia stagnante e un flusso di emigrazione verso le colonie portoghesi in Africa. Tuttavia, i movimenti migratori verificatisi dall'interno alla costa innescarono il problema della carenza di alloggi. Lo Stato utilizzò quindi una legge del 1918 (il primo tentativo di costruire alloggi a prezzi accessibili rivolto alle classi più povere) per lo sviluppo dell'edilizia sociale.

Nel 1933 si assistette alla realizzazione dei *planos de urbanismo* (piani urbanistici) e di un piano che rendeva possibile la costruzione delle cosiddette *câsas económicas* (case economiche).³

Al 1934 risale la realizzazione dei *Planos Gerais de Urbanização* (Piani generali di urbanizzazione) che ebbero come conseguenza l'aumento dei prezzi

³ MADEIRA et al., 2010: 906

dei terreni e l'abbandono dei centri urbani da parte dei più poveri.⁴

Durante lo Stato Nuovo, si assistette al congelamento degli affitti, volto a prevenire la speculazione fondiaria. In un momento in cui l'inflazione era molto bassa, il congelamento dei canoni di locazione non ha avuto alcun effetto negativo. Più tardi, con il forte aumento dell'inflazione, il congelamento dei canoni ha fatto sì che fosse quasi impossibile la conservazione degli immobili, causando l'invecchiamento complessivo dello stock abitativo.

La politica abitativa subì un cambiamento di direzione negli anni '40, a causa degli effetti della seconda guerra mondiale sulla struttura socio-economica del Paese e sulla crescita urbana delle città portoghesi.

Con l'obiettivo di risolvere le gravi carenze abitative già percepite da tempo, a Lisbona, nel 1945 venne indetto, il *Plan de Alvalade* (Piano di Alvalade), derivante dalle politiche di sviluppo di Duarte Pacheco, che si basava su politiche di espansione della città attraverso l'espropriazione dei terreni liberi senza restrizioni fondiarie. Il Piano Alvalade occupava una superficie di 230 ettari ed fu progettato per 45.000 abitanti e 12.000 famiglie, supportati dal programma *Casas de Renda Económica*. (Case a canone economico) Nel 1946 e 1947 vengono approvati rispettivamente *Anteplanos* e le *Casas da Renda Limitada* (Case a canone limitato). Fino agli anni 50 i principali problemi consistevano nella carenza di alloggi, nelle scarse condizioni di abitabilità

⁴ BAPTISTA, 2009: 14; MADEIRA et al., 2010: 907)

delle abitazioni esistenti e nella carenza di infrastrutture e servizi.

Le case erano di dimensioni molto ridotte e gli edifici cadevano in degrado per mancanza di politiche di conservazione.⁵ In questo periodo, il numero di case costruite era molto bassa, e, dagli anni '60, con il risveglio del Portogallo all'industrializzazione, questo valore conobbe un aumento grazie ad una politica edilizia più produttiva.

1.1.3. Dagli anni '50 agli anni '80

Negli anni '50 e '60 i criteri assunti nel campo delle politiche abitative rimasero per di più costanti. Furono approvati solo il *Plano de Construção de Novas Habitações da Cidade de Lisboa* (Piano di Costruzione di Nuove Abitazioni della città di Lisbona) e il *Regulamento Geral das Edificações Urbanas* (REGEU) (Regolamento Generale delle edificazioni urbane) che pose l'accento sul problema della protezione degli edifici dal rischio di incendio e sulle esigenze di resistenza statica. Nel 1961, venne introdotto per la prima volta, in un congresso sull'urbanistica, il concetto di rigenerazione urbana, avvicinandosi a concetti sperimentati in Europa.

Dagli anni '60, la carenza di alloggi diventò più acuta attorno alle grandi città. Ciò è stato dovuto anche ad una politica di espansione industriale che ha creato l'offerta di lavori meno qualificati che favorirono l'esodo rurale.

⁵ FERREIRA, 1987: 61

In questo periodo l'attività della Pubblica Amministrazione nella gestione del territorio urbano e nella produzione di abitazioni era inadeguata.

I privati ottennero allora il diritto di acquistare, suddividere terreni, dotare di infrastrutture e anche appropriarsi di plusvalenze. Questa misura, che avrebbe potuto facilitare l'urbanizzazione, contribuì ad intensificare il processo di speculazione fondiaria.

Inoltre, la crescita degli insediamenti illegali e delle baraccopoli fu una conseguenza di questi eventi, di fronte alla quale il regime rispondeva chiudendo gli occhi.

In questo periodo furono creati tre organi pubblici di amministrazione centrale nel settore dell'abitazione:

1. *Fundo de Fomento de Habitação* (FFH) (Fondo di sviluppo per l'abitazione): creato nel 1969, segnò l'inizio della campagna di promozione pubblica dell'abitazione nelle periferie delle grandi città. Il FFH vantava una vasta gamma di programmi di edilizia abitativa (con più di 1.000 case ciascuno): i Piani Integrati.

2. *Empresa Pública de Urbanização de Lisboa* (EPUL) (Impresa pubblica di urbanizzazione di Lisbona): creata nel 1959, il cui obiettivo era quello di aiutare e sviluppare l'azione della municipalità nello studio e nell'esecuzione di progetti urbanistici, la salvaguardia e conservazione delle infrastrutture pubbliche, gestione del patrimonio edificato e promozione dello sviluppo urbano attraverso la costruzione e promozione abitativa.

3. *Secretaria de Estado da Habitação* (Segreteria di

Stato dell'Abitazione)

Nel 1973 nacque la figura del *Plano de Pormenor de Renovação Urbana* (Piano Particolareggiato per il Rinnovamento Urbano) che prevedeva l'attuazione di piani dettagliati e piani di urbanizzazione, che avevano lo scopo di rinnovare le aree urbane sovraffollate e in cattive condizioni di igiene.⁶

Nel 1974, in risposta alle difficoltà di politica abitativa, il tasso degli affitti venne congelato.⁷ Questa regola rese difficile per molti padroni affittuari di abitazioni potersi permettere di mantenere le loro proprietà, che spesso caddero in rovina, facendo crollare il mercato degli affitti. Per questo motivo, gli investimenti nelle zone storiche e consolidate del tessuto urbano, il rinnovo urbano e la riqualificazione di aree centrali sono diventati le questioni chiave dell'agenda politica urbana. Il mercato delle compravendite di abitazioni per il successivo affitto fu completamente paralizzato, così come i contratti esistenti furono congelati fino ad oggi, sebbene con alcuni lievi aggiornamenti.

In fase rivoluzionaria, lo Stato mise in atto un intervento piuttosto sorprendente nel settore dell'edilizia abitativa, compresa la promozione diretta di alloggi, alloggi a basso costo e a costi controllati, che rappresentavano circa l'11% delle case costruite negli anni '70 e '80. Tuttavia, questi valori erano inferiori a quelli negli anni '50 e molto lontani dagli standard di altri Paesi europei. Oltre ai programmi previsti dal FFH, incrementati

⁶ MADEIRA et al., 2010: 909

⁷ attraverso il decreto legge 445/74 del 12 settembre

dopo la rivoluzione, furono definiti altre 3 nuovi programmi:

1. *Programa de Serviço de Apoio Ambulatório Local* (SAAL) (Programma di Servizio di Appoggio Ambulatorio Locale).

Il SAAL, comparve nel 1974 con lo scopo di ospitare la popolazione bisognosa residente in baraccopoli. Questo progetto è stato patrocinato dal architetto Nuno Portas, allora Segretario di Stato per l'edilizia e l'urbanistica del secondo governo provvisorio, ed è stato ideato da tre parti: architetti, che progettavano; residenti che hanno costruito, e lo Stato, che ha finanziato i materiali. Il programma SAAL fu quindi caratterizzato da una forte componente di partecipazione popolare nella ricerca di soluzioni ai problemi dei quartieri in cui viveva. Pertanto, il fatto che furono gli stessi residenti a costruire le proprie case ha fatto sì che alcuni progetti non venissero completati o fossero successivamente oggetto di modifiche volte ad implementare la casa quando la famiglia si allargava.

2. *Programa de Empréstimo às Câmaras Municipais* (Programma di prestito alle Comuni);

3. *Programa Contratos de Desenvolvimento para a Habitação* (CDH) (Programma di Contratti di Sviluppo per l'edilizia abitativa)

Il programma CDH ha cercato di riattivare la promozione dell'edilizia privata a costi controllati. Attualmente queste case sono vendute ai comuni per il reinsediamento della popolazione che vive in alloggi non-standard.

In questo periodo i programmi erano finanziati dallo Stato e dalla Camera municipale, ma anche

da FFH, che svolse un ruolo molto importante nel reinsediamento di famiglie bisognose.

Nel 1974 con la Rivoluzione dei garofani, si pose fine alla dittatura instaurata da Salazar per ripristinare la democrazia dopo due anni di aspre lotte politiche.

Il regime democratico ereditò le questioni in sospeso dal precedente regime, in particolare le esigenze abitative e la proliferazione dei quartieri illegali e aree occupate da baraccopoli.

Dopo la rivoluzione, con l'arrivo di migliaia di rimpatriati dalle ex colonie portoghesi e il ritorno degli emigranti, si assistette a un forte aumento delle esigenze abitative. Il tasso di crescita demografico tra gli anni '70 e '80 è pari quasi a 1,5 milioni di abitanti, compresi rimpatriati ed immigrati.⁸

I quartieri illegali continuavano a proliferare in periferia: non si trattava necessariamente di baraccopoli, ma anche di quartieri non legalizzati, quindi non conformi ai piani locali esistenti. Queste nuove preoccupazioni portarono all'estinzione dei programmi precedenti (SAAL, CDH) e all'emergere di nuovi programmi, quali le Camere del prefabbricato (CAR).

1.1.4. Dagli anni '80 agli anni '90

Durante gli anni 80 lo stato portoghese consolidò la sua democrazia e raggiunse la stabilità politica e costituzionale. Tuttavia non riusciva a definire ne' a realizzare una politica abitativa coerente.

⁸ INE, Recenseamento da População e Habitação

Gli accordi con il Fondo monetario internazionale (FMI) implicarono alcune restrizioni nell'ambito degli investimenti pubblici: nel settore immobiliare venne raggiunto un massimo di alloggi di promozione pubblica del 17,7% nel 1984, con una media di circa il 10% nel decennio 1980-1990. Questa percentuale era ancora troppo bassa per i bisogni della popolazione, ma rappresentò un investimento importante per il paese. La promozione pubblica di abitazioni è stata sospesa nel corso degli ultimi decenni. Il periodo di maggior intervento della pubblica amministrazione nella promozione immobiliare è stato negli anni '50, tale valore è decresciuto fino al presente, con un forte calo negli anni '60. In questo periodo, il principale intervento dello Stato a livello abitativo fu basato fondamentalmente sulla promozione di finanziamenti per l'acquisto di abitazione propria. Il finanziamento consisteva in programmi specifici di credito con tassi di interesse agevolati, che tenevano conto del reddito familiare e del costo delle case. D'altra parte, il mercato degli affitti agli inizi degli anni '80 era praticamente inesistente, dal momento che il congelamento dei canoni di locazione esteso a livello nazionale nel 1974 contribuì a rendere il contratto d'affitto uno strumento debole. La revisione del Regime di affitto del 1985, con la legge 46/85, cercò di correggere i canoni d'affitto antichi e di condizionare quelli nuovi, consentendo l'esecuzione dei contratti di comodato d'uso gratuito (*Regime de Renda Livre*),

al fine di promuovere questo settore del mercato immobiliare. Uno dei fattori della carenza di alloggi fu la crescita della popolazione nelle aree metropolitane. Infatti, secondo il censimento della popolazione e dell'abitazione del 1981 (Recenseamento da População e Habitação), metà della popolazione portoghese era distribuita nelle aree metropolitane di Lisbona e di Porto (AML e AMP) che corrispondeva a un decimo del territorio nazionale. Tra il 1970 e il 1981 queste due regioni metropolitane conobbero un aumento di popolazione considerevole, compreso tra il 15% e il 45%. Dati statistici attestano il problema della mancanza di alloggi: quasi 40 mila famiglie vivevano in baraccopoli e 195 mila famiglie condividevano 87mila alloggi (in media più di due famiglie per alloggio). Tali dati riflettono una carenza di circa 145 mila alloggi. Questo periodo è stato segnato anche dalla comparsa di due programmi, CAR e il *Programa para Recuperação de Imóveis Degradados* (PRID) (Programma per il Recupero degli Immobili Degradati), entrambi creati nel periodo iniziale post-rivoluzione. CAR e PRID avevano come obiettivo rispettivamente la sistemazione dei rimpatriati dalle ex colonie e il sostegno alle famiglie povere per le opere di conservazione/manutenzione. In un paese dove già si sentiva la carenza di alloggi, il CAR fu l'unico modo per risolvere temporaneamente il problema di un improvviso

aumento della popolazione. Il PRID prevedeva un appoggio finanziario destinato a famiglie economicamente in difficoltà e che non avevano alcun accesso al credito per opere di recupero di abitazioni degradate. Il PRID fu sostituito dal *Programa de Reabilitação Urbana* (PRU) (Programma di Riabilitazione Urbana) che prevedeva una scala di intervento più allargata e integrata, cosicché il tema dell'abitazione cessò di essere il settore privilegiato.⁹ Furono inoltre creati i *Gabinetes técnicos locais* (Gabinetti tecnici locali), con l'obiettivo di dare il via ad una gestione integrata locale in grado di instaurare un contatto più diretto con la popolazione dei singoli quartieri e facendosi carico delle necessità e dei problemi di ogni bairro. Tuttavia, nel 1988, vista l'inefficacia di questo programma, si passò al *Programa Regionale de Areas Urbanas Degradadas* (PRAUD) (Programma Regionale delle Aree Urbane Regionali) assumendo come strumento essenziale di pianificazione politica una prospettiva di riabilitazione, rivitalizzazione e miglioramento della qualità della vita nei centri urbani portoghesi. Il programma era, infatti, volto a sostenere le Amministrazioni Municipali in opere di riqualificazione di aree urbane degradate. Nell'ambito del programma PRID, venne introdotto, nel 1999, il *Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados* (RECRIA), (Regime speciale di compartecipazione nel recupero di immobili

9 Madeira et all.20120,911

affittati). Mediante la concessione di incentivi statali e contributi finanziari municipali, questo programma ebbe l'obiettivo di finanziare e appoggiare l'esecuzione di opere di conservazione, consolidamento e recupero di alloggi e immobili in stato di degrado, con affitti antiquati. In seguito fu approvato il *Plano de Intervenção a Médio Prazo* (PIMP) (Piano di Intervento a medio termine) che puntava al ricollocamento di famiglie residenti in abitazioni precarie.

1.1.5. Da gli anni '90: gli ultimi trent'anni di politiche di rigenerazione urbana

Il Portogallo giunse all'inizio degli anni '90 con un sistema urbano squilibrato, macrocefalo e privo di un orientamento di politica urbana. I ritardi di sviluppo accumulati nei decenni precedenti fecero sì che la crescita urbana in Portogallo si sviluppasse in un ambiente generale di forte deficit infrastrutturale riguardo alla mobilità, al risanamento di base e alle attrezzature pubbliche. Tuttavia l'adesione alla Comunità Europea nel 1986 comportò l'accesso del Portogallo ai fondi Comunitari, possibilità che consentì un forte impulso nell'attuazione di operazioni di rigenerazione dei centri urbani. Fino ad allora, infatti, i programmi sviluppati furono applicati in maniera limitata, a causa dei fondi finanziari disponibili. Ora, invece, gli ingenti finanziamenti europei consentirono uno sviluppo di infrastrutture viarie e di telecomunicazione, di attrezzature pubbliche, aree commerciali e

centri servizi che consentirono il riallineamento del Paese agli standard degli altri stati. E' in questi anni che si crea un moderno sistema di pianificazione e di piani regolatori.

A partire dal 1990 si iniziarono ad approvare i primi *Planos Directores Municipais* (Piani Regolatori Comunali). Vennero prodotti in una fase in cui l'urbanizzazione si era sviluppata con un assetto caotico, attraverso un intenso processo edificatorio non accompagnato da piani e infrastrutture urbane adeguate.

Le politiche urbane portate avanti sino alla metà degli anni '90 videro come principale motore lo Stato Centrale, che agiva direttamente o attraverso la contrattazione con i Municipi. A partire dalla seconda metà del decennio divenne fondamentale il contributo finanziario fornito dall'Unione Europea. Questa disponibilità di investimento pubblico ha permesso alcune innovazioni importanti nelle politiche settoriali di incidenza urbana. Le società pubblico-private hanno rivestito in questo frangente un ruolo relativamente ridotto, con l'eccezione di alcune ONG del settore sociale.

Fu all'inizio degli anni 90 che si procedette alla modifica della legge sui canoni d'affitto (*Lei do arrendamento*), mediante la pubblicazione del Decreto legge del 15 ottobre, che aveva come principali obiettivi la codificazione delle leggi in materia di affitto, compresa la definizione dei regimi di esenzione e di sostegno al reddito (*Regimes de Renda Livre, Renda Condicionada e Renda Apoiada*).

Nel 1992 lo Stato promosse il sussidio sull'affitto

per i giovani, attraverso il decreto legge n 162/1992 del 5 agosto, e la riduzione dell'IVA al 5% per l'acquisto di abitazioni a costi controllati, pur continuando a ignorare la crisi del settore. La sovvenzione sugli affitti era destinata ad aiutare i giovani e, al tempo stesso rivitalizzare il mercato dell'affitto. Questo contributo è stato destinato a persone sotto i 30 anni e avrebbe potuto raggiungere fino al 75% del canone di locazione pagato, ma non poteva oltrepassare euro 249,40 mensili.

La politica di edilizia sociale fiorì a partire dal 1993, quando ha lanciato il *Livro Branco da Habitação*, che richiamò l'attenzione sulla dimensione sociale della politica abitativa da adottare.

La lotta contro la povertà e l'intenzione di sviluppare programmi che migliorassero la qualità di vita della popolazione più bisognosa in termini economici e sociali, fu evidenziata dalla promozione del *Programa Especial de Realojamento* (PER) (Programma Speciale di Rialloggiamento), creato nel 1993. Si trattò di uno strumento di politica abitativa sociale con lo scopo di dotare di nuove abitazioni i cittadini che vedevano espropriate le proprie abitazioni per scopi di pubblica utilità. Nelle aree metropolitane di Lisbona e Porto, in particolare, mirava a reinsediare la popolazione che viveva nelle baraccopoli. Il PER prevedeva un appoggio finanziario concesso dallo Stato per la costruzione di abitazioni a costi controllati, così come per l'acquisto, l'infrastrutturazione dei terreni, l'affitto delle case destinate al reinserimento di famiglie residenti in insediamenti informali. Inoltre ebbe

un valore importante per l'attribuzione di diversi benefici fiscali e parafiscali come l'esenzione o la riduzione delle imposte, tasse ed altri costi. Nello stesso anno, 1993, fu proposto il Piano 500.000 case. Questo piano fu la proposta centrale del *Livro Branco* sulla politica abitativa in Portogallo e ebbe come scopo quello di assicurare entro il 2000, la costruzione di 500.000 abitazioni. L'obiettivo di 500.000 case era basato sulle esigenze abitative individuate al momento. Accanto alla costruzione di nuove abitazioni, propose anche la riabilitazione di circa 240 mila case.

L' *Intervenção Operacional Renovação Urbana* (IORU) (Intervento Operativo Rinnovo Urbano) rispose ad un'iniziativa del XIII Governo volta a rafforzare e a concretizzare la politica abitativa. Nacque quindi con un carattere complementare alle politiche abitative e sociali, soprattutto nelle Aree Metropolitane di Lisbona e Porto, finanziando iniziative dello Stato, dei Municipi e delle Istituzioni Private di Solidarietà Sociale. Lo IORU si basò su una serie di misure: il finanziamento di progetti del PER volti al recupero di zone occupate da baracche, la riqualificazione di zone degradate e i programmi di rinnovo urbano e ambientale svolti nell'ambito dell' EXPO '98. A livello di politica sociale e di rialloggiamento, lo IORU si articolò con alcuni programmi complementari, quali il programma di lotta contro la povertà del 1990, il programma *INTEGRAR* del 1994 per la reintegrazione sociale ed economica di gruppi vulnerabili, *URBAN* del 1995 per la rivitalizzazione di aree degradate e il programma

RENDITA MINIMA del 1996 volto a combattere la povertà e l'emarginazione sociale.

Nel 1994 venne creato il *Programa de Consolidamento do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais* (PROSIURB), che, nonostante la ridotta dotazione finanziari si proponeva come uno strumento fondamentale per la politica del sistema urbano delle città medie e piccole, imponendo l'elaborazione di piani strategici ed il coordinamento degli investimenti tra attori pubblici e privati.

Nel 1996 furono promossi i programmi del *Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas* (REHABITA) (Regime di Appoggio al Recupero Abitativo in Aree urbane Antiche), volti a sostenere l'esecuzione di lavori di conservazione, miglioramento o ricostruzione di edifici residenziali e il loro rialloggiamento provvisorio o definitivo.

Inoltre, nello stesso anno fu attuato il *Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal* (RECRIPH) (Regime Speciale di Compartecipazione e Finanziamento nel Recupero di Edifici Urbani in Regime di Proprietà Orizzontale), destinato alle amministrazioni di condomini e proprietari di appartamenti, e finalizzato a sostenere finanziariamente l'attuazione di opere di conservazione nelle parti comuni degli edifici, realizzati in un regime di proprietà orizzontale.

Il successivo programma *SOLARH, Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação à Habitação*

(Programma di Solidarietà e Appoggio al Recupero dell'Abitazione) del 1999 aveva l'obiettivo di concedere prestiti, senza interessi, mediante l'istituto di Abitazione e riabilitazione Urbana, per lo sviluppo del lavoro di conservazione in abitazioni in determinate condizioni.

Il *Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental de Cidades* (POLIS) (Programma di Riqualificazione Urbana e Valorizzazione Ambientale delle Città) fu istituito nell'ambito del terzo quadro di sostegno comunitario dell'Unione europea per il periodo 2000-2006. Il Piano di Sviluppo Regionale 2000-2006 aveva infatti eletto la riqualificazione urbana e la valorizzazione ambientale delle città come il fulcro del suo piano strategico.

Nel marzo 2002, fu lanciato il *Programa Integrado de Qualificação das Áreas Suburbanas da Área Metropolitana de Lisboa* (PROQUAL) (Programma Integrato di Qualificazione delle Aree Suburbane dell'Area Metropolitana di Lisbona), nell'ambito dei fondi comunitari 2002-2006. Il PROQUAL sanciva il finanziamento di progetti destinati alla riabilitazione e rinnovamento urbano, soprattutto in aree periferiche degradate, nel tentativo di ridurre le disparità regionali e stabilizzare l'area metropolitana di Lisbona.

Nel 2004, venne promosso il programma di finanziamento per l'accesso alla casa, *Programa de Financiamento para Acesso à Habitação PROHABITA* che consentì l'acquisto di edifici vuoti per una successiva ristrutturazione, al fine di reinsediare le famiglie con gravi carenze economiche, e potenziò inoltre la costruzione

di servizi in condivisione in luoghi con servizi mancanti.

I problemi incontrati con questo programma furono la mancanza di investimenti e di volontà di implementazione da parte dello Stato, che fecero sì che i Comuni non riuscissero a soddisfare lo sforzo finanziario richiesto.¹⁰

In sintesi, si può concludere che con la banalizzazione dell'accesso al credito per l'acquisto di abitazione propria (a partire dagli anni '60), lo Stato ha preso maggiore distanza dalle questioni abitative.

Sempre nel 2004, fu lanciato il *Regime Jurídico Excepcional da Reabilitação Urbana de Zonas Históricas e de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística* (Regime Giuridico Eccezionale di Riabilitazione Urbana delle Zone Storiche e delle Aree Critiche di Recupero e Riconversione Urbanistica).¹¹

Così, oltre alla preoccupazione per il recupero delle aree critiche e la riconversione urbana, si è anche ritenuto importante e necessario includere le zone urbane storiche.

Sono stati quindi definiti alcuni principi guida, tra i quali si evidenziano: la responsabilità dei comuni negli interventi di riqualificazione urbana, la possibilità che questi possano costituire Società di Riabilitazione Urbana (SRU); sono stati decisi i diritti e gli obblighi dei proprietari, l'equilibrio nella tutela dei diritti degli inquilini e gli incentivi economici per l'intervento di promotori privati nel processo di riabilitazione, nonché la possibilità di

¹⁰ Paulo, 2008

¹¹ PORTUGAL, 2004; Prefácio

costituire fondi di investimento immobiliare e lo sviluppo di contratti di riabilitazione urbana tra proprietari e la Società SRU.

Nel 2005, fu lanciata l'iniziativa *Bairros críticos* (Quartieri con criticità), che adottò un sistema di governance basato su partenariati istituzionali e locali.

La designazione di tali aree fa riferimento a quei quartieri considerati disagiati - in termini sociali e urbani - con esigenze di servizi e infrastrutture e con un parco abitativo degradato o in situazione di rischio, con una popolazione, nella maggioranza, socialmente più svantaggiata, e -in determinati quartieri- con gravi livelli di povertà. La logica complessiva dell'iniziativa è quindi basata sulla partecipazione, collaborazione, coinvolgimento interministeriale e sulla sostenibilità, in una ottica di innovazione delle metodologie e dei modelli di intervento con impatto locale e nelle politiche pubbliche.

Nel 2006 è stato stabilito un regime speciale di attualizzazione dei contratti antichi: *Novo Regime de Arrendamento Urbano* (NRAU).

Gli obiettivi del NRAU sono la diminuzione, il rinnovamento e la riabilitazione del mercato dell'affitto attraverso l'attualizzazione degli antichi canoni d'affitto e quelli di basso valore, per lo sviluppo del processo di rinnovamento e riqualificazione urbana, per penalizzare i proprietari di edifici vuoti e obsoleti che non effettuano lavori di conservazione e riqualificazione di immobili. Con l'entrata in vigore del NRAU, la stipula di contratti di locazione è diventata più vantaggiosa sia per gli inquilini

che per i proprietari. Il NRAU ha mostato come il contratto di locazione sia un' alternativa più efficace, sicura e comoda per i proprietari che hanno ora i loro interessi più protetti. Inoltre si tratta di un'opzione economicamente più conveniente per il proprietario rispetto all'acquisto di un immobile, che consente anche ai locatari maggiore flessibilità e mobilità. Tuttavia, la proposta di attualizzazione dei contratti di locazione sta andando incontro al fallimento, dovuto alla lentezza del processo, alle diminuite capacità finanziarie e dallo scarso interesse dei proprietari ad attualizzare gli affitti e a ristrutturare gli edifici in cattivo stato.¹²

Inoltre, nel 2007, fu definito il *Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território* (PNPOT) (Programma nazionale di Politica di Ordinamento del Territorio) quale strumento di sviluppo territoriale di carattere strategico per la gestione del territorio nazionale.

Contemporaneamente, mediante il *Quadro de Referência Estratégico Nacional* (QREN) (Quadro di riferimento Strategico Nazionale), furono definiti alcuni programmi in grado di stabilire l'insieme degli orientamenti strategici nazionali, inquadrati nelle indicazioni comunitarie per il periodo 2007-2013.

Il QREN ricorre ai fondi strutturali e al fondo dell'Unione Europea e distingue 3 grandi agende tematiche e vari programmi di operazione tematici e regionali. Tra i vari strumenti occorre ricordare l'*Agenda Operacional para a Valorização do Território*, nei settori del *Programa Operacional*

¹² SANTOS, 2007

Temático para a Valorização do Território (POVT) e del Programa Operacional Regional de Lisboa (POR Lisboa).

Nel 2007 è stato lanciato il Programma Porta 65, che mira a sostenere finanziariamente i giovani nella stipula di contratti d'affitto, assegnando un contributo mensile non rimborsabile ai giovani con residenza permanente in alloggi affittati e che soddisfano le determinate condizioni.

Si considera fondamentale sviluppare una politica abitativa pubblica basata sulla pianificazione e sullo sviluppo, in cui si favorisca l'edilizia privata, l'affitto, l'incentivo alle iniziative delle comunità locali e cooperative di abitazione. Queste scelte comportano una serie di vantaggi e benefici fiscali concessi a privati, e di conseguenza forniscono una risposta più proattiva nello sviluppo dei processi di rigenerazione urbana e nella definizione di partnership con enti pubblici, che possono funzionare come strumento pilota degli interventi riabilitativi.

In seguito al regime giuridico precedente, viene introdotto un nuovo regime giuridico di rigenerazione urbana (*Regime Jurídico da Reabilitação Urbana em Áreas de Reabilitação Urbana*). Si comprende, dunque, come la rigenerazione urbana sia oggi una componente essenziale all'interno dell'amministrazione delle città e delle politiche abitative, in quanto mira a convergere gli obiettivi della riqualificazione delle città, in particolare delle sue aree più degradate, e della gestione qualificata del parco abitativo.

Il nuovo regime giuridico si presenta quindi come una priorità assoluta nell'ambito dell'abitazione e

del rinnovamento urbano.

Si intende, quindi, dare una definizione più ampia al concetto di rinnovamento urbano, che comprende non solo "la componente immobiliare o patrimoniale della riabilitazione, ma l'integrazione e il coordinamento degli interventi, sottolineando la necessità di pervenire a soluzioni coerenti tra aspetti funzionali, economici, sociali, culturali e ambientali delle aree da riabilitare".¹³

Il nuovo Regime giuridico di rigenerazione urbana, inoltre, consente che i progetti da intraprendere siano supportati dal programma *REABILITA* in grado di derogare alle limitazioni che altri programmi speciali presentano.¹⁴

Va sottolineato che questo Regime si concentra prevalentemente sulle misure repressive nei confronti dei proprietari insolventi dei propri obblighi di riabilitazione. Sarebbe opportuno invece prevedere un maggiore orientamento verso la prevenzione dello stato di conservazione delle abitazioni e verso gli incentivi per la riabilitazione urbana.

Infatti, le azioni di risanamento urbano dipendono non solo dalla volontà dei proprietari, ma anche dalle regole definite in altri documenti, come ad esempio il Nuovo Regime di Affitto, che definisce un insieme di regole per l'aggiornamento dei canoni di locazione e che crea alcune difficoltà quando si tratta di inquilini con più di 65 anni o con contratti d'affitto vecchi. A ciò si aggiunge il prezzo elevato della riabilitazione, la crisi economica che ha colpito le operazioni di prestiti

¹³ PORTUGAL, 2009: Prefácio

¹⁴ PATRÍCIO et al., 2009: 40

bancari, e l'incertezza di ottenere profitti dal recupero dell'immobile o dell'alloggio.

1.1.6. Alcune note di sintesi sulle politiche abitative e sulle loro prospettive

Nel complesso i programmi presentati, preposti alla definizione di una politica abitativa e di riqualificazione urbana, hanno contribuito all'attuazione di misure isolate e incoerenti. Come affermava Ferreira verso la fine degli anni '80¹⁵, non è mai esistita - prima o dopo il 25 aprile - una politica abitativa definita in modo esplicito e coerente.

Per lo più sono stati sviluppati misure e programmi indipendenti, creati e gestiti a seconda delle situazioni politiche e finanziarie, senza un'adeguata preparazione preventiva e la garanzia dei mezzi per la loro attuazione.

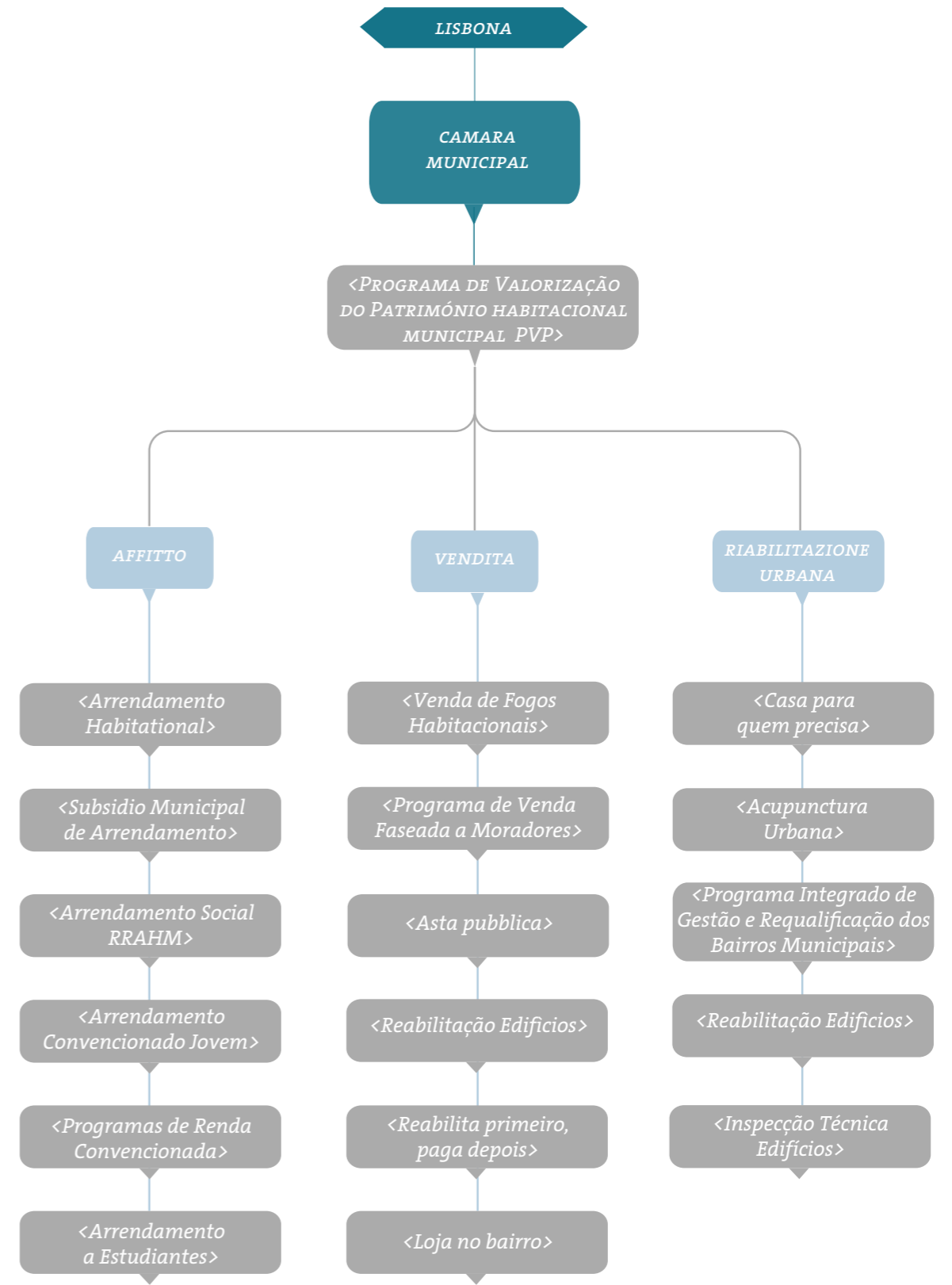
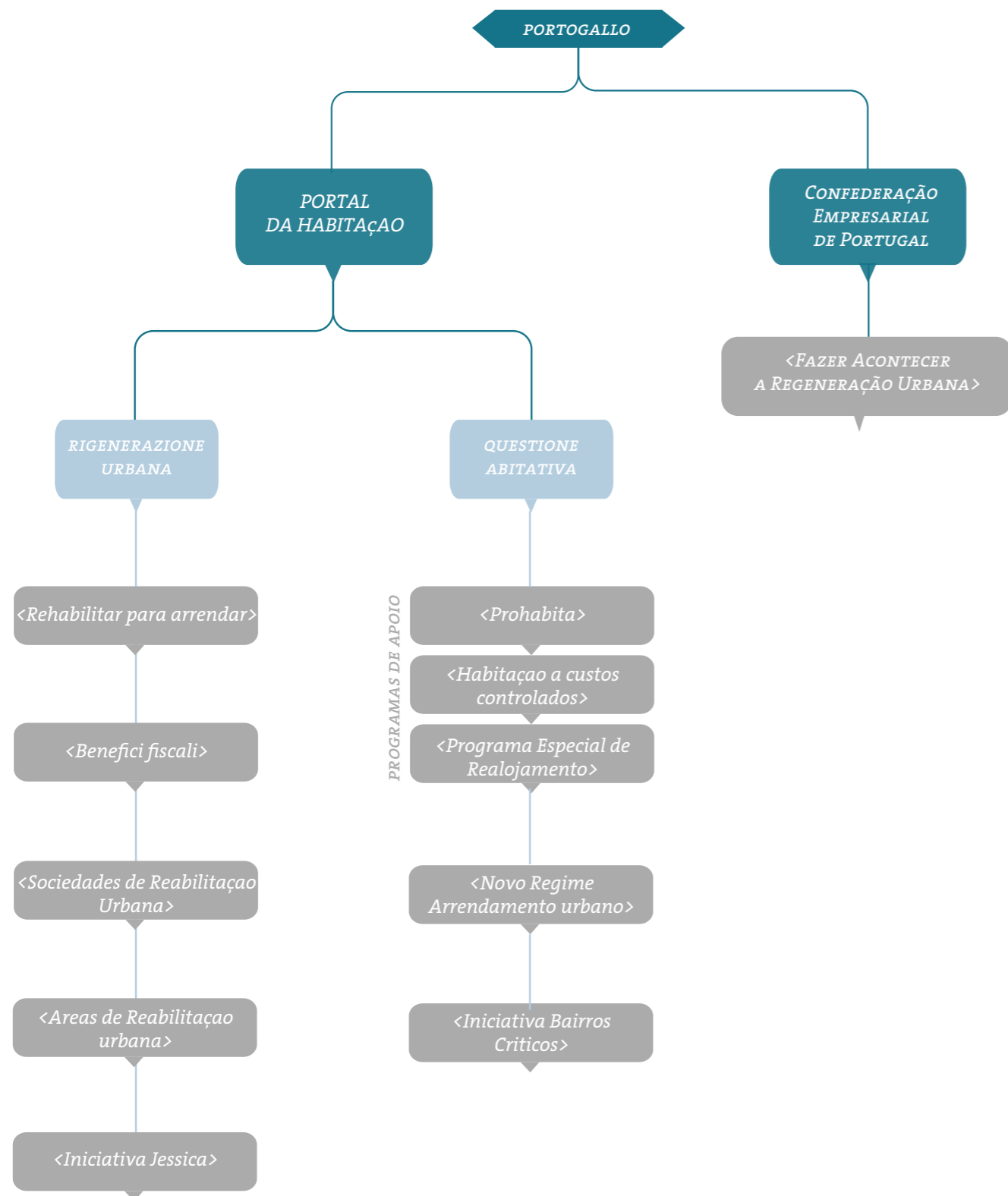
Lo stato attuale delle politiche abitative non sembra rispondere in modo adeguato alle necessità del Paese, ma rimane intricato in una realtà complessa e di difficile comprensione. Il degrado dei centri storici antichi è in parte da inquadrare entro tale difficoltà delle politiche abitative e si può interpretare come un segnale tangibile della crisi degli strumenti della riabilitazione urbana.

Sul fronte delle attività, la recente terziarizzazione delle grandi città ha implicato quasi sempre la nascita di nuovi centri meglio connessi alla nuova rete viaria e in cui la nuova offerta immobiliare

¹⁵ FERREIRA

non residenziale meglio si adattava.

Infine, le nuove abitudini di consumo, la logica della mobilità automobilistica e la costruzione di vie rapide, la fuga centrifuga della popolazione, la difficoltà di ammodernamento dei trasporti collettivi, aiutano a comprendere i molteplici aspetti della crisi dei centri storici, nonostante i programmi di riqualificazione di edifici degradati e spazi urbani abbandonati.



< PROGRAMMI DI INCENTIVO >

1

LIVELLO NAZIONALE
>Portal da Habitação
>Confederação Empresarial
de Portugal

2

LIVELLO MUNICIPALE
>Camera Municipal
de Lisboa

1 | LIVELLO NAZIONALE | PORTAL DA HABITAÇÃO

source: Portal da Habitação (www.portaldahabitacao.pt)

« Le nostre città stanno andando incontro ad un progressivo degrado delle strutture urbane, dei suoi edifici e degli spazi esterni.

Un degrado causato dall'invecchiamento stesso dell'edificato, dal sovraccarico di usi, o il disallineamento tra la sua organizzazione e i nuovi modi di vita.

Pertanto, è fondamentale sviluppare processi di rigenerazione urbana integrata, ottimizzando le risorse ed evitando gli interventi sparsi che potrebbero rivelarsi contraddittori.

Ma non cessano di meritare il nostro apprezzamento, anche tutti gli interventi puntuali, la riabilitazione di edifici residenziali o abitazioni, in cui sono coinvolti diversi soggetti privati.

Il vero risanamento non può avvenire senza la partecipazione attiva dei privati e finanziario, in una prospettiva di sostenibilità dei processi. »

<Rehabilitar para arrendar>

COS'È?

programma di riabilitazione urbana promosso da IHRU,
Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

OBIETTIVI

- 1 | ripristino o costruzione di **edifici residenziali** e edifici **di uso pubblico**
- 2 | ripristino o creazione di spazi del **territorio comunale** destinati ad **uso pubblico** nell'ambito di un'operazione di **riqualificazione urbana**
- 3 | costruzione di **edifici di uso residenziale** al fine di riempire il vecchio tessuto urbano

CHI?

Municipalità
Imprese municipali
SRU (società recupero urbano)

FINANZIAMENTI

Inizialmente 50 milioni di euro da parte della Banca Europea, fino a coprire il 50% dei costi totali dell'intervento.

1 | LIVELLO NAZIONALE | PORTAL DA HABITAÇÃO

source: Portal da Habitação (www.portaldahabitacao.pt)

« La questione abitativa è l'obiettivo principale delle attività di questo Istituto. All'IHRU compete la dinamizzazione dei programmi e delle azioni di finanziamento, rendendo concreta una visione integrata e sostenibile della politica abitativa. L'Istituto ha inoltre la responsabilità della gestione fisica e sociale degli edifici che costituiscono il suo patrimonio. »

<PROHABITA>

COS'È?

programma di appoggio
alle famiglie

PROMOTORI

collaborazione tra comuni o consorzi di comuni e IHRU (Istituto housing e rigenerazione urbana)

OBIETTIVO GENERALE

risolvere la grave carenza di alloggi
per le famiglie che risiedono nel Paese

OBIETTIVI SPECIFICI

- 1 | concessione di sostegni per la costruzione del nuovo o riabilitazione della abitazione in caso di distruzione completa o parziale a causa di calamità naturali
- 2 | concessione di sostegno per il pagamento di canoni d'affitto in altri alloggi o per il pagamento di strutture alberghiere, in condizione di necessità di alloggi urgenti e temporanei, motivato dalla inesistenza di locali in cui vivere

DESTINATARI

- 1 | famiglie residenti in edifici con gravi carenze di solidità, sicurezza, igiene o in condizioni di sovraffollamento.
- 2 | famiglie senza alcun posto in cui vivere a causa della distruzione totale o parziale delle proprie case

<Habitação a custos controlados>

COS'È?

Questi tipi di abitazione sono costruite o acquisite con il sostegno finanziario da parte dello Stato, che concede agevolazioni fiscali e finanziarie per la loro promozione

OBIETTIVO GENERALE

Migliorare la qualità delle abitazioni

COME?

I promotori dell'abitazione a costi controllati hanno accesso a diverse linee speciali di credito, che coprono i vari aspetti del circuito di promozione dell'edilizia abitativa, dall'acquisizione e infrastrutturazione dei terreni, alla costruzione dei progetti e alla struttura sociale dei residenti.

PROMOTORI

Camera municipale
Istituzioni particolari di solidarietà sociale
Cooperative di abitazione
Imprese municipali
SRU (società recupero urbano)

FINANZIAMENTI

Gli importi massimi di finanziamento possono raggiungere l'80% del valore di vendita dell'abitazione, con un tasso di interesse agevolato di 1/3 del tasso di riferimento per il calcolo dei premi, o tasso contrattuale se inferiore.

<NRAU>

COS'È?

Nuovo Regime degli Affitti

ANTEFATTO

La questione più importante è il mantenimento di molti affitti anteriori al 1990. Il valore di tali affitti è molto basso: ciò porta i proprietari a non curarsi della manutenzione degli edifici, oppure, ugualmente, se interessati, essi non dispongono dei mezzi economici per realizzare le opere di ristrutturazione.

CONSEGUENZE

A | livello privato: la proliferazione di casi di ingiustizia palese, dove alcuni inquilini godono di contratti di locazione senza alcuna corrispondenza con il valore di mercato, e molti vivono in luoghi senza le condizioni minime di abitabilità
B | livello pubblico: il degrado del patrimonio costruito (con costi per coloro che vi abitano senza condizioni di sicurezza e igiene, e costi per la società in generale) che porta a peggiorare l'immagine dei centri urbani, con effetti sull'ambiente e, indirettamente, sul turismo .

OBIETTIVI

il principale problema da affrontare è quello dell'attualizzazione degli affitti. Chi è proprietario di casa ha il diritto legale a ricevere per la locazione della sua proprietà, un valore opportuno, che legittima l'obbligo di rispettare i doveri di manutenzione degli edifici.

Essendo assicurato il pagamento di un canone di locazione equo, l'interesse del padrone di casa sarà quello del mantenimento del contratto.

1 | CONFEDERAÇÃO EMPRESARIAL DE PORTUGAL

source: CIP (www.cipindustria.blogspot.pt)

<Fazer Acontecer a Regeneração Urbana >

COS'È?

Il CIP ha sviluppato, dal 2010, uno sforzo particolare nel dibattito pubblico e nell'animazione dei gruppi di lavoro sul tema della rigenerazione urbana, con l'obiettivo di sensibilizzare le autorità pubbliche per la sua importanza nel rilanciare l'economia nazionale, il sostegno all'industria delle costruzioni in Portogallo e nella lotta contro la disoccupazione.

OBIETTIVO GENERALE

Fazer Acontecer a Regeneração Urbana è un progetto che mira ad attuare le misure necessarie per stimolare l'economia e il settore delle costruzioni attraverso la riabilitazione delle città, riqualificazione dei centri urbani e recupero di edifici degradati

COME?

È essenziale recuperare e dinamizzare il mercato dell'affitto, revisionare il sistema fiscale che incide sul patrimonio immobiliare, modificare il regime giuridico di rigenerazione urbana e, inoltre, dinamizzare l'attività economica attraverso le imprese portoghesi che si inseriscono nella filiera dell'industria delle

2 | LIVELLO MUNICIPALE | CAMARA MUNICIPAL

source: PLH (www.pt)

« Nel contesto di crisi internazionale e nazionale del settore immobiliare, la Camera municipal de Lisboa non può mantenere un atteggiamento passivo.

Essa dispone di un vasto territorio edificato non sempre ben gestito, molte volte in cattivo stato ma con un elevato potenziale.

Nel settore abitativo, la CML possiede circa 26.000 edifici (su un totale di 320.000 edifici a Lisbona), dei quali circa 23.000 sono localizzati in quartieri municipali costruiti per il rialloggiamento della popolazione bisognosa (carenciada), i restanti invece sono disseminati nella città, con forte concentrazione nelle zone storiche. »

<Programa de Valorização do Património habitacional municipal PVP>

approvato dalla CML nel 2001

Il PVP comprende:

- 1 | Nuovi programmi di intervento (rigenerazione urbana, vendita, affitto)
- 2 | Elenchi “dinamici” degli edifici residenziali municipali occupati e abbandonati, con l'indicazione dello stato di conservazione
- 3 | Valutazione strategica delle potenzialità di ogni programma.

- 1 | garantire il ruolo sociale del comune nell'appoggio all'accesso all'abitazione
- 2 | promuovere l'adeguamento tra l'offerta e la domanda, attraverso nuove modalità di affitto accessibile
- 3 | contribuire ad attrarre popolazione giovane a risiedere a Lisbona
- 4 | generare risorse finanziarie per la gestione del patrimonio sostenibile
- 5 | contribuire a dinamizzare processi di riabilitazione urbana

introducendo modalità alternative di affitto, vendita e riabilitazione urbana, il municipio di Lisbona potrà gestire il suo patrimonio perseguendo le sue finalità sociali e di sviluppo urbano e potrà generare un flusso di cassa annuale che oscillerà tra i 13 e 20 milioni di euro all'anno (valori del 2001).

Pertanto la valorizzazione e gestione del patrimonio abitativo municipale è potenzialmente generatrice di un valore attualizzato liquido positivo dell'ordine di 160 milioni di euro in 10 anni.

PROGRAMMI DI AFFITTO

<Arrendamento Habitacional>

COS'È?

Il Programa Local de Habitação (PLH) individua quale proposta strategica il programma **(Re)Habitar Lisboa**.

OBIETTIVI

A | Migliorare la città

- 1 | Migliorare la qualità del parco abitativo
- 2 | Migliorare la qualità di vita urbana
- 3 | Promuovere la coesione territoriale

B | Attrarre nuova popolazione

- 1 | Adeguare l'offerta alla domanda abitativa
- 2 | Risparmiare risorse

C | Passare da crisi a nuove opportunità

- 1 | dare priorità alla riabilitazione
- 2 | Fissare il terreno necessario per “Re-Habitar Lisboa”
- 3 | Promuovere una Amministrazione aperta

<Programas de Renda Convencionada>

COS'È?

Il programma fu un'alternativa del Comune di Lisbona al programma Mercado Social de Arrendamento (MSA), che fa parte del programma di emergenza sociale del governo.

Mira a collocare nel mercato dell'affitto abitazioni detenute dalla banca, a valori inferiori a quelli di mercato.

OBIETTIVO

Mira a promuovere un mercato dell'affitto a valori intermedi, cercando di adeguare l'offerta alla domanda di abitazione nella città di Lisbona, con valori d'affitto inferiori rispetto a quelli praticati nel mercato privato.

COME?

L'accesso alle abitazioni avviene tramite concorso.

I valori d'affitto oscillano tra il 30 e il 40% al di sotto di quelli di mercato. Nel caso in cui non ci siano candidati, il valore calcolato nel concorso successivo sarà diminuito del 15% fino al limite minimo del prezzo tecnico.

Il valore medio d'affitto al mq del mercato di Lisbona è di 10€/m2, in regime di affitto convenzionato il valore è tra 4,5 - 7 €/m2 e l'affitto sociale medio a Lisbona è di 1€/m2.

<Arrendamento Convencionado Jovem>

COS'È?

Programma associato a "Arrendamento Convencionado". Intende dare risposta alle necessità del mercato dell'affitto rivolto ai giovani.

Affitto di abitazioni/edifici abbandonati del patrimonio municipale in buono stato di conservazione o che necessitano lievi opere di ristrutturazione.

COME?

E' prevista l'istituzione di una lista di edifici comunali abbandonati in medio/buono stato di conservazione per immetterli nel mercato dell'affitto, a prezzi accessibili.

Intende collocare nel mercato, abitazioni con valori di affitto equivalenti a quelli di affitto convenzionato

I valori locativi saranno equivalenti a canone concordato in generale (inferiore fino al 30% rispetto a quelli praticati sul mercato) e sempre compatibili con i massimali fissati dal Governo per l'appoggio ai giovani per l'affitto("Porta 65 Jovem" o altro programma equivalente).

PROGRAMMI DI VENDITA

<Venda de Fogos Habitationais>

COS'È?

Vendita diretta di edifici e alloggi di proprietà comunale ai residenti che vi vivono all'interno.

OBIETTIVI

La gestione del patrimonio comunale e delle spese connesse al loro mantenimento non sono compatibili con il suo uso esclusivo ad affitto sociale. La vendita è presentata come un meccanismo per la città di promuovere la riduzione del debito contratto con la costruzione di alloggi sociali così come l'aumento della capacità di investire nella riabilitazione.

/promuovere la vendita totale dei lotti, liberando la CML dal carico dei condomini parzialmente venduti

/aprire ai residenti interessati, che non hanno accesso al credito bancario, un'alternativa all'acquisto delle abitazioni in cui risiedono, /migliorare la gestione del parco abitativo

OGGETTO

Abitazioni di proprietà comunale nello stato in cui si trovano

DESTINATARI

Residenti in porzioni del patrimonio abitativo comunale

<Programa de Alienação a Jovens, por sorteio>

COS'È?

Concorso di vendita di abitazioni del patrimonio municipale a giovani

OBIETTIVI

Dato il grande patrimonio immobiliare e l'impossibilità di completa riabilitazione dello stesso, l'obiettivo della CML è quello di vendere gli immobili vacanti al fine di stimolare la loro riabilitazione.

DESTINATARI

Il concorso è rivolto ai giovani, nazionali o stranieri, che vivono in Portogallo, con età inferiore a 35 anni

<Programa de Venda Faseada a Moradores>

COS'È?

Un programma di vendita rivolta a coloro che risiedono in edifici comunali. Il pagamento è dilazionato in 5 o 10 anni, con riserva di proprietà, al momento del rogito di compra-vendita soggetto a una condizione sospensiva fino al compimento totale delle obbligazioni riferite al pagamento integrale del prezzo di vendita dell'immobile.

La prima rata non può essere inferiore al 15 % del valore totale della vendita.

OBIETTIVI

- 1 | Promuovere la vendita totale dei terreni parzialmente venduti, liberando l'onere alla CML
- 2 | Intraprendere azioni positive per i residenti interessati che, come inquilini della CML, non adempiono mai alle proprie funzioni nei confronti del proprietario - la città di Lisbona
- 3 | Permettere ai residenti interessanti e che non hanno accesso al credito bancario di avere un'alternativa per l'acquisizione delle abitazioni in cui risiedono
- 4 | Migliorare la gestione degli alloggi comunali garantendo entrate per l'efficace mantenimento e la manutenzione del parco bitativo.

DESTINATARI

Cittadini residenti in edifici o abitazioni di proprietà Comunale

PROGRAMMI DI RIABILITAZIONE DEGLI EDIFICI

OBIETTIVI

- 1 | Ristrutturare edifici Comunali in cattivo stato di conservazione
- 2 | Dinamizzare il mercato della costruzione civile
- 3 | Stimolare l'economia, incentivando la riabilitazione di abitazioni o edifici da parte di piccole e medie imprese.
- 4 | Diminuire i costi di investimento iniziali, includendo i costi riferiti a terreno/edificio nella fase di commercializzazione.

<Programa Reabilita Primeiro Paga Depois>

COS'È?

Strumento destinato alla vendita di edifici municipali abbandonati, in cattivo stato di conservazione, con obbligo di realizzare opere di ristrutturazione, consentendo la dilazione del pagamento del prezzo fino alla fine del termine contrattuale, tenendo conto di autorizzazione, esecuzione di opere e mettendo la proprietà sul mercato.

COME?

Sono stati identificate 80 proprietà abbandonate, su un totale di 200 edifici comunali interamente o parzialmente vacanti. La vendita è effettuata mediante asta, il cui valore base è fissato dagli organi comunali.

OBIETTIVI

- 1 | incentivare l'economia, investendo nella riabilitazione urbana
- 2 | dinamizzare il settore costruttivo
- 3 | appoggiare piccoli e medi investitori, permettendo promuovere la riabilitazione del patrimonio municipale abbandonato e in cattivo stato di conservazione, senza ricorrere a capitali propri né all'aumento dell'indebitamento
- 4 | Razionalizzare la struttura delle entrate comunali, ottimizzando la sostenibilità di gestione dello stock abitativo
- 5 | Aumentare l'offerta di alloggi in città, tramite acquisto o locazione

DESTINATARI

rivolto a famiglie o imprese, nazionali o straniere, che vogliano investire nella riabilitazione o ricostruzione di immobili abbandonati, destinati ad abitazione propria o ad affitto.

MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DI SPAZI NON ABITATIVI

<Loja no bairro>

COS'È?

Programma per incoraggiare lo sviluppo delle attività commerciali e progetti di microentrepreneurship, con l'intenzione di incentivare l'imprenditorialità e consentire l'accesso delle imprese esistenti a spazi disabitati a valori inferiori rispetto a quelli del mercato di locazione commerciale privata e consentire il supporto per eseguire lavori, in caso di necessità.

DESTINATARI

- | Maggiori di 18 anni, come singoli o entità collettive
- | Gruppi i cui progetti di imprenditoria siano appoggiati dal Comune di Lisbona, con meno di 3 anni di attività o con un volume d'affari inferiore a 150.000€.
- | Maggiori di 18 anni, che siano persone collettive o persone individuali, Portoghesi o straniere con titolo di residenza valido in territorio portoghese.

MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ DI SPAZI ABITATIVI

<Acupuntura Urbana>

COS'È?

Programma diretto dalle Giunte delle Freguesias che mira a finanziare piccoli interventi di miglioramento delle condizioni di abitabilità in edifici privati i cui residenti hanno carenza economica.

obiettivi

L'obiettivo principale è quello di garantire le minime condizioni di comfort sanitario, accessibilità per gli invalidi, comfort termico e efficienza energetica

1.2 : LE DINAMICHE URBANE NELL' AREA METROPOLITANA DI LISBONA

Risulta fondamentale ai fini di questa ricerca ricomporre in modo preciso, seppur sintetico, il quadro delle dinamiche urbane in atto negli ultimi decenni nel contesto dell'Area Metropolitana della Grande Lisbona. Questa contestualizzazione d'insieme ha lo scopo di inquadrare ad una scala più ampia i fenomeni di abbandono del tessuto edilizio e di invecchiamento della popolazione del quartiere di Graça che verranno descritti successivamente e diventeranno il cardine della proposta progettuale. Al termine della descrizione dei processi di trasformazione dell'AML verranno proposti una serie di grafici e schemi, corredati da mappe, che illustreranno in modo conciso i fenomeni oggetto di analisi. Questa serie di dati provengono dagli studi effettuati nel 2011 dall'Istituto Nazionale di Statistica portoghese (INE) e dall'analisi territoriale georeferenziata effettuata dalla Camara Municipal de Lisboa nel 2009 nell'ambito del Programa Local de Habitação.

1.2.1 : Le conseguenze urbane e sociali della globalizzazione nelle città europee

Lo sviluppo spaziale delle città è da sempre influenzato da una combinazione di fattori economici, sociali, demografici e ambientali. La fase di ristrutturazione economica che ebbe luogo in numerosi paesi nel corso degli anni '70 fu dettata dal processo di globalizzazione ed ebbe come effetto principale la transizione dal modello economico Keynesiano a quello neo-liberale. Fu questo processo di cambiamento del settore economico il principale motore delle ingenti trasformazioni che investirono le città contemporanee.¹

Nel caso portoghese l'insieme di questi fenomeni fu determinato non solo dai processi di globalizzazione, ma anche, come vedremo, dagli importanti cambiamenti nel sistema politico.² Le sfide globali implicarono nella maggior parte dei contesti urbani ristrutturazioni economiche, ridistribuzioni spaziali della popolazione e delle attività, oltre che nuove suddivisioni nel mercato del lavoro. Di conseguenza, le città subirono intense trasformazioni, accelerate dalle rinnovate priorità nelle attività urbane.

L'adattamento alle dinamiche globali comportò

¹ Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

² Il 25 Aprile 1974 con la Rivoluzione dei Garofani, si assistette al colpo di stato attuato da militari dell'ala progressista delle Forze Armate del Portogallo che pose fine al lungo regime autoritario fondato da Antonio Salazar e che portò al ripristino della democrazia dopo due anni di transizione, tormentati da aspre lotte politiche.

simultaneamente nuove opportunità e nuovi vincoli in diversi settori, tra cui soprattutto quello del sistema produttivo e del mercato del lavoro. I processi di de-industrializzazione e ristrutturazione economica portarono, infatti, un forte cambiamento nelle gestioni imprenditoriali, nelle opportunità d'impiego e nell'organizzazione del lavoro.

In tutti i Paesi le trasformazioni all'interno delle città vennero a coincidere con il declino di alcune attività e l'espansione di altre, legate per esempio al settore dei servizi e a funzioni di stampo internazionale, oltre che alla crescita del mercato della proprietà nell'economia urbana.

E' importante considerare come i processi di globalizzazione implicarono un'intensificazione non solo dei movimenti migratori internazionali, ma anche della mobilità urbana pendolare, sempre più di carattere interurbano. Come conseguenza di questi processi, non è possibile far corrispondere alla popolazione urbana delle città centro delle metropoli solo la sua popolazione residente, ma bisogna considerare tutta quella popolazione che quotidianamente vi arriva per lavorare, studiare, consumare o svolgere attività di svago. Questa popolazione proviene in gran parte dai diversi agglomerati urbani della metropoli, ma anche da altre città del Paese e in alcuni casi da altri stati, essendosi spostata per questioni professionali o personali. Sono dunque sempre più presenti nelle metropoli globali dei nuovi tipi di *commuters*, presenze volatili e irregolari ma fortemente influenti nel quadro delle dinamiche quotidiane dei centri delle città. L'insieme di

queste persone costituisce i *socio-paesaggi* delle metropoli globalizzate.³

Le trasformazioni che hanno investito le città possono essere analizzate considerando le dinamiche socio-spaziali che avvengono al loro interno.

Il fenomeno della sub-urbanizzazione ha prodotto un quadro che vale la pena analizzare.

La crescita di molte città a seguito della Seconda Guerra Mondiale determinò lo sviluppo di quartieri urbani periferici, con un processo che ebbe particolare importanza nei contesti nord americani. Gli appoggi statali al settore dell'abitazione, i finanziamenti per la creazione di nuovi assi viari e nel campo dell'infrastruttura tecnologica portarono a processi di nuova espansione urbana, dai limiti della città verso l'esterno.

Venne così a presentarsi una nuova disponibilità di beni e possibilità, oltre che un differente stile di vita, per le famiglie della nuova classe media. La mobilità residenziale fu dunque collegata alla mobilità sociale, poichè la necessità di nuove abitazioni era associata alla crescita dei nuclei familiari e alle nuove aspirazioni delle famiglie di recente creazione e delle persone giovani, dotate di relativa disponibilità economica. Grazie a questo processo e alla diminuzione delle distanze, si verificarono movimenti di uscita dal centro storico verso le periferie, ossia i nuovi centri residenziali ai limiti della città consolidata. Spesso nei quartieri storici delle città rimasero i gruppi sociali meno abbienti o più anziani. In ogni caso è opportuno

³ Rodrigues, W., "Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria" p. 95-125 in "Sociologia – Problemas e Praticas" n° 29, 1999.

anche considerare il verificarsi di alcune circostanze differenti, causate dalla permanente capacità attrattiva dei centri.

A partire dagli anni '70 si attuarono, tuttavia, processi contrari al declino continuato di perdita di popolazione dei centri storici. Infatti si venne a sviluppare la seconda dinamica di rinnovo urbano e mobilità sociale: la post-suburbanizzazione. Questo fenomeno, stimolato dai finanziamenti di alcuni governi per la riabilitazione architettonica e urbana delle zone centrali della città, portò ad una dinamizzazione del mercato immobiliare. L'offerta di residenze nel centro favorì l'entrata di nuovi residenti. I magazzini e le officine vennero dislocati in aree più marginali della città e il centro storico divenne, in alcuni casi, nuovamente caro e attrattivo per persone di classe sociale medio elevata. Il recupero di aree degradate, il rinnovo degli edifici e il loro nuovo uso promosse l'arrivo di residenti agiati, in cerca di uno stile di vita elevato, che desideravano vivere vicino al luogo di lavoro. Si parla, a proposito di questi processi, di fenomeno di gentrification.⁴

Spesso questi processi di trasformazione urbana e ricollocazione delle persone all'interno del contesto urbano hanno comportato l'indebolimento della coesione sociale. Sovente, infatti, sono venuti a verificarsi disuguaglianze economiche e forme di segregazione socio-spaziale, attraverso cui alcuni gruppi sociali erano favoriti rispetto ad altri nell'accesso alle risorse e alla possibilità fornite dalla città. Più precisamente

⁴ Xerez, R., riassunto de: VI Congresso Portugues de Sociologia, Universidade Nova de Lisboa, facultade de ciencias sociais e humanas, 25-26 junho 2008.

la segregazione socio-spaziale può essere definita come la dinamica di disuguaglianza nella qualità di vita e nella possibilità di accesso all'abitazione, tra gruppi che vivono in diverse condizioni sociali ed economiche.

(Le trasformazioni spaziali e funzionali nelle città e le conseguenti ridistribuzioni di popolazione ed attività, accrescendo il livello di segregazione, comportano, inoltre, l'aumento della vulnerabilità dei contesti urbani).⁵

1.2.2: Area Metropolitana di Lisbona: caratteristiche generali

Il Portogallo presenta da sempre una situazione duale interessante: la crescita delle Aree metropolitane di Lisbona e Porto, le due principali città del Paese, e lo spopolamento del resto del territorio.

L'Area Metropolitana di Lisbona fu l'alvo di un processo di crescita urbana, di strutturazione territoriale e di costituzione di un tessuto sociale ed economico, singolare all'interno del contesto portoghese, ma affine alle tendenze delle grandi città europee.⁶

L'Area Metropolitana di Lisbona è una regione territoriale che include 18 comuni, suddivisi tra quelli del Distretto di Setubal, a sud del fiume Tejo, e quelli della sotto-regione chiamata Grande

⁵ Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

⁶ Rodrigues, W., "Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria" p. 95-125 in "Sociologia – Problemas e Praticas" n° 29, 1999.

Lisboa, che comprende i comuni di Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila Franca de Xira.

L'Area Metropolitana, definita con la sigla AML, occupa un territorio di circa 2.962,6 km², ossia il 3,3% del territorio portoghese, con una densità di 898,48 abitanti/km². È uno dei maggiori centri demografici del Paese, infatti qui risiedono circa 2.682.687 abitanti, ossia circa il 27,1% della popolazione portoghese.

Nel 1991 è stata legalmente riconosciuta come un corpo istituzionale e amministrativo con una sua propria autorità di entità intermedia nell'amministrazione pubblica locale.

Fin dal passato Lisbona è stata caratterizzata, oltre, che da una elevata accessibilità e topografia, da una rilevante disponibilità di infrastrutture e servizi. Inoltre, nel suo ruolo di capitale, è sempre stata meglio integrata nei flussi finanziari e culturali europei e mondiali, venendo a rappresentare il fulcro dei principali investimenti economici, in modo sproporzionato rispetto agli altri contesti urbani portoghesi. Nel 1991, per esempio, l'investimento diretto straniero nel distretto della capitale rappresentava l'80% di quello nel resto del Paese. Anche gli investimenti pubblici nazionali e quelli legati ai fondi comunitari europei hanno sempre privilegiato la città di Lisbona, provocando un effetto di agglomerazione di popolazione e ricchezza consistente.⁷

Nel corso delle ultime decadi l'Area Metropolitana di Lisbona è stata caratterizzata da numerose

⁷ Ibidem

trasformazioni nel territorio, con conseguenze importanti per la coesione sociale e la sostenibilità ambientale. L'analisi comparativa dell'evoluzione demografica tra il 1970 e il 2011 e di altri dati sulla popolazione e il territorio consentono di identificare alcune dinamiche di trasformazione della regione e dell'area urbana, quali: la suburbanizzazione, la post-suburbanizzazione, lo spopolamento, l'invecchiamento e il ritorno selettivo della popolazione.⁸

La riconfigurazione sociale e territoriale di Lisbona risulta, infatti, dalla congiunzione dei processi di ristrutturazione economica e urbana e dai movimenti di mobilità residenziale. La questione fondamentale nell'analisi di questi processi risiede meno nel quantitativo dei saldi migratori quanto piuttosto nelle ricomposizioni sociali risultanti dall'insieme della mobilità residenziale verso la periferia e viceversa dal suo carattere selettivo rispetto al profilo socio-economico della popolazione interessata.⁹

Grazie ad una digressione storica, a partire dagli anni '60 per arrivare alla fase contemporanea, si intende di seguito descrivere lo sviluppo delle dinamiche socio-spaziali all'interno dell'AML.

1.2.3: Trasformazioni spaziali e dinamiche sociali nell' AML tra il 1960 e il 1980

In Portogallo, le più importanti trasformazioni spaziali e territoriali risalgono agli anni '60, quando i forti flussi migratori diedero origine ad una densa urbanizzazione lungo la costa Atlantica. In modo complementare si verificò un fenomeno di desertificazione delle aree interne del Paese, conseguente all'esodo dalle aree rurali e all'assenza di politiche abitative adeguate a livello nazionale. In seguito, l'eccezionale crescita demografica nelle maggiori città portoghesi e l'inefficacia degli strumenti di pianificazione portarono ad un fenomeno di sviluppo sub-urbano a larga scala.

Durante il decennio 1960 e il 1970, infatti, le città di Porto e Lisbona si espansero in maniera disordinata, indipendentemente dalla pianificazione spaziale in atto. L'espansione fu guidata dalla crescita di dense aree residenziali in periferia e insediamenti informali dotati appena di servizi, costruiti in ex-zone industriali o all'interno del tessuto urbano.¹⁰

Nel 1974 l'affermarsi di uno stato di democrazia marcò un chiaro cambio di rotta rispetto al precedente governo totalitario. Tra le altre conseguenze, questo cambiamento politico comportò l'indipendenza delle colonie portoghesi in Africa e diede il via ad un difficile processo di decolonizzazione. Questa trasformazione politica e l'incipiente crisi economica internazionale **implicarono il rientro in Portogallo di numerosi**

cittadini portoghesi provenienti dalle antiche colonie. Il periodo tra il 1971 e il 1980 è infatti quello durante il quale una porzione significativa dei portoghesi emigrati residenti nell' AML fa ritorno in Portogallo (37,8%).¹¹ Alcuni di costoro tornarono nelle città d'origine, ma la maggior parte di loro si concentrò nelle aree metropolitane di Lisbona e Porto, dove erano maggiori le opportunità di occupazione nel settore dei servizi e dell'industria.¹²

Secondo i risultati del Censimento 2011, il 14% della popolazione portoghese che vive nella Regione Metropolitana di Lisbona ha vissuto in passato all'estero per un periodo minimo di un anno. I principali Paesi di destinazione della popolazione emigrata durante la dittatura erano l'Angola 24,2%, il Mozambico, 13,9%, la Francia, 9,9%, e il Brasile, 6,2%.

Questa ondata di immigrazione ebbe in particolare importanti riflessi nelle dinamiche territoriali dell'AML, poiché si verificò un'esplosione demografica nelle aree dei Comuni serviti dalla rete ferroviaria nazionale. Lisbona vide aumentare il numero dei suoi residenti e anche la periferia visse nuovi processi di crescita. In questo periodo molti quartieri peri-urbani delle città registrarono un'espansione demografica e spaziale, sovente anche risultato di processi informali, con fenomeni di dispersione funzionale

¹¹ Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto

Nacional de Estatística

¹² Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

e discontinuità insediativa.¹³

Nel corso del decennio 1980-1990 l'espansione insediativa avvenne: attraverso densi edifici residenziali collettivi in aree sub-urbane, collegate alle stazioni ferroviarie ma sprovviste di servizi collettivi e spazi pubblici; attraverso abitazioni indipendenti, spesso illegali, in zone a bassa densità, collegate alle zone commerciali ma senza infrastrutture pubbliche; attraverso insediamenti informali in zone degradate ai bordi delle aree infrastrutturate e industriali del tessuto consolidato.¹⁴

In seguito, con l'inclusione del Portogallo nella Comunità Europea e l'accesso ai fondi europei si ebbe un'altra chiave di svolta nelle prospettive politiche ed economiche del Paese. Dopo il 1986, infatti, l'inserimento del Portogallo in ambito internazionale favorì un'intensificazione dei movimenti migratori di popolazione in entrata verso la Capitale. La conseguente diversificazione etnica e culturale dei residenti contribuì ad accentuare la similitudine tra Lisbona e le altre metropoli mondiali e ad evidenziare invece la dissonanza rispetto agli altri contesti portoghesi. Un altro fattore fondamentale di trasformazione di Lisbona riguardò la tendenza alla ristrutturazione dell'economia urbana, che vide una riconfigurazione del settore produttivo e una concentrazione di settori strategici legati alle **nuove strutture economiche di capitalismo port-**

¹³ Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT), 2007

¹⁴ Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

⁸ Xerez, R., riassunto de: VI Congresso Portugues de Sociologia, Universidade Nova de Lisboa, facultade de ciencias sociais e humanas, 25-26 junho 2008.

⁹ Rodrigues, W., "Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria" p. 95-125 in "Sociologia – Problemas e Praticas" n° 29, 1999.

fordista globalizzato.

In questo senso, dopo il periodo 1974-1985 che fu caratterizzato da una debole dinamica di investimento e di creazione di nuove imprese, nel 1986 ebbe inizio una nuova fase di strategie convergenti di ritorno alla città, in termini politici, economici e sociali.¹⁵

1.2.4: I cambiamenti nel sistema produttivo ed economico dal 1986 in poi

A partire dalla metà degli anni '80, Lisbona, la città centro dell'Area Metropolitana, assistette ad una forte penetrazione del settore dei servizi nella struttura d'impiego, con segnali di apertura verso i mercati e i circuiti di circolazione di capitale internazionali. Il sotto-settore dell'amministrazione pubblica e dei servizi sociali alla comunità venne a ridurre il suo peso nel centro, ma non in periferia. Lo stesso avvenne, ma in modo generalizzato in tutta l'area metropolitana, per l'impiego nel settore dell'industria.

In città si osservò una tendenza molto accentuata alla polarizzazione della struttura dell'impiego verso i settori strategici dei servizi finanziari, immobiliari e specializzati alla produzione, oltre che nel commercio, nella ristorazione e nel settore della costruzione. È importante notare come quel primo settore di attività economiche assorba soprattutto professioni qualificate e

¹⁵ Rodrigues, W., "Globalização e Gentrificação, Teoria e empiria" p. 95-125 in "Sociologia – Problemas e Práticas" n° 29, 1999.

meglio remunerate, mentre i settori commerciale, ristorativo e della costruzione quelle più dequalificate e precarie.

Questo scenario, che nel decennio degli anni '90 mostrava segnali di intensificazione, portò ad un'accentuata polarizzazione sociale. Questa tendenza si manifestava nelle ridistribuzioni interne alla città, ma anche nel confronto tra essa e le periferie. Infatti risultò evidente una territorializzazione differente tra Lisbona e le zone sub-urbane, in merito alla terziarizzazione dell'economia, alla ristrutturazione del settore industriale, che divenne strategico poiché legato all'innovazione tecnologica e produttore di servizi specializzati avanzati, e del settore commerciale, che aumentò sempre di più le grandi superfici commerciali polivalenti in periferia, ma anche i negozi di marche internazionali di vestiti e i fast-food nelle strade principali del centro.

Le tracce principali della riconfigurazione dell'occupazione economica nel territorio di Lisbona, che hanno mostrato segnali di polarizzazione sociale, furono:

La diminuzione in città di imprese e attività nel settore dei servizi sociali, personali e domestici; al contrario di ciò che avvenne nelle periferie nord e sud.

La crescita molto accentuata di esercizi di ristorazione, bar, servizi di caffetteria oltre che hotels, a seguito dell'impulso del settore del turismo. Questi nuovi spazi di consumo e di svago erano sintomatici dei nuovi stili di vita delle persone nelle metropoli globali e mostravano nuove forme di appropriazione degli spazi della

città.

L'occupazione del territorio da parte delle attività strategiche della nuova economia urbana mondiale, quali i settori bancari, le assicurazioni, le operazioni immobiliari, le attività di comunicazione e i servizi in generale; fenomeno che ebbe luogo soprattutto nella città di Lisbona e meno in periferia.

Il settore dei servizi alle imprese fu, insieme a quello finanziario, l'attività che maggiormente ebbe una localizzazione centrale in città e creò una forte occupazione del territorio. Infatti vide una crescita del numero di stabilimenti incomparabilmente più elevata rispetto alle altre attività economiche.

La distribuzione delle attività economiche e il filtraggio delle professioni e dei gruppi sociali in grado di stabilirsi in città produssero forme di segregazione sociale ed economica.¹⁶

Questo scenario di distribuzione dell'occupazione economica è confermato dai dati del 2011, secondo cui le "attività finanziarie o immobiliari e i servizi alle imprese" sono il settore di attività più rappresentato nella regione di Lisbona, essendo il ramo di specializzazione economica di 11 dei 18 comuni della AML.

Il settore "Commercio, settore alberghiero, trasporti e comunicazione" è invece il campo di specializzazione di 4 comuni: Mafra, Vila Franca de Xira, Moita e Sesimbra.

I comuni della zona Sud come Montijo e Palmela presentano quale settore di specializzazione "Agricoltura e pesca", mentre Setúbal si differenzia

¹⁶ Ibidem

per la sua specializzazione nell'ambito dei Servizi.¹⁷ I cambiamenti nel sistema produttivo ed economico nella maggior parte dei casi promossero l'obsolescenza di stabilimenti industriali e aree portuali nel centro storico e la nascita di nuove forme di centralità, correlate ad un'economia innovativa e integrate nella rete autostradale.

Ingenti somme di denaro furono, infatti, investite nella costruzione di reti viabilistiche e altre infrastrutture. Lo sviluppo di un denso sistema a rete di trasporti e strade incentivò la mobilità interna da un comune all'altro e contribuì ad un policentrico spostamento funzionale, che venne a completare la più antica sub-urbanizzazione residenziale. La precedente struttura radiale dell'infrastruttura viabilistica della città evolse in un sistema a rete di strade carrabili, che diedero l'opportunità per nuovi processi di crescita lungo gli assi principali, derivanti dai tracciati ferroviari precedenti.¹⁸

Di conseguenza tra i vari centri urbani e il centro metropolitano di Lisbona cominciò a svilupparsi una complementarità funzionale molto forte. In generale, osservando i dati sulla polarizzazione dell'impiego del censimento 2011, il rapporto tra popolazione che lavora in una unità territoriale e la popolazione che vive e lavora nella stessa unità territoriale risulta particolarmente eloquente.

¹⁷ Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística
¹⁸ Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

La regione di Lisbona presenta un indice di polarizzazione pari a 1,02, che evidenzia una capacità di polarizzare manodopera esterna alla regione. Questo dato risulta lievemente in crescita rispetto a quello del decennio precedente: 1,01.

In particolare, la città di Lisbona si distacca di gran lunga rispetto agli altri comuni: con un indice di 2,32, ha la maggiore capacità (in termini nazionali) di polarizzare lavoro. Inoltre, rispetto al 2001, Lisbona rafforza la sua capacità di attrazione. Al contrario, Odivelas, Moita e Seixal sono le città che registrano i maggiori indici di uscita di popolazione per lavorare in altri comuni.¹⁹

1.2.5: Contrazione della città centrale, processi di redistribuzione della popolazione e nascita di nuove centralità

I processi di redistribuzione della popolazione perpetuatisi nel corso dei decenni causarono trasformazioni spaziali in tutte le città europee, con la dispersione disordinata di insediamenti ai bordi del tessuto consolidato e l'abbandono del centro.

Anche i centri metropolitani di Lisbona e Porto sperimentarono questo tipo di evoluzione. In particolare si verificò una perdita di popolazione delle città centro delle aree metropolitane, che divenne materia critica all'interno della pianificazione urbana.

Nel corso degli anni '90 nuove forme di centralità

¹⁹ Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística

cominciarono ad evolversi nell'AML e i flussi di entrata e uscita di residenti nei comuni dell'AML si verificarono con particolare incidenza nella città di Lisbona, che, come visto, venne a perdere importanza.

Osservando i dati è possibile notare come la popolazione della Grande Lisbona sia cresciuta nel corso dei decenni. Infatti la sub-regione possedeva 1 839 739 abitanti nel 1970, 2 540 276 nel 1991, 2 682 687 nel 2001, e 2.821.876 nel 2011.

Secondo i dati del censos 2011, circa il 5% dei residenti nella AML nel 2011, non risiedeva in questa regione cinque anni prima. Questo cambiamento si verificò per effetto del fenomeno di attrazione della Regione metropolitana di Lisbona, pari a quasi il 2%, il più alto del Paese. Questo attesta ciò che si è affermato in precedenza, ovvero, l'importanza della regione della Capitale sul territorio portoghese, tale da attrarre ancora nuovi residenti. Tuttavia, rispetto al 2001, il tasso di attrazione della regione di Lisbona è diminuito leggermente.²⁰

Tuttavia è interessante considerare i dati indicatori delle dinamiche di ricollocazione delle persone all'interno di questo agglomerato urbano e considerare i flussi da e verso il Comune della Capitale.

Nel 1970 il comune di Lisbona rappresentava più della metà del totale della popolazione dell'Area Metropolitana (52,6%), il secondo era Loures (6,7%), poi Oeiras (6,2%) e Sintra (5,2%).

Nel 1991 Lisbona affrontò un processo di desertificazione, infatti rappresentava il 26,1%

²⁰ Ibidem

della popolazione dell'AML, mentre i quartieri periferici si espansero: Loures rappresentava il 12,7%, Sintra il 10,3% e Amadora il 7,2%. Nel 2001 Lisbona costituiva solo il 21% della popolazione dell'Area Metropolitana, Sintra il 13,6%, Loures il 7,4% e Amadora il 6,6%. Infatti, tra il 1991 e il 2001 Lisbona perse 98.737 abitanti, ossia -14,9%.

I dati del 2011 attestano che tale fenomeno continua a "verificarsi": con 547.733 abitanti, il Comune di Lisbona rappresenta il 19,4% della popolazione dell'intera AML. Dal 1970 al 2011, infatti, Lisbona ha perso 98 737 abitanti (-14,9%). Dei 18 comuni che costituiscono la Regione di Lisbona, solo 4 hanno popolazione nell'ultimo decennio: in primo luogo Lisbona (-3,0%), poi Amadora, (-0,4%), Moita, (-2,1%) e Barreiro (-0,3%). Al contrario, il resto delle città registrarono una forte crescita demografica, definendo una inversione di tendenza. Mafra, (+41,1%), Alcochete (+35,0%), Sesimbra (+31,8%), Montijo (+30,8%) e Cascais (+21,0%) presentarono il maggior aumento demografico tra il 2001 e il 2011.²¹

Il prolungato andamento decrescente della popolazione residente della capitale fu in parte dovuto all'assenza di politiche abitative e alle degradate condizioni nelle aree centrali, oltre che alla speculazione del mercato immobiliare, incoraggiata dai processi di espansione della città. Le città periferiche dell'Area Metropolitana, come Sintra e Loures, mantennero una tendenza di crescita demografica, così come Seixal e Vila Franca de Xira che addirittura triplicarono la loro

²¹ Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística

popolazione residente.²²

Le mappe di attrazione e repulsione dei Comuni della AML forniscono dati interessanti per comprendere in quali direzioni si verificano i flussi principali e come avvenne la redistribuzione della popolazione residente.²³

La città di Lisbona visse, dunque, una nuova dinamica di sub-urbanizzazione, con l'uscita di popolazione in età attiva verso nuovi centri urbani importanti, oltre che un processo di invecchiamento dei residenti.

Nell'ultimo decennio la popolazione anziana è aumentata sia nel Paese che nella AML. La città di Lisbona, in sintonia con questo andamento, è la prima tra i comuni con la maggior percentuale di anziani sul totale della popolazione, ovvero il 23,9%, seguita da Barreiro (21,6%) e Almada (20,5%).

Inoltre, con il 12,9% Lisbona è il comune con la minor percentuale di giovani della regione. Al contrario, i comuni con la maggior percentuale di giovani sono Alcochete (19,0%), Mafra (18,7%) e Sintra (17,6%).

In generale, la regione di Lisbona ha rinforzato nell'ultimo decennio la percentuale di giovani nella popolazione residente. Nel 2001 la percentuale di popolazione giovane era pari al 14,9%, mentre nel 2011 passò al 15,5%. Risulta chiaro, quindi, che la capitale abbia un andamento in controtendenza rispetto al più vasto territorio

²² Xerez, R., riassunto de: VI Congresso Portugues de Sociologia, Universidade Nova de Lisboa, facultade de ciencias sociais e humanas, 25-26 junho 2008.

²³ Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística

della AML.²⁴

Un altro fenomeno da tenere presente fu il grave processo di degrado del sistema edilizio. Per quanto riguarda l'invecchiamento del parco abitativo, la città di Lisbona, infatti, è il comune con gli edifici più vecchi della regione. La città presenta un indice pari a 1120, ovvero per ogni 100 edifici costruiti dopo il 2001, ve ne sono 1120 costruiti prima del 1960. Occorre tenere presente che lo stesso indice riferito alla AML è pari solo al 174.

Sono sei i comuni a distaccarsi per il basso indice del parco abitativo: Sesimbra, Seixal, Palmela, Cascais, Odivelas e Mafra, con indici di invecchiamento degli edifici inferiori a 100. In conseguenza a queste criticità, quello che accadde nella maggior parte dei casi fu che le necessità abitative di numerose famiglie incontrarono risposta nelle offerte immobiliari dei nuovi agglomerati periferici. La crescente terziarizzazione delle aree residenziali e l'aumento dei prezzi delle abitazioni nelle zone centrali della città condussero all'uscita di popolazione mossa dalla necessità di comprare casa in zone meno care e più accessibili.

1.2.6: Il fenomeno di ritorno alle vecchie centralità

All'interno di questo quadro generale di ricollocazione degli abitanti di Lisbona, esistono tuttavia interessanti prospettive contrarie

²⁴ Ibidem

ai segnali di de-urbanizzazione della città. L'evoluzione demografica e spaziale di Lisbona e della sua periferia mostra, infatti, due situazioni differenti: un grande fenomeno di sprawl come conseguenza dello spostamento delle persone verso l'esterno e un contrario fenomeno di ritorno selettivo alle vecchie centralità, definito generalmente come gentrification, ossia una serie di movimenti di mobilità residenziale verso il centro della città da parte di gruppi sociali specifici.

Il concetto di gentrification è da sempre alvo di diversi equivoci.

Le specificità contestuali in cui i processi di gentrification si svolgono non impediscono di considerare il fatto che essi abbiano luogo nella maggior parte delle metropoli europee e nord-americane, in concomitanza con le trasformazioni nell'ordine economico e urbano delle società di capitalismo post-fordista globalizzato. Questo fenomeno ha forti contributi nella ricomposizione del tessuto sociale delle metropoli e attualmente viene analizzato non solo nella sua dimensione residenziale, ma sotto vari aspetti e punti di vista. La questione essenziale risiede nell'interpretazione del paesaggio sociale urbano delle metropoli, come ciò in cui coesistono "la città bella" e la "città vernacolare", secondo le espressioni di Sharon Zukin.²⁵ Questo paesaggio è popolato da una popolazione residente, da lavoratori, viaggiatori, consumatori e migranti che tendono a situarsi in due estremi: da un lato

²⁵ Rodrigues, W., "Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria" p. 95-125 in "Sociologia – Problemas e Praticas" n° 29, 1999.

i professionisti e la "beautiful people" e dall'altro "gli altri", ossia coloro che svolgono professioni dequalificate o dell'economia sotterranea, i disoccupati e i senza-tetto. I locali e gli stranieri si collocano indifferentemente nell'uno o nell'altro gruppo. Sono questi settori sociali ad appropriarsi di spazi residenziali e commerciali del centro della città in una "coesistenza segregata".²⁶

Le analisi più recenti della stratificazione sociale mostrano, infatti, chiaramente una duplicità di conseguenze della globalizzazione e del capitalismo disorganizzato post-fordista: la frammentazione sociale e l'emergere di nuove disuguaglianze ed esclusioni, generatrici di polarizzazione della struttura sociale. Pertanto, gli attuali processi di ristrutturazione economica e urbana portano sempre meno alla crescita di una classe media e producono un forte scarto tra i ricchi e i poveri. Questi poli sociali estremi sono, loro stessi, internamente differenziati e frammentati a livello di identità e stile di vita, così come il settore sociale collocato tra di loro.²⁷ Questa è, per sommi capi, la situazione riscontrabile nell'area metropolitana della città di Lisbona.

Nonostante il generale processo di spopolamento dominante nella città di Lisbona, nel corso dello stesso periodo, la città rimase, infatti, un magnete e un polo attrattivo per alcuni gruppi sociali. La metropoli, presentando una dinamica funzionale e sociale specifica all'interno del contesto nazionale, ha mantenuto in qualche modo un ruolo di

²⁶ Ibidem

²⁷ Ibidem

concentrazione funzionale, economica e sociale.²⁸ I processi di abbandono della città di Lisbona non corrisposero, come detto, alla sua perdita di importanza. È possibile attestare infatti un, seppur debole, fenomeno di entrata di popolazione verso il centro.

Tra il 1991 e il 2001, si stanziarono nella capitale 106.571 nuovi residenti, ossia il 18,9% dell'intera popolazione. Tra questi 13.631 (2,41%) persone erano provenienti da Paesi stranieri e 92.940 da altre città portoghesi.

Per quanto riguarda la mobilità residenziale, è possibile affermare che la fascia di popolazione che nel 1991 risiedeva nella periferia della metropoli, residente in centro nel 1985, era di 66.300 individui, la maggior parte dei quali si concentrarono negli agglomerati urbani periferici di Loures, Sintra, Amadora, Oeiras, Cascais, etc. Questo movimento tuttavia ebbe come contrappunto gli spostamenti di senso inverso, anche se quantitativamente inferiori. Nel 1991 vivevano a Lisbona 16.298 persone che nel 1985 abitavano in periferia, tra cui 13.740 provenienti da altre città portoghesi e 8.033 da Paesi stranieri. Secondo il tasso di attrazione relativo al 2011, tuttavia, la città di Lisbona presenta un indice nel range di 9,2-11,4%, ossia una percentuale tra le più basse rispetto agli altri comuni della AML. Per questo motivo è necessario considerare il segnale dell'aumento di potere attrattivo in modo relativo e come attribuibile più all'intera Area

²⁸ Xerez, R., riassunto de: VI Congresso Portugues de Sociologia, Universidade Nova de Lisboa, facultade de ciencias sociais e humanas, 25-26 junho 2008.

Metropolitana che al comune della capitale.²⁹ Il tessuto sociale della città di Lisbona ha una composizione molto diversa dagli altri contesti territoriali del Paese, poiché i processi di “capitalidade” nel corso della storia (p.113) produssero una concentrazione di ricchezza e di settori sociali più abbienti, più acculturati e istruiti. A questo si aggiunse, dopo il 1986, una migliore posizione della città di Lisbona rispetto ai processi di globalizzazione e sviluppo economico. Questo, dunque, si riflette nella composizione sociale della città, costituita da una popolazione con alta qualificazione e con migliori possibilità. Inoltre, quello che risulta sovente dallo studio di questo contesto è una chiara tendenza alla polarizzazione delle occupazioni professionali all'interno della città di Lisbona, tra il gruppo di professionisti degli specialisti qualificati e quello delle professioni di media e bassa qualifica o di precarietà lavorativa, come gli impiegati del commercio, della ristorazione e dei servizi personali. Questo fenomeno non si verificò specularmente nelle altre città dell'Area Metropolitana. La percentuale di professionisti con qualificazione superiore tra i residenti di Lisbona cresce dal 14% nel 1981 al 22% nel 1991; mentre nella periferia nord la proporzione passa dal 10 al 15%. Quanto agli specialisti qualificati i valori passano dal 15% del 1981 al 27% del 1991 nella città di Lisbona e dal 10% al 19% nella periferia nord.³⁰

29 Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística

30 Rodrigues, W., “Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria” p. 95-125 in “Sociologia – Problemas e Praticas” n° 29, 1999.

Secondo il Censos 2011, tra i 547.733 residenti nella città di Lisbona, 177.436 hanno un'istruzione superiore: una percentuale pari al 33,6%. La città di Lisbona, dunque, insieme ai comuni di Oeiras (33,4%) e Cascais (27,9%) presenta la maggiore percentuale di laureati all'interno dell'area della AML. Al contrario, i valori più bassi si registrano nei comuni della zona Sud dell'area metropolitana: Seixal, Sesimbra, Palmela, Barreiro e Moita presentano le percentuali più basse del Portogallo.³¹

In ogni caso queste considerazioni riguardano territori così vasti da rendere omogenee situazioni interne anche molto diversificate e per questo sarebbe meglio analizzare questi fenomeni a livello delle singole freguesias.³²

Dall'analisi di Walter Rodrigues³³, quello che risulta particolarmente interessante nell'analisi dei dati è capire la composizione sociale dei gruppi in movimento e la destinazione che, in funzione di questa composizione, loro scelgono all'interno dell'area metropolitana.

In primo luogo bisogna considerare che l'età di coloro che si spostano verso la città è certamente più giovane se comparata a quella di coloro che si sono diretti verso la periferia alla ricerca di nuovi spazi residenziali. Questo denuncia la forte capacità di attrazione che la città centro continua ad esercitare sulla fascia di popolazione

31 Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto

Nacional de Estatística

32 Rodrigues, W., “Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria” p.

95-125 in “Sociologia – Problemas e Praticas” n° 29, 1999.

33 Ibidem

tra i 15 e i 24 anni. L'invecchiamento della popolazione residente nel comune di Lisbona, certificato dai dati, sembra avere origine in altri fattori e dovrebbe in ogni caso essere analizzato considerando la varietà delle situazioni all'interno della città.

In secondo luogo è interessante considerare come tra i nuovi residenti di Lisbona la percentuale di persone con elevate qualificazioni sia di molto superiore se comparata con quella della popolazione che uscì dalla città per andare in periferia. Infatti, tra il 1986 e il 1991, tra coloro che si spostarono in periferia, la percentuale di chi aveva un livello di scolarizzazione superiore era del 15%, mentre tra coloro che vennero a risiedere in città era del 29%. In particolare possedeva questa qualifica il 26% di chi proveniva dalla periferia, il 30% di chi era originario di altre zone del Portogallo e il 32% degli stranieri. Solo i quartieri periferici di Oeiras e Cascais si avvicinavano alla città di Lisbona nella capacità di attrarre residenti con elevato livello di scolarizzazione.

In particolare questo fenomeno di attrazione riguarda persone straniere con origine in altri Paesi e, di conseguenza, un altro aspetto importante riguarda la capacità della metropoli di attrarre flussi migratori internazionali.

Sempre a partire dalle considerazioni Rodrigues³⁴, presa la totalità dei movimenti residenziali verso la città, si notano quattro modalità distinte di riappropriazione residenziale della città di Lisbona da parte di una popolazione di livello socio-economico elevato.

34 Ibidem

La prima modalità consiste nell'intensificazione dell'occupazione di alcune zone di urbanizzazione relativamente recente, che andarono a consolidare, negli anni 80 e 90, un'occupazione degli strati sociali medio-alti già esistente precedentemente. In alcuni casi questo fenomeno implicò un filtraggio sociale di quegli spazi, identificabile come una sorta di “gentrification periferica”. Queste zone, a causa delle loro condizioni urbanistiche e della qualità residenziale che offrono grazie alla disponibilità di suolo e all'elasticità del mercato immobiliare, furono le principali zone d'attrazione dei flussi migratori di livello sociale elevato proveniente dalle periferie.

Tra queste aree si includono S. Francisco Xavier (41,5% della nuova popolazione di origine esterna alla città possiede qualificazioni scolastiche superiori), Lumiar (38,8%) e S. Domingo de Benfica (36,8%).

La seconda modalità di riappropriazione residenziale di zone della città sceglie come destinazione un asse urbanistico centrale, che va dai quartieri di Lapa e S. Mamede, passando da S. Sebastiao da Pedreira e N. Senhora de Fatima, fino a quelli di S. Joao de Deus, Alvalade, S. Joao de Brito e terminando in maniera biforcata verso S. Domingos de Benfica e Lumiar. Queste aree della città divennero meta di numerosi gruppi sociali per la possibilità di alloggiare in edifici antichi ma di elevato livello urbanistico e residenziale, oltre che per la rinnovazione attuata puntualmente con la demolizione dei corpi più antichi e la

costruzione di nuovi, dotati di appartamenti di grande qualità e dai costi elevati. È questo il caso di Alvalade (dove il 43,3% di coloro che arrivano dalla periferia possiede una scolarizzazione superiore), N. Senhora de Fatima (40,4%), S. Sebastiao da Pedreira (39,2%), S. Joao de Deus (39,1%), Lapa (36%) e S. Mamede (35,7%). Una terza modalità di movimenti prende come destinazione alcune zone centrali e antiche della città, anche se esterne ai quartieri propriamente storici. Queste aree includono i quartieri di Sto. Condestavel, Sta. Isabel. Coração de Jesus e Arroios, che erano molto simili, per qualità urbanistiche e livello sociale della popolazione alla porzione urbana lungo l'asse centrale, descritta precedentemente. La forte ricerca di queste zone da parte dei gruppi sociali qualificati e abbienti mostra un peggioramento della qualità urbana di quell'asse centrale, ma anche un meccanismo alternativo alla localizzazione nella zona del centro storico. L'occupazione da parte di nuovi residenti si realizza attraverso l'appropriazione di appartamenti antichi, così come di edifici nuovi, costruiti con caratteristiche di alta qualità negli ultimi decenni. Si tratta di un processo di gentrification che non riguarda le zone storiche centrali, poiché non in grado di offrire condizioni abitative di qualità, ricercate da questi gruppi sociali. Invece, le migliori condizioni urbanistiche e la qualità residenziale delle zone scelte, aggiunte alla possibilità di rinnovazione urbana, innescano un meccanismo propulsore di gentrification fuori dalla maglia storica.

Edifici dai costi elevati e alta qualità residenziale, spesso nelle tipologie di condominio chiuso o residence, sorsero sempre di più all'interno della città, stimolando meccanismi di gentrification, che portarono ad una localizzazione residenziale nel tessuto urbano. Il processo di gentrification residenziale ha portato con sé non solo fenomeni di riqualificazione urbana (incentivata dal programma Recria o resa possibili mediante finanziamenti privati dei nuovi proprietari), ma anche la demolizione di alcuni edifici antichi e la conseguente ricostruzione di residenze di alta qualità. In fine, la quarta modalità di appropriazione risulta meno importante quantitativamente, ma molto particolare per la novità che rappresenta. Si tratta di alcune aree del tessuto storico dove, al di là del tasso meno significativo di nuovi residenti in entrata, si registrano gli indici più elevati riguardo alla presenza di persone di livello sociale alto, provenienti dalle periferie. Infatti si registra nel Bairro Alto il 53,2% di persone con livello di scolarizzazione superiore, ad Alfama il 42,1%, nel quartiere Castelo il 37,5%, in quello di Sé il 28,3%, a Mouraria, Sao Cristovao e Sao Lourenço il 25%, a Baixa e Sao Nicolau il 30,3% e a Sta. Justa il 27,1%. Fino ad ora non si tratta di un fenomeno di gentrification quantitativamente importante, per ragioni legate alle politiche urbane e all'assenza di condizioni urbanistiche e residenziali favorevoli che tendono a indebolire la ricerca residenziale in quelle zone. Resta tuttavia una situazione interessante da monitorare.

Il caso di Lumiar rappresenta una situazione singolare. Possiede, infatti, le caratteristiche urbanistiche di una zona recentemente urbanizzata e rivela segnali chiari di un processo di gentrification, non solo in quanto si verifica una ricerca residenziale da parte di strati sociali elevati, ma anche poiché si ha un processo di crescita di questi strati rispetto alla composizione sociale anteriore. La gentrification si realizza qui attraverso enclaves residenziali ancora più densi rispetto a ciò che accade in zone in cui la possibilità di offerta abitativa si restringe alla riabilitazione puntuale di alcuni edifici. In ogni caso persistono in città zone in cui si concentrano condizioni urbane e sociali dequalificate. In queste aree la presenza di settori sociali elevati è molto bassa o residuale. È questo il caso dei quartieri di Campolide, Olivais, Marvila e Charneca, che possiedono al loro interno zone puntuali di rinnovo e qualità urbana, insufficienti e minoritarie rispetto ad un tessuto urbano generalmente di bassa qualità, abitato dagli strati sociali più deboli.

1.2.7: Le discontinuità sociali e disuguaglianze spaziali causate dai processi urbani

I processi di spostamento della popolazione, sia verso l'esterno che verso l'interno della città, hanno avuto rilevanti conseguenze in termini di coesione sociale e rafforzamento della comunità. I processi di crescita urbana, di trasformazione

spaziale e funzionale e le dinamiche di redistribuzione di popolazione e attività a Lisbona contribuirono, infatti, ad indurre processi di segregazione socio-spaziale di alcuni gruppi, in corrispondenza di caratteristiche sociali, etniche, culturali o economiche. Le discontinuità sociali generalmente aumentarono poiché in molti casi persone con backgrounds simili preferirono vivere vicine tra loro, per ragioni di relazione sociale o semplicemente per questioni di disponibilità economica.³⁵ Numerosi gruppi di immigrati, per esempio svilupparono la tendenza a vivere nelle zone più convenienti della città o ad occupare in modo abusivo alcune aree, data la disponibilità limitata o bloccata di edilizia pubblica a basso costo. Laddove il tessuto della città storica subisce declino, aumenta la mobilità delle persone, che lasciano vuoti alcuni edifici e vanno ad occuparne altri in zone più periferiche, provocando una forte discontinuità sociale tra questi quartieri. Anche altri processi, legati al contrario all'intensificazione dei quartieri centrali, quali gentrification e regeneration, contribuiscono alla segregazione spaziale dei gruppi in entrata oltre che alla discontinuità sociale tra le persone. I ceti abbienti e più istruiti della società, infatti, generalmente preferiscono vivere in zone residenziali isolate o più semplicemente in quartieri troppo costosi per gli altri gruppi sociali. Questi processi limitano l'interconnessione e

³⁵ Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) "Resilience thinking in urban planning", Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

LA REGIONE METROPOLITANA DI LISBONA

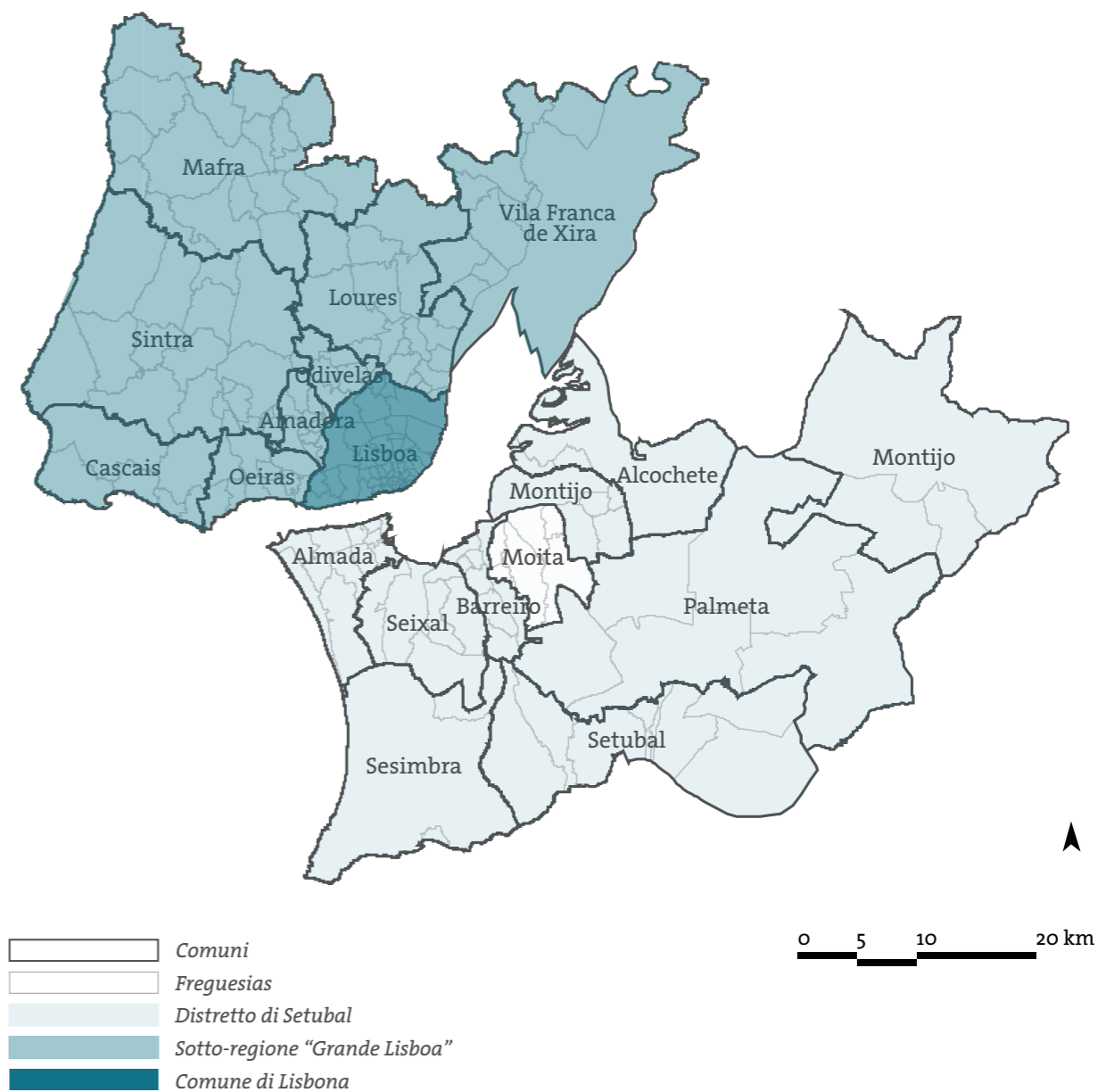
l'interdipendenza tra i vari gruppi sociali della città, oltre che la capacità del sistema urbano di essere trasformabile e effettuare azioni adattative e auto-organizzate.

A Lisbona queste dinamiche si verificarono, portando all'esclusione di alcuni gruppi sociali da determinate parti della città.

Quando nel corso degli anni '60 si verificò la grande ondata migratoria descritta precedentemente, per la maggior parte con poche disponibilità economiche, provenienti dalle zone rurali e interne del Paese e dirette verso le agglomerazioni urbane, dove i governi erano incapaci di rispondere ai bisogni abitativi delle persone. Questo meccanismo ebbe come risultato un sovraffollamento negli edifici residenziali disponibili e la nascita di quartieri illegali.

Con l'indipendenza delle colonie e il conseguente ritorno di emigrati nel periodo 1974-1976, questa situazione fu ulteriormente aggravata e produsse un ingente fenomeno di sub-urbanizzazione.

La crisi economica e i processi urbani in atto rendono ancora attuali questi rischi di segregazione socio-spaziale e di vulnerabilità. Questo è pertanto il quadro generale delle molteplici dinamiche socio-economiche e dei processi spaziali verificatisi nella Regione Metropolitana di Lisbona nel corso degli ultimi decenni.



L'Area Metropolitana di Lisbona, definita con la sigla AML, è una regione territoriale costituita da 2 NUTs III, 18 comuni e 211 freguesie. La Regione occupa un'area di 2.944 km². Le municipalità della Regione sono suddivise amministrativamente tra quelli del Distretto di Setubal, a sud del fiume Tejo, e quelli della sotto-regione chiamata Grande Lisboa, collocata a nord del fiume. La Grande Lisboa comprende i comuni di Amadora, Cascais, Lisboa, Loures, Mafra, Odivelas, Oeiras, Sintra e Vila Franca de Xira. L'Area Metropolitana occupa un territorio di circa 2.962,6 km², ossia il 3,3% del territorio portoghese

POPOLAZIONE

AML	2001	2011	Portogallo	2001	2011
	2.661.850	2.821.876		10.356.117	10.562.178
tasso di variazione:	+ 6,01%			+ 1,99%	

fonte: INE, census 2011

La popolazione residente nella regione di Lisbona è di **2 821 876** e rappresenta il **26,7%** della popolazione portoghese. Nell'ultimo decennio la popolazione della regione di Lisbona è aumentata di circa il 6%, mentre il tasso di crescita riferito all'intero Paese è di circa 2%. Risulta dunque evidente il ruolo della Regione Metropolitana di Lisbona come forte polo attrattore di flussi demografici all'interno del territorio portoghese. Tuttavia, sebbene la Regione Metropolitana di Lisbona abbia riscontrato un'espansione demografica nel suo complesso, ci sono alcuni comuni al suo interno che hanno registrato un tasso di crescita negativo. Si tratta di 4 dei 18 comuni che compongono la Regione di Lisbona: Barreiro (- 0,3%), Moita (- 2,1%), Amadora (-0,4%), oltre che il comune della capitale Lisbona con un indice di desercita pari al 3,0%. Il resto dei comuni hanno registrato un forte aumento demografico: Mafra, (+ 41,1%), Alcochete (+35,0%), Sesimbra (+31,8%), Montijo (+30,8%) e Cascais (+21,0%) sono quelli che presentano un maggior incremento demografico tra il 2001 e il 2011.

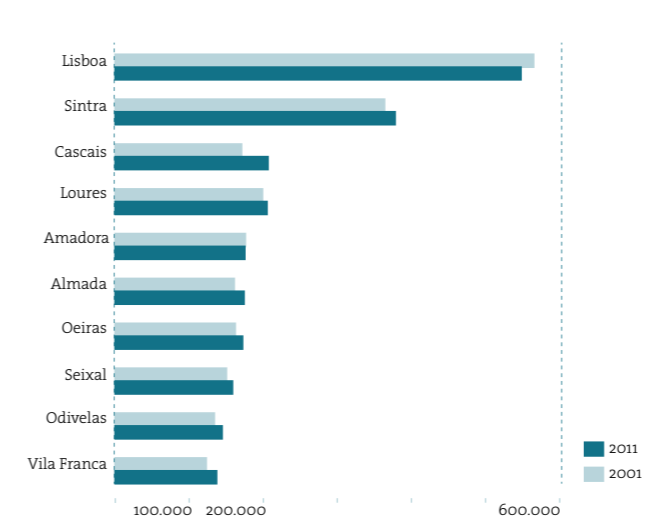
Negli ultimi decenni nell'Area Metropolitana di Lisbona è stata registrata un'espansione demografica

2001-2011

+ 6,01 %

popolazione residente

ANDAMENTO DEMOGRAFICO NEI COMUNI PIÙ POPOLATI DELL'AML



4

comuni hanno sperimentato una decrescita demografica tra il 2001 e il 2011

Lisbona
2001-2011

-3,01 %

popolazione residente

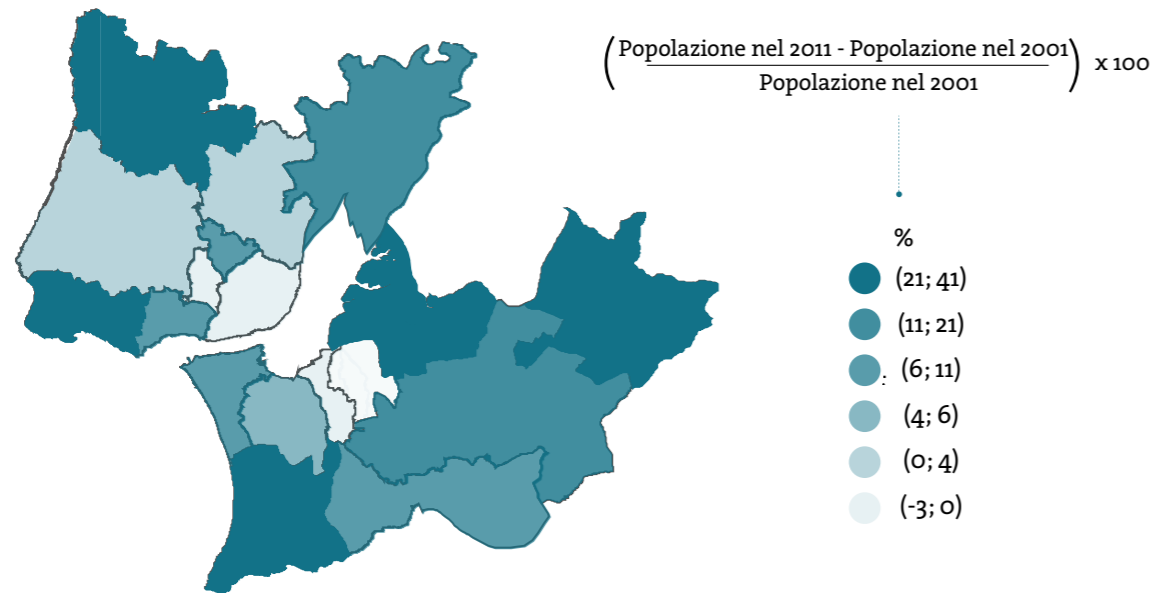
Mafra
2001-2011

+41,1 %

la più elevata espansione demografica nell' AML

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

tra il 2001 e il 2011

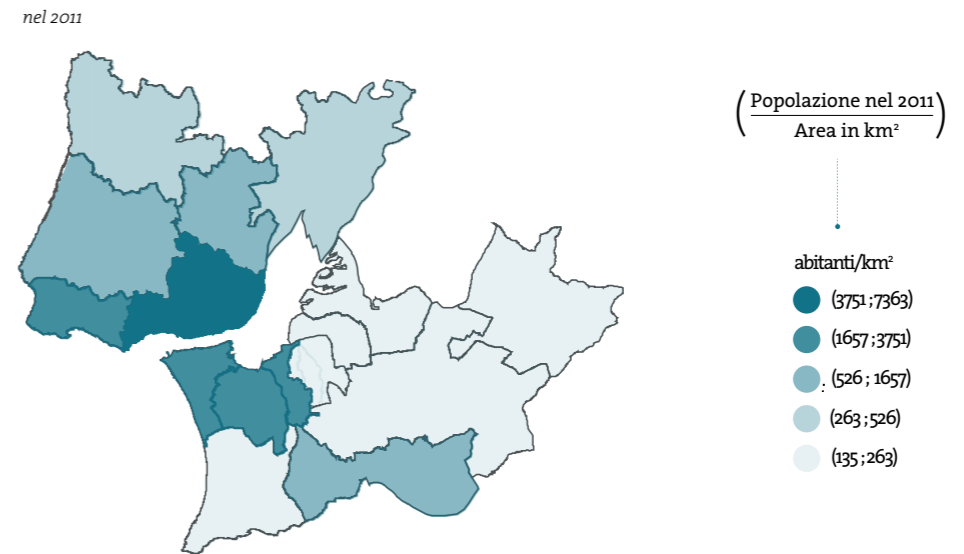


0 20 km

DENSITA'

	densità
Portogallo	114,5 ab./km ²
AML	940,0 ab./km ²
Lisbona	6.442,72 ab./km ²

La regione di Lisbona presenta una densità di popolazione di 940,0 abitanti/Km2, un numero molto superiore alla densità media nazionale nel 2011 (114,5 abitanti/km2). In particolare, i comuni che costituiscono la Grande Lisbona presentano una maggiore densità rispetto a quelli delle suB-regione della Penisola di Setubal. Amadora, Lisboa, Odivelas e Oeiras presentano i valori di densità di popolazione più elevati (tra 3 751,3 ab/km2 a Oeiras e 7 363,4 ab/km2 ad Amadora). Nella situazione opposta si trovano Montijo, Alcochete e Palmela, con densità di popolazione inferiori a 150 ab/km2.



0 20 km

POPOLAZIONE / ETA'

giovani	2001	2011
Portogallo	16 %	14,89 %
AML	14,89 %	15,52%

+4%

andamento demografico della popolazione giovane nell' AML tra il 2001 e il 2001

anziani	2001	2011
Portogallo	16,35 %	19,03 %
AML	15,40 %	18,21 %

+15,4%

andamento demografico della popolazione anziana nell' AML tra il 2001 e il 2001

Lisbona
popolazione giovane

12,9%

la più bassa percentuale nell' AML

Lisbona
popolazione anziana

23,9%

la più alta percentuale nell'AML

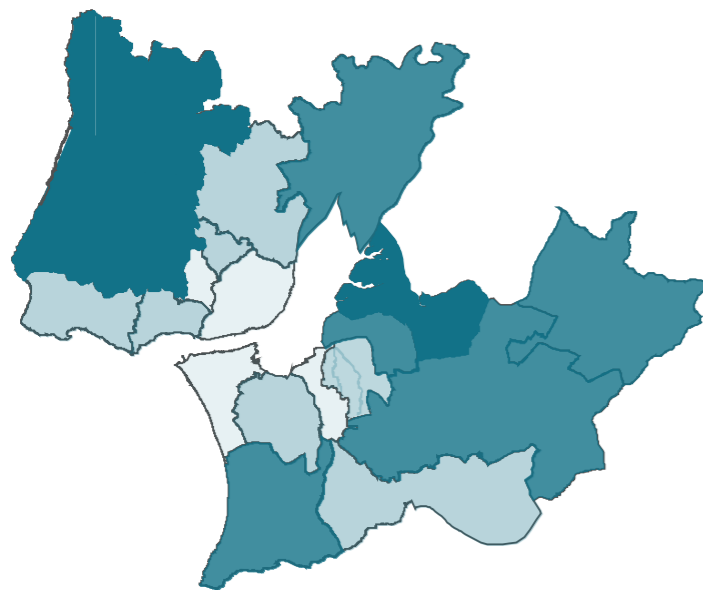
La regione di Lisbona ha rinforzato nell'ultimo decennio la percentuale di giovani nella popolazione residente. Nel 2001 la percentuale di popolazione giovane era pari al 14,9%, mentre nel 2011 passò al 15,5%. Questa tendenza è in contrasto con ciò che accade in Portogallo, così come il processo che ebbe atto nella regione tra il '91 e il 2001. La percentuale di giovani di sesso maschile è superiore a quella delle femmine, con dati rispettivamente al 16,8% e 14,4%.

Nell'ultimo decennio la popolazione anziana è aumentata sia nel Paese che nella Regione Metropolitana di Lisbona. In questo caso la popolazione femminile, 20,2%, risulta superiore a quella maschile, 16,0%.

I comuni con la maggior percentuale di giovani sono Alcochete (19,0%), Mafra (18,7%) e Sintra (17,6%). Il comune di Lisboa, con 12,9% è il comune con la minor percentuale di giovani della regione. Inoltre Lisbona è la prima tra i comuni con la maggior percentuale di anziani, con il 23,9%, seguita da Barreiro (21,6%) e Almada (20,5%).

POPOLAZIONE GIOVANE

nel 2011



$\left(\frac{\text{Popolazione di 0-14 anni}}{\text{Popolazione residente}} \right) \times 100$

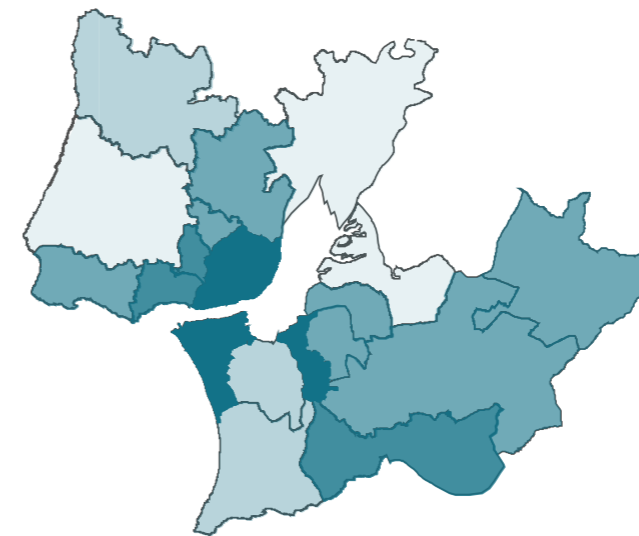
%

- (17,6 ; 19,0)
- (16,6 ; 17,6)
- (15,2 ; 16,6)
- (12,9 ; 15,2)

0 20 km

POPOLAZIONE ANZIANA

nel 2011



$\left(\frac{\text{Popolazione > 65 anni}}{\text{Popolazione residente}} \right) \times 100$

%

- (20,5 ; 23,9)
- (18,1 ; 20,5)
- (16,3 ; 18,1)
- (14,8 ; 16,3)
- (13,5 ; 14,8)

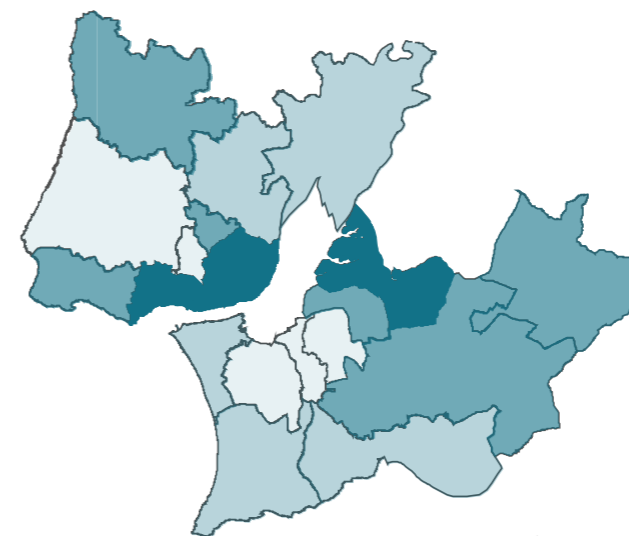
0 20 km

POPOLAZIONE CON LIVELLO D' ISTRUZIONE SUPERIORE

	2001	2011
Portogallo	8,81 %	15,11 %
AML	13,84 %	21,36 %

tra il 2001 e il 2011

La percentuale di popolazione, residente nell'AML con più di 23 anni, che ha completato il livello di insegnamento superiore, nel 2011, rappresenta il 21,4%. Lo stesso indicatore a livello nazionale ha un valore di 15,1%. Nel corso dell'ultimo decennio la percentuale di persone con un elevato grado di scolarizzazione si è alzato di circa 7,5 punti percentuali in tutti i comuni della Regione. Lisbona (33,6%), Oeiras (33,4%) e Cascais (27,9%) presentano la maggior proporzione di laureati, mentre in media i comuni della zona sud la minore. In Seixal, Palmela, Sesimbra, Barreiro e Moita la percentuale di laureati è tra le più basse dell'intero Portogallo.



$\left(\frac{\text{Popolazione > 23 anni con un livello d'istruzione superiore}}{\text{Popolazione > 23 anni}} \right) \times 100$

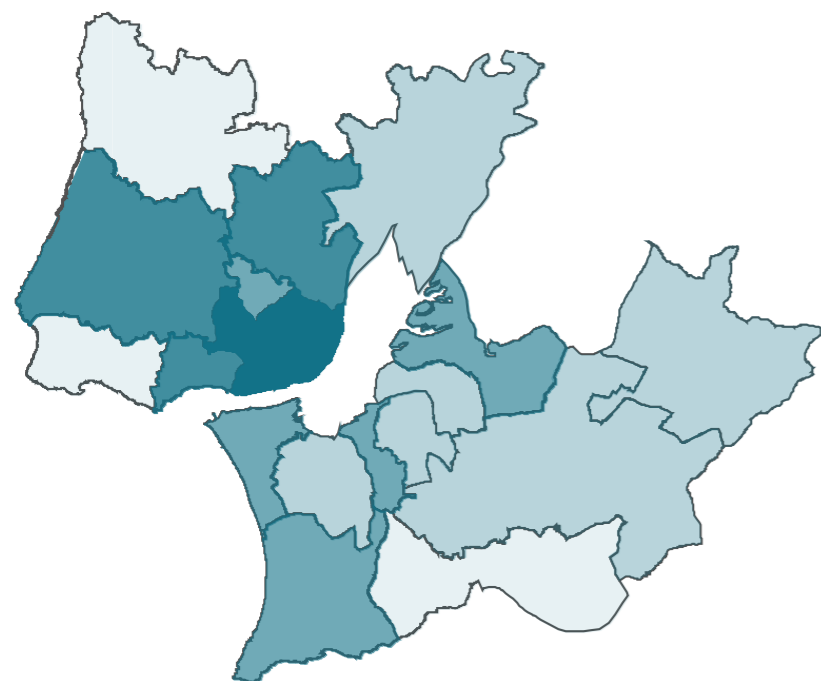
%

- (10,0 ; 13,3)
- (7,4 ; 10,0)
- (5,9 ; 7,4)
- (4,2 ; 5,9)

0 20 km

POTERE DI REPULSIONE

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Popolazione che nel 2005 viveva in un comune dell'AML e ora non più}}{\text{Living population}} \right) \times 1$$

%

- (10,4 ; 12,8)
- (9,1 ; 10,4)
- (8,2 ; 9,1)
- (7,0 ; 8,2)
- (6,3 ; 7,0)

Lisbona

12,8%

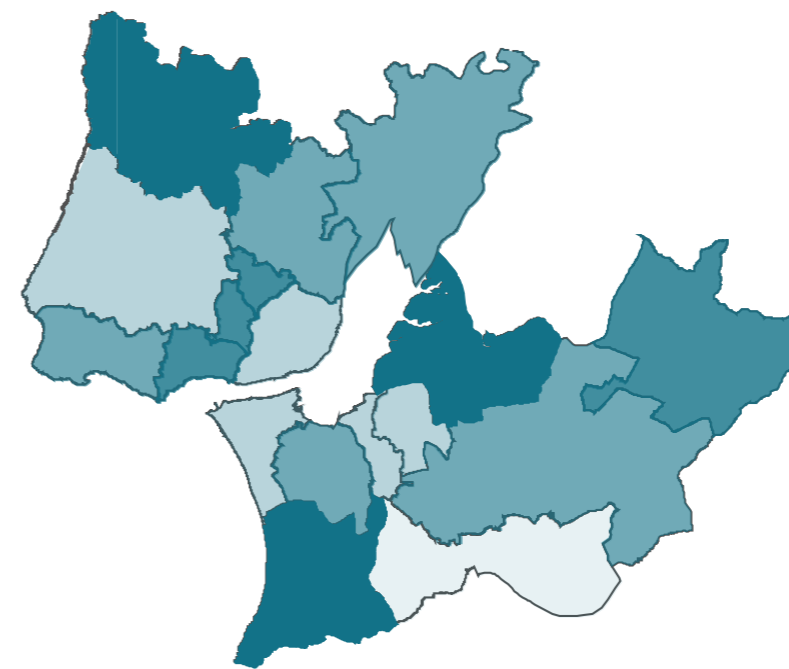
il più alto tasso di repulsione nell'AML

0 20 km

Nel 2011 la regione di Lisbona presentava un tasso di repulsione interna del 24%. Nel 2001 il tasso era del 2,6%. Lisbona e Amadora hanno registrato nel 2011 un maggior tasso di repulsione, rispettivamente del 12,8% e 10,4%. Setúbal (6,9%), Cascais (6,9%) e Mafra (6,3%) presentarono una minor tasso di repulsione.

POTERE D'ATTRAZIONE

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Popolazione residente che nel 2005 viveva in un altro luogo}}{\text{Popolazione residente}} \right) \times 100$$

%

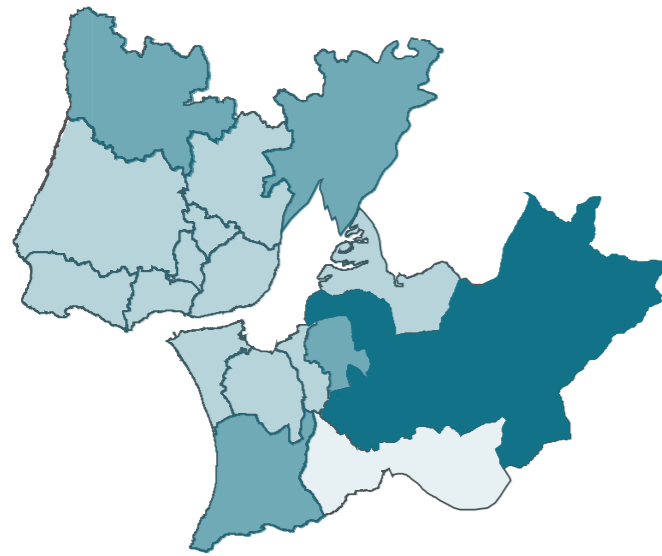
- (14,8 ; 18,0)
- (13,0 ; 14,8)
- (11,4 ; 13,0)
- (9,2 ; 11,4)
- (7,8 ; 9,2)

0 20 km

Circa il 5% della popolazione residente nella regione di Lisbona nel 2001 non risiedeva in quella regione 5 anni prima; questo indica il forte potere di attrazione della regione, con valori superiori a quelli del resto del Paese, circa 2%. Nel 2001, il tasso di attrazione della regione di Lisbona è diminuito, essendo pari al 5,1%. Sesimbra, Alcochete e Sintra, rappresentavano i comuni con maggior tasso di attrazione, nella regione di Lisbona, pari al 18%. Nel 2011, Alcochete, Mafra, Montijo e Sesimbra hanno rappresentato i comuni con maggior capacità di attrazione, con tassi tra 14,8-18,0%. Setúbal è il comune della regione di Lisbona con la minor capacità di attrazione nel 2011 con un tasso di 7,8%.

POPOLAZIONE ATTIVA

nel 2011



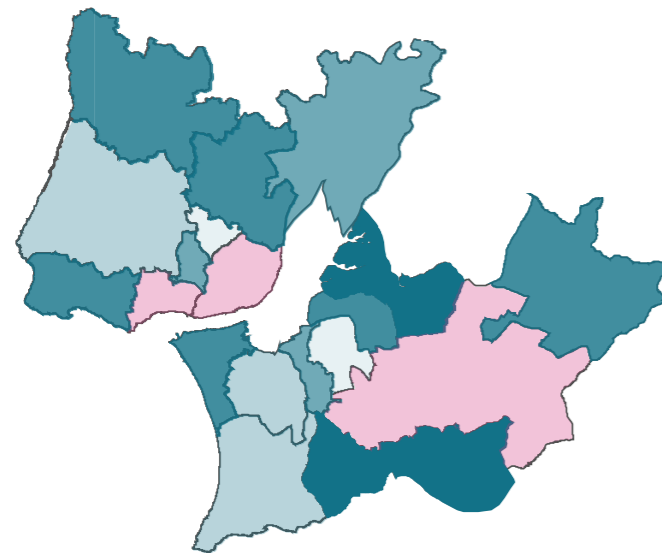
- Agricoltura e pesca
- Industria
- Commercio, trasporti e comunicazione
- Attività finanziari e immobiliari, servizi di business
- Altre attività

Le attività finanziarie, immobiliari e i servizi alle imprese sono il settore di attività più rappresentato nella Regione Metropolitana di Lisbona, poiché costituisce il ramo di specializzazione economica di 11 tra 18 comuni. Il settore del commercio, dell'alloggio, dei trasporti e della comunicazione è quello di specializzazione di 4 comuni: Mafra, Vila Franca de Xira, Moita e Sesimbra. Montijo e Palmela hanno come settore di specializzazione quello dell'agricoltura e della pesca, mentre Setúbal si distingue per il settore di altre attività e servizi non corrispondenti alle categorie elencate.

0 20 km

POLARIZZAZIONE PROFESSIONALE

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Popolazione che lavora nell' AML}}{\text{Popolazione che vive e lavora nell' AML}} \right) \times 100$$

posti di lavoro per impiegato

- (1,00 ; 2,32)
- (0,88 ; 1,00)
- (0,71 ; 0,88)
- (0,65 ; 0,71)
- (0,53 ; 0,65)
- (0,50 ; 0,53)

Aml

1,02%

indice di polarizzazione nel 2011

0 20 km

_Diagrammi: L'EDIFICATO

N° DI EDIFICI E APPARTAMENTI

AML	2001	2011	Portogallo	2001	2011
	394.520	448.957		3.160.043	3.544.389
tasso di variazione:		+13,8%			+12,2%

fonte: INE, census 2011

+13,8%

variazione del numero di edifici nell' AML tra il 2001 e il 2011

Lisbona
2001-2011

-1,7%

edifici

Sesimbra
2001-2011

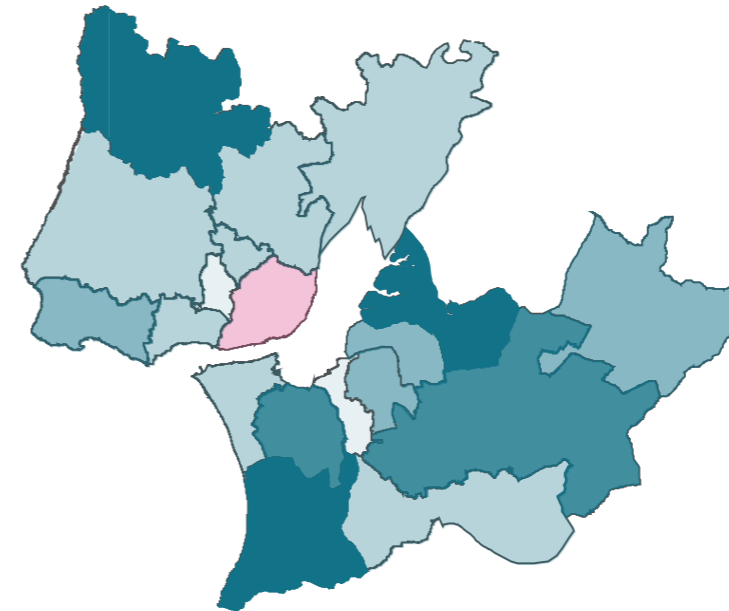
+29,7%

edifici

Nell'ultimo decennio, si è assistito a un incremento del parco abitativo nella regione di Lisbona, ad un ritmo superiore rispetto a quello registrato nell'intero paese.

Nel 2011 furono recensiti nella regione di Lisbona 448.957 edifici destinati ad abitazione, pari ad un aumento del 13,8% rispetto al 2001. L'aumento percentuale in tutto il Portogallo è del 12,2%. Tra il 2001 e il 2011 si verificò un aumento del numero degli edifici in tutti i comuni della regione ad eccezione del comune di Lisbona che registrò una decrescita del 1,7%. I maggiori incrementi si ebbero a Sesimbra e Alcochete con 29,7% e 27,9%, rispettivamente.

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Edifici nel 2011} - \text{edifici nel 2001}}{\text{edifici 2001}} \right) \times 100$$

%

- (26,1 ; 29,7)
- (19,7 ; 26,1)
- (16,5 ; 19,7)
- (10,0 ; 16,5)
- (0,0 ; 10,0)
- (-1,7 ; 0,0)

0 20 km

APPARTAMENTI

AML	2001	2011	Portogallo	2001	2011
	1.295.832	1.487.858		5.054.922	5.878.756
tasso di variazione	+14,8%			+16,3%	

fonte: INE, census 2011

Per quanto riguarda gli alloggi, la Regione di Lisbona registrò un aumento del 14,8%, inferiore al dato nazionale di 16,3%. La variazione nel numero degli alloggi presenta una tendenza simile a quella relativa agli edifici: i comuni di Alcochete (42,2%), Mafra (41,9%) e Montijo (36,1%) si distaccano per un maggiore valore di crescita degli alloggi.

+14,8%

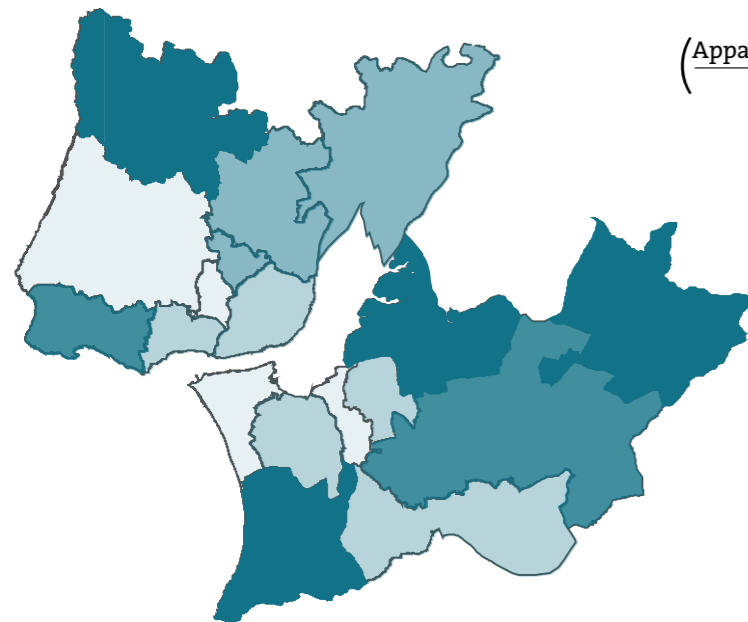
variazione del numero di appartamenti nell' AML tra il 2001 e il 2011

Alcochete
2001-2011

+42,2%

appartamenti

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Appartamenti nel 2011} - \text{appartamenti nel 2001}}{\text{appartamenti nel 2001}} \right) \times 100$$

- %
- (29,9 ; 42,2)
 - (21,3 ; 29,9)
 - (16,6 ; 21,3)
 - (10,5 ; 16,6)
 - (9,2 ; 10,5)

0 20 km

INDICE DI INVECCHIAMENTO DEGLI EDIFICI

	2001	2011
Portogallo	98,71	176,35
AML	85,02	174,22

fonte: INE, census 2011

Lisbona

1120

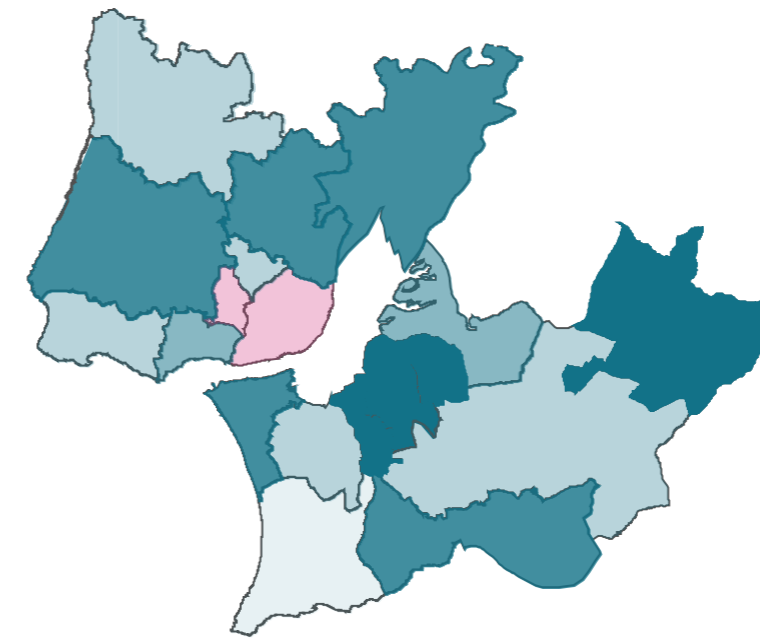
il più alto indice di invecchiamento degli edifici nell'AML

L'indice di invecchiamento degli edifici della Regione Metropolitana di Lisbona è di 174,0, il che significa che per ogni 100 edifici costruiti dopo il 2001, ne esistono 174 costruiti prima del 1960. L'invecchiamento del parco abitativo dell' AML è simile a quello osservato nell'insieme del Paese.

Lisbona, con un indice di invecchiamento di 1120, è il municipio con il parco abitativo più antico della Regione. I comuni di Amadora, Barreiro e Montijo, con valori tra i 246 e i 305, fanno parte del gruppo di municipi con gli edifici più vecchi.

All'interno della Regione si distinguono sei comuni con il parco abitativo più giovane: Sesimbra, Palmela, Cascais, Odivelas, Mafra, che hanno indici inferiori a 100.

nel 2011



$$\left(\frac{\text{Edifici costruiti fino al 1960}}{\text{Edifici costruiti dopo il 2001}} \right) \times 100$$

- (305,3 ; 1119,6)
- (207,7 ; 305,3)
- (131,6 ; 207,7)
- (100,0 ; 131,6)
- (43,6 ; 100,0)
- (30,4 ; 43,6)

0 20 km

INDICE DI CONSERVAZIONE

EDIFICI MOLTO DEGRADATI

	2001	2011
Portogallo	2,92%	1,67%
AML	2,46%	1,48%

fonte: INE, census 2011

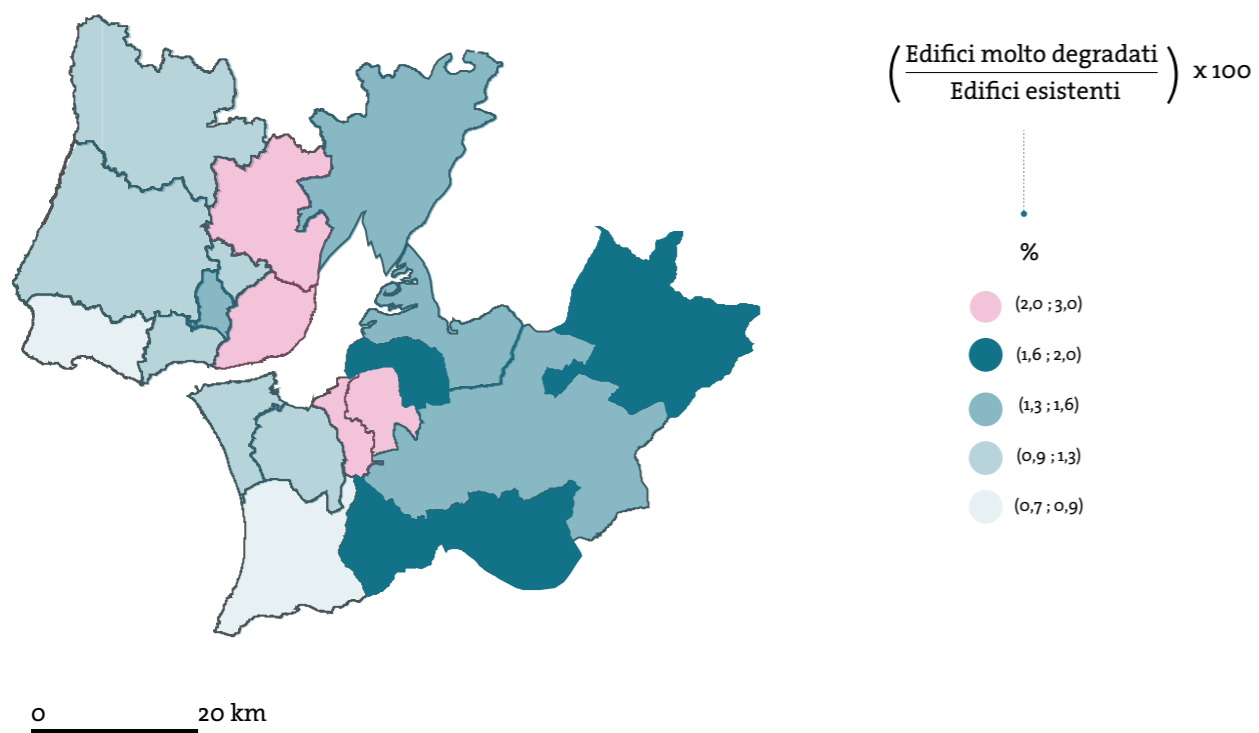
Nel 2011, tra gli edifici recensiti nella Regione di Lisbona, il 28,3% ha necessità di riparazioni e l'1,5% riscontra degni molto gravi. Nell'AML la proporzione di edifici molto degradati è inferiore rispetto alla stessa in tutto il Paese. I comuni di Lisbona (3,0%), Moita (2,8%) e Barreiro (2,6%) sono quelli con la maggior percentuale di edifici gravemente danneggiati. Sesimbra e Cascais sono, invece, quelli con un valore più basso, ossi 0,7%.

1,15%
edifici molto degradati nell' AML

Lisbona
3,0%
edifici molto degradati nel 2011

Cascais
0,7%
edifici molto degradati nel 2011

nel 2011



APPARTAMENTI VUOTI

	2001	2011
Portogallo	10,83%	12,55%
AML	11,65%	12,46%

fonte: INE, census 2011

Nel 2011 sono stati riscontrati nella Regione di Lisbona 184.909 appartamenti vuoti, corrispondenti al 12,55% del parco abitativo della Regione. Questo valore è simile a quello osservato nell'intero Portogallo. Nel corso dell'ultima decade, gli appartamenti vuoti hanno acquisito importanza nell'AML, con un tasso di aumento dello 0,8%, inferiore a quello nazionale, 1,7%. Nel corso dell'ultima decade 11 dei 18 comuni dell'AML hanno registrato un aumento della percentuale di appartamenti vuoti. Solo alcuni comuni, riscontrarono, dunque, una diminuzione nella percentuale, tra cui Barreiro e Montijo. Moita (16,2%) e Lisbona (15,6%) sono i comuni con la maggior percentuale di alloggi vuoti. Sesimbra, Seixal e Almada registrano i valori minori.

+0,8%

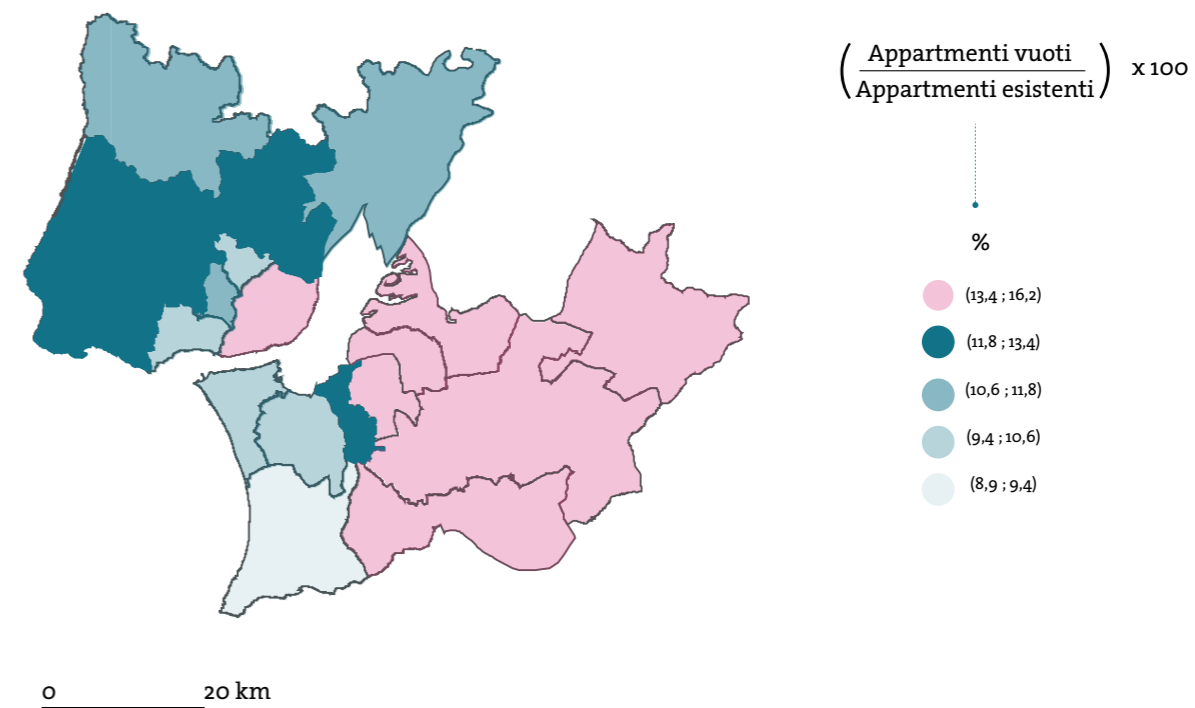
crescente percentuale di appartamenti vuoti tra il 2001 e il 2011

11/18

comuni dell'AML che ebbero un incremento di appartamenti vuoti tra il 2001 e il 2011

Lisbona
15,6%
appartamenti vuoti

nel 2011



> *una città*

2.1 : PANORAMICA: LISBONA IN NUMERI

Allo scopo di indagare più approfonditamente i processi di abbandono del centro storico di Lisbona, risulta utile analizzare ad una scala più ampia il quadro delle dinamiche in corso nella capitale. Per questo motivo, in questo capitolo, si è cercato di esaminare i numeri e le percentuali della popolazione residente e del parco immobiliare della città di Lisbona. I dati oggetto dell'analisi sono stati estrapolati dai documenti dei censimenti nazionali, svolti dall'ente INE, e reinterpretati al fine di evidenziare le principali tendenze in atto e le conseguenze di questi processi. I fenomeni di contrazione demografica e di invecchiamento della popolazione cittadina vengono, dunque, descritti e messi a sistema con le caratteristiche degli edifici della capitale, così da fornire una solida contestualizzazione alle problematiche dell'abbandono dei quartieri del centro.

Diagrammi: LA POPOLAZIONE

La capitale portoghese conta al 2011 una popolazione di 547.348 persone, segnata da un processo di contrazione a partire dal 1981. In quell'anno il numero di residenti era pari a 807.937. I dati del 2009 mostrano come la popolazione sia diminuita del 40,60% rispetto a quattro decenni prima. La causa principale dello spopolamento è legata, come abbiamo descritto in precedenza, al processo di sub-urbanizzazione che ha investito la città. Lisbona non perse del tutto la sua importanza, ma la criticità consistette nell'assenza di un parco abitativo che potesse soddisfare le esigenze della popolazione. I dati del Censimento INE del 2011 testimoniano che a partire dall'anno 2009 si sta assistendo ad un modesto incremento demografico. Infatti in termini percentuali la popolazione è aumentata del 12,39%. Per quanto riguarda il numero di famiglie, i dati registrano una diminuzione dal 1991 al 2001 e poi un aumento dal 2001 al 2011. Questi dati in merito all'evoluzione demografica della capitale portoghese, se connessi opportunamente allo studio dei fenomeni di ricollocazione della popolazione, sono fondamentali per la comprensione delle attuali tendenze di abbandono del centro storico della città.

Risulta inoltre interessante considerare la struttura demografica della popolazione della capitale. Sul totale dei residenti, circa il 12,9% ha un'età compresa tra gli zero e i quattordici anni, il 9,8% possiede tra i quindici e i ventiquattro anni,

292.772 persone, ossia il 53,4% ha tra i venticinque e i sessantacinque anni e il 23,9% supera i 65 anni. Quest'ultimo dato rappresenta la percentuale più alta di popolazione anziana verificata tra tutti i comuni dell'area metropolitana. Inoltre, Lisbona presenta, rispetto alle altre città della regione, la minore percentuale di giovani (12,9%) all'interno della sua popolazione. Anche questo fattore può essere considerato una delle cause concomitanti dell'attuale condizione di incuria e degrado in cui versano numerose aree del tessuto urbano di Lisbona.

Nel 2011, l'indice di invecchiamento della popolazione di Lisbona era di 187; ciò significa che ogni 100 abitanti di età compresa tra gli 0 e i 14 anni, erano presenti 187 persone con più di 65 anni. Anche se tra il 2001 e il 2011 il valore di questo indice è diminuito, la dinamica accertata a Lisbona è l'invecchiamento della popolazione. Questo fenomeno si basa sulla minor presenza di bambini e giovani tra i residenti, sul ridotto tasso di rinnovo generazionale, sulla crescita dell'aspettativa di vita e di conseguenza sul crescente numero di residenti anziani. Questa situazione ha forti conseguenze sulle dinamiche sociali, ma anche sull'uso degli spazi della città. Nel comune di Lisbona la situazione è particolarmente accentuata, poiché il valore di perdita di popolazione giovane è più del doppio della media nazionale e regionale e testimonia come la città stia invecchiando sempre di più. Questo fattore è anche legato al processo di emigrazione della popolazione giovane verso i quartieri periferici della città e verso gli altri comuni dell'area

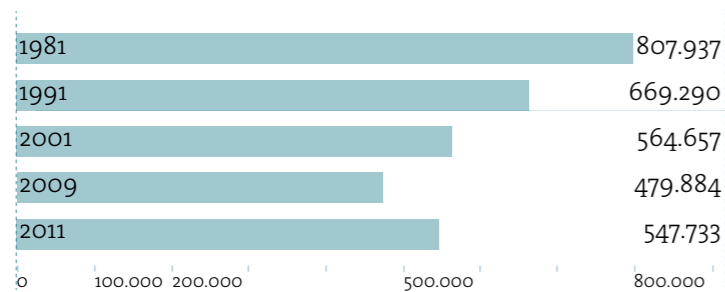
metropolitana, dotati, a differenza del centro storico, di un parco abitativo più ampio e a costi minori, oltre che di infrastrutture e servizi di qualità. Il processo sociale di invecchiamento della popolazione sarà considerato fondamentale nell'elaborazione della proposta progettuale di questa analisi.

In relazione alla questione dell'età della popolazione residente, bisogna anche considerare i dati sul livello di scolarizzazione di quest'ultima. La percentuale di popolazione residente nella Regione Matropolitana di Lisbona con più di 23 anni e che ha completato gli studi superiori costituisce il 21,4%. Questa percentuale supera quella relativa al Portogallo, pari al 15,1%. Nell'ultimo decennio, la percentuale di diplomati è aumentata nella regione di circa 7,5 punti percentuali, in tutti i Comuni. In particolare il comune della capitale presenta un valore di molto superiore rispetto agli altri municipi della Regione, così come Oeiras e Cascais che presentano una proporzione piuttosto elevata di diplomati. In media i Comuni dell'area sud presentano una minor percentuale di persone che hanno portato a termine un corso di studi di livello superiore. In merito alla popolazione attiva, è possibile considerare che il numero di lavoratori nel municipio di Lisbona è aumentato di circa l'11% tra il 2003 e il 2009. Nel 2009, infatti i lavoratori erano 408.837, su una popolazione totale di 479.884. Questo andamento rispecchia generalmente l'incremento verificatosi a livello nazionale. Tuttavia tra il 2008 e il 2009 la città ha perso circa 11.000 lavoratori e anche a livello nazionale

si è riscontrato un accentuato decremento di popolazione attiva, probabilmente a causa della grave crisi economica sopraggiunta nel Paese.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

NUMERO DI ABITANTI A LISBONA



fonte: INE, census 2011, atlas PLH

-40,60%

decrescita demografica dal 1981 al 2009

+14,14%

crescita demografica dal 2009 al 2011

NUMERO DI FAMIGLIE

Lisbona	1991	2001	2011
	245.070	234.451	244.271
tasso di variazione		-4,3%	+3,9%

fonte: INE, census 1991, 2001, 2011

6,0% **35,0%** **42,0%**

delle famiglie in Portogallo, nel 2011

delle famiglie sono unipersonali

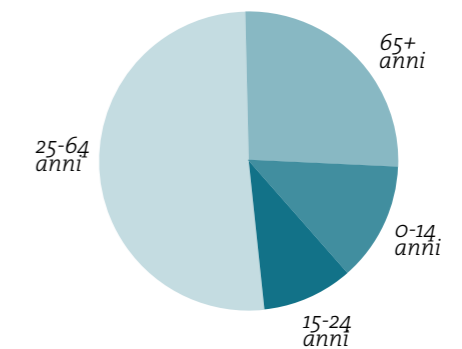
delle famiglie unipersonali hanno più di 65 anni

POPOLAZIONE / ETÀ

nel 2011

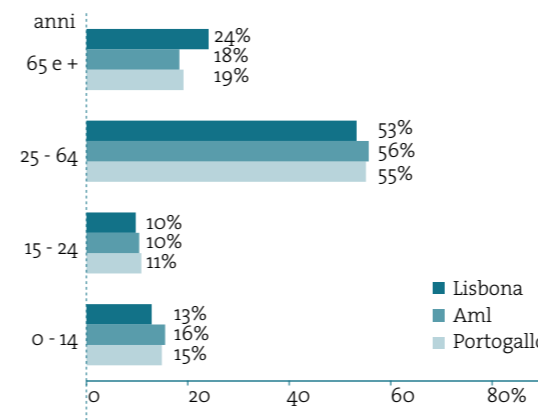
età	abitanti	percentuale
totale della popolazione	547.733	
0-14 anni	70.494	12,9%
15-24	53.507	9,8%
25-64	292.772	53,4%
65+	130.960	23,9%

fonte: INE, census 2011



Le percentuali degli abitanti relativamente alla loro età testimonia l'invecchiamento della popolazione

CONFRONTO TRA LISBONA E IL PORTOGALLO



fonte: INE, census 2011

Lisbona popolazione giovane

12,9%

la più bassa percentuale di giovani nell'AML

Lisbona popolazione attiva

63,2%

tra i 15 e i 64 anni

Lisbona popolazione anziana

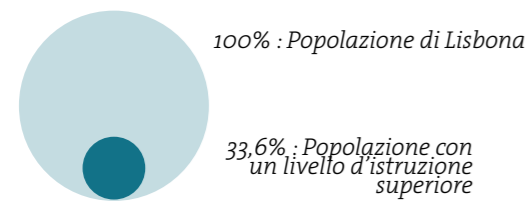
23,9%

la più alta percentuale di anziani nell'AML

POPOLAZIONE CON LIVELLO D'ISTRUZIONE SUPERIORE

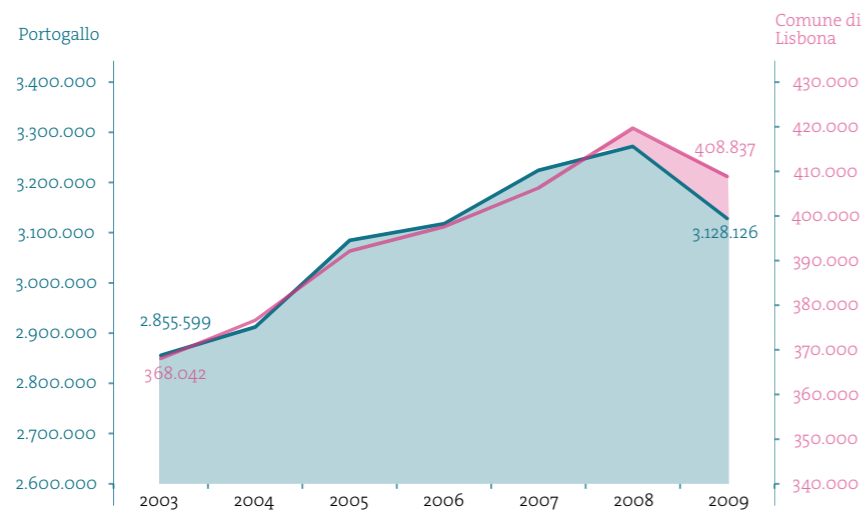
	popolazione	percentuale
Portogallo	1.220.215	15,11%
AML	593.917	21,36%
Lisbona	177.436	33,6%

6,2%
della popolazione di
Lisbona non ha studiato



58,6%
della popolazione di
Lisbona con un livello
d'istruzione superiore è
donna

fonte: INE. census 2011



Fonte: Estudo "Desigualdades de Remuneração nas Freguesias do Concelho de Lisboa (2003-2009)"

***_*Diagrammi: L'EDIFICATO**

Nell'ottica di svolgere un'indagine approfondita sul contesto urbano della capitale portoghese, risulta interessante affrontare nel dettaglio il tema della condizione del suo parco immobiliare. Dal 1991 al 2011 il numero degli edifici della città di Lisbona ha subito una diminuzione. Osservando i dati dei censimenti, infatti, è possibile assistere ad una diminuzione notevole nel primo decennio, ossia quello tra il 1991 e il 2001, e ad un decremento più moderato tra il 2001 al 2011. La variazione totale del numero di edifici, tra il 1991 e il 2001 ha registrato una diminuzione pari al 13,9%, un valore che supera la media relativa all'AML (10,3%) e all'intero Paese (10,4%). La variazione negativa che si è registrata va considerata come la conseguenza della demolizione di alcuni quartieri di baraccopoli prevista dai programmi di riallocazione e accesso all'abitazione, tra cui il programma PER. Un altro fattore interessante da considerare, se relazionato al processo di abbandono dei quartieri centrali della capitale, riguarda l'indice di invecchiamento degli edifici della città. L'indice di invecchiamento degli edifici nell'area metropolitana di Lisbona è di 174. Ciò significa, per definizione, che su ogni 100 edifici della città costruiti dopo il 2001, ne esistono 174 edifici costruiti prima del 1960. L'indice di invecchiamento del parco abitativo della AML è prossimo al valore relativo al Portogallo (176). La città di Lisbona, invece, con un indice di invecchiamento degli edifici di 1120, presenta un

tasso di gran lunga superiore alla media nazionale e regionale. Questo dato risulta fondamentale per la contestualizzazione di numerosi casi di degrado urbano e abbandono degli edifici diffusi nella capitale. Si tratta, infatti, del comune con il parco abitativo più antico della regione metropolitana. Per quanto riguarda lo stato del complesso edificato della città, nel 2001, circa l'8 % del totale degli edifici presentava necessità di grandi riparazioni. Le aree più critiche erano quelle di Santa Justa, Sao Nicolau, Socorro, Castelo e Märtires, con circa il 25% del totale degli edifici presenti che richiedevano operazioni di restauro. Questa percentuale venne ad abbassarsi nel 2011, quando solo il 4,3%, ossia 2.306 edifici, mostravano necessità di operazioni di riparazione. Nel 2001 circa il 5% del totale degli edifici cittadini, ossia 2.705 unità, si trovavano in condizioni di grave degrado. Le condizioni peggiori si riscontravano nelle freguesias di Sao Miguel e Castelo, in cui questa percentuale raggiungeva il 24%. Anche nei quartieri di Santo Condestàvel, Campolide, Santa Isabel e Beato si trovavano numerosi edifici in stato di grave degrado. In generale erano i quartieri del centro storico a riscontrare maggiormente questa problematica, che nel 2011 vide un decremento, poiché venne ad affettare solo il 3% degli edifici cittadini, ossia 1.586 unità. Questa riduzione è da intendersi in relazione ai primi programmi di incentivo per la riqualificazione degli immobili, promossi dalla municipalità nel corso degli ultimi anni. Uno degli elementi cardine dello sviluppo di questa ricerca e della successiva proposta

progettuale è rappresentato dallo studio dei dati riguardo il numero di edifici abbandonati della capitale. La città di Lisbona concentra un elevato numero di edifici abbandonati in tutti i suoi quartieri. Grazie ad un rilievo effettuato dal Comune, nel 2007 sono stati identificati 4.689 edifici totalmente o parzialmente abbandonati, ossia l'8,7% della totalità degli edifici della città. Il 60% degli edifici classificati come abbandonati lo sono, in realtà, solo parzialmente, mentre 1877 edifici, ossia il 40% del totale, lo sono totalmente. Le cause di tale fenomeno sono da imputare ad una generalizzata condizione di crisi economica, oltre che a complesse dinamiche di tipo politico-burocratico, che non stimolano la riqualificazione degli edifici ma, al contrario, il loro abbandono. Circa il 67% degli edifici abbandonati della città, vale a dire 3.155 immobili, sono di proprietà di individui o imprese private, mentre il 6,7%, cioè 314 edifici, sono di proprietà del Comune della capitale. Esistono inoltre altri enti che possiedono alcuni di questi immobili abbandonati, ossia la Santa Casa da Misericordia, l' EPUL (Empresa Publica de Urbanização de Lisboa), imprese pubbliche o la Cooperativa da Habitacao (Cooperativa dell'abitazione). Analogamente a quanto è riscontrabile tra gli edifici, nel corso degli anni si è verificato anche un aumento del numero di appartamenti vuoti in tutti i quartieri della città. In 22 freguesias della capitale, la percentuale di appartamenti vuoti su quelli esistenti supera il 20%, tra queste 14 si trovano nel centro storico. Se si volessero rilevare alcuni dati sul numero

degli appartamenti presenti in città, si dovrebbero tenere presente le registrazioni effettuate dai censimenti. Tra il 1991, quando gli appartamenti disponibili sul mercato erano 279.234, e il 2001, quando questo dato ha raggiunto i 293.064 immobili, si è registrato, infatti, un aumento del 5% nel numero totale di appartamenti. Questo incremento si è verificato non solo nel Comune della capitale ma anche nell' AML e in tutto il Paese. Tuttavia nel caso della città di Lisbona il tasso di incremento è stato di molto superiore, ossia pari circa al 20%. Anche nel 2011, anno in cui gli appartamenti in città erano 323.937, si è riscontrato un aumento della disponibilità di alloggi, in questo caso del +10% rispetto all'anno 2001. Nel 2011, circa il 48,2% di questi appartamenti erano affittati o sub-affittati, mentre il 51,8% erano in proprietà. Molto interessante è, inoltre, considerare i valori delle rendite di questi appartamenti sul mercato immobiliare cittadino, così come la data media di stipulazione dei contratti di affitto. Nel 2011, il 71% delle rendite degli appartamenti classici e delle residenze abituali, sono risultati sotto i 100 euro. Nel 2001, invece, solo il 36% delle rendite era inferiore ai 100 euro. Inoltre, la data media di stipulazione dei contratti di affitto per appartamenti della capitale è il 1973, ossia molti decenni fa, quando ancora vigeva la legge di blocco del canone degli affitti.

NUMERO DI EDIFICI

Lisbona	1991	2001	2011
	62.041	53.387	52.496
tasso di variazione		-13,9%	-1,7%

fonte: PLH first phase report, 2009:16
 fonte: INE. census 1991,2001,2011

INDICE DI INVECCHIAMENTO DEGLI EDIFICI



EDIFICI DEGRADATI

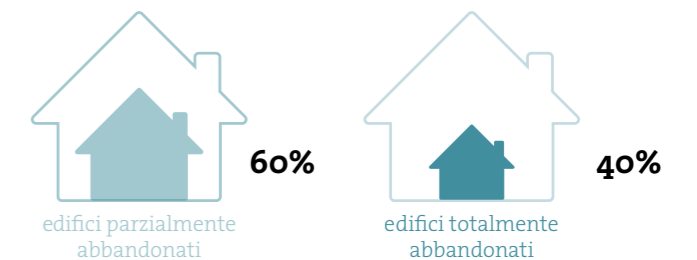
AML	2011	Lisbona	2001	2011
	6.625		2.705	1.586 edifici

nel 2011
3%
 degli edifici erano degradati

EDIFICI ABBANDONATI

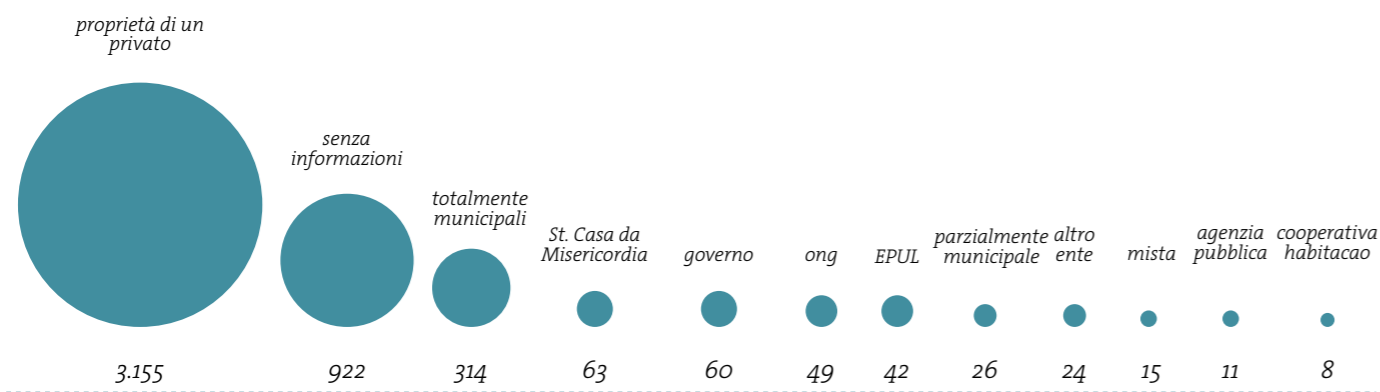


fonte: PLH first phase report, 2009:171
 fonte: INE, CENSOS 2001 / CML, DEVOLUTOS 2007



fonte: Levamento do parque edificado devoluto de Lisboa, Camara Municipal de Lisboa, December 2009

PROPRIETÀ DEGLI EDIFICI ABBANDONATI

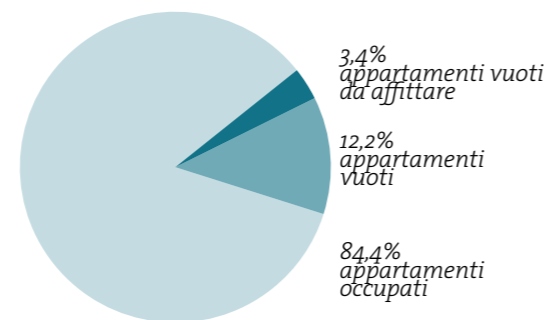


fonte: Levamento do parque edificado devoluto de Lisboa, Camara Municipal de Lisboa, December 2009

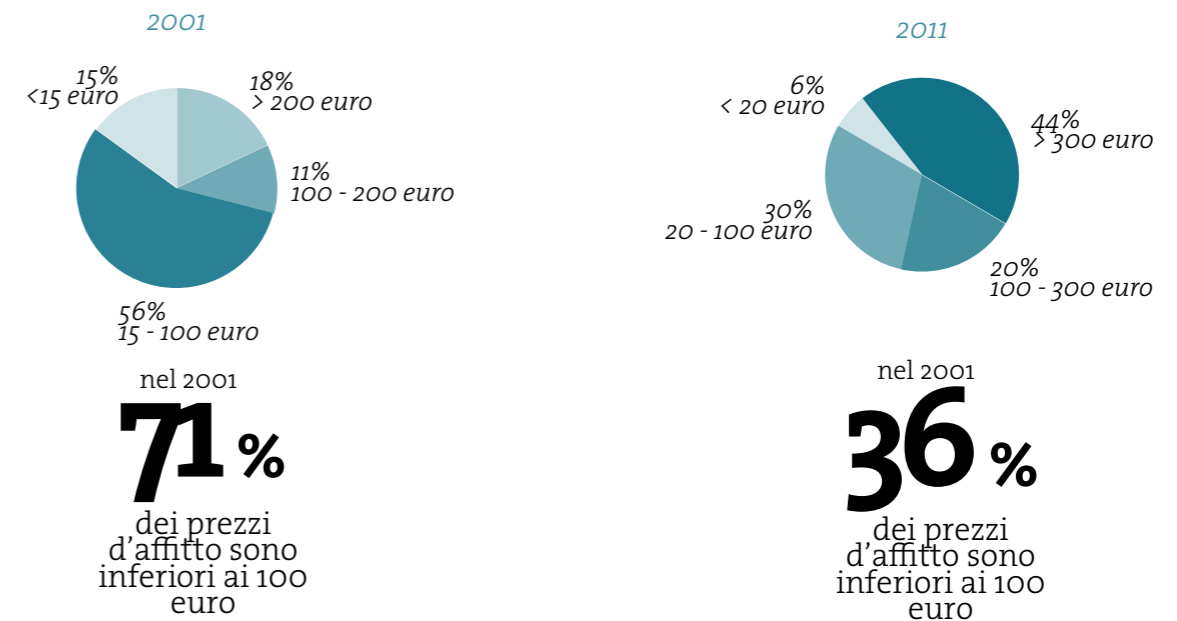
APPARTAMENTI VUOTI

Lisbona	1991	2001	2011
	25.003	40.346	51.829
tasso di variazione	9% del totale	14% del totale	16% del totale

fonte: PLH first phase report, 2009:171
 fonte: INE, CENSOS 2001 / CML, DEVOLUTOS 2007

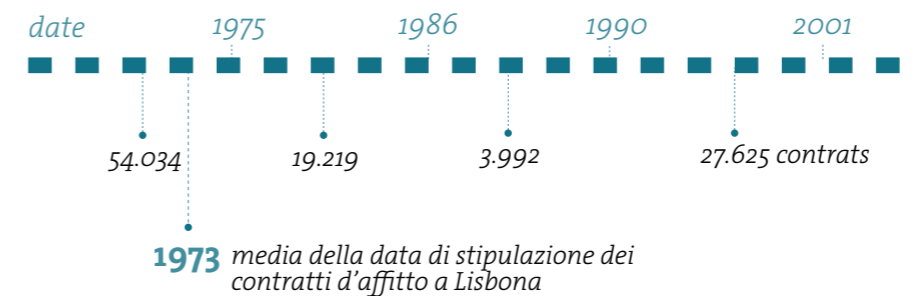


COSTO AFFITTO MENSUALE PER APPARTAMENTO



fonte: INE. census 2001,2011

DATA DEI CONTRATTI D'AFFITTO



fonte: PLH first phase report, 2009:172

2.2 : LISBONA OGGI: DIBATTITO SULLA CRISI E IL DEGRADO URBANO

Le dinamiche urbane che interessano il Portogallo sono state ampiamente descritte nei paragrafi precedenti, dai quali emerge un certo grado di complessità nel comprenderne le cause. Questo è dovuto al concatenarsi di fattori più o meno scatenanti, che si verificano nell'ambito di una situazione politica e economica critica. Città come Porto e Lisbona, così come numerose realtà più modeste del Paese, stanno sperimentando progressive contrazioni demografiche e ingenti fenomeni di abbandono di alcune aree del tessuto urbano, soprattutto quelle di matrice storica nel centro delle città. Queste dinamiche di allontanamento della popolazione dai quartieri centrali comportano, nella maggior parte dei casi, un accentuato degrado urbano, la rovina del patrimonio immobiliare, oltre che la perdita di identità e la frammentazione di connessioni sociali e comunitarie. In questo capitolo intendiamo offrire uno spaccato del fervente dibattito in corso, sia in Portogallo che in ambito internazionale, in merito alle dinamiche di cambiamento della realtà urbana della capitale, Lisbona. Attraverso alcuni articoli di cronaca giornalistica, estrapolati da quotidiani stranieri, così come da riviste locali, si presenta una panoramica diversificata riguardo alle difficoltà finanziario-politiche del Paese e alle loro conseguenze in ambito sociale, urbano e architettonico. Tuttavia, i pezzi giornalistici esposti vogliono segnalare anche alcuni primi esperimenti di rigenerazione urbana in atto nella città e gli strumenti di incentivo municipale in grado di stimolare questi progetti. L'obiettivo

è quello di suggerire in modo sintetico il tentativo, in corso attualmente a vari livelli, di stimolare l'attenzione della comunità locale e delle istituzioni su questi temi. Inoltre, questo capitolo ha lo scopo di fornire consapevolezza su come, seppur in condizioni molto critiche, il settore della progettazione stia in qualche modo cercando di reagire alle difficoltà, rinnovare la propria attività e trovare risorse alternative per il suo sviluppo. Questo quadro complessivo sulla situazione portoghese risulta fondamentale come premessa per poi comprendere a pieno il contesto e le condizioni in cui avrà luogo il progetto di riqualificazione proposto in questo elaborato. Gli articoli selezionati sono stati suddivisi in quattro categorie, a seconda delle tematiche affrontate al loro interno, ossia la crisi economica, l'abbandono del parco immobiliare, i programmi pubblici di incentivo alla riabilitazione urbana e le esperienze di alcuni progetti di riqualificazione. I pezzi dedicati alla descrizione del contesto di crisi finanziaria e politica in cui versa il Portogallo sono estrapolati dalla rivista italiana Domus e da quella portoghese Renascença. A partire da alcune allarmanti percentuali sul tasso di disoccupazione della popolazione e sul rischio di povertà, e grazie a dei dati sugli aiuti finanziari ricevuti dalla UE, ci si riesce a rendere conto, seppur a grandi linee, dell'entità della recessione in corso nel Paese. Il quadro generale sulle criticità economico-istituzionali del Portogallo vuole essere una premessa utile a giustificare i mancati investimenti per lo sviluppo delle città ed efficace per comprendere le problematiche individuate in

ambito urbano e architettonico. Con il colore verde sono contrassegnati alcuni articoli relativi al tema dell'abbandono dei centri storici portoghesi e del loro degrado urbano, tratti dal quotidiano spagnolo "El País", dal blog portoghese "Cidadania lx" e dalla rivista cittadina "Lisbon Magazine". L'incuria del patrimonio edificato e il generale stato di rovina della città di Lisbona genera, infatti, controversie e discussioni costanti in tutte le sfere della società. La capitale viene, in questi pezzi giornalistici, descritta come vecchia, svuotata e fantasmagorica. La contrazione demografica, l'alto indice di invecchiamento della popolazione e l'antichità del parco immobiliare sono citate, negli articoli riportati, come le principali cause concomitanti dello svuotamento della capitale portoghese. I giornalisti riportano, spesso in tono molto pessimistico, i numeri dello svuotamento della città, ritenuti conseguenti anche alla grave speculazione, alla complicata burocrazia e all'inefficacia dei programmi comunali di riqualificazione. Risulta chiaro come la crisi finanziaria renda difficoltoso per gli enti municipali investire sul recupero del tessuto urbano, dando in questo modo spazio ad attori privati che preferiscono realizzare progetti meno utili alla comunità e più lucrativi, come grandi catene alberghiere e ristoranti. Un'altra sezione di questo capitolo riporta quegli articoli di cronaca cittadina che descrivono i programmi di riabilitazione urbana e gli strumenti di incentivo messi in atto a varie scale per far fronte al degrado del patrimonio edilizio lisboneta. Questi scritti forniscono una prospettiva

interessante e uno spiraglio di ottimismo grazie alla descrizione di una rete di società che svolgono attività di recupero, organi della municipalità che investono nel campo e enti pubblici e privati che finanziano progetti di riattivazione urbana e valorizzazione del patrimonio. Gli articoli forniscono una panoramica variegata su ciò che finora è stato in merito a questa problematica, delineando in particolare come alcuni programmi municipali abbiano avuto enorme esito, come quello “BIP-ZIP”, mentre altri, come “Reabilita primero paga depois”, abbiano suscitato alcune controversie. In ogni caso, i programmi e le misure attuate finora possono essere considerate un passo importante ma non ancora sufficiente nel tentativo di ovviare al degrado urbano.

Infine, sono presentati alcuni articoli giornalistici legati alle esperienze di riqualificazione di contesti urbani portoghesi più interessanti e connessi al tema del settore professionale dell'architettura portoghese.

Nel panorama di un Portogallo deluso e impoverito, numerosi gruppi di architetti e collettivi artistici stanno emergendo e rinnovando la propria attività in funzione delle condizioni sociali e politiche esistenti. Sviluppando un rinnovato interesse verso micro-interventi di riqualificazione urbana, cofinanziati da organismi statali, fondazioni private e organizzazioni culturali, numerosi professionisti stanno dando vita ad iniziative esemplari per la riattivazione, anche partecipata, di contesti critici delle città portoghesi. Tra tutti, spicca il progetto “Arrebita Porto”.

“Appoggi finanziari puntuali e avulsi”

DIÁRIO ECONÓMICO Nº 5805 - 20 NOVEMBRE 2013

« “La scommessa della riabilitazione urbana è il cammino corretto” afferma Vitor Coias, presidente di Gecorpa (associazione di imprese e professionisti che svolgono attività nella filiera della ribilitazione degli edifici e della conservazione del patrimonio). (...) **“Quello che si è fatto in termini di riabilitazione urbana è molto poco, comparato con quello che si deve fare. La riabilitazione non deve essere il fine, ma una tappa per raggiungere la rivitalizzazione sostenibile dei quartieri, dei centri storici, dei nuclei urbani, delle città”.** (...) Accusa gli appoggi finanziari esistenti di non essere sufficienti “Sono soprattutto puntuali e avulsi”, garantisce, chiarendo che i fondi necessari per la riabilitazione solo dell'edificato abitativo “sono astronomici: 8 mila milioni di euro per Lisbona, 18 mila milioni per l'Area Metropolitana, 75 mila milioni per il Paese”. Victor Coias spiega che **“i fondi disponibili non si stanno generalmente utilizzando come si dovrebbe”** dicendo anche che nel caso degli edifici “si sono applicati frequentemente per il rinnovo delle facciate”. Il presidente è anche critico riguardo ai materiali e alle tecniche utilizzate (...) e rispetto agli aspetti strutturali (...). I risultati si sono spesso rivelati incerti, a causa del carattere avulso degli interventi. (...) Il presidente di Gecorpa crede **la riabilitazione urbana “condurrà ad un aumento dell'offerta di alloggi, al nuovo regime dell'affitto urbano**, che difende meglio gli interessi del proprietario, all'aumento dell'IMI, alla sostanziale riduzione del credito per l'acquisto di case (...). Nel settore della costruzione “il focus sulla riabilitazione obbligherà ad una riconversione del tessuto impresariale, con meno opportunità per i grandi imprenditori e maggiori per le medie e piccole imprese specializzate”. Inoltre si renderà necessaria “una regolazione e fiscalizzazione più aperta del mercato”.



R.C

The place for architecture in Portugal

DA DOMUSWEB.IT - OCTOBER 2012

« Since Portugal integrated the Euro Zone, it has continuously suffered financial difficulties. (...) In 2000 Portugal had an unemployment rate of barely 4%, but according to the last Eurostat report it has reached 15,9% last August. The government is estimating that next year it may reach 16,4%. Simultaneously, according to the Observatorio das Desigualdades (Inequalities Observatory) **in 2009 18% of the population was already living under the poverty line.**(...) The recent announcement of the national budget for 2013, negotiated by the government with the troika, increases taxing in lower wages and pensions and reinforces violent cuts on the welfare state, while, simultaneously, keeping the Madeira island offshore and refusing to significantly increase taxes over financial transactions or higher wages and pensions. The mainstream **reasoning from the political system in power is that the payment of the debt is the only priority**, even if a lot of people will have to emigrate and the poorest and elder will have to die with no health care. **The main political message is clear: only after paying can Portugal start thinking about itself.** »

Tiago Mota Saraiva

1.

« Under this situation, **professional areas that try to project the future — such as architecture, design or urbanism — are under attack.** Government institutions, despite Portuguese architecture's international recognition, just ignore the field. (...) According to the Portuguese official data institute (INE), in the first semester of 2012 there have been 18 families per day that left their houses because they couldn't pay their loan to the bank. Until the end the year, this number is expected to rise to 8000. Some will move to a smaller house, some will share their current house, or perhaps rent it... In a significant part of these transition processes people may need the help of an architect. The problem is that they can't afford it. On the other hand, as André Tavares has stated in Domus, important **landmarks of Portuguese architecture from the last century are already under silent decay.** From no maintenance, to ruin. (...) It becomes clear how wrong it is to declare that there is no work for architects in Portugal. **Architects may play a decisive role in improving people's lives during and after a financial crisis.** Architecture has to work detached from markets, and mostly against their will. Architecture can't sit and wait to play its role in people's lives and I am convinced that the future will have to be about process, sharing, confronting and resisting. »

Tiago Mota Saraiva

2.

Non abbiamo sempre bisogno di costruire.

DA DOMUS 971 - LUGLIO-AGOSTO 2013

« (...) Il boom economico degli anni Ottanta, alimentato principalmente dai fondi che hanno cominciato a piovere sul Portogallo, dopo il suo ingresso nella Comunità Europea nel 1986, è stato il motore propulsivo che ha sostenuto una massiccia espansione edilizia in tutto il Paese, un fenomeno in virtù del quale anche la figura dell'architetto è finita sotto i riflettori. Quando, con gli anni Novanta, è arrivato il riconoscimento a livello internazionale per nomi come Álvaro Siza e Eduardo Souto de Moura, un gran numero di professionisti ha iniziato ad affrontare estetiche e processi che emulavano quelli dei maestri, creando un'élite professionale codificata, potente e autoreferenziale che, ancora oggi, possiede le chiavi non solo di gran parte della produzione architettonica, ma anche dell'attività accademica. (...) **Nel 2011, a seguito delle pressioni dei mercati esteri, il Portogallo ha ufficialmente chiesto il salvataggio economico.** Già in maggio, il Fondo Monetario Internazionale e la Comunità Europea avevano messo assieme un pacchetto di aiuti pari a 78 miliardi di euro. L'anno, tuttavia, si è chiuso con **un tasso di disoccupazione del 13,8%, il 20% del quale riguarda persone sotto i 25 anni;** e il Governo ha ammesso l'esistenza di una nuova ondata migratoria diretta verso Svizzera, Francia, Angola e Brasile. La categoria degli architetti ha proclamato una condizione di "assenza di lavoro" e, persino nelle alte sfere governative, c'è stato chi ha incoraggiato i giovani ad abbandonare la madrepatria in cerca di migliori opportunità. (...) »

Vera Sacchetti

1.

« Negli ultimi due anni, il Paese ha assistito al proliferare di **piccoli studi che cercano un'alternativa a un approccio all'architettura generalmente cristallizzato.** (...) Generati da uno stato di necessità e dalla delusione riguardo alla realtà architettonica in Portogallo e all'estero, gli studi che stanno emergendo in questo periodo di decrescita traggono beneficio da un rinnovato interesse verso questo tipo di microinterventi da parte di organismi statali, fondazioni private e organizzazioni culturali. (...) **Le questioni sociali sono in primo piano anche nell'imminente Triennale di Architettura** di Lisbona, l'evento architettonico più importante del Paese. Diretta da una curatrice internazionale, Beatrice Galilee, l'edizione 2013—che si terrà dal 12 settembre al 15 dicembre—è significativamente diversa dalle precedenti e offre spazio a interventi su piccola scala attraverso una serie di finanziamenti, cercando così di colmare la distanza tra architetti e residenti urbani. (...) Tutte queste **iniziative rappresentano una pluralità di risposte architettoniche salutari e necessarie in un Paese che attraversa un periodo di particolare difficoltà.** Nel 1948, nel pieno della dittatura fascista portoghese, il Congresso degli Architetti cercò di imporre uno stile nazionale, proposta che fallì dopo che numerosi giovani architetti vi si opposero, difendendo le varianti vernacolari e le numerosissime sfumature stilistiche presenti in tutto il Paese. Analogamente, il lavoro di questi studi emergenti offre oggi la possibilità di ampliare la portata dell'architettura e della sua conoscenza. »

Vera Sacchetti

2.

La maggioranza degli anziani riescono solo a pagare la casa

RENASCENÇA -

« Il Censimento 2011 indica che in Portogallo vivono più di due milioni di persone con più di 65 anni. **Circa l'84% dei pensionati di vecchiaia della Segurança Social ricevono meno di 500 euro, il che consente loro di pagare solo le spese per l'abitazione, e solo il 6% hanno una pensione superiore ai 1000 euro.** (...) Le spese degli aggregati familiari costituiti da una persona anziana sono stimate per 9.379 euro all'anno, ossia 781 euro al mese, riferiscono le analisi alla base dei uno studio del Conselho Economico Social (CES). I dati presentati nello studio indicano che, in generale, gli anziani hanno rendite inferiori a quelli della popolazione impiegata. (...) **“In Portogallo la popolazione anziana è uno dei gruppi più svantaggiati in termini economici”** afferma l'analisi, sottolineando “ Conformemente all'aumento dell'età, l'aggravamento del rischio di povertà è maggiore, poiché **la popolazione di 75 anni o più ha un rischio di povertà che attinge al 24,4%**, mentre la media europea è solo del 20,3%.” La solitudine, la mancanza di denaro e l'inattività costituiscono fattori di rischio per gli anziani, in termini di necessità superiori di servizi alla salute e al benessere. »

Arrebita Porto con progetto pilota

DIÁRIO ECONÓMICO Nº 5805 - 20 NOVEMBRE 2013

« Il progetto Arrebita Porto è basato sull'idea che attraverso la creazione di progetti tra varie parti, si possono riformare immobili abbandonati in rovina. Il target sono i proprietari senza mezzi economici e **l'obiettivo è riabilitare edifici abbandonati nella città di Porto, attraverso una rete collaborativa che connette architetti internazionali, giovani ingegneri, imprese fornitrici di materiali costruttivi, professori universitari e illustri istituzioni di carità.** (...) Arrebita Porto beneficia di un capitale iniziale del valore di 50 mila euro attribuito dalla Fundação Calouste Gulbenkian, dei quali per il momento furono spesi 23 mila euro. **Sta per essere sviluppato il progetto pilota** “ in cui abbiamo per target un unico edificio abbandonato che serve da test per la validità di questo modello collaborativo prima della sua applicazione a scala maggiore” chiarifica José Paixao, uno dei coordinatori del progetto, (...) affermando che tutto l'edificio sarà destinato ad “affitto in regime bonificato”. Egli assume **l'ambizione “di moltiplicare questo progetto a molti più casi di edifici abbandonati nel centro di Porto** per i quali non si presentano altre soluzioni”.

R.C

Lisbona, capitale del vuoto

EL PAIS ARCHIVIO - AGOSTO 2010

« **Il cuore di Lisbona è vecchio.** Questa è la diagnosi di Helena Roseta (architetta di professione, eletta nella lista del Partito Socialista) descrivendo lo spopolamento della capitale portoghese e l'abbandono di molti edifici. **Le case abbandonate abbondano nel centro storico, in quartieri molto famosi come Chiado, Baixa, Alfama, Graça o Alcântara.** È un'immagine che si ripete fino alle zone più quotate. Tra negozi di lusso, holtels, banche e imprese multinazionali si sommano edifici in avanzato stato di degrado. (...) **Lisbona e Porto si trovano in testa alla lista di città europee che si sono più svuotate dal 1999 e con il maggior indice di abitanti che hanno più di 65 anni.** Roseta menziona tre elementi comuni del panorama urbanistico delle città di Lisbona, Porto e Braga: l'elevato numero di alloggi non occupati, il declino demografico e l'invecchiamento della popolazione. Secondo un documento del 2008, a Lisbona ci sono 4 mila edifici abbandonati, di un totale di 55 mila. "Una parte possiede già programmi di riabilitazione approvati dal Comune, altri non possono essere recuperati e dovranno essere demoliti" spiega anche l'architetto Manuel Salgado, responsabile di Urbanismo. (...) **Negli ultimi trent'anni, Lisbona ha perso circa 100 mila abitanti per decade** ed è passata da 800 mila abitanti al mezzo milione attuale. Salgado dice di aver perfettamente presente le cause dello spopolamento: "La cattiva qualità dei servizi di prossimità: asili, scuole, centri di salute; la ricerca di abitazioni unifamiliari; il costo al metro quadro, che a Lisbona è due o tre volte più caro delle città limitrofe". "Vogliamo porre fine al divario enorme che esiste a Lisbona tra i molto ricchi e i molto poveri, e per questo è molto importante che la classe media e i giovani siano parte integrante della popolazione della città" segnala Manuel Salgado. (...)



1.



La città ha 650 mila posti di lavoro, ma solo 500 mila di residenti. " Questo significa che ogni giorno più di mezzo milione di persone entrano e escono da Lisbona. È una situazione praticamente unica in Europa. (...) Le conseguenze di questo spostamento quotidiano sono drammatiche. (...) Disequilibrio, congestione della viabilità, inquinamento e rumore. **Di notte e nei fine settimana Lisbona si svuota e ci sono zone che acquisiscono un'aria fantasmagorica.**

Alcuni quartieri più centrali, dove abbondano edifici abbandonati, hanno notevoli carenze di servizi. (...) **Proprietari, inquilini e autorità municipali si accusano a vicenda riguardo al degradato parco immobiliare.** I primi si lamentano sui prezzi di affitto che risalgono agli anni '50, in piena dittatura salazarista, e mantengono congelati prezzi d'affitto irrisori che non consentono di affrontare opere di riabilitazione. (...) I contratti firmati dal 1990 sono liberi e il nuovo regime di rendita del 2006 permette di aumentare gli affitti se la casa è in condizioni di abitabilità, cosa che non accade in molti quartieri. Tuttavia **non sono state toccate le rendite antiche** perché, secondo Manuel Salgado, "provocherebbe uno shock sociale molto serio". Romeo Lavadinho, presidente dell'Associazione di Inquilini Lisboneti, riconosce che **"ci sono molti appartamenti in cattivo stato, per cui l'inquilino paga circa 70 euro al mese"**. "Ma non è meno vero che molti proprietari lasciano che le case siano al limite della rovina, per raggiungere la demolizione e costruire un immobile con più piani e più redditizio". Lavadinho inoltre accusa i Comuni di città come Lisbona e Porto: " Sono i principali proprietari e coloro che possiedono il patrimonio più deteriorato". (...) Il comune ha scoperto uno strumento per recuperare la vitalità della città: il programma Erasmus, che facilita la mobilità accademica degli studenti.



2.

2.3 : GEOMETRIA DI SVILUPPO DELLE FREGUESIAS

L'analisi dell'evoluzione demografica e del parco abitativo di Lisbona descritta nel paragrafo precedente, si articola maggiormente, in questa sede dando luogo a quella che abbiamo definito "geometria di sviluppo delle freguesias". Come spiegato precedentemente, la città di Lisbona si divide in 53 distretti amministrativi, denominati freguesias. Ciò che si intende analizzare in questa fase è come cambiano i numeri della crescita o decrescita dei diversi distretti, quale la composizione dei suoi residenti e quali le caratteristiche del suo parco abitativo. I dati raccolti nei grafici seguenti fanno riferimento ai registri censuari elaborati dall'Instituto Nacional de Estatística (INE) e all'analisi territoriale georeferenziata effettuata dalla Camara Municipal de Lisboa nel 2009 nell'ambito del Programa Local de Habitação. Per quanto concerne l'evoluzione demografica della capitale, occorre leggere il tasso di decrescita della popolazione analizzando i dati di ogni distretto amministrativo. Su 53 freguesias, Santa Maria dos Olivais ha registrato il più alto numero di residenti (46.410 abitanti e 7,7% della popolazione di Lisbona, nel 2001, 511.036 abitanti in 2011). Ma più eloquente risulta la comprensione di quali siano i quartieri che sono cresciuti o diminuiti nel corso degli ultimi decenni. Tra il 1981 e il 2001, soltanto le freguesias di Carnide, Lumiar, Charneca e Encarnação hanno aumentato la loro popolazione (Carnide registrò +4.221, Lumiar +2.303). Negli ultimi dieci anni, però,

Encarnação ha subito un arresto nella crescita per registrare una diminuzione demografica da 3182 abitanti in 2001 a 2.252 in 2011. Lo stesso accadde al distretto di Charneca; Lumiar e Carnide invece non registrarono alcuna inversione di tendenza. Inoltre le freguesias di Benfica, Marvila, Lumiar and São Domingos de Benfica sono state le più popolate (36.821, 38.102, 41.163, e 33.745 abitanti rispettivamente). Nel complesso, si può affermare che nell'ultima decade, dal 2001 al 2011, si è registrata una decrescita demografica, anche se il numero di freguesias che hanno conosciuto uno sviluppo sono aumentate rispetto al passato. Undici freguesias (Ameixoeira, Carnide, Lumiar, Martires, Santa Justa, Santa Maria de Olivais, Santos-o-velho, Sao Domingos de Benfica, Sao Jorge de Arroios, Sao Sebastiao and Socorro) hanno registrato una crescita demografica tra il 2001 e il 2011. In realtà, occorre precisare che per alcune di esse il tasso di crescita è minimo, così che il loro andamento può essere definito stabile piuttosto che in crescita: Alto da Pina, Madalena, Santos-o-Velho, Sao Domingos de Benfica and Sao Nicolau ne sono un esempio. Le freguesias che hanno aumentato la loro popolazione sono per lo più distretti periferici (Ameixoeira, Carnide, s. Maria de Olivais, Sao Jorge Arroios, Sao Sebastiao...). Quello che ha registrato il maggior incremento demografico in percentuale fu Santa Justa (+27,29%). Nel centro storico, invece, la maggior parte dei quartieri ha registrato un calo di popolazione, dal

momento che soltanto cinque freguesias hanno avuto uno sviluppo in positivo (Socorro, Madalena, Santa Justa, Martires and Sao Nicolau). Al contrario, la freguesia di Castelo, situata nel centro storico conobbe il maggiore calo con -39,52%. Le problematiche legate all'abbandono, inducono a considerare non soltanto il fenomeno di calo demografico, ma anche quello dell'invecchiamento della popolazione residente. Tra le freguesias che costituiscono il nucleo storico della città di Lisbona, Graça registra il dato più alto, in valore assoluto, di residenti con più di 65 anni, pari a 1.663. Il numero più basso, invece, corrisponde a quello di Martires. Il valore percentuale più alto è quello del quartiere di Santiago con 34,73%, il valore più basso, in percentuale, invece, corrisponde alla freguesia di Madalena. Nel complesso, le freguesias situate nell'area più periferica della città presentano valori che oscillano tra 15 % a 28%, lo stesso accade per quelle più centrali: non è, pertanto, visibile un netto distacco tra centro storico e periferia così da far pensare che il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione di Lisbona sia un fenomeno diffuso come attestato dai dati che mettono a confronto la Capitale rispetto ad altre città della Area Metropolitana di Lisbona. Un dato più significativo risulta essere, invece, quello relativo all'invecchiamento degli edifici, indice della sempre maggiore necessità di manutenzione e conservazione dello stock abitativo.

Nel 2001, soltanto quattro freguesie presentavano una età media dell'edificato inferiore ai 35 anni: Ameixoeira, Benfica, Lumiar e São Francisco Xavier; e altre 4 una media superiore agli 85 anni: Encarnação, Madalena, Santiago e São Miguel. In tre freguesie si è registrata una diminuzione significativa dell'età media degli edifici, tra il 1991 e il 2001, risultato del rinnovamento del parco edificato. Questa dinamica è da imputare sia all'aumento di nuove costruzioni, sia a delle politiche di riabilitazione urbana sia alla demolizione di edifici antichi.

Nella freguesia di Castelo, l'età media dell'edificato è diminuita da 89 a 58 anni; nel quartiere di Sacramento, da 83 a 41 anni, e nella freguesia di Sè da 90 a 55 anni.

I dati del censimento 2011 mostrano che l'indice di invecchiamento più alto è registrato nelle freguesie del centro storico della città di Lisbona, rispetto a quartieri più periferici come Lumiar, Carnide e Marvila, che registrano valori molto bassi.

L'indice di invecchiamento più alto si registra nella freguesia di Encarnação, ed è pari a 43805: ciò significa che per ogni edificio costruito dopo il 2001, ve ne sono 43.805 costruiti prima del 1960. I valori relativi all'età dell'edificato si riflettono sui dati che esprimono lo stato di conservazione degli edifici.

Il censimento del 2011 rileva che le freguesie del centro storico possiedono la percentuale più alta di edifici in cattivo stato di conservazione.

Per quanto riguarda gli edifici molto degradati, le percentuali più alte si attestano tra il 10 e il

15% (Socorro, 11,5%, S. Cristovao, 13,2%, Martires, 15,6%). Il primato va alla freguesia di S. Justa: con una percentuale molto più alta di edifici molto degradati, pari a 43,5%. Castelo, invece, con 1% è la freguesia con meno edifici in stato di elevato degrado (1 edificio su 102).

Sempre secondo i dati del censimento 2011, le freguesie che si trovano a ridosso dei quartieri del centro storico possiedono un numero limitato di edifici molti degradati, e un numero che si attesta nella media () per ciò che riguarda gli edifici che necessitano di riparazioni.

Dai dati raccolti emerge che le freguesie periferiche presentano, in percentuale, valori bassi relativamente agli edifici che abbisognano di riparazione, e valori molto bassi rispetto agli edifici molto degradati.

Con lo 0,4%, Benfica (periferia Ovest) registra soltanto 12 edifici degradati su 2811 edifici totali. Carnide (Nord-Ovest), invece, con una percentuale del 5,9%, presenta valori riscontrabili anche tra le freguesie del centro.

Infine, la freguesia di Marvila (periferia Est), con 682 su 1553, presenta un'alta percentuale di edifici che necessitano di riparazione (43,9%).

Per quanto concerne il fenomeno dell'abbandono, secondo i dati raccolti dalla Camara Municipal de Lisboa del 2007, la freguesia di Santa Justa fu quella che registrò la più alta percentuale (58,1%) di edifici abbandonati, seguita dalle freguesie di Mártires (43%), Santo Estêvão (43%), Madalena (39%) e Sé (32%). In termini assoluti, il maggior numero di edifici abbandonati fu registrato nella freguesias di Prazeres (298), seguito da São

Domingos de Benfica (225), Marvila (204), Lapa (174), Graça (172) e São João de Brito (166).

Al contrario, i quartieri di Charneca e Penha de França sono quelli che registrarono una percentuale minore di edifici abbandonati con -1,7% e 1,9% rispettivamente (così come in termini assoluti: 15 e 25 edifici, rispettivamente)

La freguesia di Campo Grande, invece, registrò il più basso numero di edifici abbandonati: 14 edifici. Nel complesso, le percentuali più alte si registrano nell'area del centro storico di Lisbona. Al contrario, le freguesie più periferiche presentano valori decisamente inferiori, nel range del 2%-11%.

Il Programa Local de Habitação fornisce dati statistici interessanti relativi ai valori di vendita ed affitto di immobili nei diversi distretti di Lisbona. I valori di vendita degli appartamenti nel Comune di Lisbona oscillano tra 145 mila e 630 mila euro, con una media leggermente più bassa di 300 mila euro. È opportuno notare che le freguesie che presentano un maggior dinamismo di mercato sono quelle che presentano i valori di vendita più elevati, come ad esempio la freguesia di Martires, che presenta i prezzi medi più elevati.

All'altra estremità della classifica vi è la freguesia di Socorro, situata al centro città ma con alta densità di popolazione.

Per quanto riguarda i prezzi di affitto nel comune di Lisbona, i valori medi oscillano tra 350€ e 1900€, rispettivamente nelle freguesie di Charneca e di Lapa. Le freguesie più dinamiche registrano valori più elevati di affitto, rispetto alla media.

Le freguesie con i valori più elevati, sia per quanto riguarda la vendita che per l'affitto, sono quelle più

centrali della città, che si estendono verso nord. La freguesia di Santa Maria dos Olivais, in cui si trova la località di Parque das Nações, è caratterizzata da un eccesso di offerta rispetto alla effettiva domanda, cosicché i prezzi di vendita non sono tra i più elevati.

Questa attenta analisi delle caratteristiche demografiche e urbane dei vari quartieri di Lisbona risulta importante come premessa e inquadramento alla successiva descrizione del quartiere di Graça, scelto come oggetto della ricerca.

**PARTE SECONDA /
IL BAIRRO DI GRAÇA**

> *un quartiere*

1.1 : INTRODUZIONE: PERCHÉ GRAÇA ?

Dopo aver inquadrato ad una scala più ampia le dinamiche in corso nella città di Lisbona e i processi in atto nei suoi quartieri, arriviamo ora a mettere a fuoco l'oggetto della ricerca, che costituirà successivamente la sede del progetto architettonico.

La ricerca proposta si inserisce geograficamente in uno dei quartieri più antichi di Lisbona: Graça.

Il fatto che non sia stato pianificato né ancora studiato approfonditamente, rende questo quartiere molto interessante per lo sviluppo di un progetto di esplorazione urbana e architettonica. Questo piccolo quartiere del centro storico risulta infatti paradigmatico per una serie di fenomeni e processi riscontrabili nell'intera città, ma qui in atto con particolare vigore. Ci riferiamo nello specifico alle dinamiche di abbandono del tessuto urbano e al caso dell'invecchiamento della popolazione. Con una percentuale di 28,7 % di popolazione con età superiore ai 65 anni e circa il 20 % dell'edificato in stato di abbandono, questo quartiere rappresenta un contesto stimolante per l'elaborazione della ricerca e al tempo stesso un territorio che realmente necessita di una strategia di riqualificazione urbana a varia scala.

Graça è uno dei quartieri del nucleo storico della capitale portoghese, con un passato fortemente correlato all'antico Convento omonimo dell'ordine di Santo Agostino.

È situato lungo le alture di Graça e di Sao Gens e questa sua localizzazione sulla collina a nord-est del vero e proprio centro antico della città l'ha reso da sempre un luogo privilegiato e interessante nello sviluppo delle vicende urbane. La storia del

quartiere di Graça risale, infatti, ad epoche remote e da sempre è stata legata allo sviluppo dell'intera capitale.

Il quartiere confina a nord-est con la freguesia Penha de França, che si compone del quartiere omonimo e da quello di Sao Joao, a nord con la freguesia di Arroios, costituita, oltre che dall'omonimo quartiere, da quelli di Pena e di Sao Jorge de Arroios, e a ovest con la freguesia di Santa Maria Maior (formata dai 12 piccoli quartieri di Märtires, Sacramento, S'co Nicolau, Madalena, Santa Justa, Sé, Santiago, Sao Cristovao e Sao Lourenço, Castelo, Socorro, Sao Miguel e Santo Estévaó). Nello specifico, il quartiere di Graça confina con i quartieri di Anjos, Santiago, Castelo, Sao Vicente, Santa Engracia e Penha de França. Graça è una unità amministrativa relativamente recente: istituita infatti successivamente al terremoto del 1755 con l'integrazione di alcuni terreni delle parrocchie di Santa Marinha e di Santo André.

Ha ottenuto identità propria solo nel secolo XIX e la sua autonomia amministrativa è poi stata annullata nel 2012. In quell'anno infatti, con la legge 56, è stata approvata la ridefinizione dei confini amministrativi delle aree urbane di Lisbona, in un'ottica di modernizzazione e miglioramento del governo della città. Con quest'operazione alcune freguesie sono state mantenute inalterate, altre sono state modificate nei confini e nelle dimensioni (10), altre sono state accorpate (13) ed una è stata istituita ex novo (Parque das Nações). Tale intervento ha portato alla riduzione delle freguesie da 53 a 24. L'area di

sua pertinenza dell'antica freguesia di Graça è stata aggregata a quella di Sao Vicente, insieme alla ex-freguesia di Santa Engrácia, con cui confina a est.

Il quartiere di Graça, infine, oltre che coincidere con un'unità territoriale e amministrativa, rivela una forte identità culturale: si configura quindi come un territorio caratterizzato da antiche tradizioni, luoghi della memoria collettiva, che accrescono il senso di appartenenza della popolazione locale.



1.2 : GRAÇA E IL SUO PASSATO¹

¹ De Araujo N., "Peregrinacoes em Lisboa", Lisboa : Parceria A.M. Pereira, [1938]-1939 – 15 livros.

La storia del quartiere di Graça risale ad epoche remote e da sempre è stata legata allo sviluppo dell'intera città di Lisbona. La localizzazione sulla collina a nord-est del nucleo storico più antico della città ha reso da sempre Graça un luogo privilegiato e interessante nello sviluppo delle vicende urbane. Data la sua collocazione ai limiti della città antica, ha in passato rappresentato l'area di filtro e la fascia di collegamento con le aree rurali più periferiche rispetto all'insediamento urbano. Inoltre le particolari caratteristiche topografiche del territorio hanno conferito da sempre un ruolo cruciale al quartiere nello sviluppo delle dinamiche cittadine, quale spazio difensivo o accampamento naturale perfetto nei tempi passati e belvedere più alto di Lisbona oggi. Questa zona della città, consolidatasi grazie ad un'occupazione sistematica a partire dal secolo XII, si è successivamente espansa in modo organico attorno a pochi grandi complessi architettonici e lungo alcuni percorsi fondamentali instauratisi in relazione alle condizioni naturali e topografiche dell'area. La collina di Graça era, durante l'Alto Medioevo, una zona fertile, caratterizzata da poche forme di insediamento architettonico di tipo arcaico. Costituiva una zona periferica della cittadella musulmana, l'area in quota protetta da un castello con funzioni di difesa, ed era chiamata 'almafala' o 'almofala'. La principale attività del ridotto numero di abitanti della zona era l'agricoltura, legata soprattutto alla coltura di abbondanti orti, uliveti e frutteti.

Nel 1147 Don Afonso Henriques, approfittando delle qualità strategiche del luogo legate alla localizzazione e alla topografia, dispose qui le sue truppe per attaccare la città. Dal pendio tra São Vicente e São Gens poteva, infatti, facilmente pianificare la strategia d'attacco in risposta alle mosse militari dei soldati stranieri che si erano accampati sulla collina di Martires, situata sul lato opposto. Durante i primi anni della nazione portoghese la vita di questa area collinare sostanzialmente non si alterò. Continuava ad essere tagliata fuori dal perimetro urbano e dalle vecchie mura e a svolgere il ruolo di zona di approvvigionamento di prodotti orticoli per la città. Venne integrata successivamente nella freguesia de São Vicente, istituita attorno al 1183 per inglobare tutta la zona rurale a oriente del tradizionale perimetro urbano. Gran parte di queste terre apparteneva, per donazione regia, ai monaci agostini, che avevano aiutato l'affermarsi della riconquista cristiana e sostenuto fortemente il riconoscimento dell'indipendenza nazionale. Nel 1147 i monaci iniziarono la costruzione di un grande monastero con un cimitero pubblico a São Vicente e di un piccolo eremo sulla collina del monte São Gens. Nel 1243, essendo alla ricerca di migliori condizioni di isolamento e quiete per la meditazione, gli eremiti costruirono sulla cima del monte un piccolo monastero con cappella. Più tardi, verso la fine del secolo XII, la popolazione della zona orientale della città, cosiddetta area "fuori dalle mura", aumentò abbondantemente. Così, vennero costruite due nuove parrocchie,

quella di Santa Marinha nel 1190 e quella di Santo André nel 1209. L'area di Graça venne dunque a essere suddivisa tra tre parrocchie, quella di São Vicente, quella di Santa Marinha e quella Santo André. La fondazione dell'università Estudos Gerais presso São Vicente produsse una nobilitazione della zona, che per questo cominciò ad attrarre una fascia di popolazione aristocratica e benestante proveniente dai quartieri storici di Baixa. Allo stesso modo, il nuovo convento francescano fondato in zona, costituì un altro polo di espansione urbana. Fu a partire dal XIV secolo che venne a definirsi l'identificazione toponomica "da Graça" del sito. Nel 1305, infatti, tutti i conventi dell'ordine di Santo Agostino, passarono ad essere dedicati a Nossa Senhora da Graça. In questo periodo si verificò un consolidamento urbano tra la zona tra São Vicente e il Convento da Graça, grazie alla costruzione di case e edifici vari nei pressi dei complessi architettonici di tipo religioso e lungo gli antichi percorsi di delimitazione delle mura. Molti dei nuovi residenti della zona lavoravano a vario titolo nelle numerose proprietà conventuali. Con la costruzione della muraglia fernandina, tra il 1373 e il 1375, fu definito un nuovo perimetro urbano e tutta la zona costruita a oriente del centro storico antico fu inglobata nella cerchia. Tutto il perimetro della muraglia era scandito da torri quadrangolari per la difesa e il controllo delle entrate. Lungo il percorso delle mura si aprivano le porte principali, São Vicente a est, Santo André a ovest,

e quelle secondarie, ossia i piccoli portali di Nossa Senhora da Graça, detto anche di Santo Agostinho, a nord e di Caracol da Graça.

La cappella di Nossa Senhora do Monte e di tutti i terreni del Convento degli Agostini di Graça rimanevano all'esterno e solo il grande monastero gotico, con la sua chiesa situata a sud del chiostro principale e la facciata di una torre rivolta verso ovest, si trovava all'interno della città.

Gli spazi urbani più importanti del quartiere di Graça risultano a questo punto già definiti nei pressi del convento e del portale delle mura. A nord della porta c'era, infatti, una piccola piazza nella quale si sbucava dopo aver attraversato le mura in direzione nord, verso la Cruz dos Quatro Caminhos, nella zona di Sapadores. Da qui cominciava, infatti, un cammino rurale che attraversava campi e orti i proprietà del Convento o delle aziende agricole e collegava i piccoli casali e i villaggi dei dintorni. Questi due spazi, ossia la piazzetta e il percorso rurale, finirono per delineare la struttura urbana del quartiere e vennero successivamente a corrispondere agli attuali Largo da Graça e Rua da Graça.

Nel 1556 il nucleo conventuale, abbastanza danneggiato dal terremoto del 1551, venne quasi totalmente demolito e poi ricostruito. Al di là fondi dati dalle ricchezze proprie dell'ordine religioso, molti donatori, già a partire dall'inizio del secolo, contribuirono alle opere di restauro del monastero e alcune famiglie importanti vi costruirono le loro proprie cappelle. Le opere di rinnovo dell'edificio intercorsero tra il 1556 e il 1565, con base in un coraggioso programma architettonico in stile

manierista. La struttura spaziale che conosciamo oggi risale a questa epoca e si sviluppò poi nei secoli XVII e XVIII con la decorazione in stile barocco degli spazi interiori.

Architetti e artigiani celebri collaborarono alle opere di restauro del edificio conventuale, che attrassero verso la zona di Graça molti operai e nuovi abitanti.

I terremoti che si succedevano nel corso del secolo XVI fecero sì che molti residenti della città antica migrassero altrove. La collina di Graça fu, in questo contesto di spostamento della popolazione, una delle zone preferite per i nuovi insediamenti. Essendo quest'area collocata ad una quota più alta rispetto ai quartieri storici, essendo meno densa di insediamenti urbani e dotata di spazi qualitativamente migliori, le prime famiglie nobili cominciarono a spostarsi qui, comprando campi e fattorie e costruendo cascine. Inizialmente queste persone avevano l'abitudine di trasferirsi a Graça solo durante i periodi dei cataclismi e delle epidemie per mettersi al riparo da esse; successivamente, invece, alcune famiglie decisero di insediarsi definitivamente.

Fu in questo periodo, precisamente nel 1586, che venne fondato un altro convento dell'ordine religioso degli Agostiniani, dedicato alle eremite donne. L'edificio fu consacrato a Santa Monica e costruito vicino alla Travessa de São Vicente, circondato da una piccola muraglia.

Il consolidamento del nucleo di São Vicente e la formazione di alcune zone rurali a nord contribuirono ad una nuova articolazione di Graça nell'espansione urbanistica della città. A

partire dalla fine del secolo XVI, si può parlare di una sua esistenza come quartiere vero e proprio. I mille e cinquecento frati che arrivarono a vivere nel convento aumentarono considerabilmente la popolazione dell'area, costituita anche da lavoratori agricoli, vasai e lavoratori nelle case delle famiglie nobili recentemente trasferitesi. Durante i secoli XVII e XVIII il prestigio del quartiere di Graça crebbe grazie alla costruzione di grandi palazzi urbani lungo le viuzze della zona, lungo Calçada Santo André e in Largo da Graça. Alcuni esempi di questi palazzi nobiliari sono quello dei Senhores de Figueira e quello dei Senhores de Trofa e Abelhos.

La processione dos Senhores dos Passos era in questo periodo l'avvenimento più importante della zona e ad essa prendevano parte numerosi membri della nobiltà, della famiglia reale e anche personaggi stranieri, per partecipare e apprezzare l'esotismo del rituale che all'epoca era animato da un gruppo di preti.

La vecchia muraglia fernandina col passare del tempo smise di avere significato e, nel 1700, quando furono realizzate alcune opere di consolidamento delle vie pubbliche, delle mura e delle aree in pendenza, i portali di Santo Agostinho e di Caracol da Graça furono demoliti. Allo stesso tempo cominciò a formarsi un piccolo villaggio vicino alla Vale de Santo Antonio e vennero costruiti di volta in volta più edifici lungo il percorso rurale che conduceva verso nord ai Quatro Caminhos.

Il terremoto del 1755 ebbe conseguenze disastrose sull'impianto architettonico del quartiere, ma

provocò anche l'attrazione di nuovi abitanti alla ricerca di luoghi più sicuri in cui stare. In questo modo si consolidò il nucleo tra le attuali vie da Graça e de Nossa Senhora da Gloria. Contemporaneamente alla costruzione di queste semplici strutture abitative di un solo piano, si diede inizio alla ricostruzione del convento e di alcuni palazzi che furono danneggiati dal terremoto. Anche la cappella di Nossa Senhora da Gloria, costruita a partire dal 1766, contribuì all'espansione urbanistica e alla crescita di prestigio del quartiere.

Il convento da Graça continuò ad essere il polo d'aggregazione dei nuovi insediamenti e delle attività del quartiere e il fatto di avere assorbito le due parrocchie di Santo André e Santa Marinha, le cui sedi rimasero completamente distrutte, gli conferì ancora maggiore rilievo e importanza. Le numerose aziende agricole nella Vale de Santo Antonio e lungo il cammino verso Penha de França, situato nella parte nord del quartiere, si trovavano sotto l'influenza religiosa, culturale e economica di Graça. In quel periodo cominciarono ad essere aperti alcuni brevi percorsi tra le varie proprietà, così da articolare più specificamente i vari nuclei urbani.

Le connessioni con il centro della città, per esempio con le zone di Alfama, del Castello e di Socorro, continuavano ad essere quelle dei tracciati tradizionali, già del tutto integrati nel tessuto urbano consolidato.

A seguito dell'estinzione degli ordini religiosi, nell'ambito delle Riforme Liberali del 1834, i monaci agostiniani di São Vicente e di Graça

abbandonarono i conventi e così ebbe inizio una nuova fase per il quartiere.

Il convento di Graça venne trasformato in una caserma e la chiesa divenne una sede parrocchiale. La gran parte dei terreni di proprietà del convento furono espropriati e venduti a privati, mentre altri tornarono ad essere proprietà del Comune. Questo fu il periodo della riorganizzazione urbanistica del Largo Santa Marinha, a seguito della demolizione della chiesa nel 1862.

L'incipiente industrializzazione e il programma di crescita economica lanciata con la politica di "Rigenerazione" nel 1851 ebbero i loro effetti sulla città e sul quartiere.

La costruzione di numerosi stabilimenti industriali lungo il fiume Tejo, nella zona di Beato e Xabregas e la vivace attività portuaria, attrassero numerosi nuovi abitanti alla zona di Graça, collegata alle altre parti della città da vecchi e nuovi percorsi. Coloro che in questo periodo vengono a risiedere qui sono generalmente lavoratori impiegati nel settore commerciale negli stabilimenti di Baixa, operai delle industrie del lungofiume, lavoratori del porto oppure membri della piccola borghesia che svolgono l'attività di funzionari pubblici. Nascono così nuove esigenze per quanto riguarda la sfera delle abitazioni. È questo il periodo dei patios (in periferia e vicino al Monte), dei quartieri operai pianificati (Calçada dos Barbadinhos) e soprattutto delle ville operaie costruite secondo regole estetiche e urbanistiche.

In alcuni casi queste operazioni vengono svolte per adattamento di antichi palazzi esistenti nel quartiere.

In altri casi le operazioni architettoniche e urbanistiche erano basate su progetti nuovi, per questo sorsero complessi come quello del Bairro Operário da Calçada dos Barbarinhos da parte della Companhia Comercial Construtora, un'associazione di operai e tecnici, e l'espansione programmata della Vale de Santo Antonio.

Il vecchio palazzo degli Abelhos fu completamente distrutto per lasciare spazio all'urbanizzazione di Largo da Graça e alla costruzione di un edificio residenziale. In Rua da Graça, inoltre, sorsero alcune tra le ville operaie più importanti della città, come Vila Estrela d'Ouro, costruita nel 1908 insieme al Bairro do Monte, iniziato con il processo di lottizzazione dei terreni nel 1902, e Vila Berta, situata a ovest di Rua da Graça in una via di proprietà privata, aperta tra il 1902 e il 1908.

È questo il periodo di Graça operaia, caratterizzata dall'associazione "A Voz do Operário".

Nel 1872, il progetto di apertura dell'attuale Rua da Voz do Operário, aveva permesso la costituzione di un nuovo percorso di accesso più diretto e regolare tra S. Vicente e Graça, che diventò successivamente un asse fondamentale nel tessuto urbano.

Durante la Prima Repubblica (1910-1926), numerosi progetti a sfondo culturale, sociale e pedagogico ebbero luogo nell'edificio da Voz do Operário e nella Escola Oficina n°1.

Inoltre la dinamica culturale del quartiere si intensificò con l'apertura del Royal Cine nel 1929 e con il fiorimento di Radio Graça negli anni '40 e '50.

I trasporti urbani, tra tutti l'ascensore che funzionò episodicamente tra il 1893 e il 1904 e la linea del tram, detto 'eléctrico', inaugurata nel 1906, permisero un migliore collegamento con le altre zone della città, tra cui soprattutto la fascia del lungofiume e della Baixa.

Nel 1918 venne costituita la freguesia di Penha de França, cosicché l'area relativa alla freguesia di Graça fu ridotta: fu sottratta al quartiere gran parte della zona nord.

A partire dagli anni '70, al di là dell'apertura di Rua Leite de Vasconcelos con la costruzione di nuovi edifici e l'istituzione del Liceu Gil Vicente, il quartiere subì poche ulteriori alterazioni.

1.3 : PANORAMICA: GRAÇA IN NUMERI

Questa parte dell'analisi condotta sul quartiere di Graça è stata effettuata a partire dai dati censuari raccolti dall'Istituto Nacional de Estatística (INE), al fine di fornire un quadro completo sulla composizione sociale del quartiere.

Secondo i dati dei censimenti effettuati nel 2001 e nel 2011, il quartiere ha registrato, nel corso del decennio, un calo di popolazione: con un tasso di decrescita del 16,85%. Il quartiere è passato dall'averne 6960 abitanti nel 2001 ad averne 5787 nel 2011.

Molto importante per il successivo sviluppo della strategia progettuale è l'analisi della composizione demografica del quartiere. La popolazione residente a Graça possiede per il 52,5 % un'età compresa tra i 25 e i 64 anni. Il 28,7% degli abitanti ha più di 65 anni, il 10,7% ha dagli 0 ai 14 anni e l'8,4% comprende la popolazione tra i 15 e i 24 anni. Risulta dunque evidente quanto sia reale in questo quartiere, così come nel resto della città, la questione dell'alto tasso di invecchiamento della popolazione.

Per quanto riguarda la popolazione attiva, essa subì un calo nell'ultimo ventennio. Infatti dal 1991 al 2011 si passò da 3441 a 2259 residenti lavoratori. Se teniamo in considerazione il calo demografico del quartiere negli ultimi decenni, il dato negativo relativo alla popolazione attiva non dovrebbe sorprendere, ma osservando il tasso di disoccupazione, si nota una variazione dal 40% nel 1991 al 44,5% nel 2011.

Il numero di disoccupati è pari a 374, secondo i dati raccolti dall'INE nel 2011.

I dati relativi al livello di scolarizzazione del

2001 attestano che la freguesia di Graça era al trentacinquesimo posto tra le altre freguesie della capitale per la concentrazione di popolazione con educazione di alto livello. Infatti, tuttora, la maggior parte della popolazione di Graça, ossia 2953 abitanti, presenta un livello di educazione di base.

Secondo i dati del censimento del 1991 e del 2001, La freguesia di Graça passò dal 24esimo posto al 20esimo posto per concentrazione di popolazione con bassa educazione scolastica. Il numero di residenti con basso livello di scolarizzazione infatti si abbassò da 4557 a 3008.

Il tasso di analfabetismo rilevato dal censimento del 2011 è pari al 3,4%, ovvero su 5787 residenti 183 sono analfabeti.

In conclusione, da questa serie di dati è possibile considerare come il quartiere di Graça presenti una composizione sociale variegata ma per lo più rappresentata da una popolazione di mezza età e spesso dotata di un livello di educazione basico.

*_*Diagrammi: LA POPOLAZIONE

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Graça	2001	2011
popolazione	6.960	5.787
tasso di variazione		-16,85%

fonte: INE, census 2011, atlas PLH

POPOLAZIONE ATTIVA

Graça	1991	2001	2011
numeri	3441	3002	2259
tasso di occupazione	40%	43,1%	44,5%

fonte: INE, census 1991, 2001, 2011

POPOLAZIONE CON UNA BASSA ISTRUZIONE

Graça	1991	2001
numeri	4557	3008
percentuali	53%	43%

fonte: INE, census 1991, 2001, da ATLAS PLH

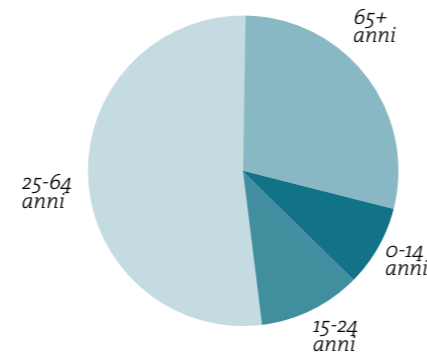
TASSO DI DISOCCUPAZIONE

Census 2001
374
persone disoccupate

POPOLAZIONE / ETÀ

età	abitanti	percentuali
popolazione	5.787	
0-14 anni	619	10,7%
15-24	486	8,4%
25-64	3.019	52,2%
65+	1.663	28,7%

fonte: INE, census 2011



LIVELLO D' ISTRUZIONE

nel 2001	
senza istruzione	427
istruzione pre scolare	104
istruzione di 1° ciclo	1633
istruzione di 2° ciclo	471
istruzione di 3° ciclo	849
istruzione secondaria	907
istruzione post-secondaria	58
istruzione superiore	1338
totale	5787

fonte: INE, census 2001, da ATLAS PLH

TASSO DI ANALFABETISMO

3,40%

**SU 5787 RESIDENTI A GRAÇA
183 SONO ANALFABETI**

fonte: INE, census 2011

> *analisi urbane*

2.1 : METODI E TEMPI DELLA MAPPATURA

L'analisi dei dati statistici relativi alla popolazione e al parco edificato del quartiere di Graça trova completamento in questa sezione dedicata alla ricognizione sul campo.

Come emerge dalle considerazioni precedenti, il bairro di Graça costituisce una piccola realtà locale affetta da un certo grado di isolamento rispetto alla capitale.

Anche sul piano della ricerca, diversamente da quanto accade per altre aree della capitale, che attirano l'attenzione di studiosi e ricercatori di diversi campi del sapere, Graça rimane un territorio ancora piuttosto inedito.

Da qui deriva la necessità di una attenta analisi e del rilievo dell'area che ha permesso di far emergere i tratti peculiari del quartiere nella sua componente urbanistico-architettonica, nonché sociale e culturale.

È stato quindi indispensabile effettuare una attività precisa di mappatura del sito di interesse, condotta su due livelli. Il primo livello corrisponde alla scala più ampia del centro storico di Lisbona. Questo ha permesso di localizzare il quartiere all'interno del tessuto più antico della capitale e di comprendere il grado di prossimità rispetto ai principali snodi della città.

Dall'elaborazione delle mappe relative a contesto urbano, mobilità, nodi infrastrutturali e nodi urbani, emerge l'immagine di un quartiere generalmente poco accessibile e "tagliato fuori" dalla maglia infrastrutturale della capitale portoghese.

Questa condizione di isolamento appare visibile anche dalle sezioni urbane che descrivono

l'orografia del territorio. Tra queste, le più generali tagliano il quartiere secondo gli assi Nord-Sud e Ovest-Est e altre, più specifiche, percorrono le principali vie di accesso al bairro.

Il secondo livello di analisi è quello che attiene propriamente alla scala del quartiere. Questo raggio d'azione consente di descrivere i confini, i percorsi della mobilità lenta e veloce, le aree di sosta, le aree verdi, le attività prevalenti e le destinazioni d'uso degli edifici.

Questa porzione di analisi è stata condotta sul campo, dal momento che non erano disponibili fonti da cui derivare le informazioni necessarie alla comprensione degli spazi urbani.

L'analisi è stata formulata a partire dalle attività di sopralluogo, scandite in tre fasi di lavoro, a distanza di circa tre mesi ciascuna.

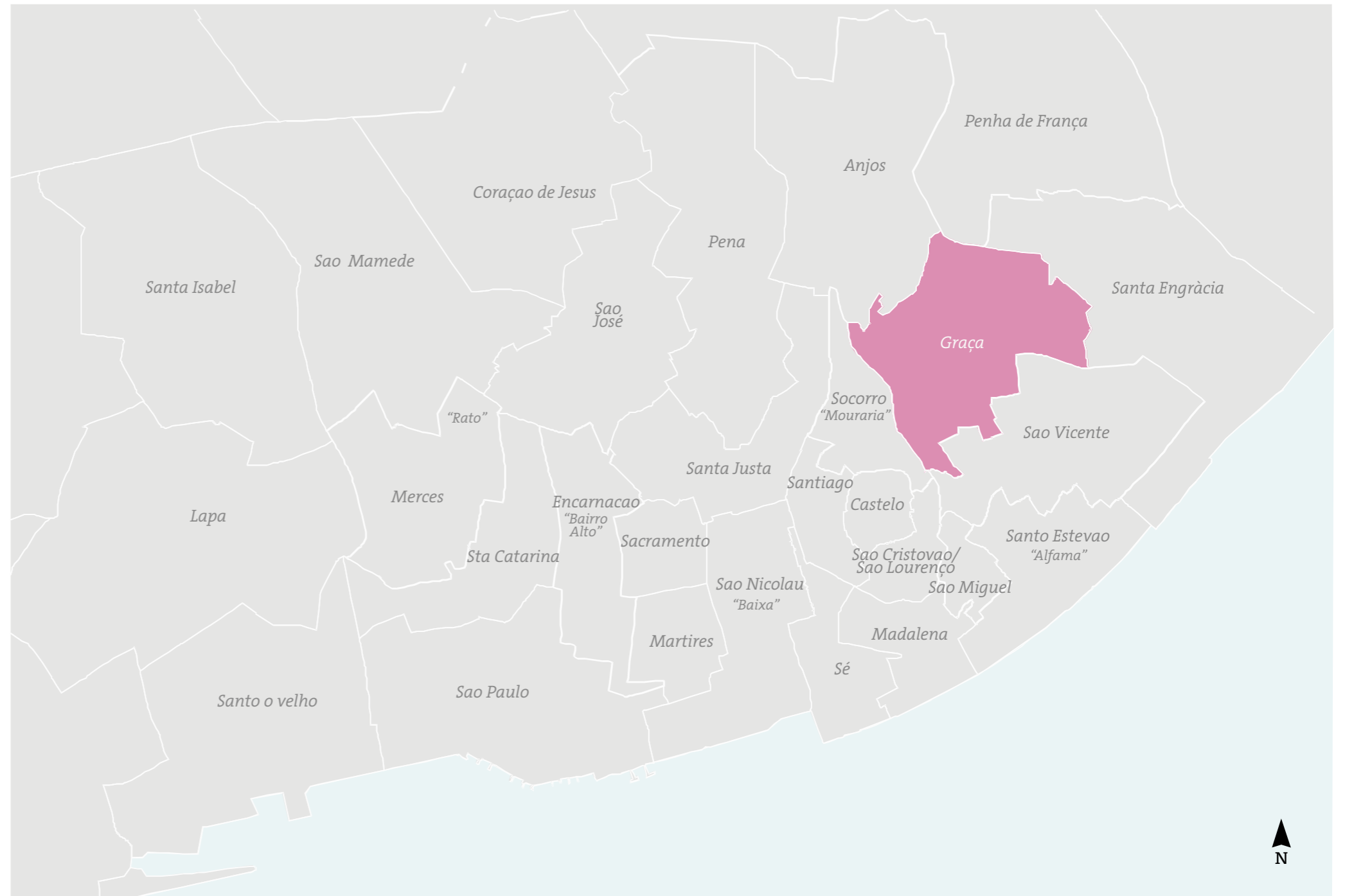
Il primo approccio al sito risale all'Agosto 2013 e può essere considerato come una raccolta delle prime impressioni sul quartiere. La seconda tappa risale al Dicembre 2013, durante la quale è stata svolta l'attività di sopralluogo vera e propria, attraverso la mappatura dei principali luoghi di interesse e con il coinvolgimento della popolazione locale che ha fornito importanti informazioni sulla configurazione urbana dell'area.

Infine, in seguito all'elaborazione delle mappe di analisi, i dati reperiti sono stati confermati e talvolta adattati all'esperienza dell'ultimo sopralluogo avvenuto nell'Aprile del 2014.



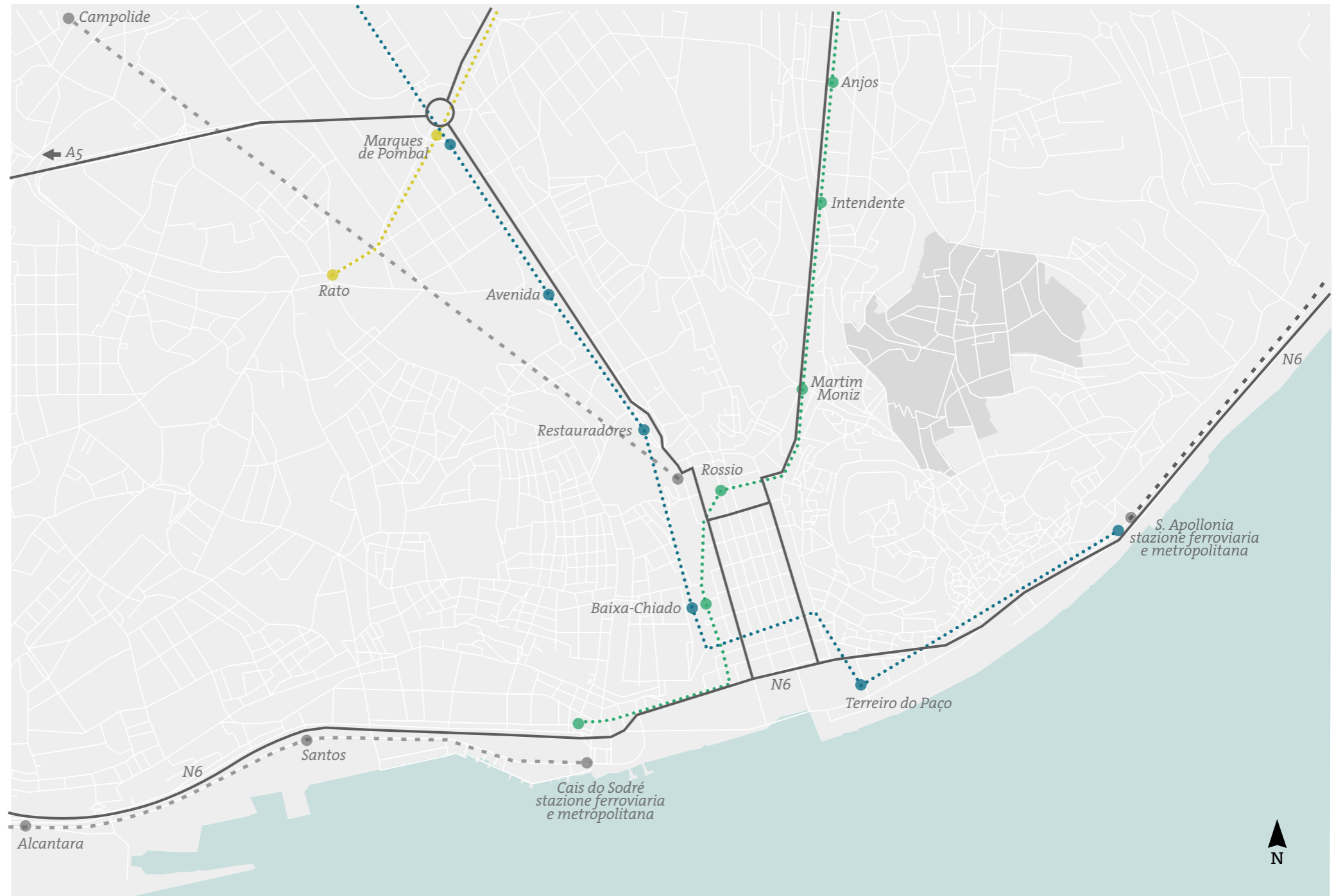
2.2 MAPPANDO IL CENTRO STORICO

INQUADRAMENTO URBANO



RETE INFRASTRUTTURALE

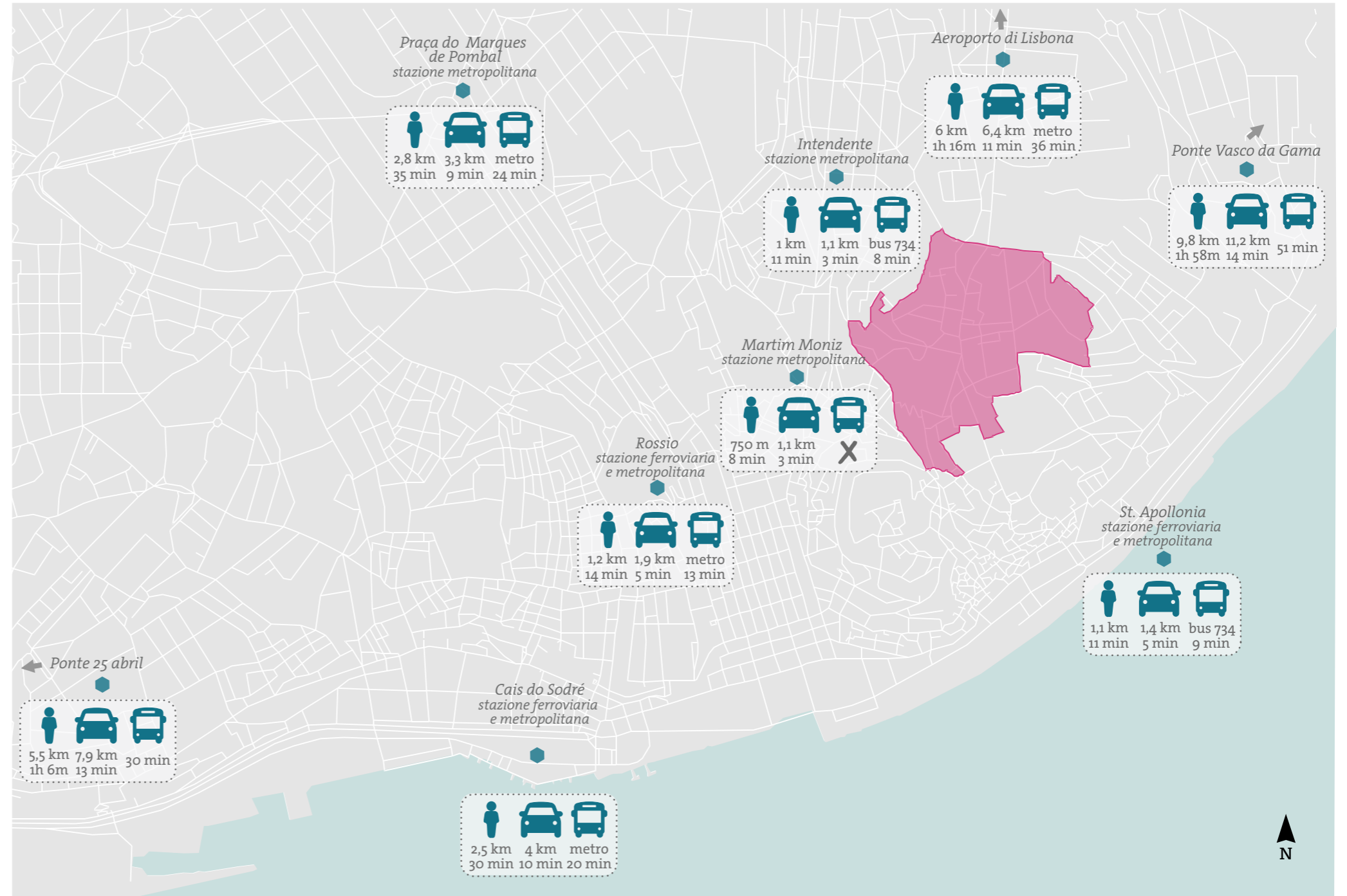
- Principali assi carrabili
- - - Rete ferroviaria
- Linea Metropolitana blu
- Linea Metropolitana verde
- Linea Metropolitana gialla



NODI URBANI



RETE INFRASTRUTTURALE



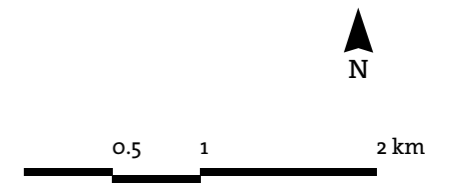
2.3 MAPPANDO IL QUARTIERE

DESTINAZIONI D'USO






Funzioni

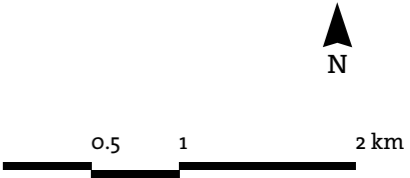
- Supermercato
- Attività commerciale
- Banca
- Caserma militare
- Amministrazione
- Centro medico
- Chiesa
- Benzinaio/Garage
- Sport
- Scuola
- Hotel



USO DEL PIANO TERRA



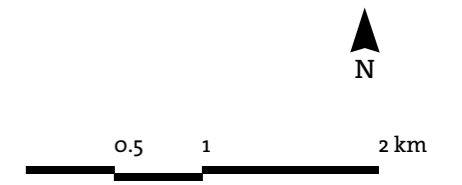
-  *Residenziale*
-  *Residenziale con piano terra commerciale*
-  *Commerciale*



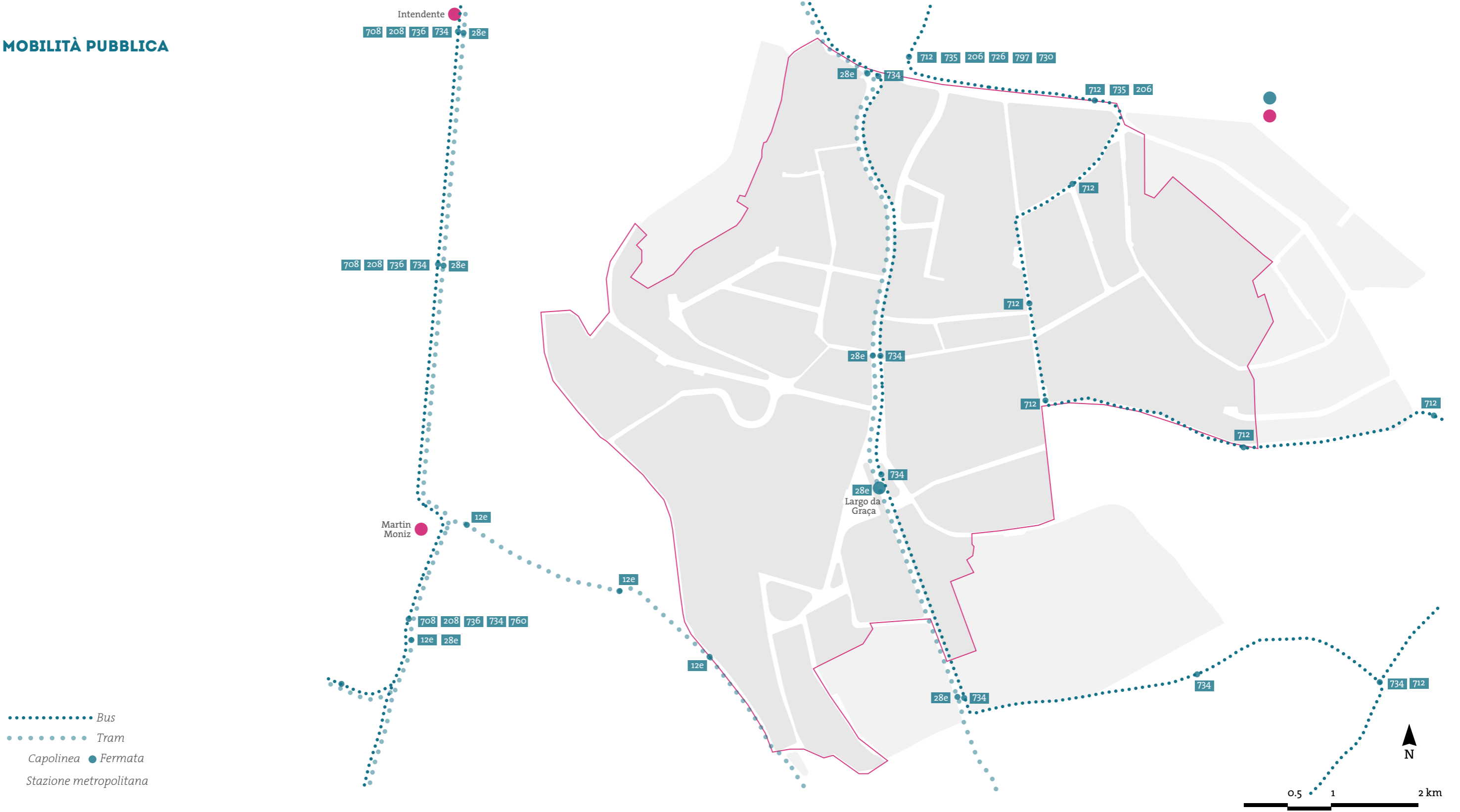
AREE VERDI



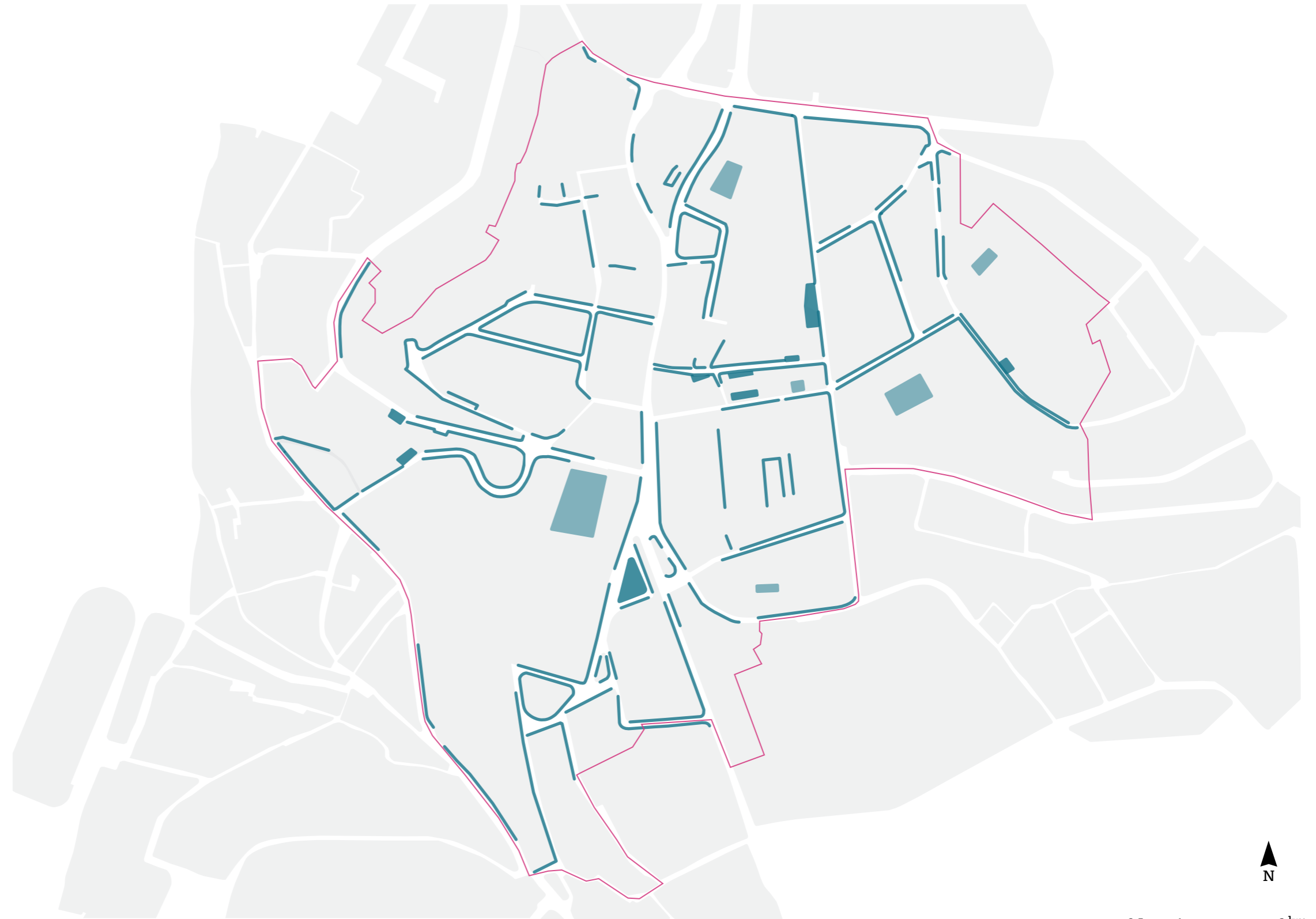
- Verde Privato/semi-privato
- Verde residuale/inaccessibile
- Orti
- Aiuole
- Giardini
- Verde attrezzato
- Campi sportivi



MOBILITÀ PUBBLICA



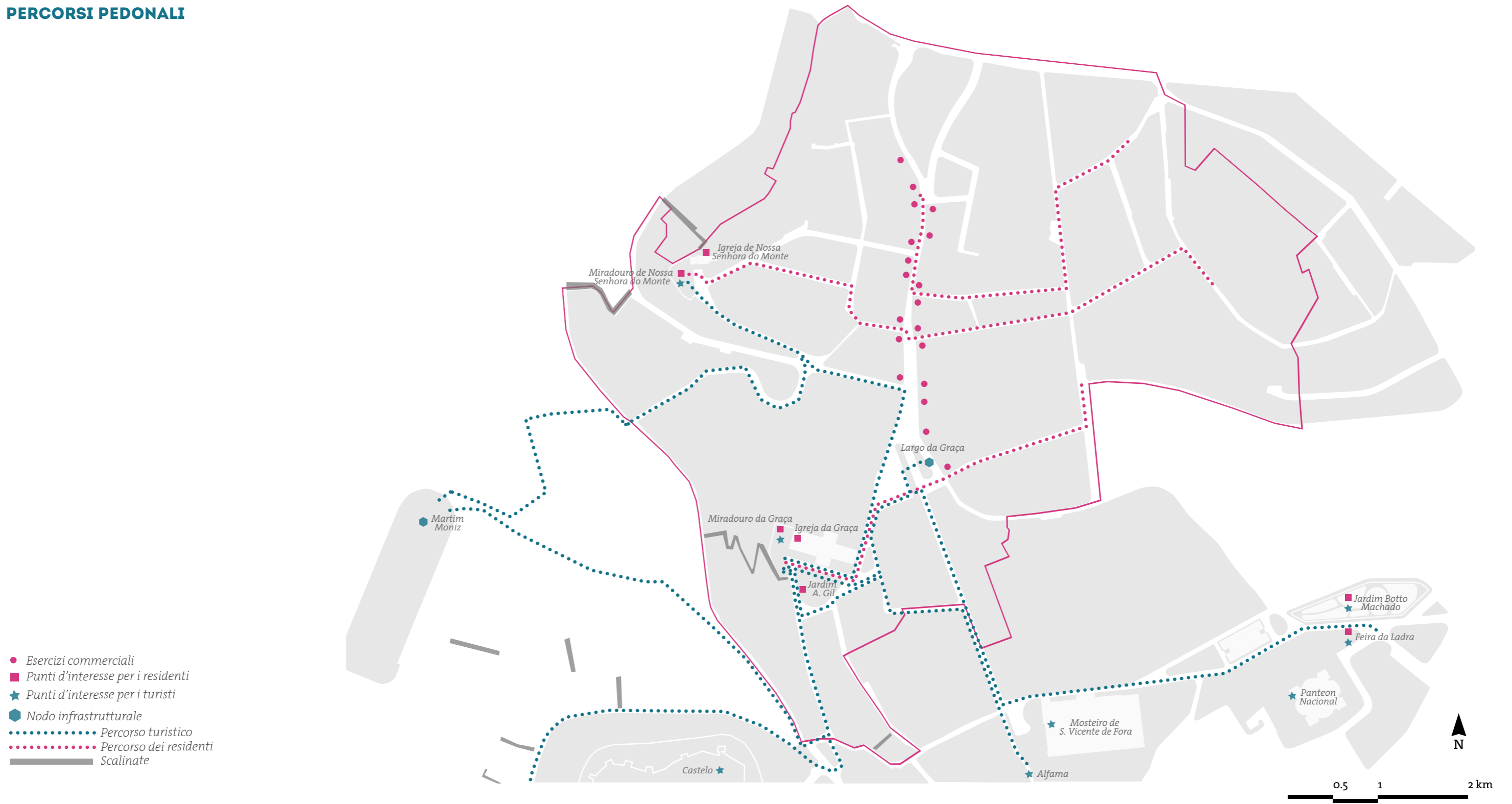
PARCHEGGI



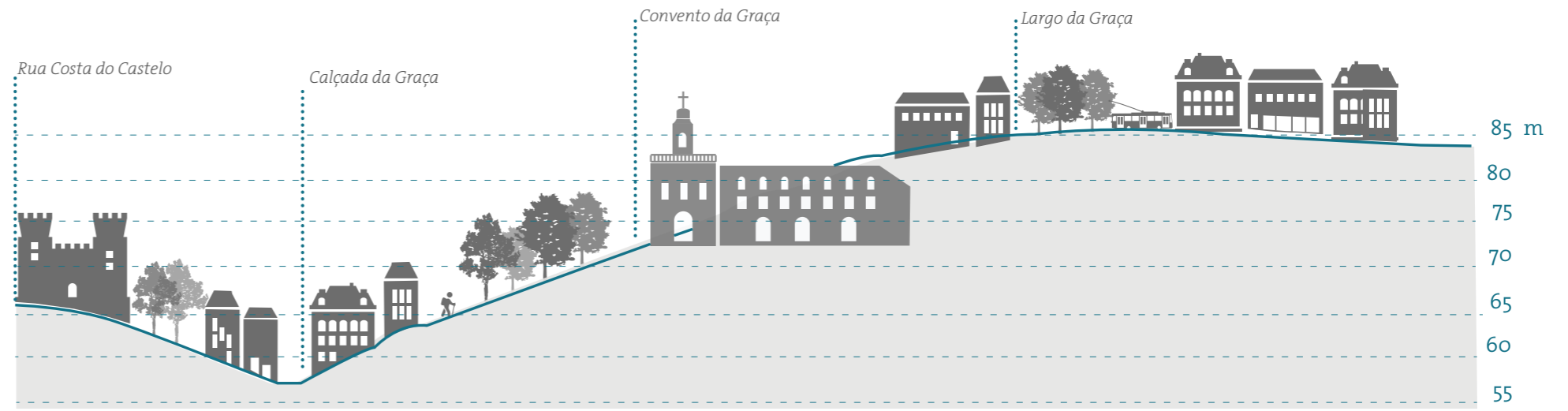
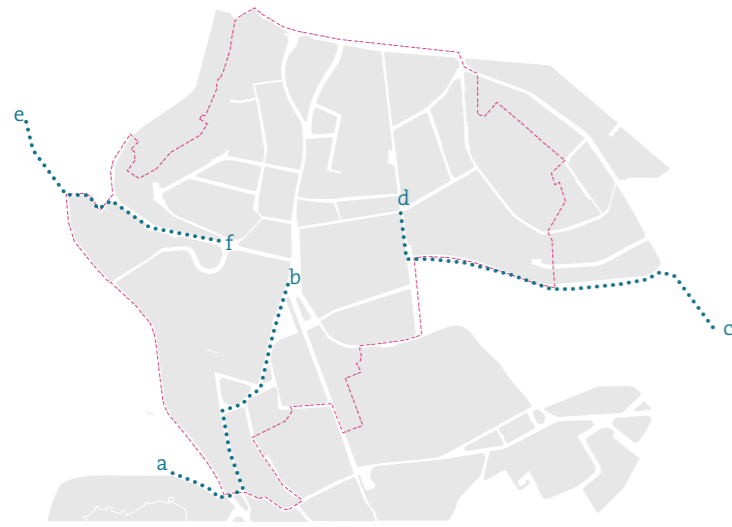
Parcheggi

-  *Parcheggi pubblici*
-  *Parcheggi privati*

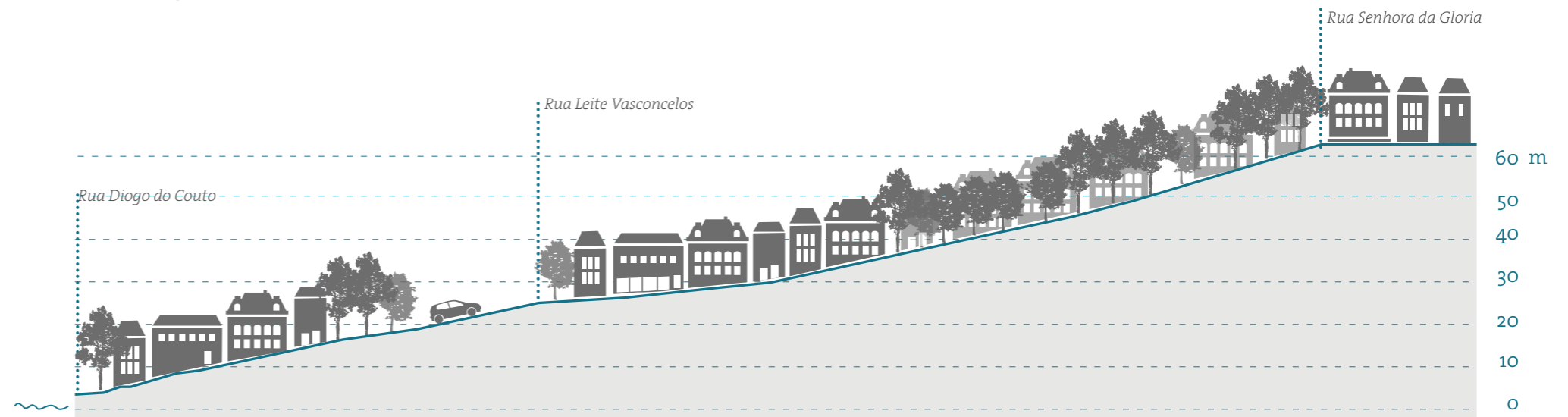
PERCORSI PEDONALI



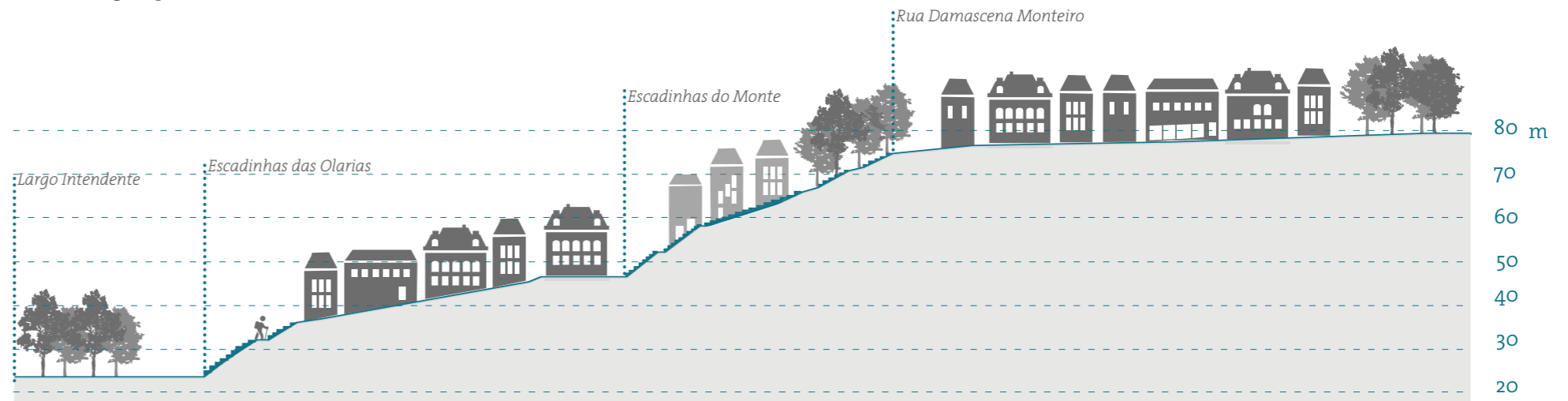
SEZIONI URBANE



Sezione lungo il percorso a-b

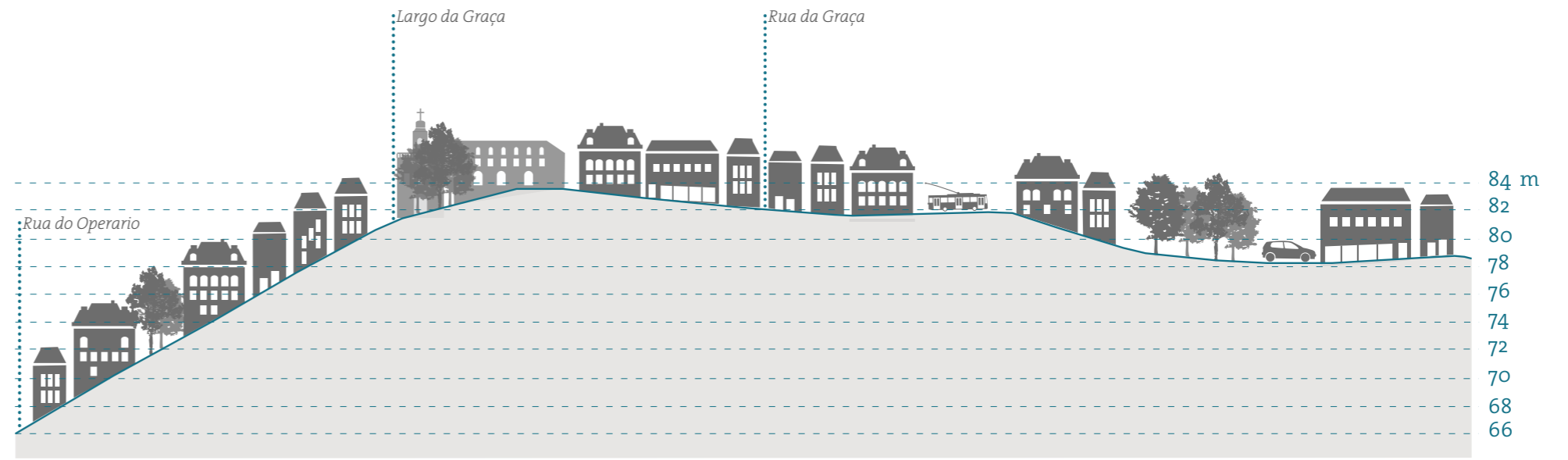
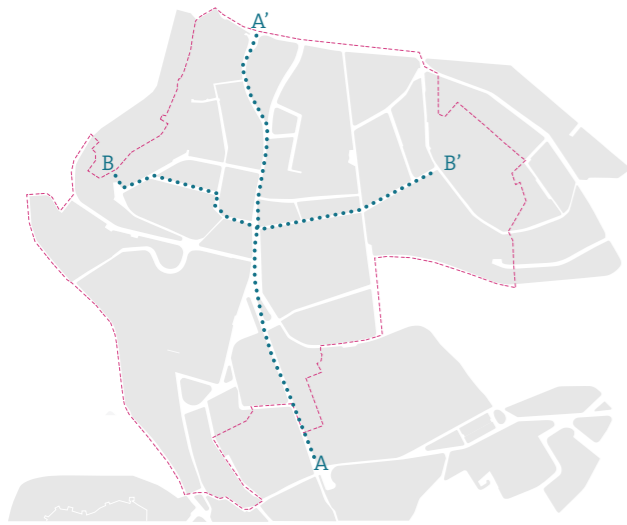


Sezione lungo il percorso c-d

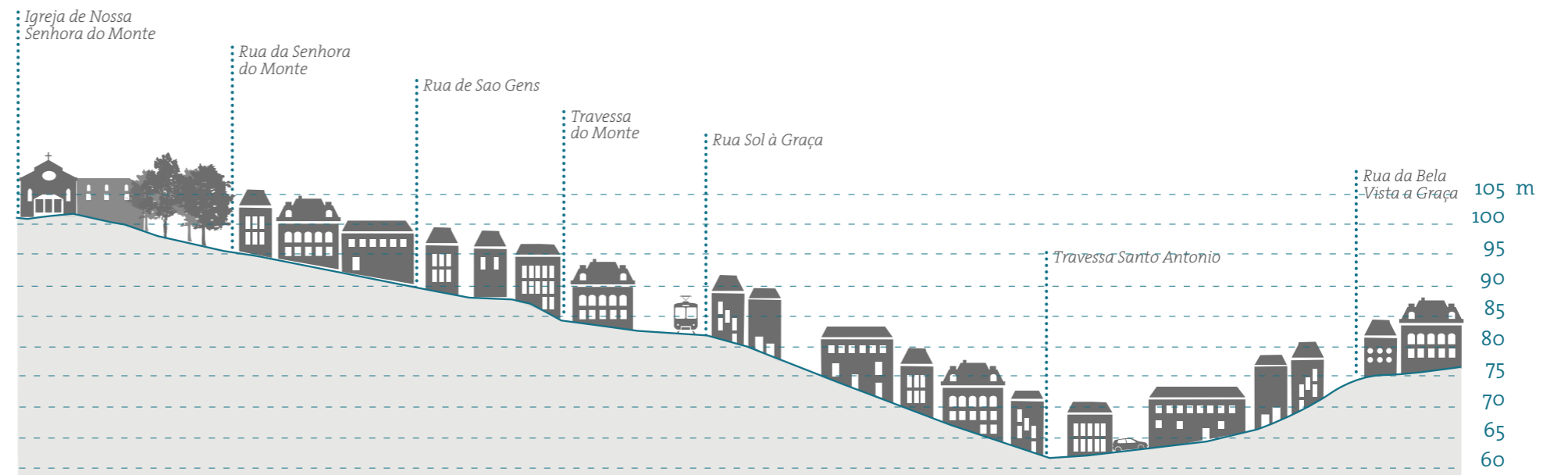


Sezione lungo il percorso e-f

SEZIONI URBANE



Sezione A-A'



Sezione B - B'



2.4 : LE OPINIONI DEGLI ABITANTI: INTERVISTE

**Signora in Rua Bela Vista à Graça
65 anni
residente a Graça da più di 40 anni**

E' indignata per gli edifici abbandonati presenti in rua Bela Vista à Graça e in particolare per quello di fronte a casa sua. Si tratta di un edificio di proprietà della Santa Casa da Misericordia, un ente molto ricco che, secondo l'intervistata non ha interesse ad investire nella ristrutturazione dell'immobile.

La donna propone di apporre un pannello di legno o una tela per la facciata, poiché così è brutta e pericolosa. Afferma che questa è una miseria ed molto degradante per i residenti. Inoltre, svela, dietro al palazzo c'è un grande giardino con alberi, quindi si potrebbe approfittare bene di quello spazio.

Con gli edifici abbandonati, dichiara, farebbe nuove case o spazi per attività culturali, ma senz'altro li pulirebbe. Aggiunge che servirebbe un gruppo di persone volontarie per controllare le strade e il loro stato.

Continua raccontando che alcuni edifici della zona sono stati sistemati: ci sono diversi esempi nei pressi della sua casa. L'iniziativa dei privati è scatenata dal desiderio di sistemare una situazione di eccessivo degrado.

La donna parla anche delle dinamiche del bairro: è occupato da persone anziane che si conoscono bene tra loro ma non hanno uno spazio specifico per stare insieme. Ultimamente ci sono anche giovani che tornano a vivere qui.

**Ragazzo in un negozio in Tr. S. Antonio
29 anni
da sempre residente a Graça**

Parla diffusamente del bairro: il quartiere gli piace perché è un bairro storico, ma è più moderno di Alfama. Generalmente esce dal quartiere per lavorare; sta nel bairro per fare compere varie. Riguardo ai servizi aggregativi, spiega che a Graça ci sono attività soprattutto durante le feste di giugno. Non mancano gli spazi verdi, afferma, pensando all'orto comunitario di Calçada do Monte, al campo S.Clara e al nuovo giardino che sorgerà sulla collina di Graça. Il teatro più vicino è nei pressi del Castello, il cinema nella zona di Oriente. Continua spiegando che i giovani se ne vanno da Graça perché in periferia le case costano molto meno; tuttavia si assiste a una tendenza al ritorno, poiché alcuni edifici sono stati rinnovati. Dice che nonostante l'unificazione delle freguesie, permane la mentalità bairrista; una persona anziana dirà sempre di vivere a Graça, non a Sao vicente. Riguardo al tema degli edifici abbandonati sostiene che la causa ricada sul proprietario dell'immobile o sui suoi figli, che, quando il padre muore, non si curano delle proprietà. Racconta che alcuni appartamenti sono occupati abusivamente e gli inquilini abusivi vengono cacciati dai cittadini poiché la polizia non se ne interessa. Racconta l'episodio di un incendio di un immobile vuoto da parte di un barbone, per dichiarare che gli immobili abbandonati costituiscono un pericolo e un degrado per la città.

**3 ragazzi
18 anni
vivono fuori Graça**

I tre ragazzi vanno a scuola qui ma vivono due di loro a Sintra, e uno in città, al Bairro Alto. Non è difficile arrivare qui, affermano, perché il quartiere è servito dal tram 28, oppure ci si arriva a piedi senza problemi. Dicono che ci sono molti giovani della loro età che vivono qui. Il quartiere è molto tranquillo, non è pericoloso: ne apprezzano soprattutto i belvedere. Gli spazi pubblici sono abbastanza. Gli edifici abbandonati sono molti ma non suscitano un forte impatto su di loro.

**Ragazza, proprietaria di un negozio
32 anni
da sempre residente a Graça**

Il suo piccolo negozio è aperto da una settimana, prima era una macelleria. Ora è un'attività di vendita di prodotti tipici del fiume Tejo. Gli spazi del negozio sono in affitto. La popolazione di Graça, sostiene, è varia: ci sono anziani, giovani, ma anche single. Ci sono famiglie nuove, trasferitesi qui da poco, anche se spesso si preferisce la periferia perché è meno cara e le case sono più nuove. Parla di un fenomeno di ritorno. Sostiene ci sia molta relazione tra i vicini e le persone del bairro, che le attività culturali di Graça stano aumentando: c'è un mercato in Largo da Graça ogni primo sabato del mese, c'è il 'belavista 69' che è uno spazio con attività per bambini, etc. D'estate è stato organizzato un cinema all'aperto nel jardim vicino al miradouro. Ci sono associazioni che organizzano attività, per esempio d'estate c'è stato un festival di bande. Una cosa da migliorare sarebbe l'integrazione tra le fasce della popolazione e la comunicazione riguardo le novità e le iniziative. Secondo lei le persone del quartiere si impegnerebbero a partecipare ad attività di miglioramento del quartiere stesso: sono già state elaborate molte idee ma manca organizzazione e comunicazione. La sua proposta è quella di utilizzare gli edifici abbandonati per attività sociali e culturali o per dare abitazioni ai senzatetto. I maggiori spazi pubblici sono i miradouros, ma ultimamente la tendenza è quella di occuparli con i chioschi. Mancherebbe un bel giardino.

**Ragazzo al Miradouro da Graça
34 anni
Vive a Graça da 5 anni**

Circa la questione degli edifici abbandonati, spiega la questione della Bolla finanziaria: la gente tende a non vendere l'immobile di sua proprietà per non doverci fare dei lavori di ristrutturazione che sono costosi e perché col passare del tempo l'immobile vale di più. C'è difficoltà anche ad affittare, sostiene, perché la gente non ha lavoro. Continua spiegando il problema del blocco delle rendite: ci sono persone che vivono in case enormi per 20 euro al mese, perché l'affitto è bloccato. Il proprietario, per legge, non ha la possibilità di sfrattare l'inquilino, ma al tempo stesso non dispone delle facoltà economiche per rinnovare l'edificio. Sostiene che negli ultimi anni si sia delineato un fenomeno di ritorno alla città dalla periferia, perché, data la crisi generale, molte persone tornano ad abitare nelle case di proprietà della famiglia. Infine, conclude con alcune considerazioni sui proprietari degli edifici. Essi sono – privati. C'è una tassa sugli immobili in proprietà che è fissa, anche se l'edificio è rovinato. È bassa, ma ultimamente hanno cominciato ad alzarla per incentivare le persone a ristrutturare le proprie case. – Istituzioni o ONG. Un esempio è la Santa Casa da Misericordia, ente legato alla Chiesa, che ha ottenuto la proprietà di molti immobili per donazioni da parte di privati. Dispone quindi di molti edifici del centro di Lisbona, ma non investe nel loro rinnovamento. – La municipalità che non sembra aver interesse ad investire.

**Ana, ostellante
34 anni
vive a Graça da 5 anni**

Spiega la sua condizione di residente: vive a Graça in un appartamento nell'edificio di Vila Sousa (edificio storico del 1600). A Graça gli affitti non sono molto alti, forse tra i più bassi a Lisbona. Il suo appartamento è di 25 mq e paga 300 euro al mese. La legge sui contratti prevede che per i primi 5 anni l'affitto resti lo stesso. Ultimamente gli affitti si sono abbassati, a causa della condizione generalizzata di crisi, perciò coloro che possiedono un edificio in proprietà tendono a vendere ma con scarsi risultati. La sua occupazione di gestione dell'ostello risale cinque anni fa quando decise di far ripartire questa attività ricettiva. Sostiene che il fattore turistico sia molto importante per Graça: generalmente porta le persone a prendersi cura della città ed è un motore economico forte. Sebbene gli abitanti di Lisbona non si rechino generalmente a Graça, il quartiere non è isolato. Rivela la sua immagine del bairro: quella della vista e dei tetti, oltre che degli azulejos. Secondo le sue convinzioni, Graça è uno dei migliori quartieri a Lisbona, per la vista e perché è per così dire, autosufficiente. Molte persone giovani vogliono vivere qui, afferma, ma molte famiglie si sono spostate fuori per il problema degli affitti cari e dell'assenza di parcheggi. Gli spazi pubblici sono i piccoli giardini che sono stati sistemati da poco e i miradouros, ma non sono abbastanza e spesso sono abbandonati.

**Signore in un'officina di Vila Sousa
63 anni
da sempre residente a Graça**

Vive a Graça con la sua famiglia in una casa in affitto, e lavora nel quartiere, in una carpenteria, sempre in affitto, dentro la corte di Vila Sousa ed è in affitto. Ama molto il bairro di Graça, dove ci sono molte attività di vicinato: dichiara di avere forti relazioni con i vicini con cui si reca nei bar o nei club a giocare a carte, guardare e bere un bicchiere. Elenca una serie di club come il club Maria Pia in rua Sao Gens, dedicato al basket, un altro in Rua da Graça che è per gli anziani, il club da Mouraria e uno di fronte alla scuola. Di solito esce dal quartiere con la macchina per questioni di lavoro, se esce di sera prende autobus o taxi. È ben informato sui mezzi pubblici presenti ma dice che non li usa spesso. Gli edifici abbandonati a Graça sono parecchi, molti di essi pericolosi perché possono crollare. Il problema riguarda tutta Lisbona ma soprattutto Alcantara e Graça, dove ci sono interi spazi abbandonati. Molte famiglie e persone della sua età si sono trasferite in periferia perché gli affitti hanno subito un aumento. Ultimamente, afferma, ci sono molti stranieri, quali cinesi o persone provenienti dall'est Europa. Conclude delineando il contesto di crisi in Portogallo: c'è meno lavoro e meno guadagni, si deve lavorare sodo per non chiudere. Secondo il suo punto di vista, si dovrebbe puntare molto di più sul turismo come fonte di economia.

> *analisi architettoniche*

3.1 : I CARATTERI DELL' EDIFICATO

In questa sede proporremo un'attenta analisi di una serie di dati, provenienti da rilievi censuari, relativi al parco immobiliare del quartiere di Graça. Premessa fondamentale per il progetto architettonico elaborato in seguito, questo quadro d'insieme è correlato da una serie di grafici con lo stesso obiettivo.

Il parco immobiliare del bairro da Graça è costituito da 874 edifici, dei quali molti hanno una destinazione residenziale ed alcuni mista (presentano, cioè, una funzione commerciale al piano terreno e residenze ai piani superiori) secondo i dati del Censos 2011. Inoltre, come descriveremo nel paragrafo successivo, all'interno del tessuto urbano del quartiere si trovano alcuni importanti complessi architettonici, quali soprattutto edifici religiosi.

Trattandosi di uno dei quartieri più antichi di Lisbona, la maggior parte dell'edificato risale al periodo precedente al 1945, probabilmente addirittura antecedente al 1850. Sono 373 gli edifici costruiti prima del 1919 e 312 quelli costruiti tra il 1919 e il 1945. Dagli anni '80 al 2011 furono costruiti, invece, soltanto 40 edifici.

L'indice di invecchiamento dell'edificato registrato nel 2011 è pari a 3526. Ciò significa che per ogni edificio costruito dopo il 2001, ve ne sono 3,526 costruiti prima del 1960.

Questo indice mostra come il parco edificato di Graça sia costituito da edifici antichi: dal 2001 al 2011 furono costruiti soltanto 23 edifici nuovi.

Secondo i dati del Censimento 2001, l'età media dell'edificato nella freguesia di Graça era pari a 70,9. Questo valore è diminuito rispetto al dato

registrato nel 1991, pari a 76,2. Se si considera la media relativa al comune di Lisbona, pari a 53,8 e quella relativa al parco edificato della AML (32,3), appare chiaro che il valore di Graça sia piuttosto elevato: questa freguesia si trova, infatti, relativamente a questo dato, al dodicesimo posto, rispetto agli altri quartieri della Capitale. Anche i valori relativi allo stato di conservazione dell'edificato di Graça forniscono informazioni chiare per comprendere i termini del fenomeno di degrado ed abbandono che caratterizza il quartiere. Su 874 edifici, 498 hanno bisogno di riparazione. Tra questi ultimi 72 edifici sono molto degradati.

In definitiva il 65,2% degli edifici presenti necessitano di riparazioni.

L'incrocio dei dati statistici ha permesso, inoltre, di dimostrare che gli edifici con evidente necessità di essere ristrutturati, sono in larga parte antecedenti al 1919: 229 edifici su 498.

Questo scenario si aggrava se si considera il valore relativo all'anno 2001: gli edifici molto degradati erano 53: si assiste pertanto ad un aumento dello stato di degrado del quartiere stesso.

Per ciò che concerne il fenomeno dell'abbandono, secondo il censimento del 2001, gli edifici abbandonati del quartiere di Graça erano 172, che equivale al 24,4% degli edifici totali.

Rispetto alle altre freguesie del comune di Lisbona, Graça si colloca al quinto posto per numero di edifici abbandonati, e al dodicesimo posto, se si considera la porzione di edifici abbandonati in percentuale rispetto alla totalità di quelli esistenti. Indagare le ragioni dell'abbandono non esula dal

considerare il regime di proprietà degli immobili siti nel bairro. I dati del censimento 2011 mostrano che su 2699 appartamenti 1619 sono in locazione, mentre 957 in proprietà di chi vi abita. Tuttavia confrontando le statistiche relative al 1991 e al 2001 emerge che il numero degli appartamenti in affitto è diminuito.

Se si considera, inoltre, che in media l'anno di stipula del contratto d'affitto risale al 1972, appare evidente l'urgenza di una attualizzazione dei contratti di locazione, per contrastare il fenomeno di degrado e di abbandono dello stock abitativo di Graça.

In conclusione è possibile affermare che il tessuto urbano del quartiere storico di Graça è in gran parte antico e per questo in necessità di riparazione, oltre che spesso abbandonato.

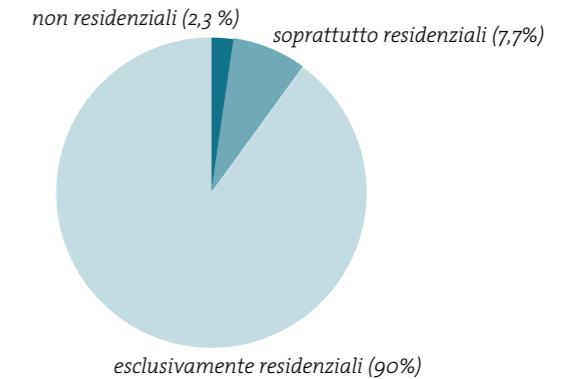
Una strategia di riuso, attenta alle caratteristiche del contesto e ai processi di intervento degli attori locali, che possa proporre una soluzione alle dinamiche di abbandono, sarà il fulcro della parte conclusiva di questo elaborato.

_Diagrammi: L'EDIFICATO

TIPOLOGIE

numero totale di edifici	874
esclusivamente residenziali	787
soprattutto residenziali	67
non residenziali (fino al 49%)	20

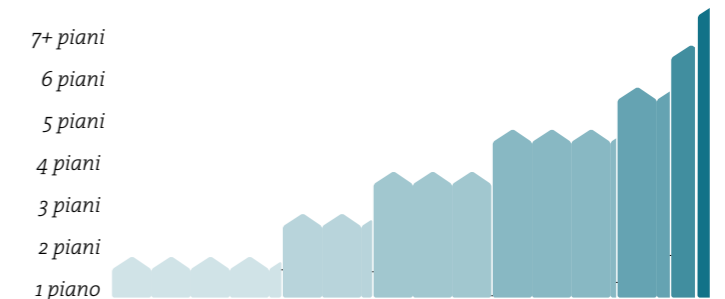
fonte: INE, census 2011



NUMERO DI PIANI

totale	874
1 piano	252
2 piani	131
3 piani	178
4 piani	183
5 piani	77
6 piani	34
7+ piani	19

fonte: INE, census 2011



MATERIALI DA COSTRUZIONE

fonte: INE, census 2011

STRUTTURA

cemento armato	149	17%
muratura in laterizio with plate	163	18,6%
muratura in laterizio without plate	517	59,2%
muratura in pietra o adobe	29	3,3%
altro	16	1,8%

FINITURA ESTERNA

intonaco o marmo	778	89%
pietra	24	2,7%
piastrelle di ceramica	69	7,9%
altro	3	0,3%

COPERTURA

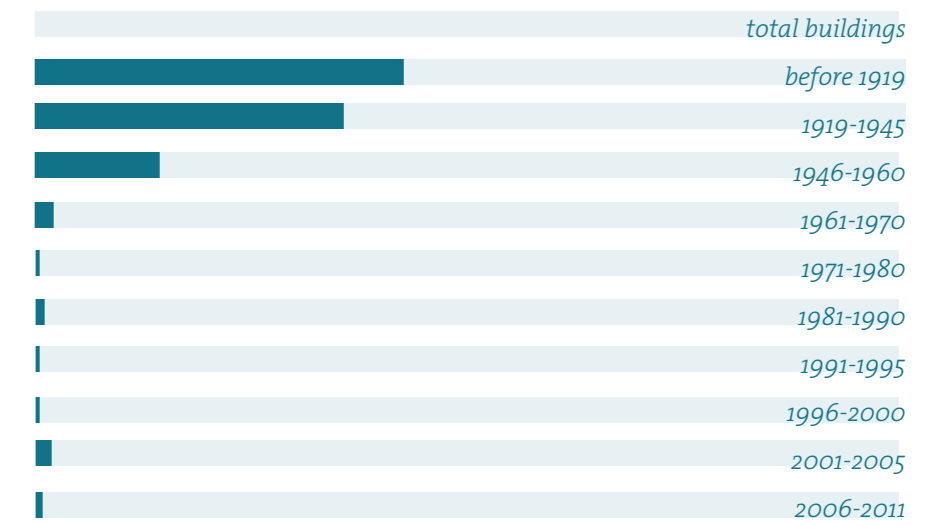
ferrazza	7	0,8%
tetto	859	98,3%
mista	8	0,9%

Census 2011
42,7%
 edifici costruiti
 prima del 1919

ETÀ DEGLI EDIFICI

total	874
before 1919	373
1919-1945	312
1946-1960	126
1961-1970	19
1971-1980	4
1981-1990	9
1991-1995	4
1996-2000	4
2001-2005	16
2006-2011	7

fonte: INE, census 2011



INDICE DI INVECCHIAMENTO

Census 2011

3526

indice d'invecchiamento
 degli edifici

fonte: Census 2011

$$\left(\frac{\text{edifici costruiti prima del 1960}}{\text{edifici costruiti dopo il 2001}} \right) \times 100$$

ETÀ MEDIA

Census 2011

70,9

età media degli
 edifici

fonte: Census 2011

CONDIZIONI CONSERVATIVE DEGLI EDIFICI

<i>totale</i>	874
<i>molto degradati</i>	72
<i>senza necessità di riparazione</i>	304
<i>con necessità di riparazione</i>	498
<i>piccole riparazioni</i>	255
<i>medie riparazioni</i>	168
<i>grandi riparazioni</i>	75

fonte: INE, census 2011



EDIFICI CON NECESSITÀ DI RIPARAZIONI / ETÀ

65,2%

PERCENTUALE RISPETTO AGLI EDIFICI DEL QUARTIERE

fonte: INE, census 2011

ETÀ	
prima del 1919	229
1919-1945	181
1946-1960	76
1961-1970	6
1971-1980	1
1981-1990	5

buildings in need of repair

46%

were built before 1919

TIPI DI RIPARAZIONE

COPERTURA		STRUTTURA		MURI ESTERNI	
no	299	no	306	no	294
piccole	239	piccole	234	piccole	218
medie	180	medie	172	medie	175
grandi	79	grandi	84	grandi	103
molto grandi	77	molto grandi	78	molto grandi	84

fonte: INE, census 2011

EDIFICI ABBANDONATI

<i>Graça</i>	<i>2001</i>	<i>percentuale</i>
<i>edifici abbandonati</i>	172	24,4%

fonte: INE, census 2001, da ATLAS PLH

APPARTAMENTI VUOTI

<i>Graça</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>
<i>numeri</i>	352	505
<i>percentuale</i>	8,9%	13,4%

fonte: INE, census 1991, 2001

DATA CONTRATTI

Census 2001

1972

media della data dei contratti di affitto

3.2 : L' ARCHITETTURA DI UN QUARTIERE STORICO ¹

¹ De Araujo N., "Peregrinacoes em Lisboa", Lisboa : Parceria A.M. Pereira, [1938]-1939 – 15 livros.

Il patrimonio architettonico e urbano di Graça è vario e articolato. Gli esempi di edifici importanti sono relativamente pochi, ma in tal modo rappresentativi per la loro scala e il valore storico-artistico, da imporsi nel patrimonio culturale edificato della capitale portoghese.

Alcune costruzioni sono anteriori al terremoto del 1755, come il Convento de Nossa Senhora da Graça, il Palazzo Condes de Figueira e la Cappella di Senhora do Monte.

Nell'insieme, tuttavia, prevalgono soprattutto gli edifici civili tradizionali, costruiti a partire dalla fine del secolo XVIII e più sistematicamente a partire dal 1880. Sono esemplari dell'architettura civile soprattutto le diverse tipologie di abitazioni, che consolidano l'immagine architettonica del quartiere. Immobili residenziali tipici della città ottocentesca e novecentesca, ville operaie e edifici d'abitazione semplici, dotati di facciate raffinate, con azulejos, decorazioni e cornici: questi sono gli elementi che costituiscono il patrimonio materiale del quartiere, in forte relazione con gli spazi aperti che lo circondano.

La sezione seguente ha lo scopo di fornire in maniera sintetica uno sguardo sull'evoluzione urbanistica di Graça per comprendere come sia variata la vocazione dei suoi spazi urbani e dell'apparato architettonico.

Gli spazi urbani di maggior valore del quartiere fanno parte di questo tessuto urbano fin dal Medioevo e hanno, nel corso dei secoli, acquisito un profilo proprio, arricchendosi grazie alle varie stratificazioni storiche.

Il tessuto urbano situato lungo la pendenza a

sud del Convento da Graça è quello che risale alla più antica fase di insediamento, pertanto è perfettamente consolidato e presenta grande qualità nell'impianto monumentale, nella volumetria e nello stile architettonico.

La Rua da Graça, l'arteria viabilistica che taglia longitudinalmente da sud a nord il quartiere, ha integrato urbanisticamente un antico percorso rurale che partendo dal Largo, collegava le aziende agricole e i campi della zona all'area di Quatro Caminhos più a nord.

Da questa strada lineare, che spacca il tessuto urbano del quartiere, si diramano verso sud-est numerose vie più strette, come Rua das Beatas, Rua do Sol, Travessa da Pereira, Rua da Veronica, anche loro risalenti alle prime fasi di urbanizzazione dell'area. Sul lato sinistro, invece, che dà verso ovest, si trovano alcuni edifici molto modesti che risalgono all'epoca della ricostruzione post-terremoto.

Ancora oggi questa lunga strada costituisce la cerniera tra le varie aree di Graça e tra il quartiere e le altre parti della città.

Il Largo da Graça, piazzale situato all'estremità sud di questa via, ha assunto una particolare configurazione nel corso della storia, grazie alla connessione con la Porta Santo Agostinho presente anticamente nella muraglia fernandina. Ancora oggi questa vasta area aperta rappresenta uno snodo fondamentale nella rete della mobilità cittadina, costituendo il capolinea di un'importante linea tramviaria. Gran parte della piazza è, tuttavia, occupata da parcheggi per le autovetture.

Una sezione storicamente interessante del tessuto urbano di Graça è quella limitrofa a Rua das Olarias.

Rua das Olarias è una lunga strada che collega Calçada Santo André e Calçada do Monte, passando attraverso una piazzetta chiamata Largo das Olarias. Questa arteria è collocata tra la collina del Castello a ovest e Monte S. Gens a est. L'area ha subito i primi processi di urbanizzazione effettiva nel secolo XVI, ma attualmente mostra una configurazione risalente ai secoli XVIII e XIX, durante i quali tutti gli edifici furono ricostruiti o allineati.

Nella via chiamata dos Lagares, si trovavano all'epoca numerosi mulini (in portoghese "lagares"). Questa via, che seguiva il percorso delle mura dei frati del Convento di Graça, ancora oggi mostra i segni di un'urbanizzazione antica. Ancora oggi è evidenziabile l'impianto rustico e semi-industriale dell'area compresa tra Rua da Bombarda, Rua de Agostinho Carvalho, Rua e Largo das Olarias, fino al Forno de Tijolo, area in cui erano situati numerosi forni.

Col procedere del lento fenomeno di urbanizzazione, i mulini cominciarono lentamente a sparire dalla zona. Le botteghe dei vasai, invece, resistettero fino all'epoca della colonizzazione spagnola, ossia fino al secolo XVII.

Queste piccole attività manifatturiere cominciarono ad entrare in declino durante il secolo XVIII, quando iniziarono ad essere costruite fabbriche moderne. Tuttavia attualmente delle antiche botteghe di vasai di questa zona non resta alcuna traccia.

Il ricco e diversificato patrimonio architettonico del quartiere integra, seppur ridotti, interessanti spazi pubblici e all'aperto.

Un esempio è il piccolo giardino Jardim Augusto Gil, situato nell'antico largo antistante al Convento da Graça.

Importantissimi nell'immagine e nella memoria del quartiere di Graça sono, inoltre, i due "miradouri", ossia belvedere affacciati sulla città. Il Miradouro da Graça corrisponde alla piazzetta antistante il portale d'ingresso alla chiesa del Convento.

Il Miradouro da Senhora do Monte si trova, invece, in cima al Monte Sao Gens, di fronte alla piccola cappella da Senhora do Monte. Risulta essere il punto panoramico più alto della città.

3.2.1 Gli edifici di interesse storico

L'apparato architettonico del quartiere di Graça vanta una serie di edifici di interesse storico di tipo religioso, i maggiori sono il Convento de Nossa Senhora da Graça con la chiesa annessa al complesso conventuale e la Cappella de Nossa Senhora do Monte.

Il Convento da Graça, fondato dagli Eremitas Calçados de Santo Agostinho, durante circa cinquecento anni fu uno dei più importanti e prestigiosi di Lisbona Antica. Costruito a partire dal 1271, rinnovato nel secolo XVI e ricostruito dopo il terremoto del 1755, il Convento terminò virtualmente la sua vita religiosa nel 1834. Ancora oggi, pur non avendo lo stesso valore religioso,

rappresenta uno dei complessi architettonici di maggiore impatto nell'immagine della città di Lisbona.

Prima del 1755 il Convento venne riedificato e la Chiesa restaurata dall'architetto Custodio Vieira. Successivamente, il grande terremoto causò enormi danni al complesso architettonico, così, nel 1777, cominciarono le attività di ricostruzione per mano dell'architetto Caetano Tomaz de Sousa, interrotte poco più tardi per mancanza di fondi. A partire dal 1835, questo edificio ospitò le parrocchie di Santa Marinha e Santo André e finì più tardi per assorbirle.

Il Convento si sviluppa verso nord e ha come accesso principale il portone situato al lato dell'ingresso della chiesa, affacciati sulla piazzetta del belvedere panoramico sulla città. e facciate del Convento erano solcate da vani di profili differenti, quelli rettilinei principalmente nella zona conventuale e quelli con arcate nella chiesa. Attraversato il portone si trova una cappella e sopra di esso la torre, secondo i dettami dell'Ordine religioso di S. Agostino. Il refettorio era molto grande e preceduto da anticamera collegate al chiostro principale e ad una cucina.

Il chiostro principale era il più utilizzato ed era destinato alla contemplazione e connetteva gli spazi più importanti del complesso architettonico, come la Casa do Capitulo; il più piccolo, invece, situato a nord, strutturava la zona dei servizi e dei dormitori. Questo chiostro rappresenta uno degli esempi più interessanti di spazi architettonici della Lisbona conventuale dimenticata.

Quando il Convento venne espropriato nel 1834,

nel contesto delle riforme del Liberalismo, fu occupato da installazioni militari, dette Regimento da Corte, e solo la chiesa e gli ambienti di sua pertinenza mantennero la destinazione al culto. A partire da quell'anno il Convento venne convertito così in una caserma, in cui si stanziarono numerosi reggimenti militari e successivamente anche la Companhia de Saude.

La caserma dall'esterno presenta decorazioni merlate sobrie e un portone di tipo militare del 1842, con poche decorazioni che presentano le attività di combattimento del reggimento Infantaria 5. Il recinto della caserma conserva alcuni dettagli dell'epoca conventuale, tra cui cinque contrafforti. La grande torre dell'orologio, che fu opera di Manuel de Costa Negreiros, sembra l'ultima torre di guardia sopravvissuta. Sotto di essa si trova uno spazio dedicato anticamente alla Cappella privata do Senhor dos Passos, che oggi costituisce il refettorio dei soldati. Gli spazi dell'area residenziale, anticamente dedicata alle cucine e ai dormitori dei monaci, sono attualmente perfettamente integrati negli spazi dei militari. Il convento è stato classificato come monumento nazionale, così come la sua sacrestia, le cappelle e il tumulo di D. Mendo Foios.

La chiesa del convento fu edificata, con un progetto maestoso, a partire dal 1556 e conclusa nel 1565.

L'edificio attuale corrisponde a quella ricostruita dopo il terremoto del 1755, basata sul progetto degli architetti Tomàs Caetano de Sousa e Manuel Caetano de Sousa.

L'edificio originario presentava tre navate, una

decina di cappelle, tra cui quella do Senhor dos Passos (1667), due chiostri e una sacrestia, articolati in un insieme armonioso e decorato in modo prezioso. L'altare maggiore costituiva una ricchissima opera d'arte.

La chiesa ricostruita dopo il terremoto è di grandi dimensioni e si articola in maniera compatta con gli ambienti conventuali addossati sul lato nord. Il complesso fu rimodellato in epoca pombalina, per questo sono visibili le norme costruttive e le caratteristiche di quel tipo di architettura religiosa: la facciata, che presenta un grande frontone e tre portali, le coperture costituite da volte con lunette, le aperture e le decorazioni dei vani interni, così come le cappelle.

La struttura dell'impianto è manierista, con pianta a croce latina, navata di cinque campate con quattro cappelle su ogni lato. Il coro è alto, su di esso si aprono le cappelle laterali intercomunicanti, sormontate da gallerie che collegano le tribune.

La Ermida de Nossa Senhora do Monte nelle sue fattezze originarie era una delle più antiche chiese di Lisbona, dal momento che fu fondata nel 1147, l'anno della presa della città da parte dei cristiani. Il piccolo eremo fu consacrato a São Gens, vescovo che, secondo la tradizione, qui venne martirizzato. L'edificio era situato alle pendici del monte che, denominato come il martire, era rivolto verso la parte della città di Mouraria e la zona das Olarias. Nel 1291 i frati agostiniani costruirono la loro imponente chiesa sulla collina di Graça e per questo abbandonarono l'eremo, che continuò tuttavia ad esistere e ad avere valore religioso

soprattutto come oggetto di devozione popolare. Nel corso dei secoli successivi l'edificio subì numerosi restauri e opere di trasformazione. A seguito del terremoto del 1755, però, venne completamente distrutto e solo una cappella di legno venne eretta per conservare l'immagine di Nossa Senhora. Nel 1796 venne costruito, dall'architetto Honorato José Correia, il piccolo tempio che possiamo ammirare oggi, ricostruito sulla base dell'edificio precedente. Nel 1865 vennero effettuate alcune opere di restauro nella copertura e nelle cappelle.

Questo modesto edificio religioso, dotato di un piccolo porticato d'ingresso, presenta la sobrietà architettonica tipica di una cappella di campagna, eppure nel corso dei secoli ebbe un fortissimo valore simbolico e fu oggetto di una grande devozione popolare.

Nonostante l'evidente semplicità espressa in un linguaggio architettonico sobrio e vernacolare, mantiene al suo interno degli oggetti preziosi notevoli, come il presepe del secolo XVIII o la famosa sedia di São Gens. In questo elemento, più che il valore artistico o l'antichità storica, si impone il valore simbolico che gli attribuisce benefici legati ad antiche credenze e culti della fecondità.

Dal 1933, l'eremo è classificato come Immobile di Interesse Pubblico. Continua, ancora oggi, la sua funzione di luogo di culto.

Degli antichi palazzi settecenteschi restano oggi alcuni esemplari e soprattutto delle notevoli facciate.

All'inizio furono edificati come semplici case di campagna sulla collina, in cui le famiglie nobili si trasferivano temporaneamente per le vacanze o durante periodi di pestilenze e cataclismi in città. Durante i secoli XVII e XVIII si trasformarono in grandi palazzi urbani. Oggi sono la testimonianza della tradizionale atmosfera aristocratica del quartiere.

Il Palazzo dos Condes de Figueira, situato all'angolo tra Calçada de Santo André e Calçada da Graça, è uno dei più importanti edifici del quartiere sopravvissuti nei secoli. Appartenne alla Casa dei Mendonças, signori di Morgado da Ave-Maria, istituita nel 1578, il cui stemma è esposto sopra il portale seicentesco su Calçada da Graça.

Il Palazzo dos Mendonças passò successivamente ad essere chiamato “dos Figueiras” dal nome del conte da Figueira che sposò una donna della famiglia Mendonça.

Il Palazzo presenta una facciata nobile imponente e grandiosa ma è sobrio nelle decorazioni.

Molti degli altri palazzi furono distrutti oppure subirono alterazioni nei rispettivi usi e, di conseguenza, anche nelle articolazioni interne, mantenendo inalterati gli elementi di facciata.

Un altro edificio di importante valore storico è l'edificio de de A Voz do Operário: costruito all'inizio del secolo XX, era la sede della Società di Istruzione e Beneficenza. Si affaccia su una via in salita che collega il Mosteiro de São Vicente e Largo da Graça e che, a partire dal 1915, venne denominata Rua da Voz do Operario.

La società “Voz do Operario” fu fondata nel 1879 e fu creata una più tardi un'istituzione di

beneficenza e istruzione che esiste ancora oggi ed è una tra le più importanti del Portogallo. Fu il personaggio pubblico João Franco a rendere possibile la costruzione del vasto edificio dell'antica Rua da Infancia, su progetto dell'architetto Norte Junior. L'edificio fu edificato a partire dal 1912 ma inaugurato solo nel 1923. Qui la Società si installò con la sua scuola, affiancata da una segreteria, una grande biblioteca, una sala conferenze e spazi di assistenza. Gli obiettivi culturali nel campo dell'educazione e dell'istruzione furono da sempre presenti nell'agenda di questa istituzione. Questo edificio assume un importante valore sociale e culturale all'interno della città di Lisbona e del Portogallo intero.

Il complesso possiede uno stile architettonico eclettico con suggestioni di art nouveau e si ispira ai modelli francesi di fine secolo XIX. Molto interessante era il notevole programma funzionale, articolato in una biblioteca e un grande salone per conferenze, riunioni o feste. La funzionalità degli spazi e la struttura in acciaio sono le caratteristiche di maggior razionalità di questo insieme architettonico di grande qualità, rappresentativo degli edifici pubblici della capitale di inizio XX secolo.

I modelli abitativi e le tipologie residenziali accompagnano sempre, e spesso favoriscono, trasformazioni economiche e sociali; allo stesso modo lo sviluppo delle ville e dei patii nel quartiere di Graça ha da subito alimentato queste

dinamiche di sviluppo.

Queste tipologie sorsero in ambiente europeo alla fine dell'Ottocento, durante il periodo dell'iniziale sviluppo industriale, per soddisfare i bisogni basilari di quella fascia di popolazione che lavorava nell'industria. Gli edifici rispondevano ai nuovi standard delle 'correnti igieniste' che richiedevano maggiore qualità di vita nelle città. Col passare del tempo questi luoghi non smisero però di avere gravi problemi di degrado e segregazione.

Nel caso di Lisbona, queste ville dotate di patio si trovano generalmente in quartieri a dominanza operai, nei pressi di stabilimenti industriali o in aree che storicamente sono caratterizzate dalla presenza di attività produttiva o di manifattura, come l'area del lungo Tejo.

La freguesia di Graça attualmente non sembra possedere queste caratteristiche e non rientra in alcuna di queste descrizioni, tuttavia non avveniva lo stesso nelle decadi passate. In questo quartiere si svilupparono soprattutto le ville, ossia una tipologia abitativa a metà tra la residenza rurale e gli edifici urbani. Questo ha fatto sì che in quest'area si riscontrasse una condizione abitativa di maggiore qualità e flessibilità rispetto ad altre situazioni urbane analoghe. Le ville vennero articolate fin da subito come un nuovo modello molto specifico di abitazione collettiva, andando a costituire un patrimonio architettonico importante da preservare; i patii invece spesso costituivano spazi aggregati come aggiunte alle stesse edificazioni.

Gli esempi di ville più interessanti e tuttora esistenti nel quartiere sono Vila Sousa, Vila Berta e Vila Estrela d'Ouro.

Vila Sousa in Largo da Graça è un complesso architettonico imponente, situato tra Travessa das Monicas e Travessa de S. Vicente. L'edificio era chiamato Palácio das Azambujas, successivamente Palácio dos Condes de Val-de-Reis e più tardi de Loulés.

Copriva una grande area quadrangolare, occupando praticamente un intero isolato, non del tutto simmetrico.

Nel 1755 subì gravi danni a causa del terremoto e dunque fu ricostruito negli anni successivi. Nel 1819 un incendio la danneggiò fortemente ed entrò in rovina.

Nel 1880 venne acquistata dai fratelli Francisco e Guilherme Tomaz da Costa, che nel 1889 iniziarono la ricostruzione di quella che divenne Vila Tomaz da Costa, abitata da numerose famiglie. Dunque il suo aspetto attuale risale alla fine del XIX secolo. Nel 1918 passò in proprietà a João Luiz de Sousa e nel 1923 al figlio Eugenio Sousa; per questo è conosciuta oggi con il nome di Vila Sousa.

Questa cortina compatta, esteticamente elegante ha spazi interni ed esterni ben distinti, collegati da un portone d'accesso di ferro. Attraverso questo portone si raggiunge, oltrepassato un arco, un patio interno quadrangolare. Da qui si ha accesso alla serie di blocchi residenziali in linea, dotati di quattro piani e attico su tre lati del patio e solo due piani sul lato restante. Tuttavia a partire dal portone si ha anche un ingresso borghese che, attraverso una bella scalinata di ferro e

legno, porta agli appartamenti affacciati sul lato d'ingresso, dotati di facciata ricoperta di azulejos. Vila Berta, costruita nel 1902, è collocata tra Rua do Sol a Graça e la Travessa da Pereira, e presenta una tipologia in linea particolare, articolata sui due lati di una piccola via. Questo insieme creò quello che l'architetto Nuno Teotoneo Pereira designa come “una villa che forma una via”.

Nel contesto di una rete viaria è generalmente piuttosto stretta, questa strada ha la singolare caratteristica di avere una larghezza sufficiente da consentire la corretta luminosità e distribuzione funzionale alla composizione architettonica, dotata inoltre di un elevato livello estetico e ambientale.

In uno dei lati della via, la tipologia residenziale in linea è formata da una serie di edifici tutti uguali a due piani, con un attento disegno dei dettagli. Sull'altro lato della via si ha una tipologia omologa ma caratterizzata da un'altezza di tre piani, che al livello del secondo presenta una curiosa piattaforma di ferro, molto aggettante, fino a raggiungere quasi la soglia della strada. Tra il bordo della strada e la facciata d'ingresso dell'insieme architettonico si sviluppa, lungo tutto lo sviluppo longitudinale della via, una zona un poco rialzata dedicata a piccoli giardini, che dona un particolare equilibrio architettonico e urbanistico allo spazio.

Il Bairro Estrela de Ouro è un insieme di edifici finanziati nella costruzione dal commerciante e industriale spagnolo Agapito Serra Fernandes all'inizio del XX secolo. In generale si tratta di edifici di circa 2 o 3 piani, in discreto stato di

conservazione, alcuni dei quali presentano un particolare accesso diretto dalla via attraverso scalinate esterne e passerelle sospese. Dal complesso architettonico principale si distacca la Vivenda Rosalina, la residenza del proprietario costruita nel 1907, progettata da Norte Junior. Questo edificio possiede una facciata con decorazioni floreali art nouveau, una piccola cappella propria e un piccolo giardino che si apre panoramicamente sulla vista della città.

Il simbolo della stella è presente in tutto il quartiere, sulle pareti degli edifici, ma anche sui marciapiedi e su placche di azulejos in cui viene nominato il proprietario.

Vicino alla villa operaia, nel 1929, venne fatto costruire il Cinema Royal, che oggi mantiene inalterata la facciata esterna.

Si tratta di un grande cinema dotato di 900 posti, situato nella zona nord del quartiere, lungo Rua da Graça.

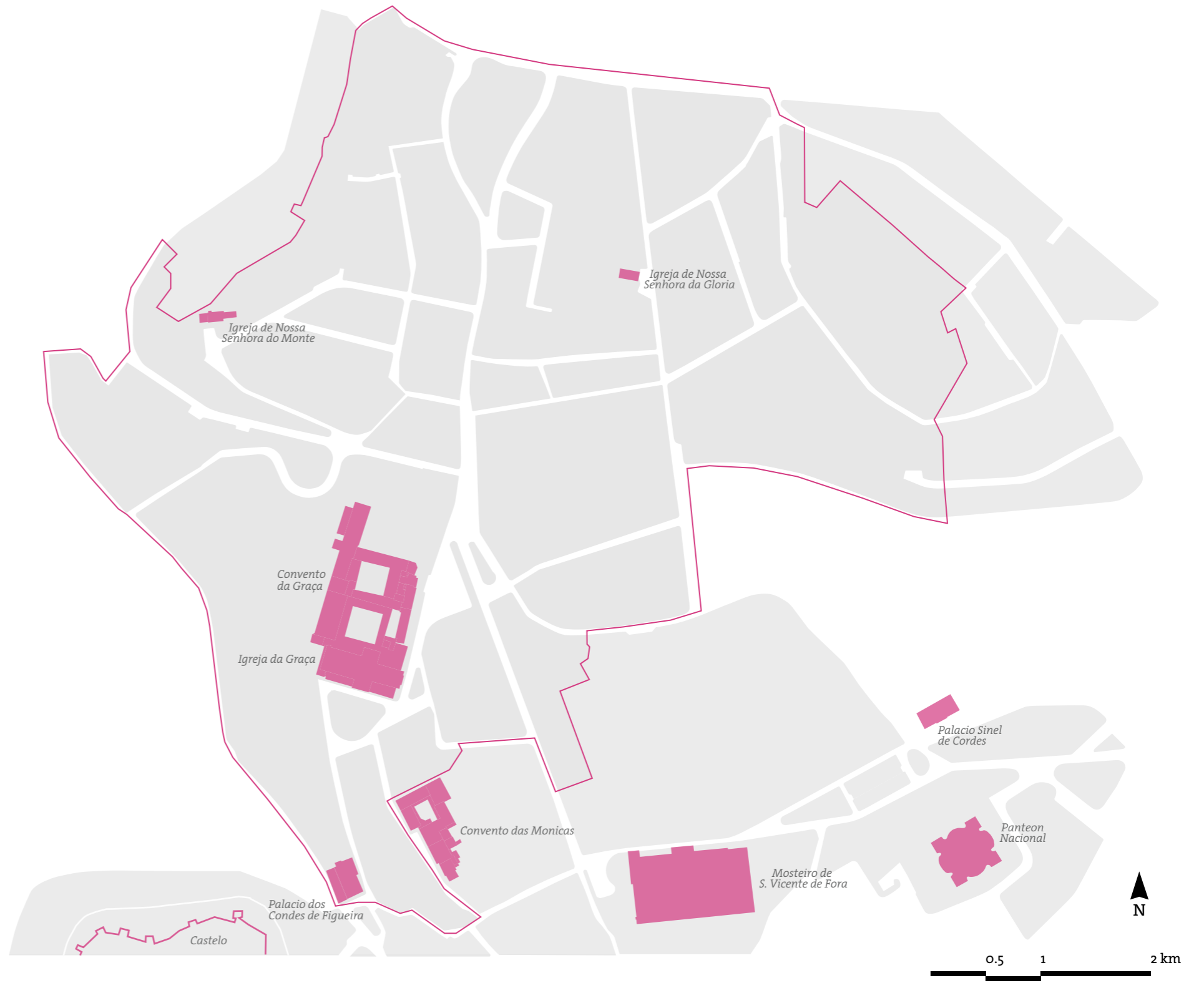
Fu inaugurato nel 1929 con la presentazione del film russo “cadavere vivo” realizzato da Fedor Ozep e basato sul romanzo di Tolstoj.

La sua costruzione fu ordinata da Agapito Serra Fernandes, il proprietario della villa operaia e di tutto il quartiere Estrela d'Ouro. Egli viveva qui e desiderava creare uno spazio di animazione culturale e aggregazione sociale, nel periodo in cui il quartiere di Graça acquisì il suo reale profilo socio-urbanistico.

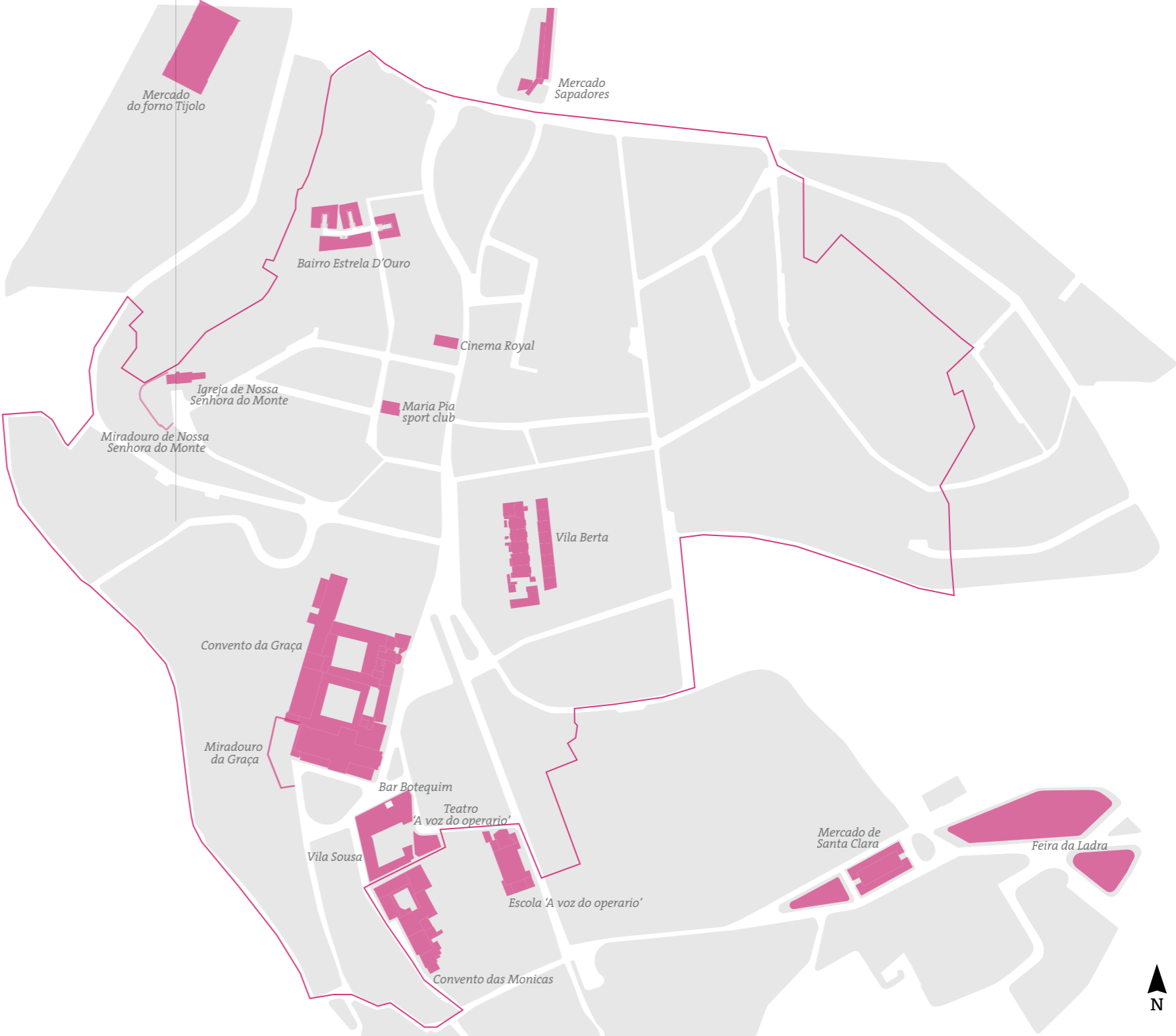
L'edificio è decorato con uno stile che oscilla tra quello beaux-arts e una razionalità modernista di tipo art decò. Anche gli ambienti all'interno dell'edificio presentavano questo eclettismo,

particolarmente evidente nell'organizzazione e nella decorazione del palco e delle cabine. Oggi è stato trasformato in supermercato e ha completamente perso il valore artistico-culturale che lo caratterizzava. Solo la facciata d'ingresso evoca alcuni ricordi riguardo ai suoi momenti di gloria, quali per esempio la presentazione del primo film sonoro nella capitale portoghese nel 1930, alla presenza del Presidente della Repubblica.

EDIFICI DI VALORE STORICO



EDIFICI DELLA MEMORIA COLLETTIVA



> *le dinamiche dell'abbandono*

4.1 : INDAGARE IL FENOMENO: GRAÇA / LISBOA

La questione degli edifici vacanti o abbandonati è un tema molto ricorrente nel panorama della realtà portoghese. I segni di questa condizione sono visibili nelle città del Paese ed in particolare nella capitale. Il decreto legge N 159/2006 stabilisce che venga considerato “vacante” un edificio o nucleo urbano che si trova in stato di abbandono da almeno un anno, con evidenza di mancanza di contratti in essere con le società di telecomunicazioni, fornitura di acqua, gas ed elettricità e la conseguente mancanza di fatturato sul consumo di acqua, gas, elettricità e telecomunicazioni. Il fenomeno dell'abbandono, oltre che il generale degrado urbano della capitale, è materia di discussione da numerosi anni. Secondo i dati ufficiali della Camera Municipale di Lisbona in totale si registrano 4.689 edifici in condizione di abbandono, dei quali 2.812 sono parzialmente vacanti e 1.877 totalmente. Tutte le freguesie della città, sia quelle collocate nel centro storico che quelle periferiche, sono afflitte indistintamente da questo problema urbano, che ha gravi ripercussioni sulla sicurezza delle persone e sulle condizioni del quartiere. Tuttavia, come è possibile verificare nelle mappa proposta successivamente, sono i quartieri del centro storico della città a manifestare il fenomeno in maniera più accentuata, in rapporto al ristretto parco abitativo esistente. Tra i quartieri in cui è maggiore il tasso di edifici abbandonati ricordiamo Prazeres, che presenta 298 immobili abbandonati, Sao Domingo de Benfica in cui gli edifici abbandonati sono 227 e Graça e Lapa, che ne possiedono 173. La freguesia di Campo Grande,

invece, è quella che presenta il più basso numero di edifici abbandonati: 14 edifici.¹

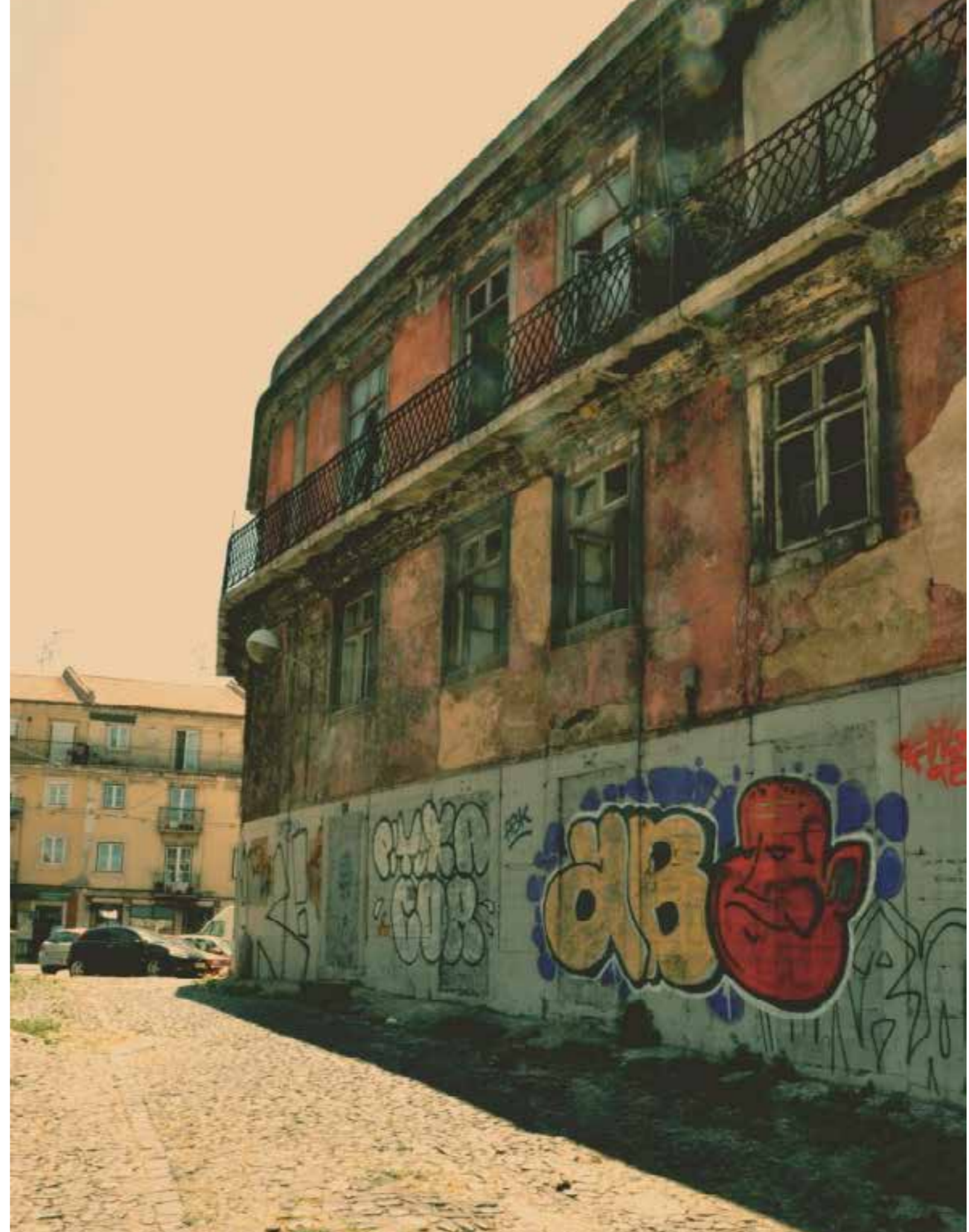
La maggior parte degli edifici vacanti è di proprietà di privati, siano essi individui o aziende, che rappresentano il 67,3% del totale. Non si dispone informazione riguardo la proprietà su circa il 20% degli immobili vuoti.

Il comune di Lisbona possiede il 6,7% degli edifici vacanti, cui si aggiunge lo 0,6% per immobili vuoti parzialmente di sua proprietà.²

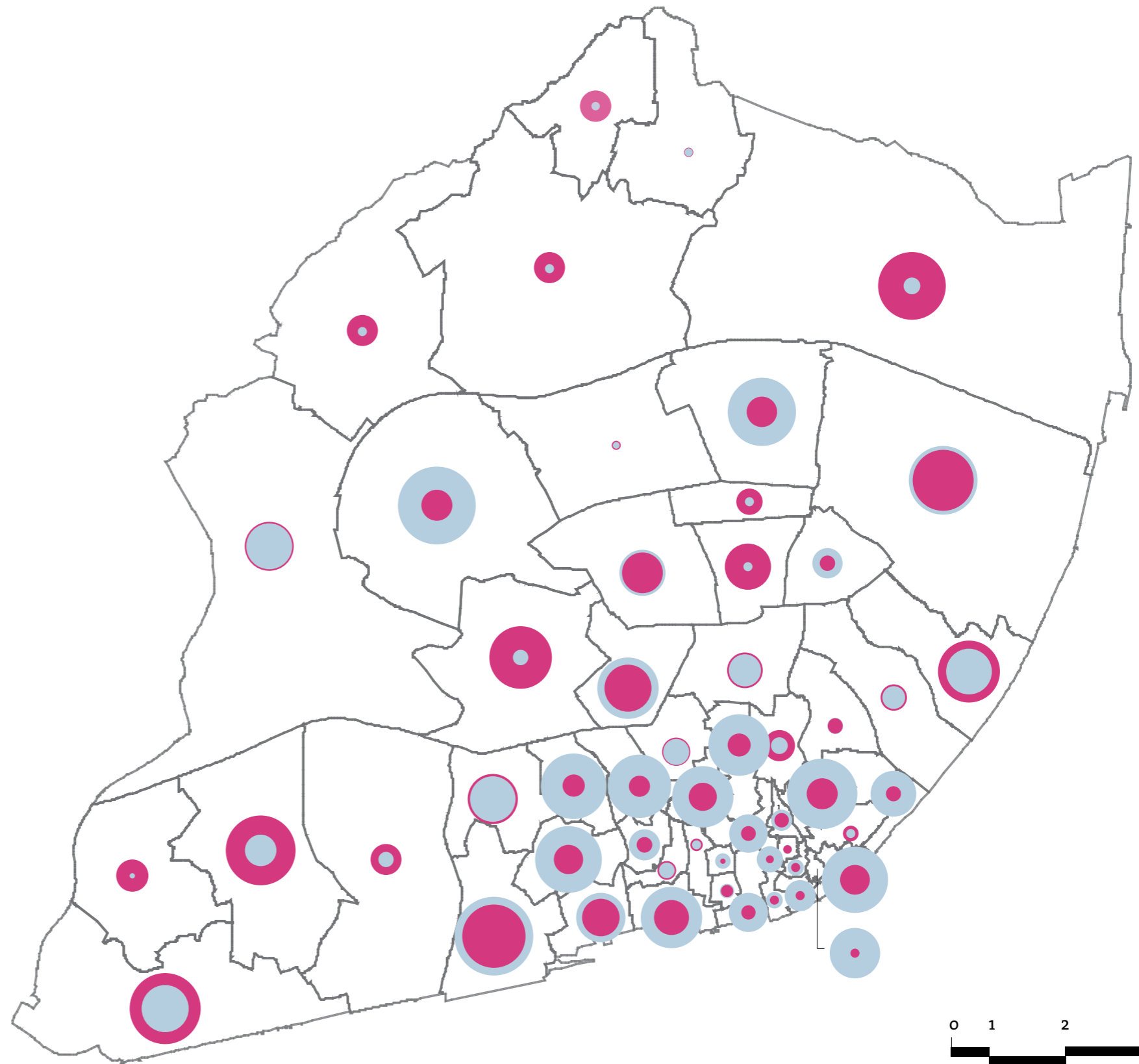
La questione dell'abbandono è molto controversa e tuttora oggetto di studi volti a comprenderne le cause e le possibili soluzioni. La contrazione demografica, l'alto indice di invecchiamento della popolazione e l'antichità del parco immobiliare sono considerate come le principali cause concomitanti dello svuotamento della capitale portoghese e il conseguente abbandono dei suoi spazi abitativi. Inoltre, la cattiva qualità dei servizi di prossimità e i costi elevati delle abitazioni, concorrono alla realizzazione di questo fenomeno. Sicuramente la complicata burocrazia, l'inefficacia dei programmi comunali di riqualificazione e la datata legislazione in merito non aiutano a sbloccare questa critica situazione. Ne' la Costituzione ne' la legge impongono, infatti, alcun obbligo di utilizzare la proprietà o affittare l'immobile, se non abitato. Secondo il quadro giuridico esistente, inoltre, i proprietari non sono responsabili del cattivo stato dei propri edifici, né tenuti a fare manutenzione periodica su di essi o

in qualche modo puniti per la loro negligenza. Anche la questione dei canoni d'affitto bloccati per legge, nel 1974 in risposta alle difficoltà di politica abitativa, contribuisce a cristallizzare la situazione. Questa norma rese, infatti, difficoltoso per molti padroni affittuari di abitazioni potersi permettere di mantenere le loro proprietà, che spesso caddero in rovina, facendo crollare il mercato degli affitti. Negli anni recenti sono state fatte alcune modifiche al controllo degli affitti, infatti per esempio ora la legge stabilisce che i contratti firmati dal 1990 in poi siano liberi e che dal 2006 si possano alzare i canoni qualora la casa abbia i requisiti di abitabilità. Tuttavia nella città di Lisbona circa 54.000 contratti d'affitto sono stati stipulati prima del 1975 e questi non sono stati in alcun modo modificati dalla legislazione, allo scopo di evitare uno shock sociale violento ma impedendo di fatto di sbloccare la situazione. Un altro fattore importante da considerare è la crisi finanziaria che ha investito il paese nel corso degli ultimi anni. Questa ha reso difficoltoso per gli enti municipali investire sul recupero del tessuto urbano, dando in questo modo spazio ad attori privati e ad un grave processo speculativo. Alcuni programmi di incentivo alla riabilitazione sono stati promossi a livello nazionale e comunale per tentare di risolvere la problematica, tuttavia essi non sembrano ancora pienamente efficaci in merito. Un'attenta mappatura del fenomeno dell'abbandono è sicuramente la prima fase di una possibile strategia di riqualificazione del tessuto urbano. Questo è quello che abbiamo cercato di svolgere nella parte successiva dell'elaborato.

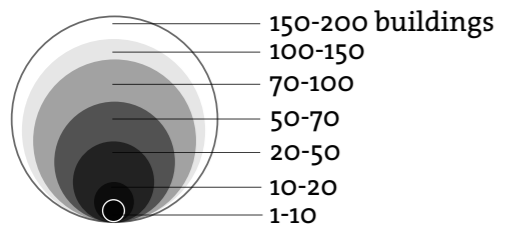
¹ Censos 2011 - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística
² Dados Recolhidos no âmbito da actividade fiscalizadora do Município de Lisboa in tretas.org



EDIFICI ABBANDONATI NEI QUARTIERI DI LISBONA



● partially abandoned
● totally abandoned

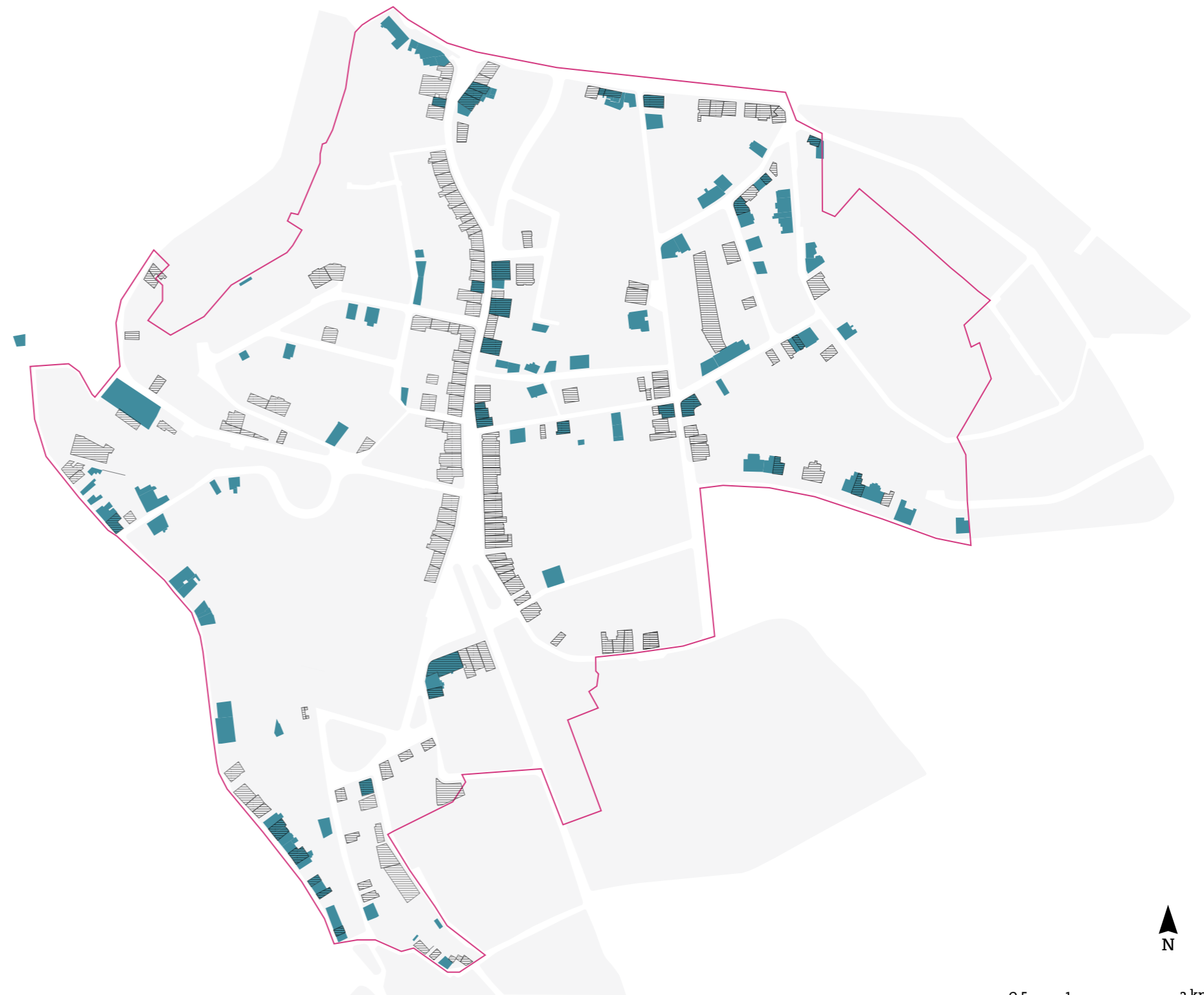


IL PAESAGGIO DELL'ABBANDONO

EDIFICI ABBANDONATI NEL 2014

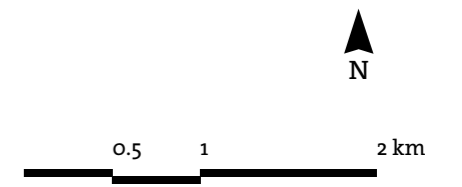


EDIFICI ABBANDONATI / USI



Edifici abbandonati / usi

- Edifici abbandonati
- Attività commerciali



**PARTE TERZA /
LA PROPOSTA**

> *metodologia progettuale*

Il progetto elaborato in questa tesi prende le mosse dalle approfondite indagini teoriche svolte nella prima fase e, partire da esse, si propone di delineare una soluzione al contesto di degrado urbano e abbandono del quartiere di Graça.

La proposta progettuale è stata portata avanti a seguito di un lungo periodo di permanenza nel quartiere di Graça, che ci ha consentito di ottenere una conoscenza diretta del contesto, di effettuare numerosi sopralluoghi sul campo e attente operazioni di rilievo.

La proposta è stata articolata in una serie di fasi progettuali distinte e conseguenti l'una all'altra, che componendosi intendono delineare un nuovo scenario per il quartiere.

In un primo momento, a partire dalle considerazioni emerse dalle analisi, ci si è focalizzati sulle problematiche da risolvere, ossia l'abbandono degli edifici e il crescente invecchiamento della popolazione, e sulle potenzialità del quartiere da valorizzare. Di conseguenza è stato possibile precisare un concept generale di progetto, articolato in una serie di attività specifiche. La scelta progettuale ricade su una proposta di riqualificazione del quartiere del tutto inedita, seppur basata sulle specifiche peculiarità del territorio d'azione.

La seconda fase è stata quella di mappatura del fenomeno dell'abbandono, elaborata durante alcuni sopralluoghi sul campo. A seguito di questi rilievi è stato possibile quantificare la portata del fenomeno e delineare un trend rispetto ai dati documentati esistenti in merito.

Successivamente, analizzando i 110 edifici

abbandonati del quartiere, sono state individuate 10 categorie e stilato un abaco dell'abbandono. Queste categorie raggruppano tra di loro gli immobili vacanti a seconda del tipo di abbandono, totale o parziale, delle caratteristiche del corpo architettonico, accessibile o murato o scoperchiato, e dell'entità dell'abbandono, ossia se relativo al solo piano terra, ai piani superiori, etc. Per ognuna di queste categorie è stato selezionato l'edificio più dotato di potenzialità architettoniche, a rappresentare ogni tipo di abbandono.

Il progetto è articolato, di conseguenza, in un catalogo di 7 azioni paradigmatiche di intervento su questi edifici "tipo", che hanno un valore esemplificativo e replicabile e funzionano in rete. La proposta progettuale di riuso e trasformazione di questi spazi viene delineata, dunque, conformemente alla suddivisione in categorie, assegnando ad ogni "tipo" di abbandono il mix funzionale e i servizi più conformi ad esso. Il programma funzionale proposto per ogni edificio è stato pensato per intrecciare attività solitamente molto distanti tra loro, così da innescare spazialità e relazioni inedite, sempre volte ad aumentare la condivisione e la componente comunitaria del progetto.

I sette progetti architettonici compongono una visione consapevolmente utopica ma paradigmatica per il riuso di spazi abbandonati. A partire dallo studio dei programmi d'incentivo presenti attualmente nel Comune di Lisbona, si è inoltre cercato di proporre un nuovo meccanismo di finanziamento volto a sbloccare la situazione di degrado urbano.

> *strategia urbana: Graça comunitaria*

Nei paragrafi precedenti, le analisi effettuate, a partire dai dati degli ultimi censimenti, si sono focalizzate su due diversi livelli, ossia quello della popolazione e quello dell'edificato. Esse sono state sviluppate sulla Regione Metropolitana di Lisbona, sulla città di Lisbona, sulle freguesias da cui è composta e sul quartiere di Graça, oggetto della tesi. Da queste indagini è chiaramente possibile dedurre che la capitale portoghese è abitata da una fascia consistente di popolazione anziana e possiede un parco abitativo vecchio e deteriorato. Il quartiere di Graça, in particolare, presenta le stesse caratteristiche, addirittura più accentuate della media cittadina, così come accade nelle altre zone del centro storico.

Il progetto, volto alla rigenerazione urbana, prende le mosse proprio da questi tratti distintivi del quartiere.

In modo analogo a quanto accade in altre città europee, grazie ai progressi della medicina e ai cambiamenti sociali, la città di Lisbona presenta un elevato indice di invecchiamento, che comporterà in futuro un aumento di domanda di assistenza e nuove problematiche legate alla solitudine e all'esclusione sociale dei più anziani. A Graça la percentuale di abitanti con più di 65 anni raggiunge il 28,7 %, il secondo valore più elevato tra i quartieri del centro storico. Al contrario è molto bassa la presenza di giovani con età compresa tra i 15 e i 24 anni (8,4%), sebbene negli ultimi tempi sia riscontrabile una tendenza lieve di "ritorno" da parte di studenti.

Per quanto riguarda il parco abitativo, risulta interessante notare come Graça presenti il 65,2

% degli immobili in grave stato di degrado o in necessità di riparazioni. Inoltre possiede un consistente numero di edifici abbandonati (il 24,4% del totale degli edifici), che costituiscono attualmente un grave problema per la sicurezza e lo stato del quartiere, ma allo stesso tempo un enorme potenziale da sfruttare.

Il progetto mira alla rigenerazione del tessuto architettonico di Graça ed ha come beneficiari finali i residenti del quartiere ed in particolare i più anziani. L'idea è quella di stimolare una riabilitazione urbana che porti vantaggio soprattutto alla popolazione locale, contrastando le dinamiche di ritorno selettivo tipiche dei piccoli centri storici.

L'obiettivo del progetto è quello di rendere il quartiere un'utopia realizzata di welfare. La serie di interventi proposta funziona a sistema e delinea lo scenario urbano di una Graça comunitaria, quartiere di condivisione intergenerazionale.

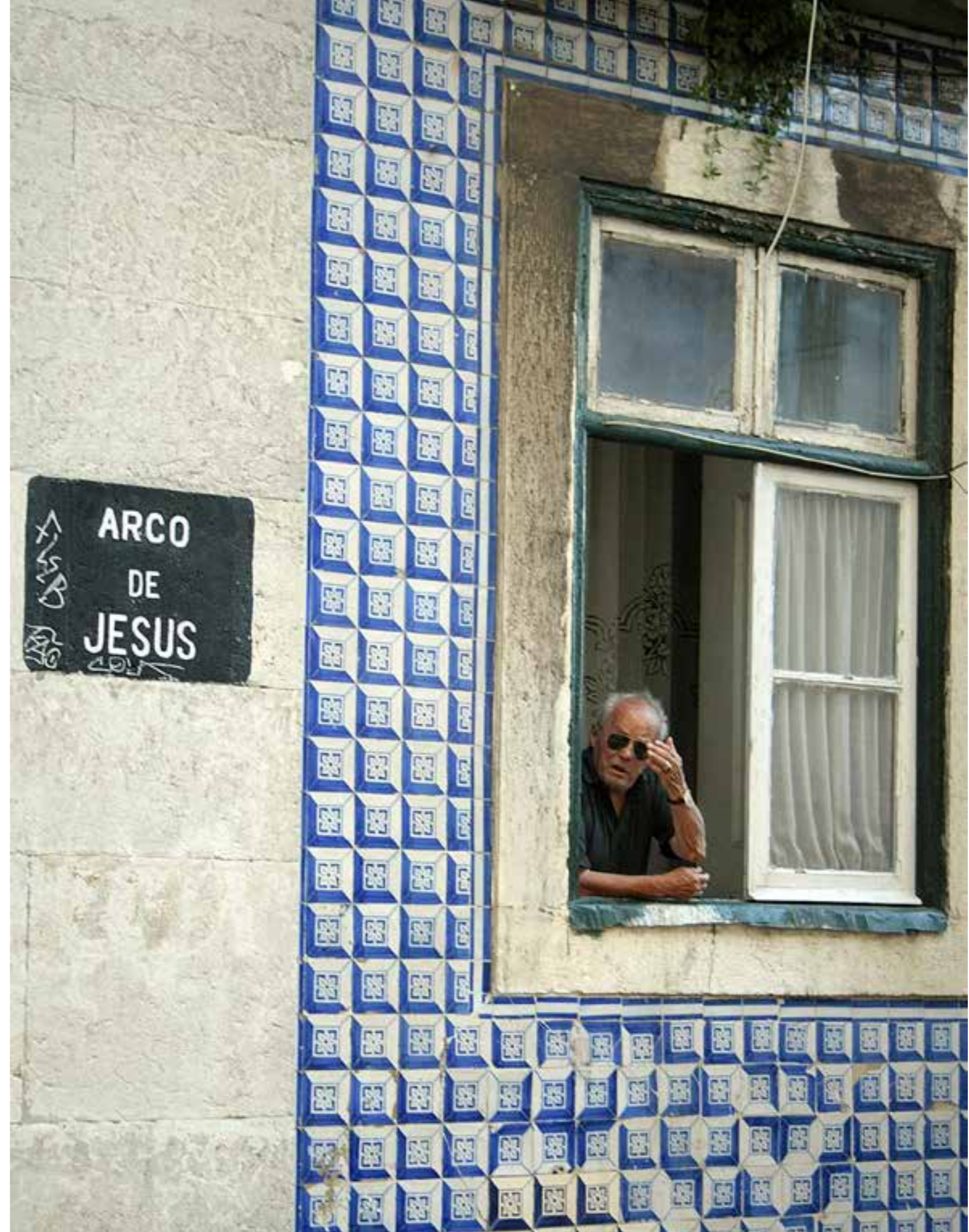
Il riuso di edifici abbandonati prevede, infatti, la progettazione di nuovi spazi per due fasce deboli della popolazione: gli anziani che abitano a Graça e gli studenti universitari o giovani neo-laureati che si intende piano piano attrarre.

Gli edifici totalmente o parzialmente abbandonati presenti nel tessuto urbano verranno trasformati per ospitare nuovi servizi associati all'abitazione o per lo svago, che miglioreranno le condizioni di vita degli abitanti del quartiere e favoriranno il lento arrivo di nuovi residenti, soprattutto giovani. La rete di progetti verrà a comporre spazi totalmente inediti, pensati per stimolare la

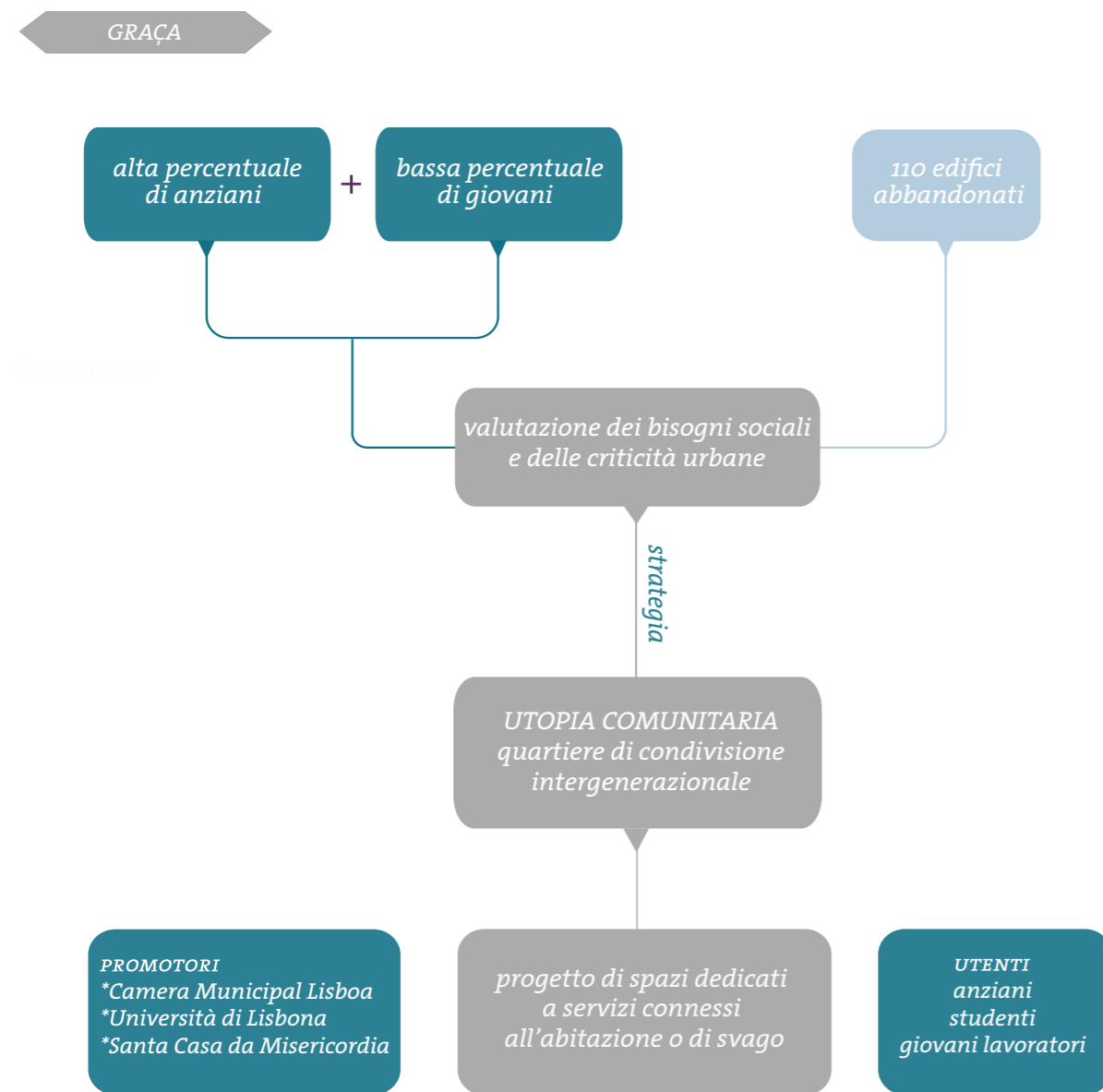
condivisione e nuove forme di socialità tra gruppi di età differenti.

I programmi funzionali previsti sono: una cucina comunitaria abbinata ad un mercato coperto, un appartamento per studenti connesso ad una biblioteca pubblica, una sartoria artigianale sormontata da spazi per il gioco e l'aggregazione, un grande bagno pubblico con annesso internet-point e spazio lavanderia, un appartamento per professori collegato ad ambienti di lavoro per start-up, un salone di parrucchiere con giardino e una sala da ballo con patio e bar.

Grazie a questo nuovo sistema di infrastrutture sociali, si propone una visione innovativa per il quartiere, a partire dal parco immobiliare già esistente e dal suo modello sociale.



_Diagrammi: IL CONCEPT



NUOVI SERVIZI NEGLI SPAZI RIQUALIFICATI



Diagrammi: I PROGETTI DI RIUSO

A partire dallo studio delle forme di incentivo e dei programmi di rigenerazione urbana attualmente in vigore, disposti dalla Camera Municipale di Lisbona per fare fronte alla questione degli edifici abbandonati, è stato possibile elaborare un nuovo meccanismo che, con lo stesso obiettivo, possa operare in maniera più diretta ed efficace.

La principale critica che è stata mossa (Diario economico n° 5805 – 20 Novembre 2013) contro l'operato della CML in materia di incentivi per il recupero di edifici in degrado è quella della presunta de-responsabilizzazione della stessa nei confronti del proprio patrimonio edificato in disuso. Le forme di incentivo infatti costituiscono, nella quasi totalità, in contratti di vendita o di affitto degli immobili di proprietà comunali a soggetti privati mediante agevolazioni fiscali, pagamenti dilazionati o aste pubbliche (Programas de Renda Convencionada, Arrendamento Convencionado Jovem, Programa de Venda Faseada a Moradores, Programa de Alienação a Jovens, por sorteio, eccetera)

A seconda del proprietario dell'immobile, dello stato di conservazione del manufatto e della sua condizione di abbandono (parziale o totale), i processi di riuso sono stati formulati ad hoc per ognuno dei dodici edifici selezionati nell'abaco dell'abbandono, con l'obiettivo di delineare uno spettro più o meno completo di soluzioni che possano essere applicate a casi analoghi.

Ciò che rimane costante nel meccanismo di

riuso è il fatto che non è mai prevista la vendita dell'immobile ad un altro soggetto. A contrario, si suppone che all'investitore sia concesso l'uso dell'immobile senza il pagamento di un canone di affitto. Si propone infatti uno scambio di servizi piuttosto che uno scambio di denaro: l'utilizzo parziale o totale dell'edificio è accordato in cambio della ristrutturazione dello stesso e ha una durata limitata di 20 anni.

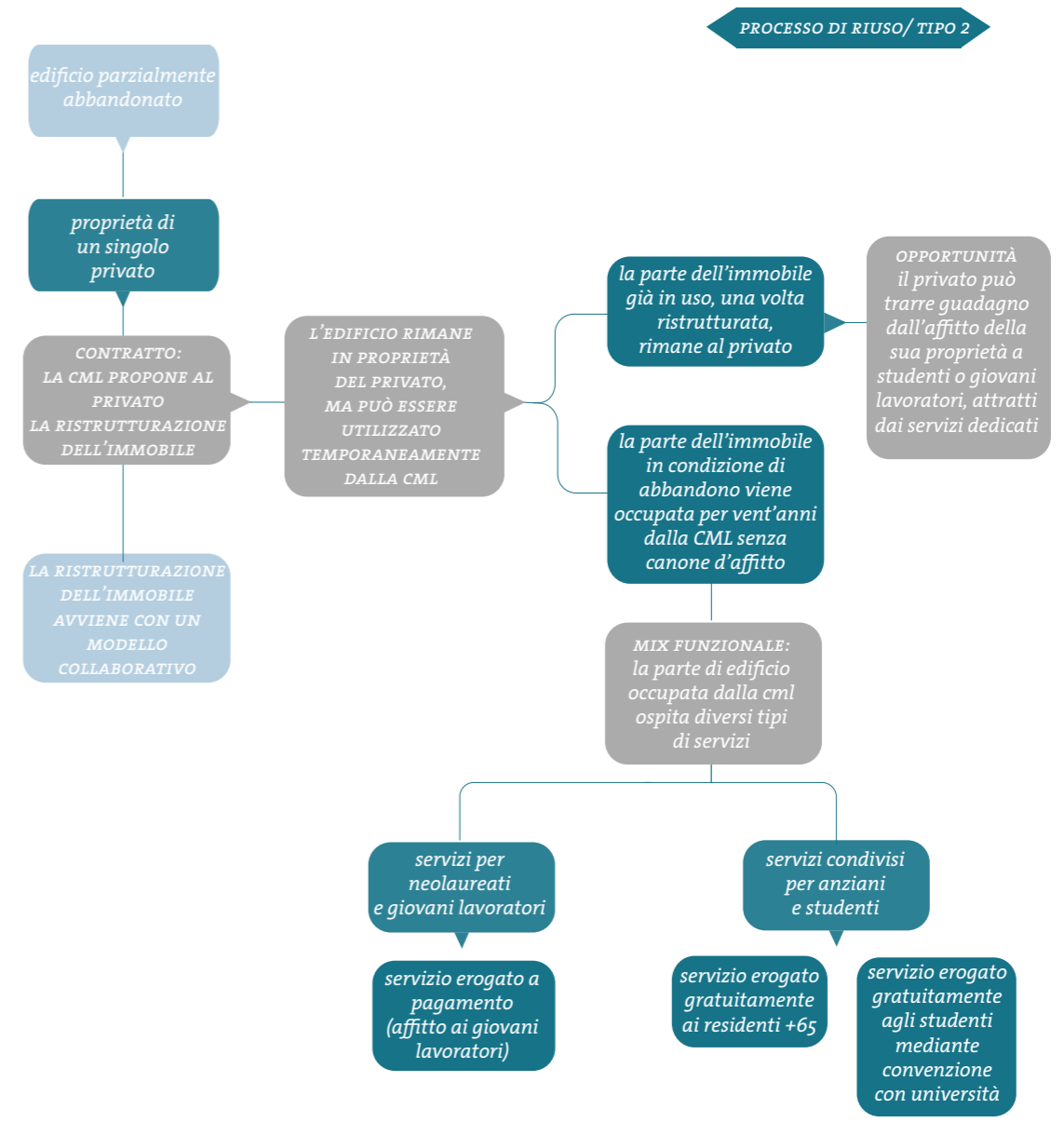
Alla base di questo meccanismo vi è l'obbligo da parte dell'investitore di installare nell'edificio ristrutturato attività e servizi condivisi per anziani e giovani lavoratori o studenti, a supporto della più generale strategia di progetto: rigenerare il quartiere come modello comunitario intergenerazionale.

Affinché il processo di ristrutturazione sia efficace ed economicamente sostenibile, ci si avvale di un modello collaborativo che si basa sull'esperienza del progetto Arrebita! Porto, un progetto pilota con cui si è contribuito alla riqualificazione di alcuni dei numerosi edifici vacanti che costellano il centro storico di Porto.

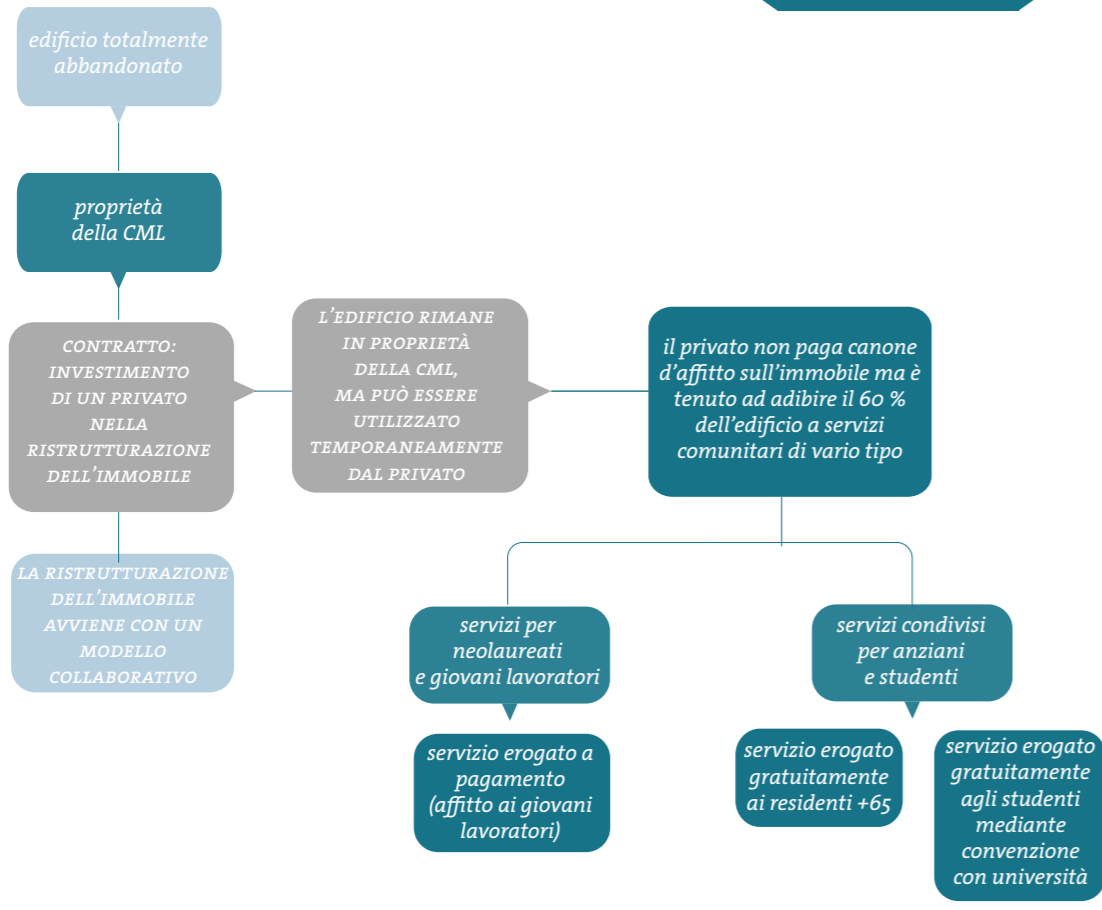
L'immobilismo che affligge, da una parte la Camera Municipale, disinteressata ad investire sul suo patrimonio in abbandono, dall'altra i singoli privati che non dispongono delle risorse economiche necessarie alla ristrutturazione, potrà essere sovvertito, o almeno in parte contrastato. Ciò che questi processi intendono scardinare è quel meccanismo lassista diffuso derivante dalla assenza di convenienza in operazioni di ristrutturazione. In particolare la questione degli affitti bloccati, di cui si è accennato nei paragrafi

precedenti, ha contribuito al progressivo degrado del parco abitativo di Graça.

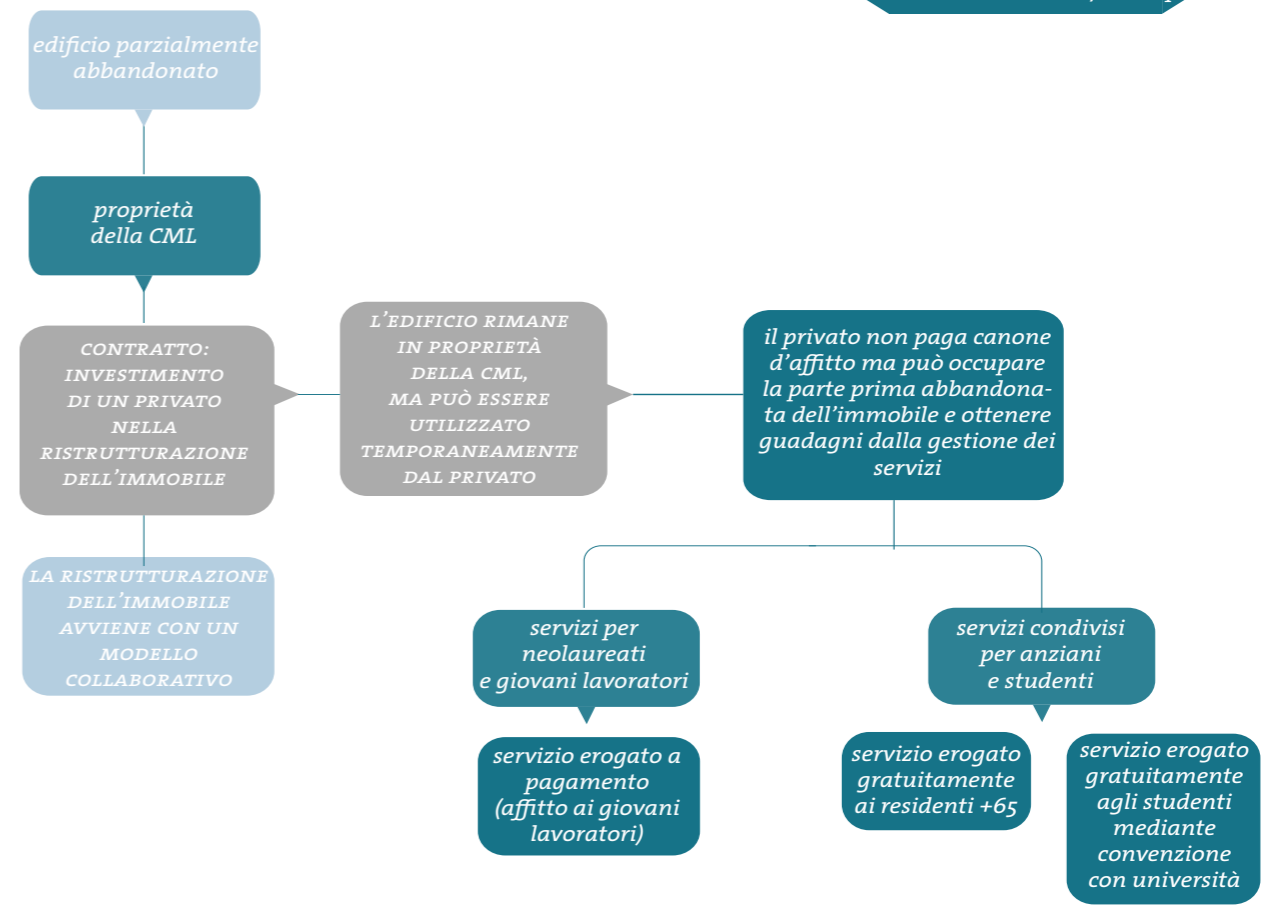
L'obbligo di fornire nuove attività legati contestualmente alla fascia di anziani e a quella degli studenti e giovani lavoratori può avere senz'altro un risvolto positivo in termini economici, dal momento che tali servizi possono costituire una fonte di guadagno. Pertanto, sia il Comune di Lisbona che un investitore privato saranno stimolati ad intraprendere le operazioni di ristrutturazione e riuso degli immobili abbandonati.



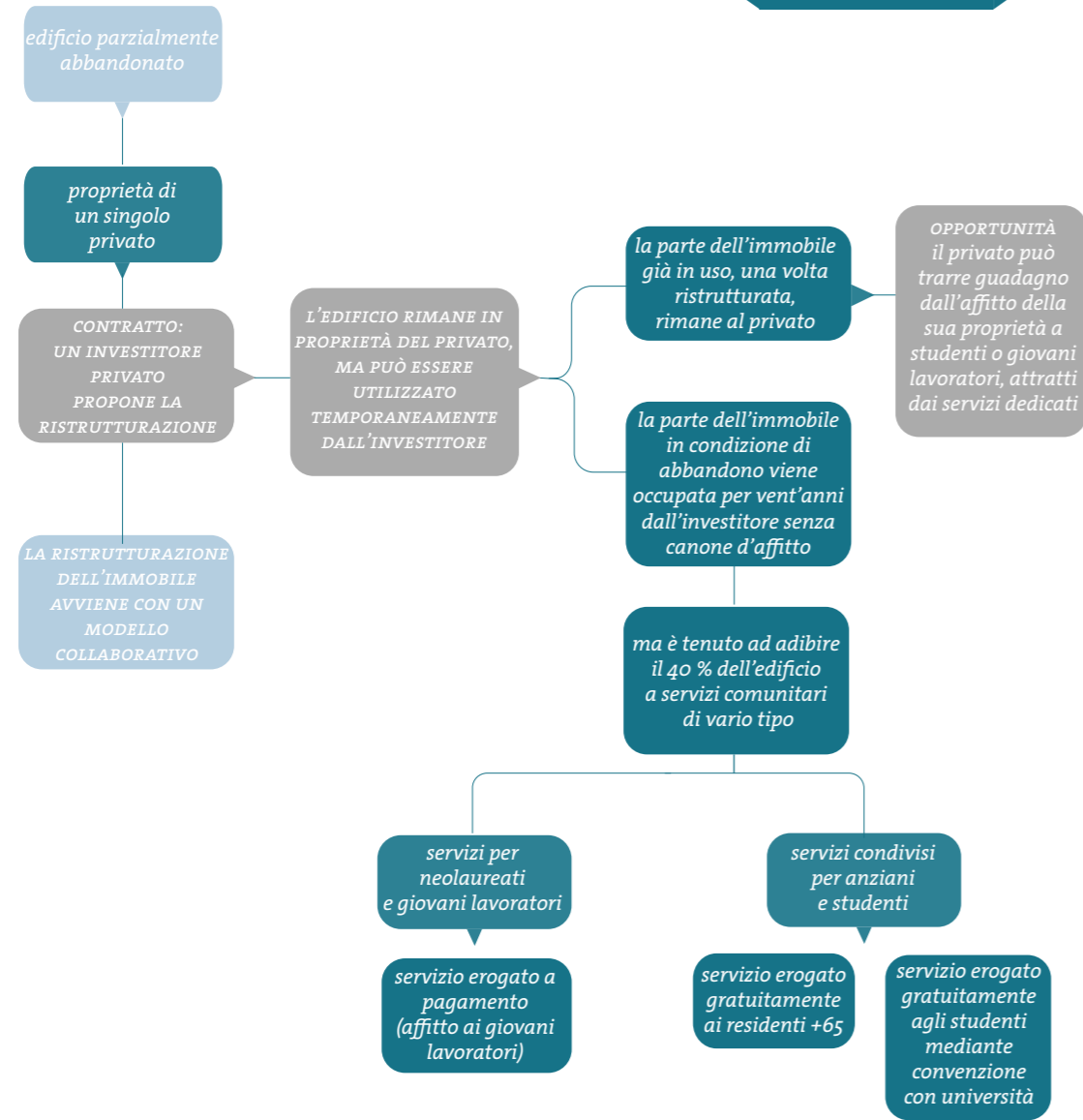
PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 3



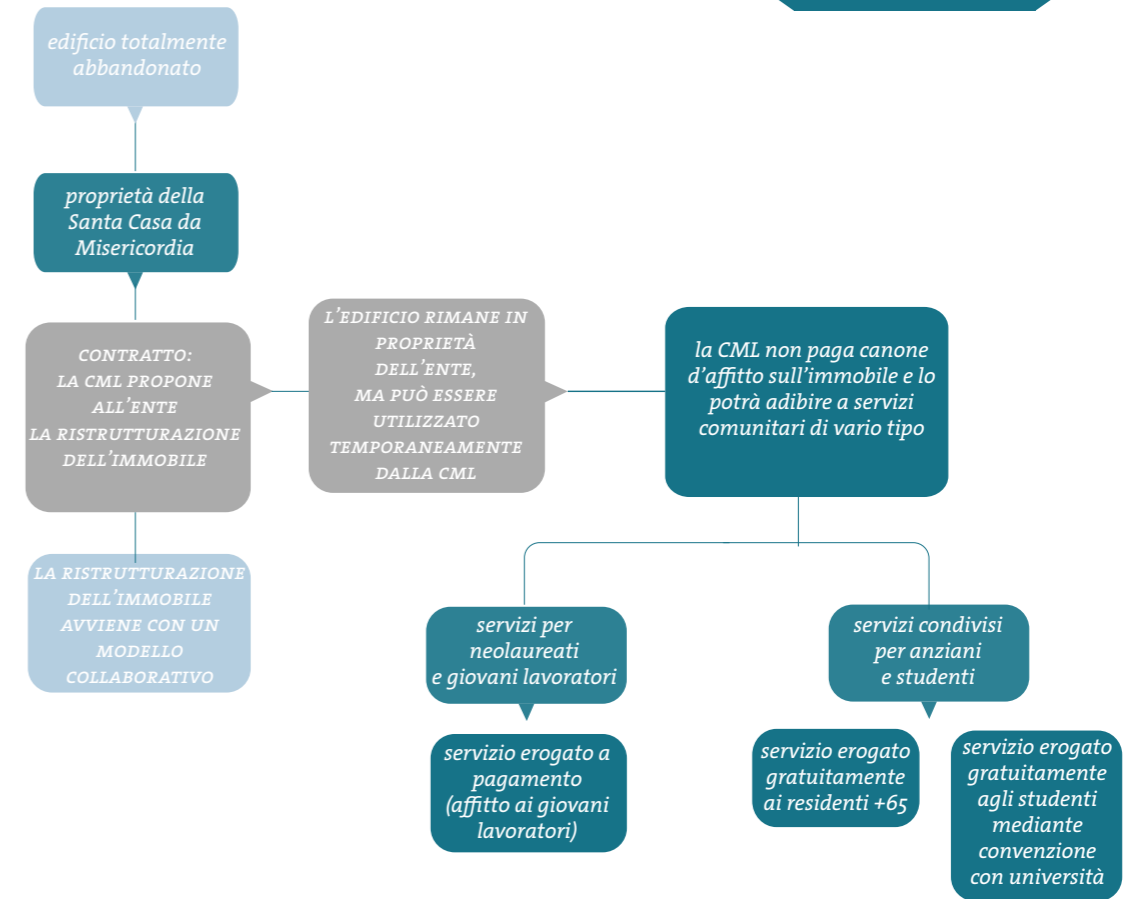
PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 4



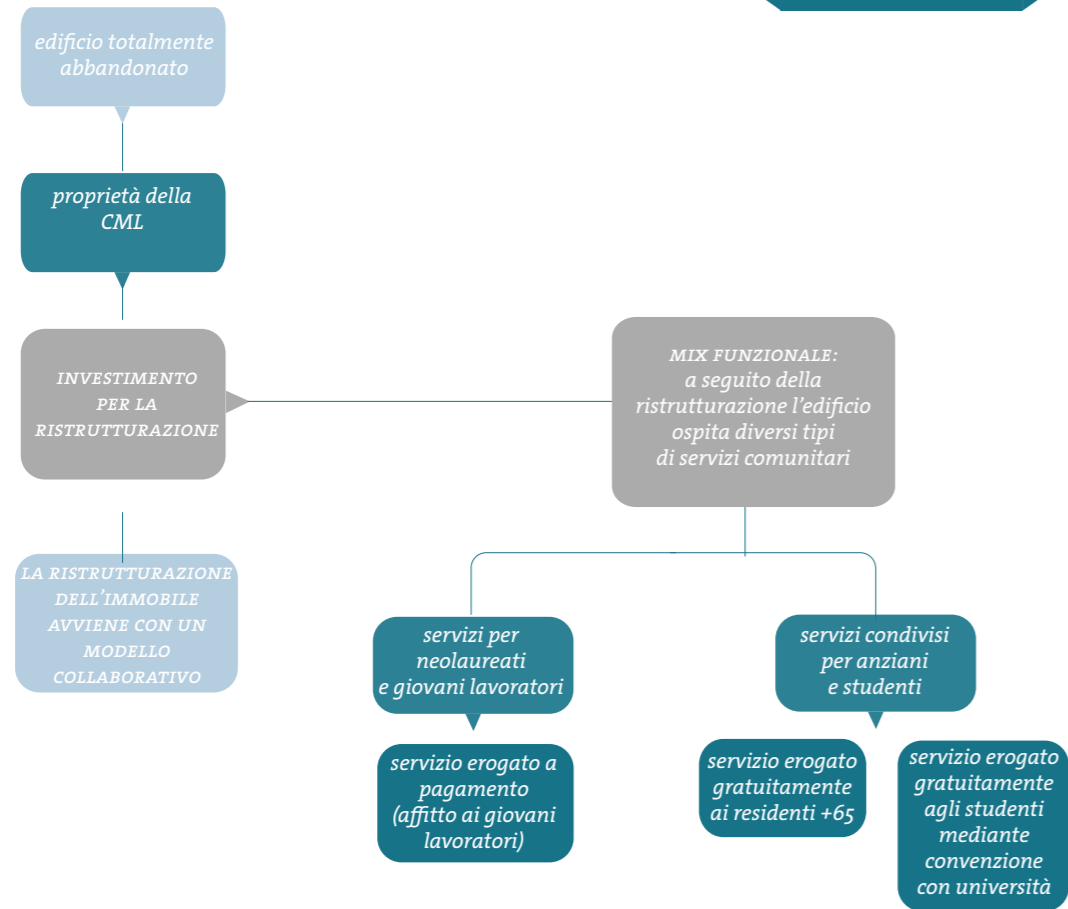
PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 5



PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 6



PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 7

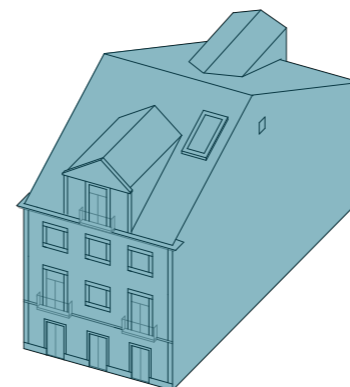


> *il progetto urbano : nuovo scenario per Graça*

ABACO DELL' ABBANDONO

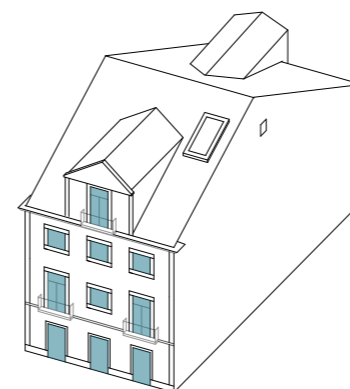
> TOTALMENTE ABBANDONATI

1. EDIFICIO ACCESSIBILE



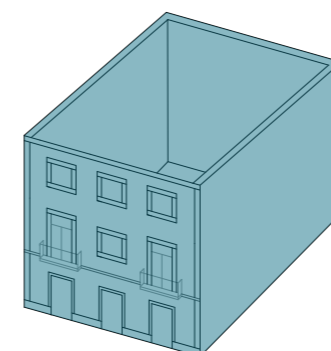
- > Travessa Pereira 28 - 36
- > Rua das Beatas 30 - 28
- > Rua das Beatas 40 - 42
- > Rua das Beatas 44
- > Beco das Beatas 7-9
- > Rua dos Lagares 74
- > Rua Sao Gens 37
- > Rua dos Sapadores 145 - 149
- > Rua Senhora do Monte 43
- > Rua Serra Vidal 1
- > Rua Serra Vidal 2
- > Rua Sol a Graça 29 - 31
- > Beco do Forno do Sol 2 - 6
- > Rua Angelina Vidal 25 - 29
- > Rua Angelina Vidal 7 - 17
- > Rua Angelina Vidal 3 - 5
- > Calçada do Monte 26 - 28
- > Calçada do Monte 32 - 38
- > Travessa das Monicas 17

2. EDIFICIO CON PORTE E FINESTRE MURATE



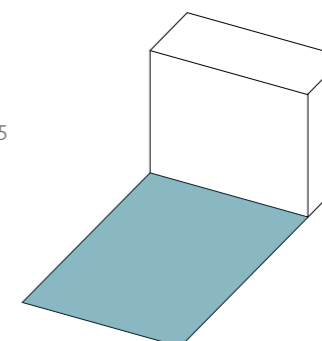
- > Calçada Santo André 18 - 20
- > Rua Bela Vista a Graça 134
- > Rua da Graça 67 A
- > Rua da Graça 131 - 135
- > Rua da Graça 123 - 129
- > Rua das Olarias 34 - 36
- > Rua Sapadores 143
- > Rua Angelina Vidal 19- 21
- > Beco dos Peixinhos 23 - 27

3. EDIFICIO SCOPERCHIATO



- > Rua da Bombarda
- > Rua da Graça 23 - 25
- > Calçada da Graça 8

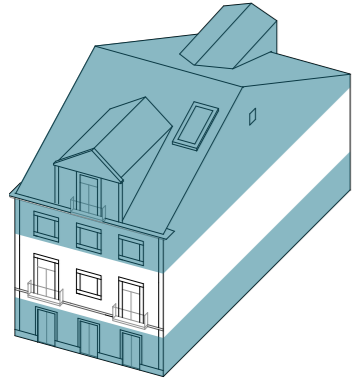
4. SPAZIO APERTO



- > Escadinhas do Monte 3 - 3A
- > Rua dos Sapadores 143
- > Travessa Nazaré 10
- > Rua Vale Santo Antonio 259
- > Caracol da Graça 9

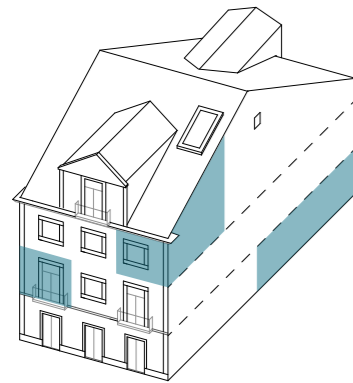
> PARZIALMENTE ABBANDONATI

1. EDIFICIO CON PIANO TERRA E ULTIMO PIANO ABBANDONATO



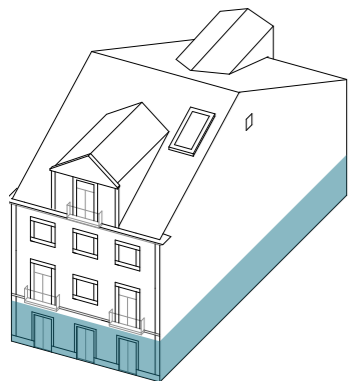
- > Calçada Santo André 2 - 14
- > Rua Senhora do Monte 15
- > Travessa Santo Antonio 25
- > Rua Santa Marinha 18 - 22

2. EDIFICIO CON APPARTAMENTI ABBANDONATI



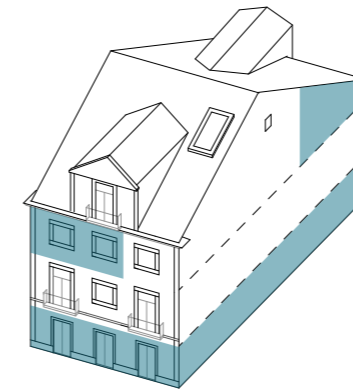
- > Calçada Santo André 16
- > Rua Bela Vista a Graça 98 - 100
- > Rua dos Lagares 20
- > Travessa da Senhora da Gloria 16
- > Travessa Santo Antonio 10
- > Calçada da Graça 7
- > Largo da Graça 64 - 66
- > Largo da Graça 63
- > Calçada do Monte 15
- > Calçada do Monte 2
- > Rua Senhora da Gloria 140
- > Rua do Sol a Graça 67-69
- > Beco dos Peixinos 2

3. EDIFICIO CON PIANO TERRA ABBANDONATO



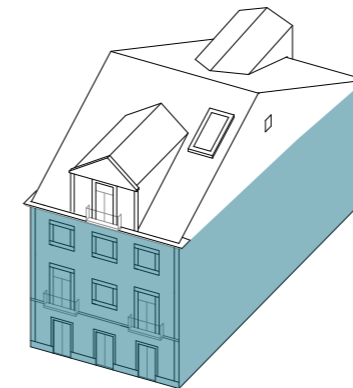
- > Calçada Santo André 24 - 32
- > Calçada Santo André 38 - 42
- > Calçada Santo André 44 - 48
- > Rua Bela Vista a Graça 85
- > Rua Bela Vista a Graça 87
- > Rua Bela Vista a Graça 81
- > Rua Cardal da Graça 20
- > Rua Cardal da Graça 22
- > Rua das Beatas 25 - 29
- > Rua da Graça 4 - 6
- > Rua Senhora da Gloria 70
- > Rua Senhora da Gloria 116
- > Rua Sol a Graça 47 - 53
- > Travessa Senhora da Gloria 19
- > Travessa Senhora da Gloria 7
- > Travessa Santo Antonio 8
- > Travessa Santo Antonio 9
- > Rua dos Sapadores 141
- > Rua dos Sapadores 117
- > Travessa Nazaré 31
- > Rua Leite Vasconcelos 68
- > Rua Leite Vasconcelos 78
- > Rua Leite Vasconcelos 70
- > Rua Bela Vista a Graça 83
- > Travessa Senhora da Gloria 6
- > Travessa Senhora da Gloria 14
- > Rua das Olarias 10 - 16

4. EDIFICIO CON PIANO TERRA E ALCUNI APPARTAMENTI ABBANDONATI



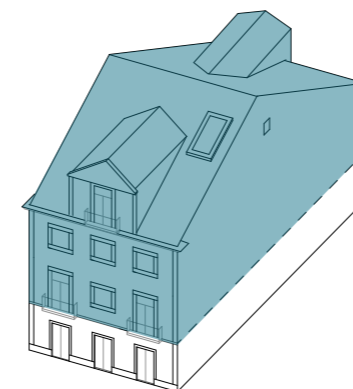
- > Calçada Santo André 36 - 34
- > Rua Cardal da Graça 12
- > Rua Cardal da Graça 16
- > Rua dos Lagares 10 - 18
- > Rua Senhora da Gloria 81
- > Rua Leite Vasconcelos 64
- > Rua Leite Vasconcelos 48
- > Rua Leite Vasconcelos 80
- > Rua dos Lagares 62 - 64
- > Rua dos Lagares 54 - 60

5. EDIFICIO ABBANDONATO TRANNE L' ATTICO



- > Calçada do Monte 72
- > Rua Bela Vista a Graça 132
- > Rua das Olarias 24 - 28
- > Rua dos Lagares 72

6. EDIFICIO ABBANDONATO TRANNE IL PIANO TERRA

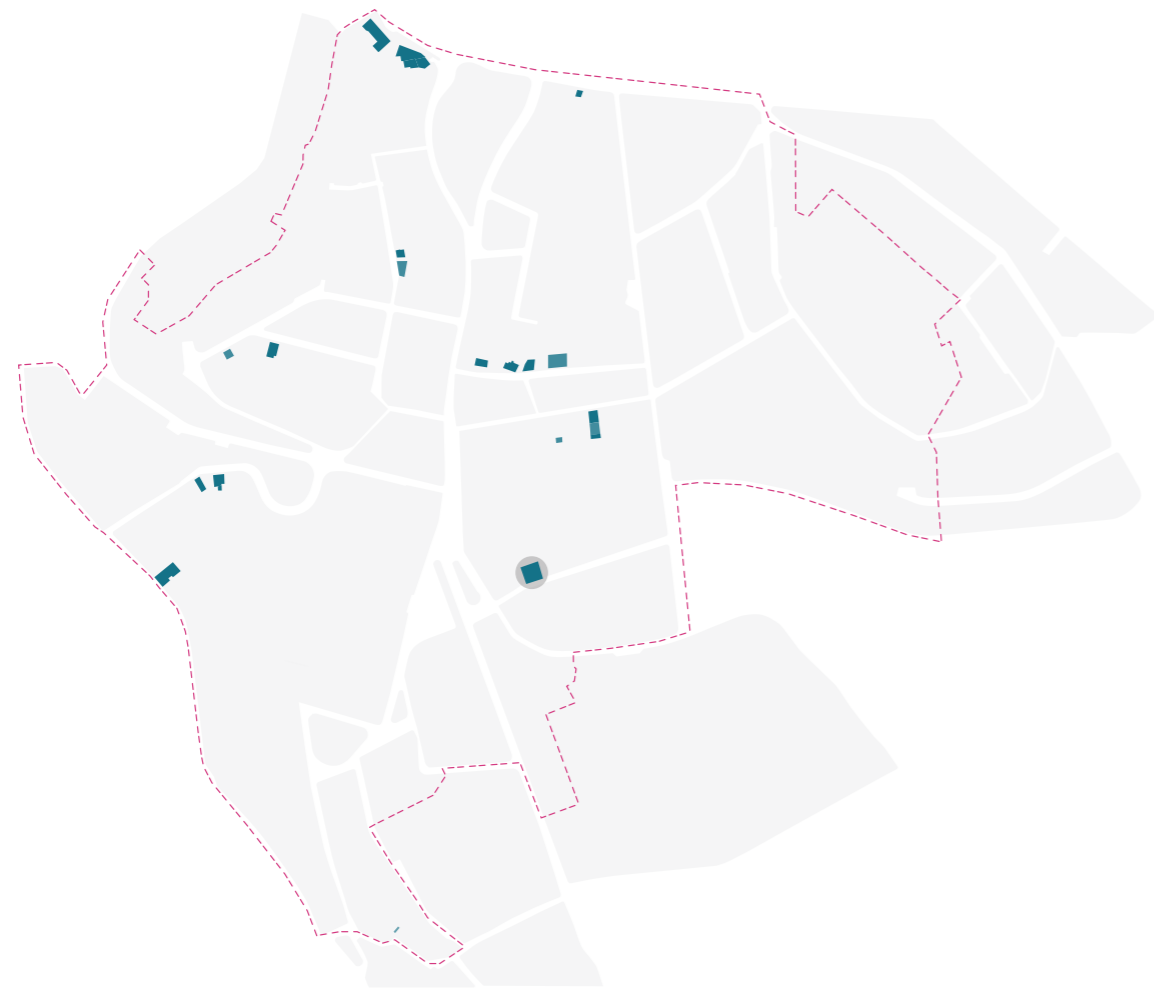
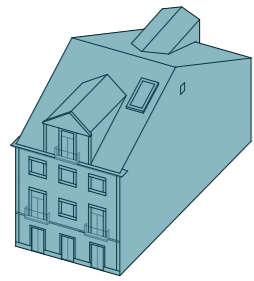


- > Rua da Graça 21
- > Rua da Graça 17 - 19
- > Rua da Graça 13 - 15
- > Rua da Graça 117
- > Rua da Graça 87 - 93
- > Beco das Beatas 1
- > Rua das Olarias 4 - 8
- > Rua Senhora da Gloria 55 - 57
- > Rua Senhora do Monte 19 - 23
- > Calçada da Graça 20
- > Rua V. de Santo Antonio 161 - 169
- > Rua da Graça 65
- > Rua da Graça 69
- > Rua da Graça 94 - 98
- > Travessa do Monte 32
- > Rua Senhora do Monte 14
- > Travessa Santo Antonio a Graça 7
- > Travessa das Monicas 33 - 35

Tipologie di abbandono

Totalmente abbandonato

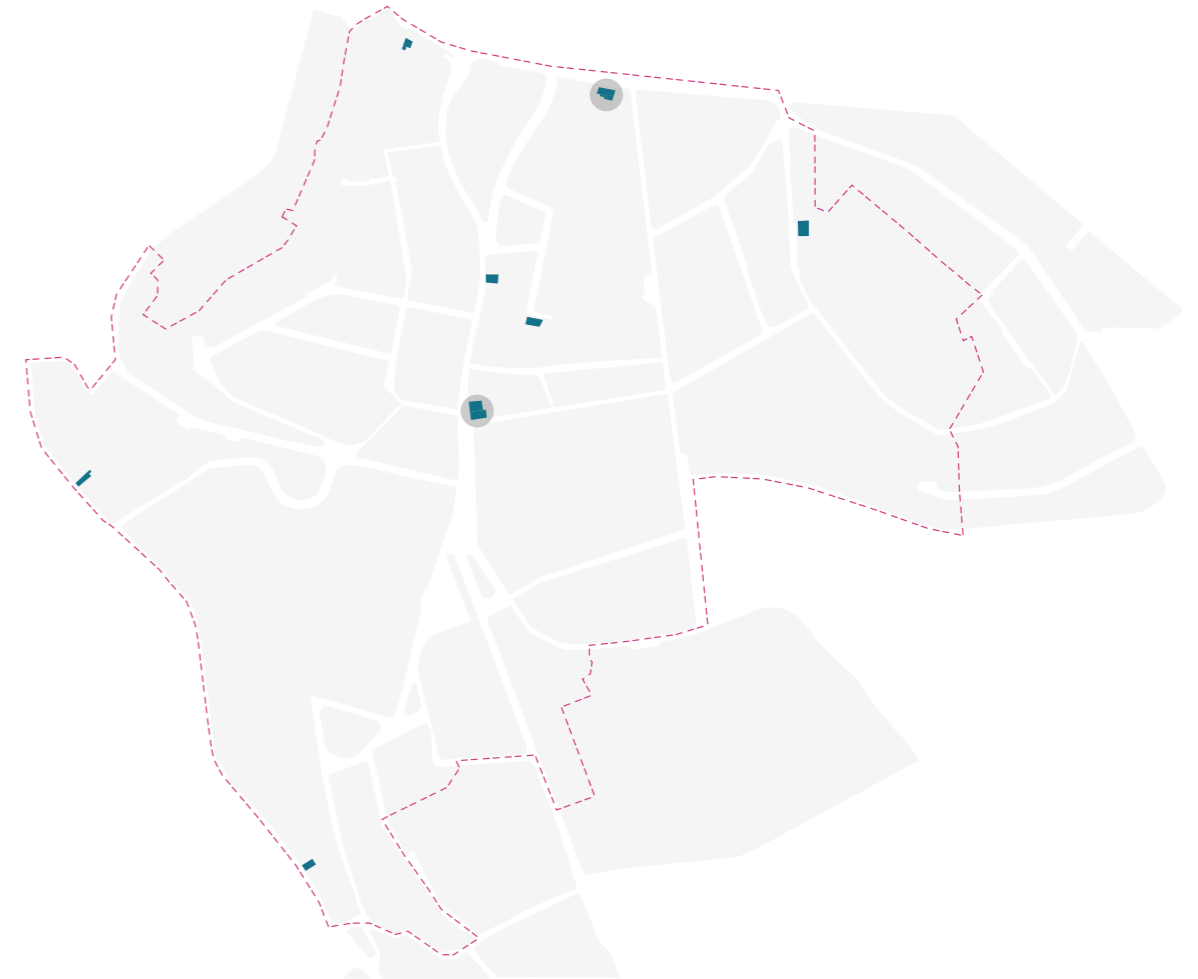
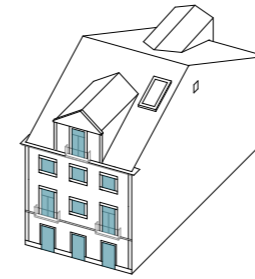
1. Edificio accessibile



Tipologie di abbandono

Totalmente abbandonato

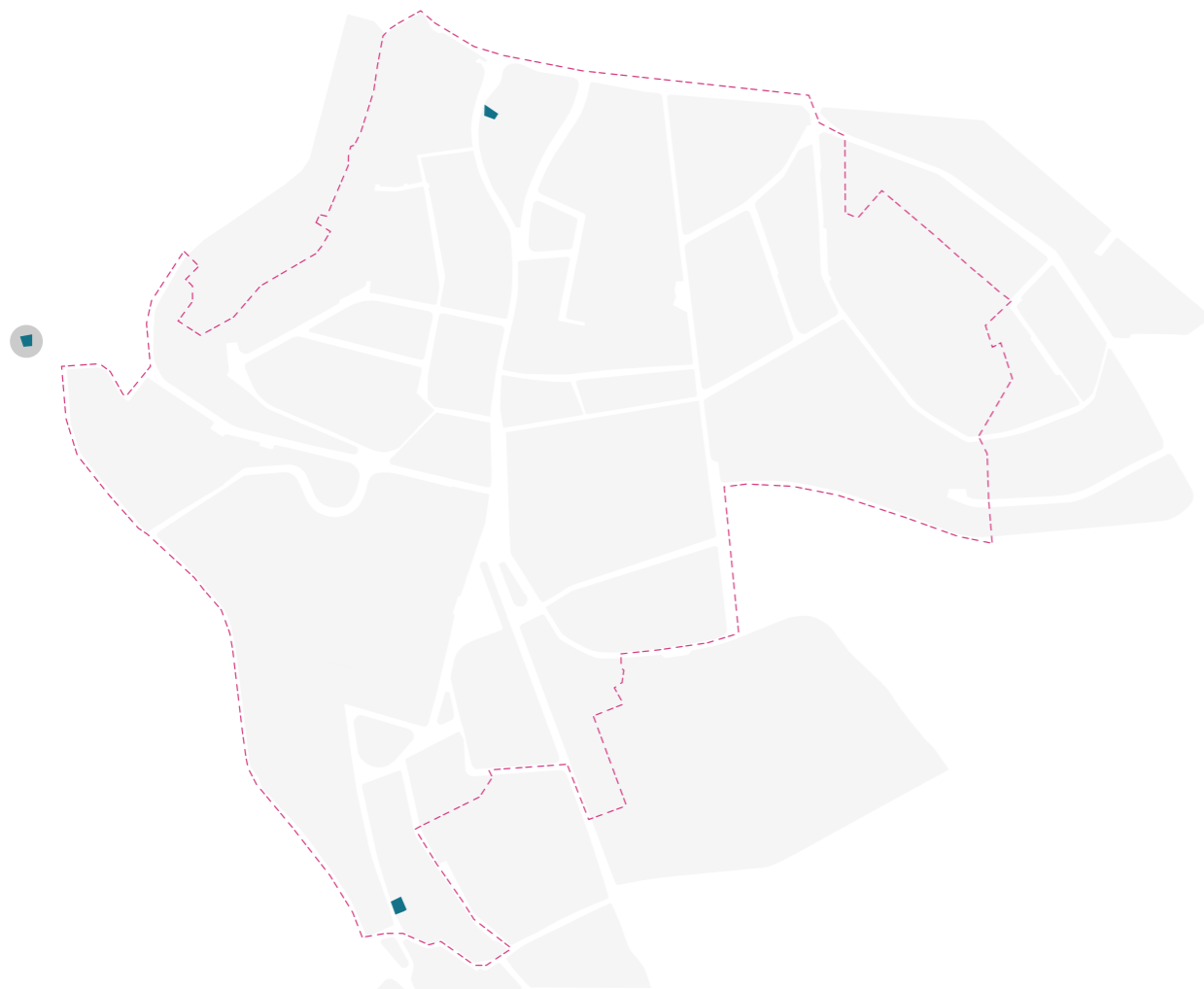
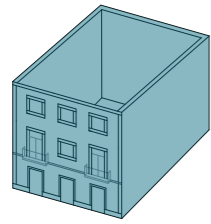
2. Edificio con porte e finestre murate



Tipologie di abbandono

Totalmente abbandonato

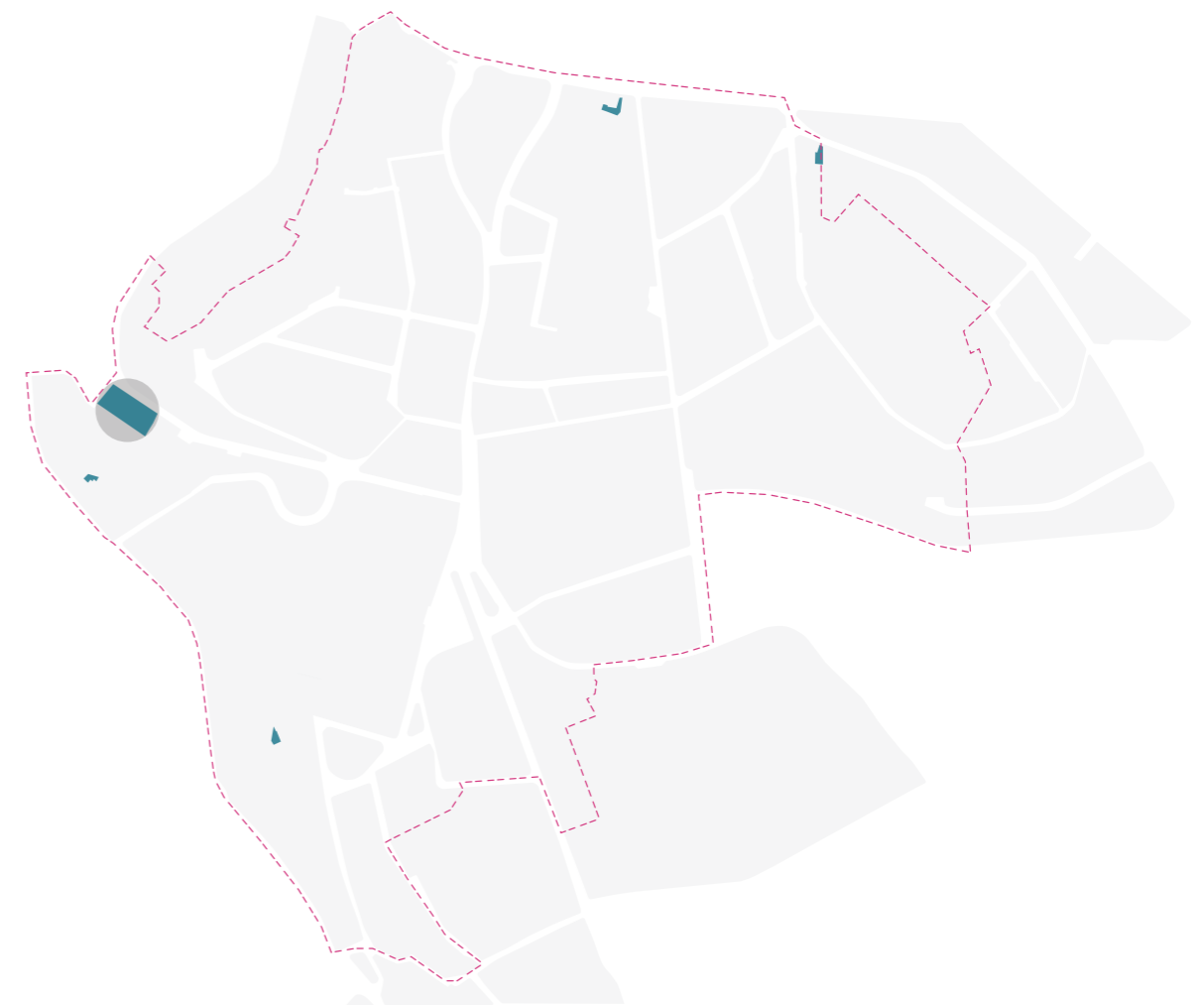
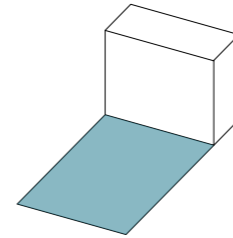
3. Edificio scoperto



Tipologie di abbandono

Totalmente abbandonato

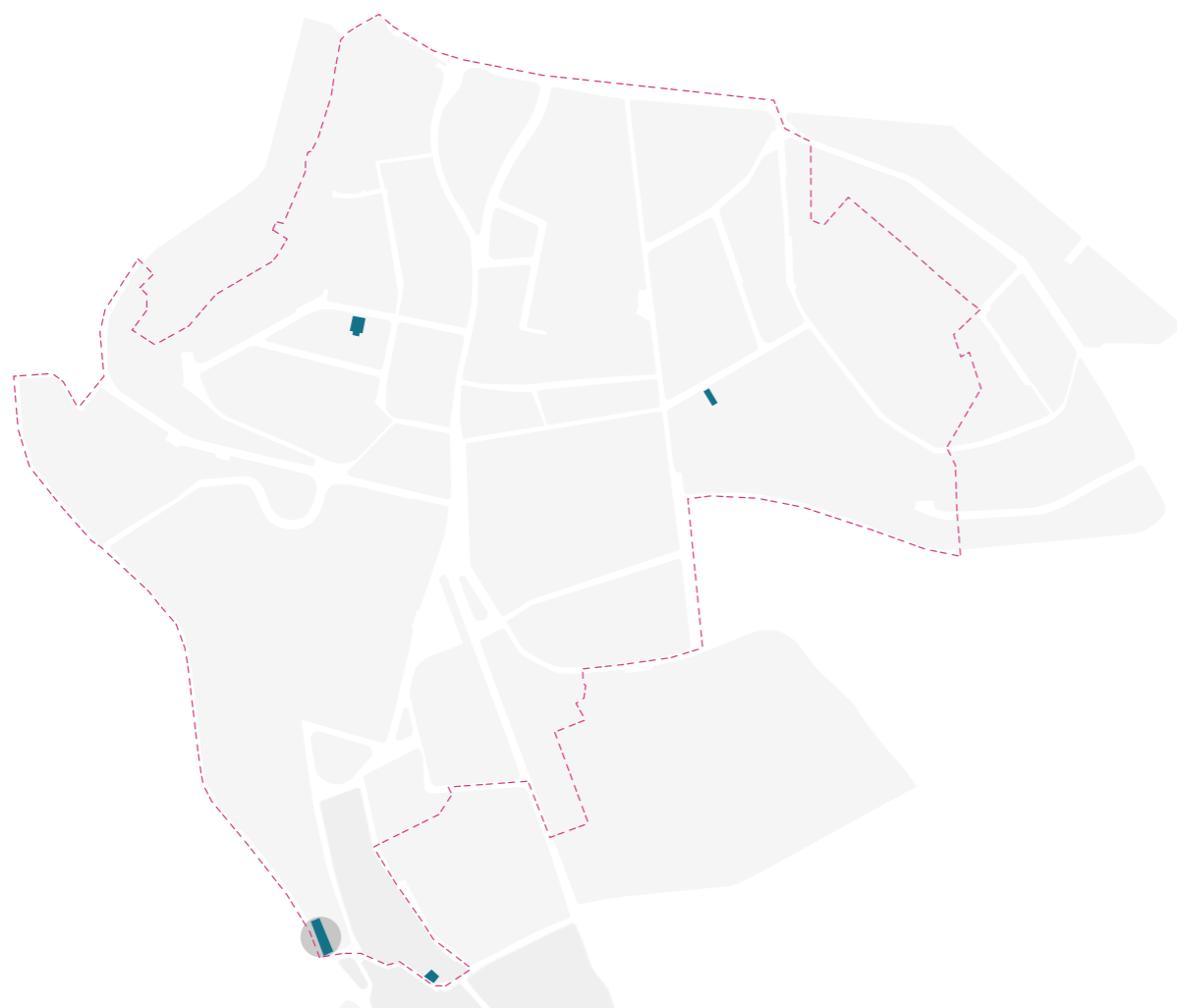
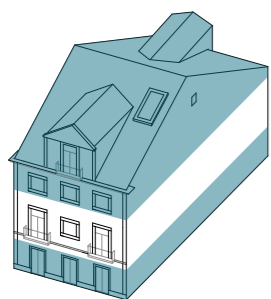
4. Spazio aperto



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

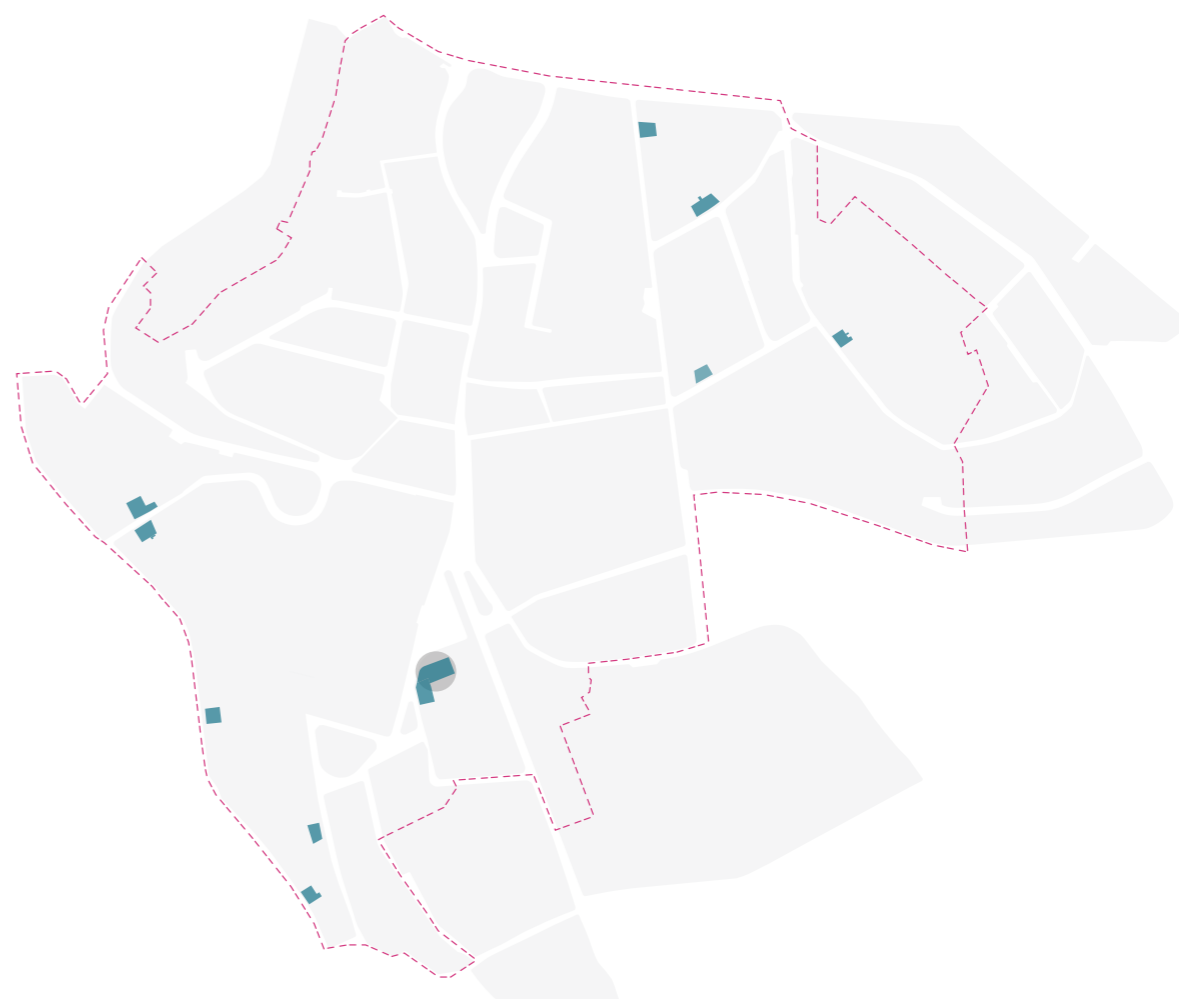
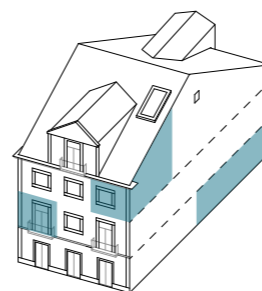
1. Edificio con piano terra e ultimo piano abbandonato



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

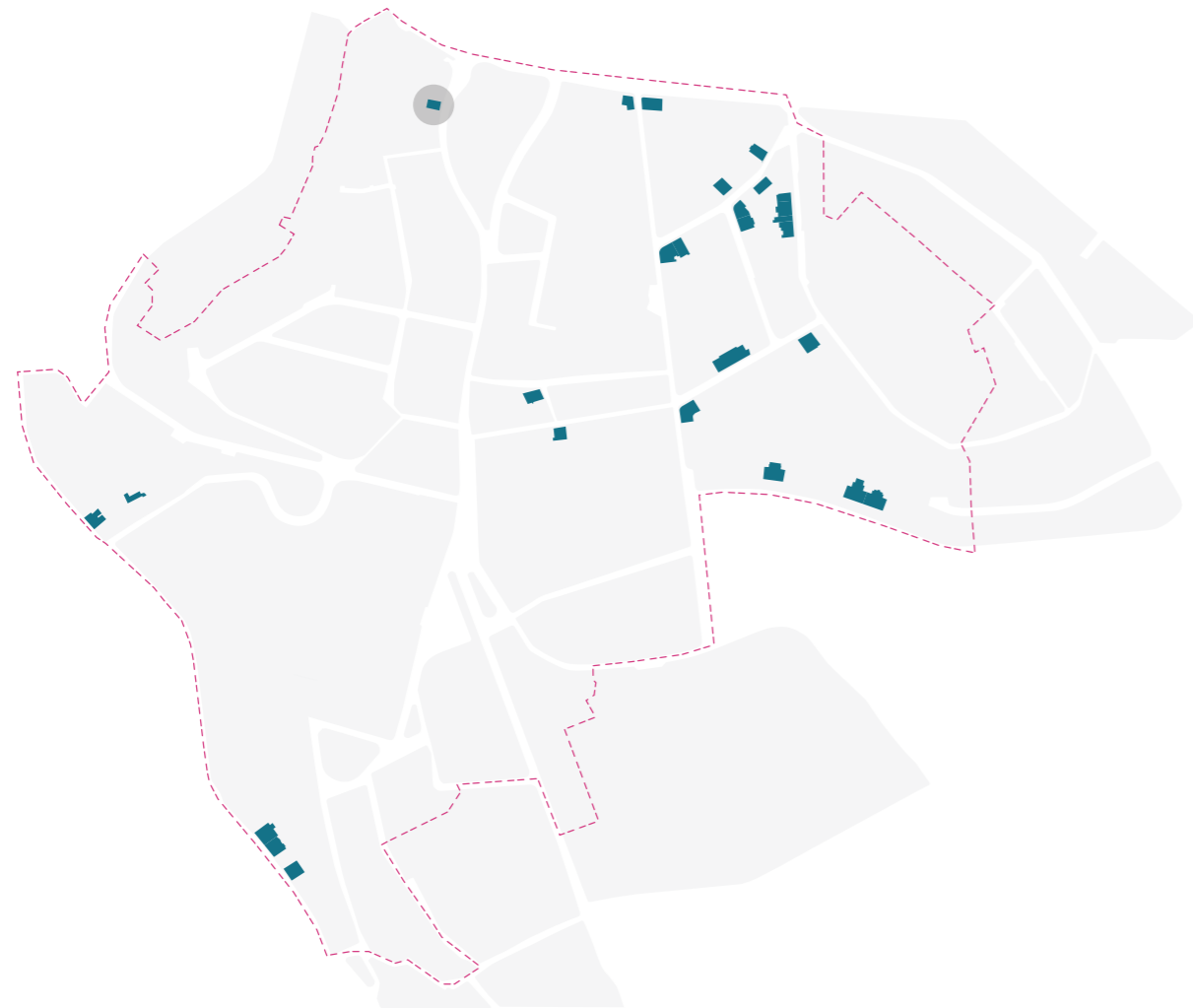
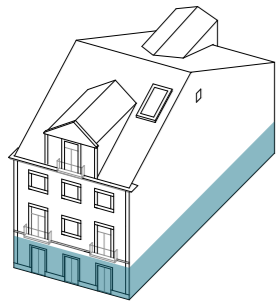
2. Edificio con appartamenti abbandonati



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

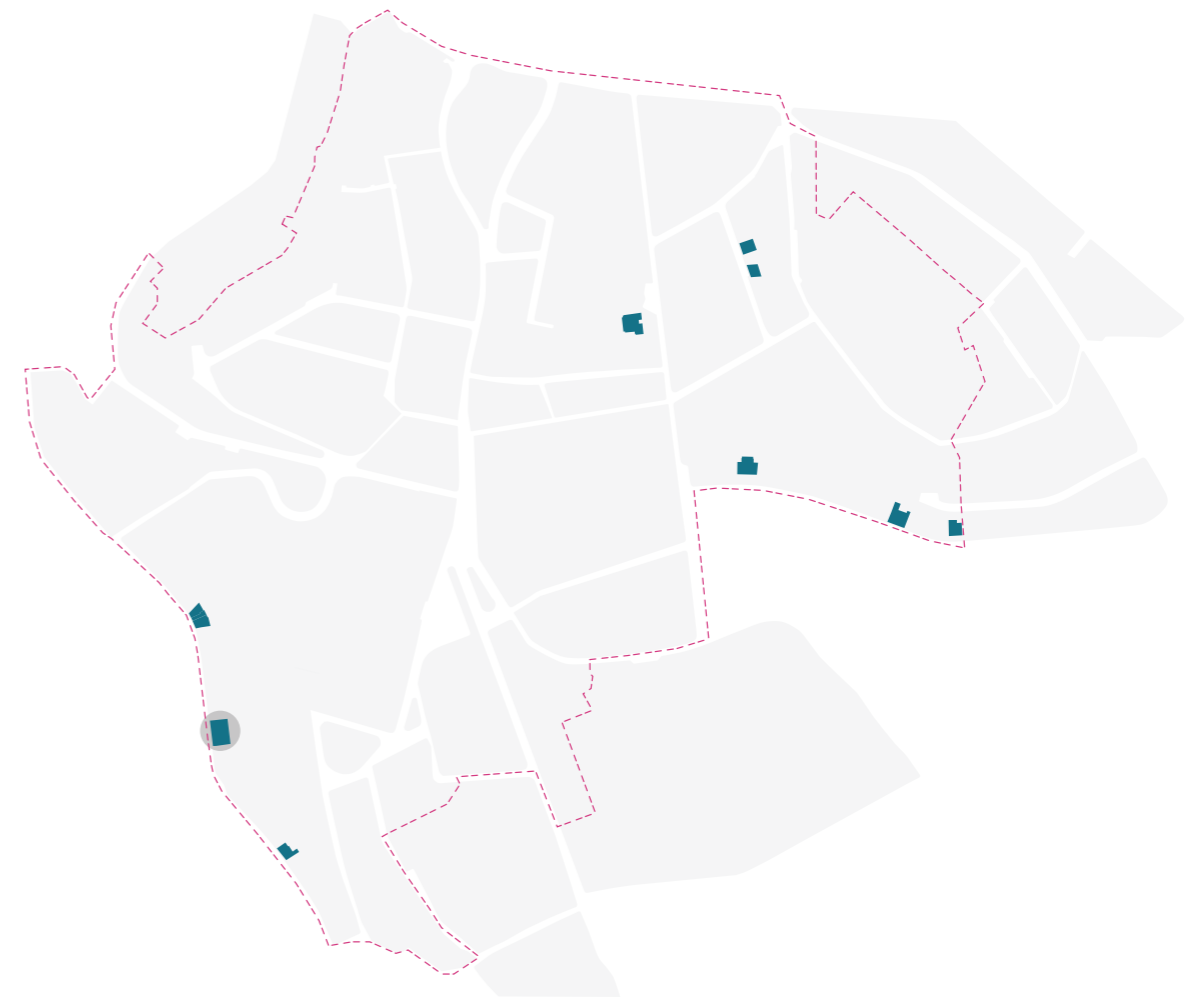
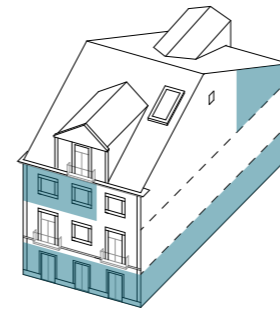
3. Edificio con piano terra abbandonato



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

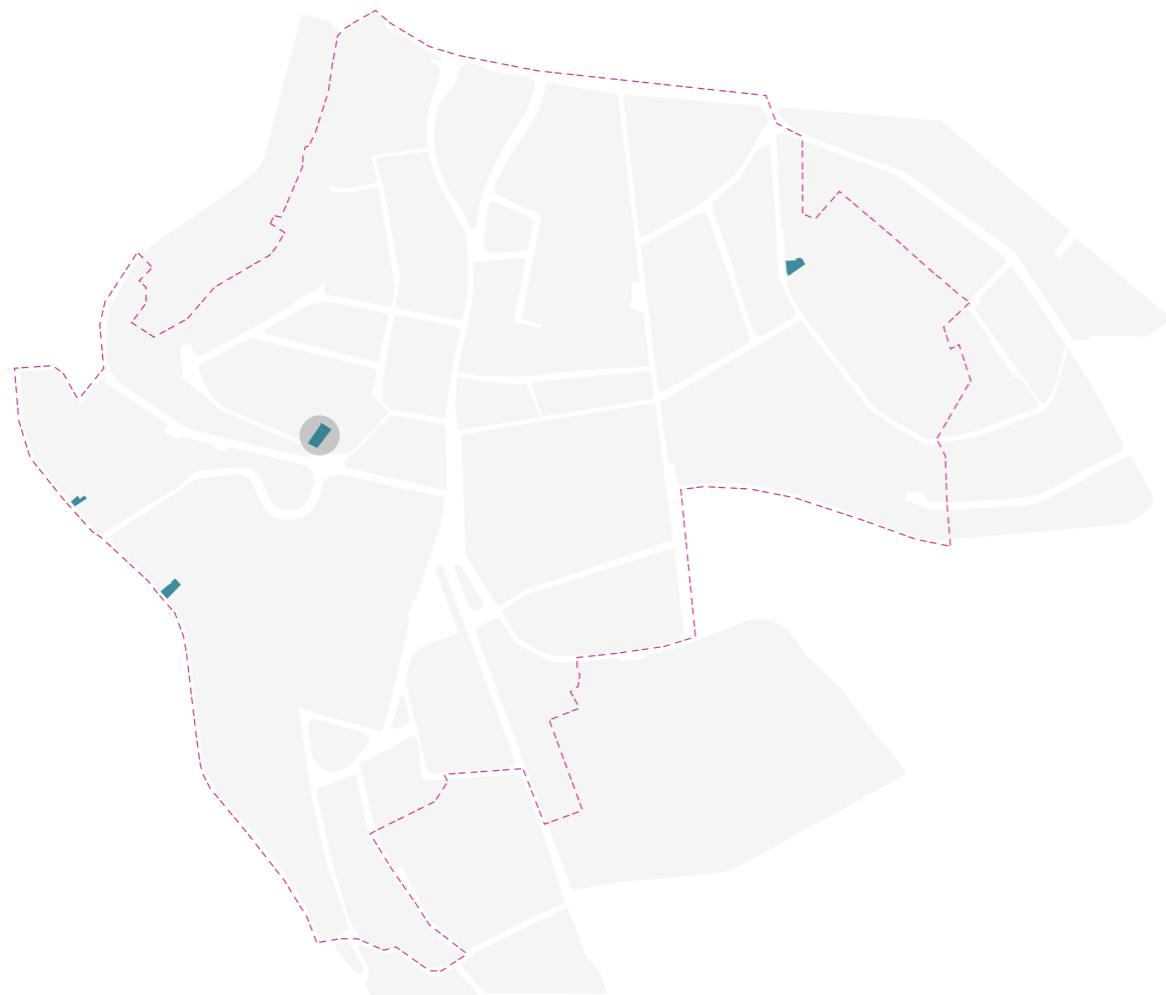
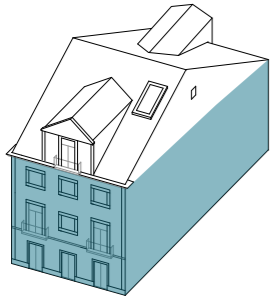
4. Edificio con piano terra e alcuni appartamenti abbandonati



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

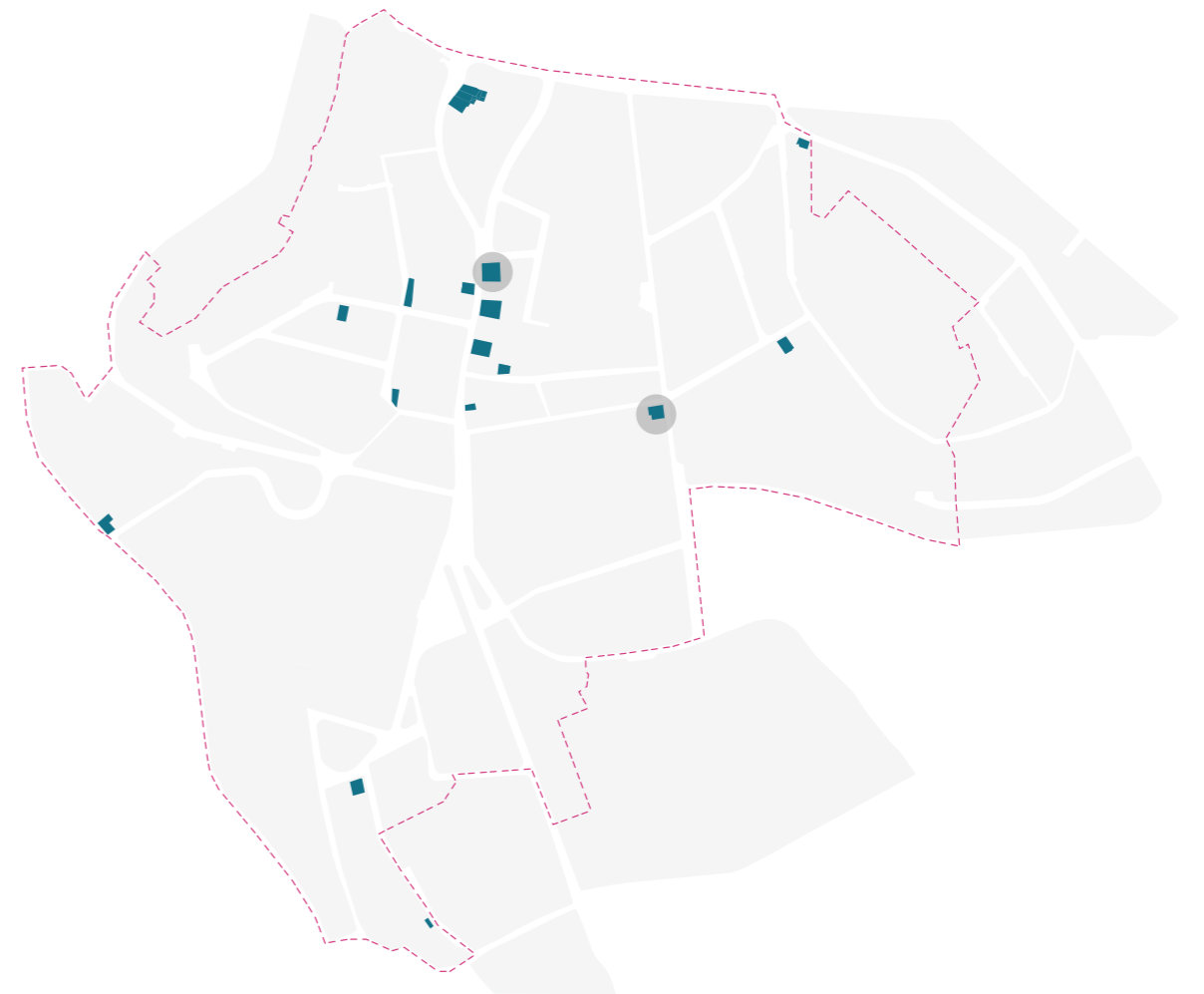
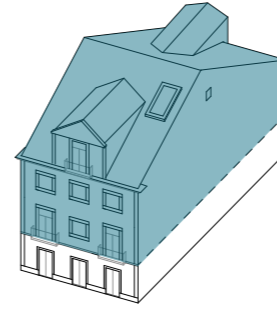
5. Edificio abbandonato tranne l'attico



Tipologie di abbandono

Parzialmente abbandonato

6. Edificio abbandonato tranne piano terra

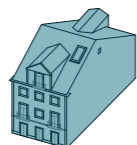


< edificio in travessa pereira 28 - 36 >



1. EDIFICIO ACCESSIBILE

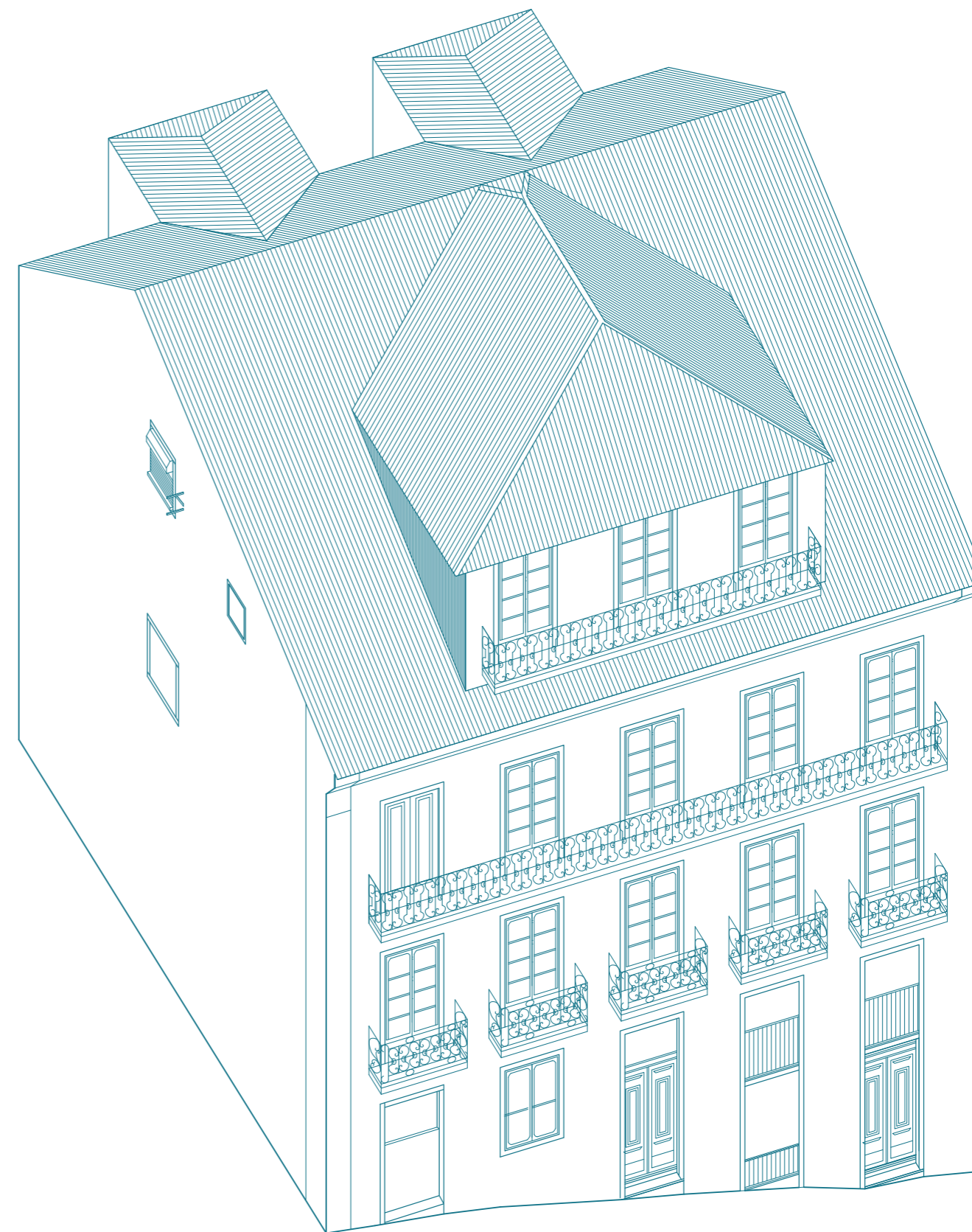
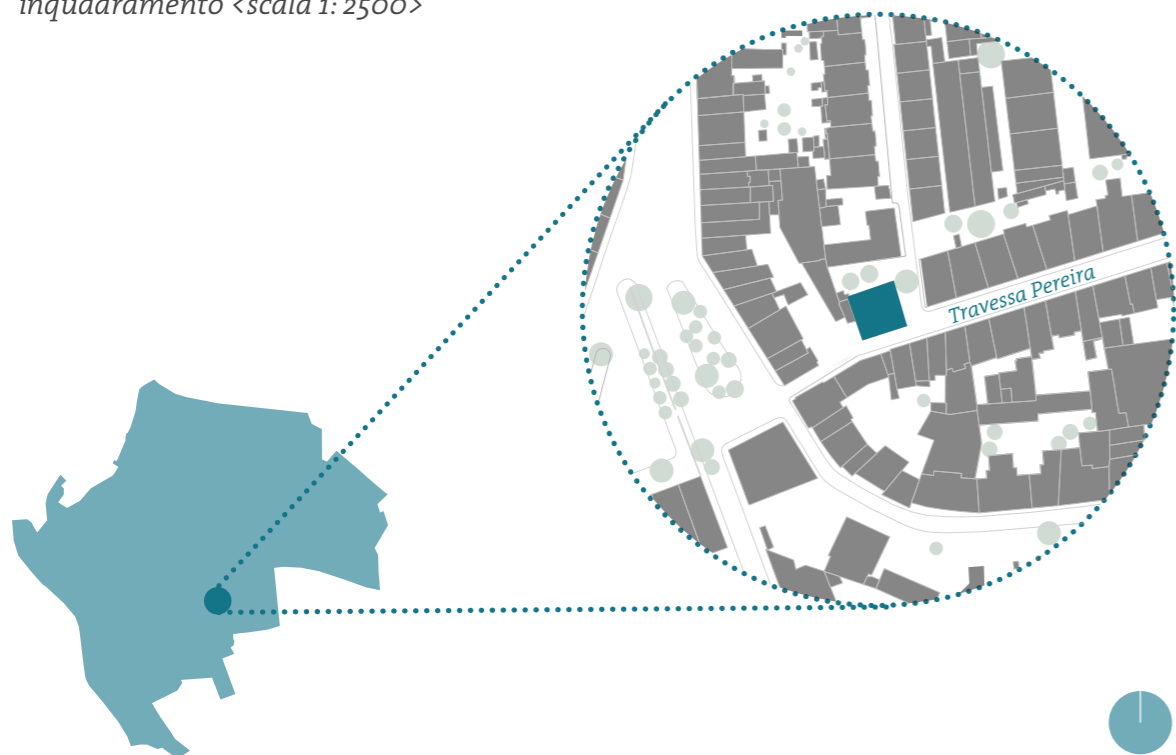
edifici totalmente abbandonati



< TRAVESSA PEREIRA 28 - 36 >

> collocazione	Travessa Pereira 28 - 36
> proprietà	privato
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	3 + attico
> superficie totale	864.64 mq
> superficie per piano	247.04 mq
> numero di alloggi	13
> numero negozi	0
> destinazione d'uso	residenziale
> tipo di abbandono	totalmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata con intonaco in grave stato di degrado

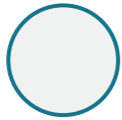
inquadramento <scala 1: 2500>



< PROGRAMMA FUNZIONALE >

PROCESSO DI RIUSO/ TIPO 1

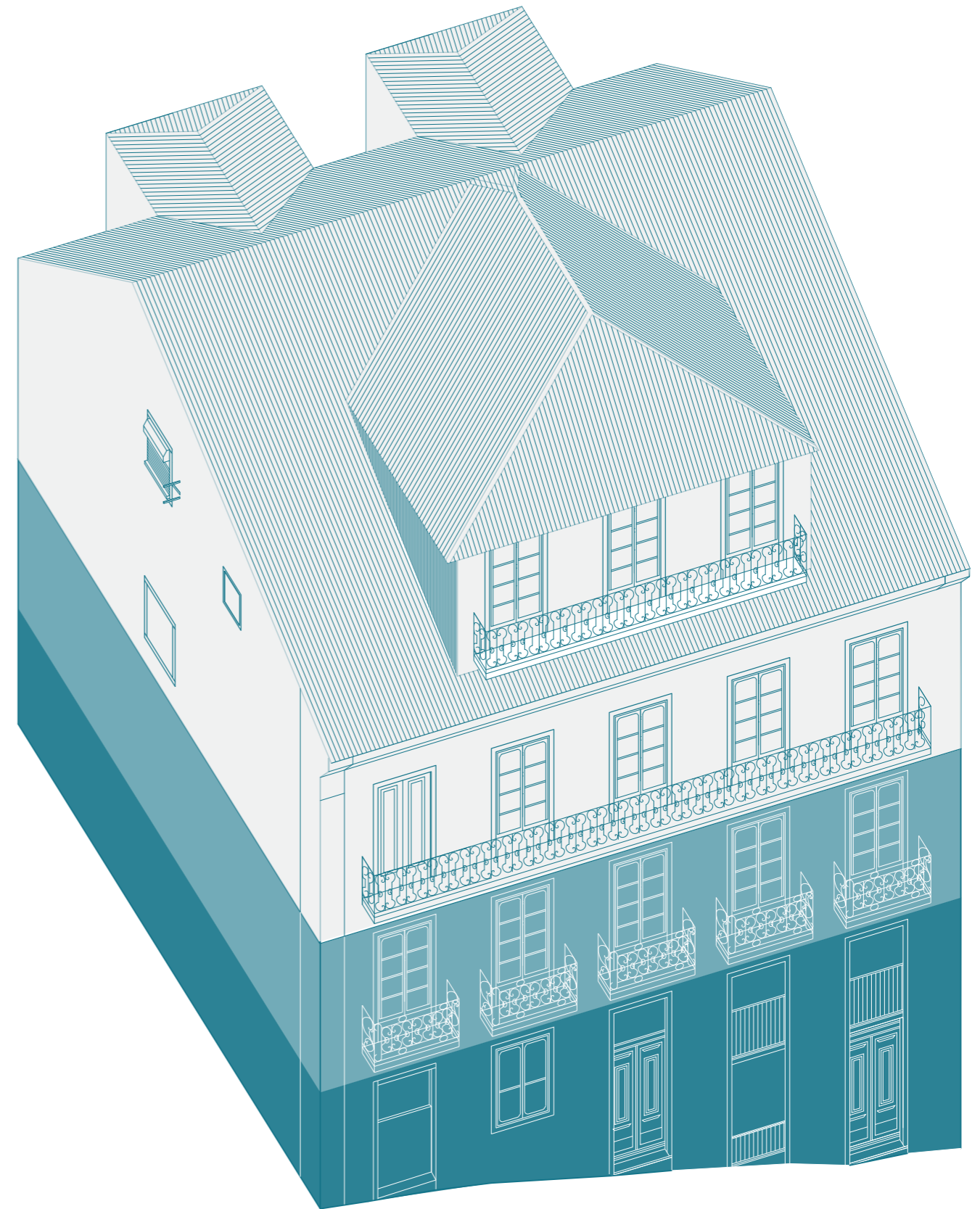
il 40% dell'edificio
rimane al proprietario



sala gioco



spazi per attività
artigianali

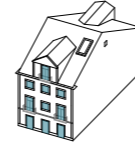


< edificio in rua sapadores 143 >



2. EDIFICIO CON PORTE E FINESTRE MURATE / *privo di valore architettonico*

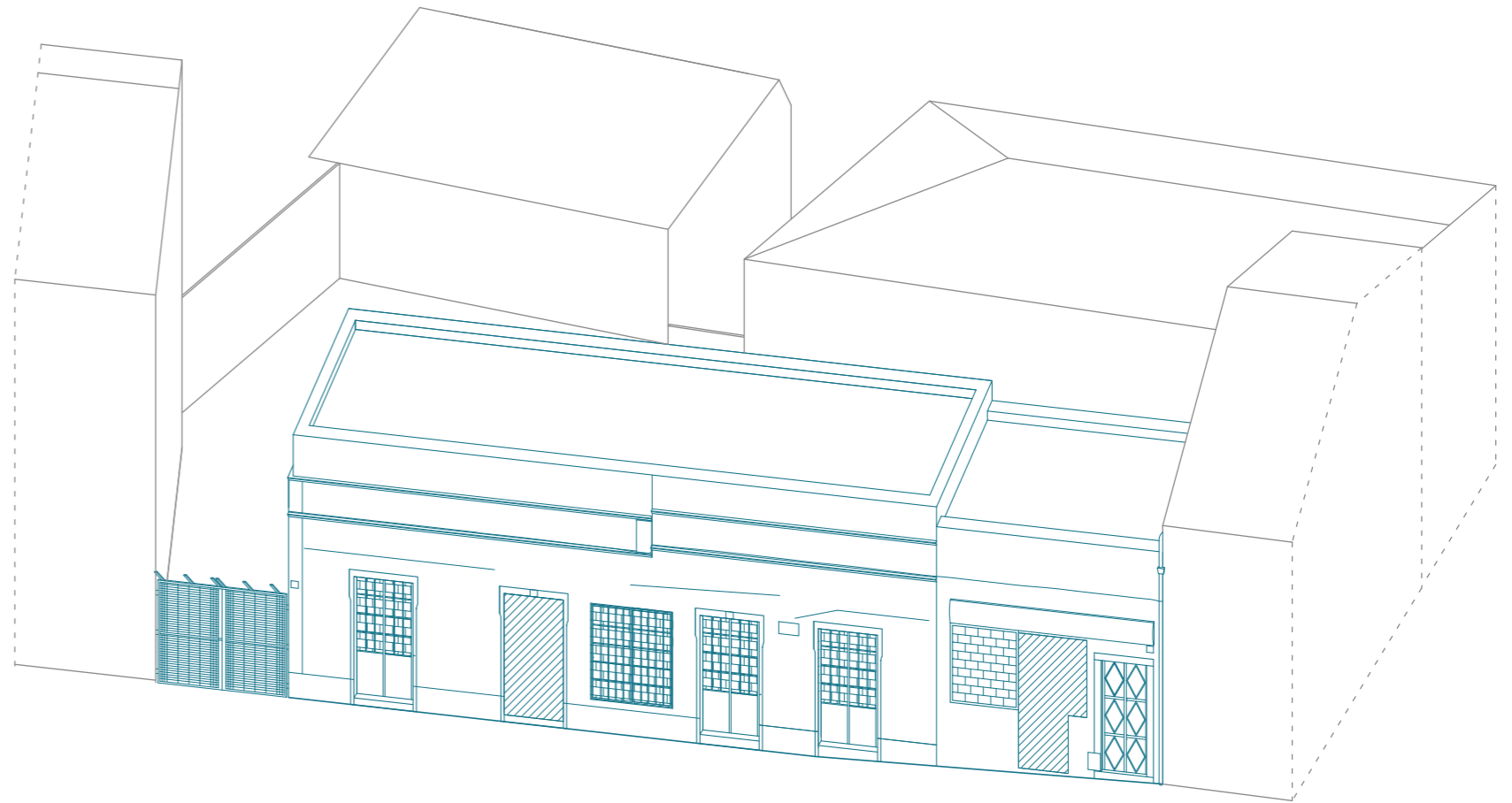
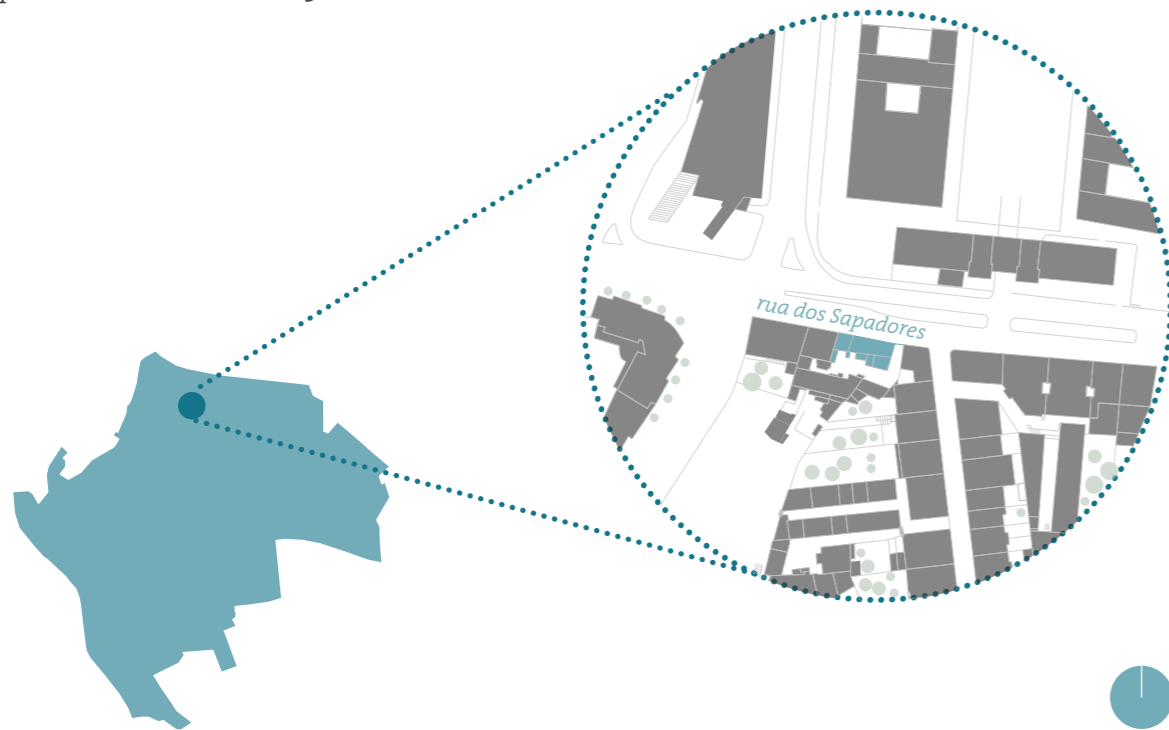
edifici totalmente abbandonati





< RUA SAPADORES 143 >

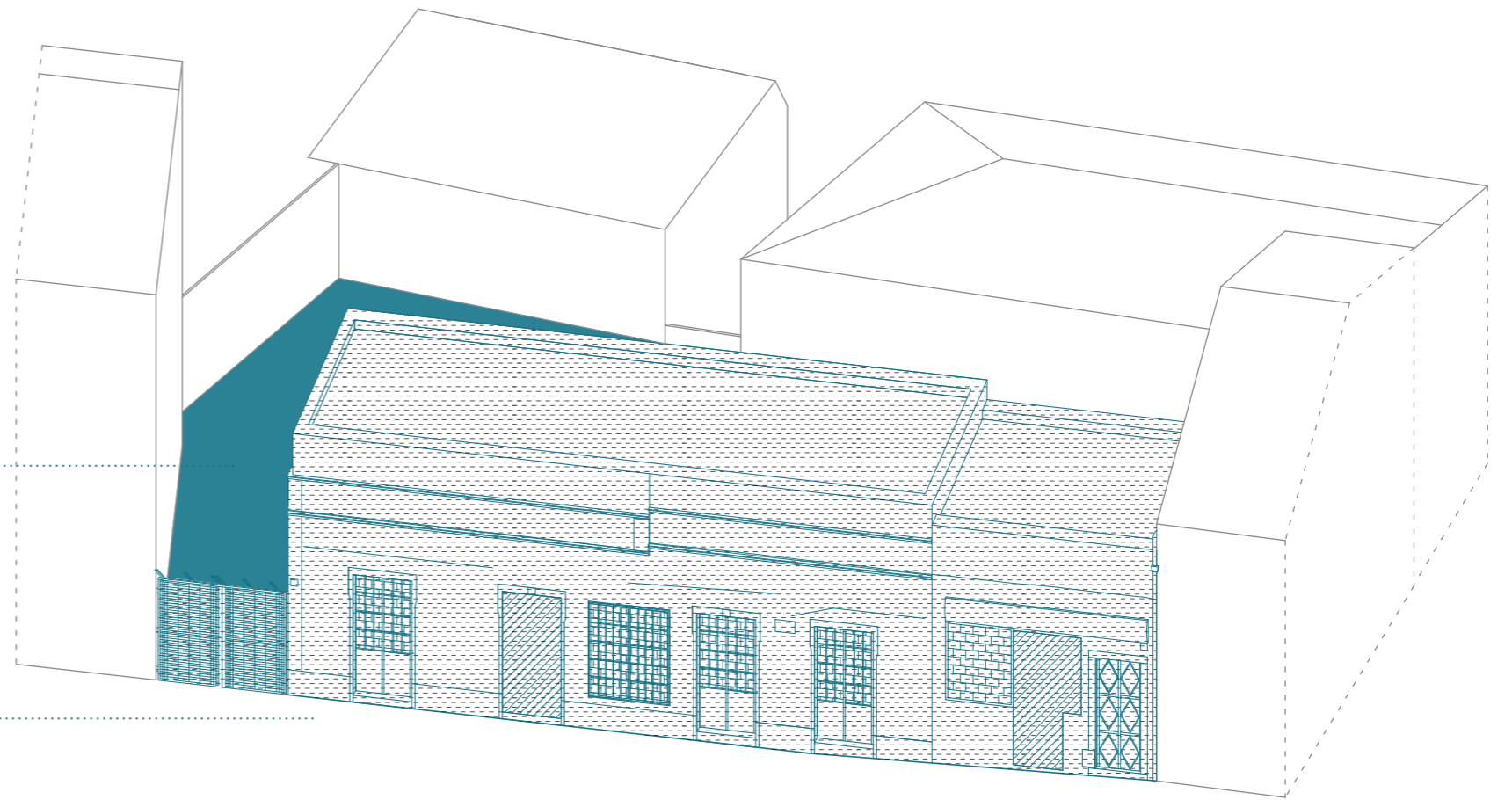
> collocazione	<i>Rua dos Sapadores 143</i>
> proprietà	<i>Camara Municipal Lisboa</i>
> caratteri	<i>edificio in cemento armato; finitura in intonaco</i>
> numero di piani	<i>1</i>
> superficie totale	<i>1691.6 mq</i>
> superficie per piano	<i>422.9 mq</i>
> numero di alloggi	<i>/</i>
> numero negozi	<i>3</i>
> destinazione d'uso	<i>commerciale</i>
> tipo di abbandono	<i>totalmente abbandonato</i>
> stato di conservazione	<i>facciata con intonaco in medio stato di degrado; porte e finestre murate</i>

inquadramento <scala 1: 2500>



orto  + ambulatorio 

demolizione 

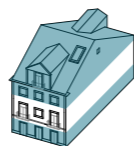


< edificio in rua da graça 123 . 125 >



2. EDIFICIO CON PORTE E FINESTRE MURATE

edifici totalmente abbandonati



< RUA DA GRAÇA 123 - 125 >

- > *collocazione* Rua da Graça 123 - 125
- > *proprietà* Camara Municipal Lisboa
- > *caratteri* edificio in muratura di pietra e laterizio; finitura in intonaco
- > *numero di piani* 5
- > *superficie totale* 1054 mq
- > *superficie per piano* 263.5 mq
- > *numero di alloggi* 9
- > *numero negozi* 5
- > *destinazione d'uso* residenziale; piano terra commerciale
- > *tipo di abbandono* totalmente abbandonato
- > *stato di conservazione* edificio in medio stato di degrado; porte e finestre murate

inquadramento <scala 1: 2500>



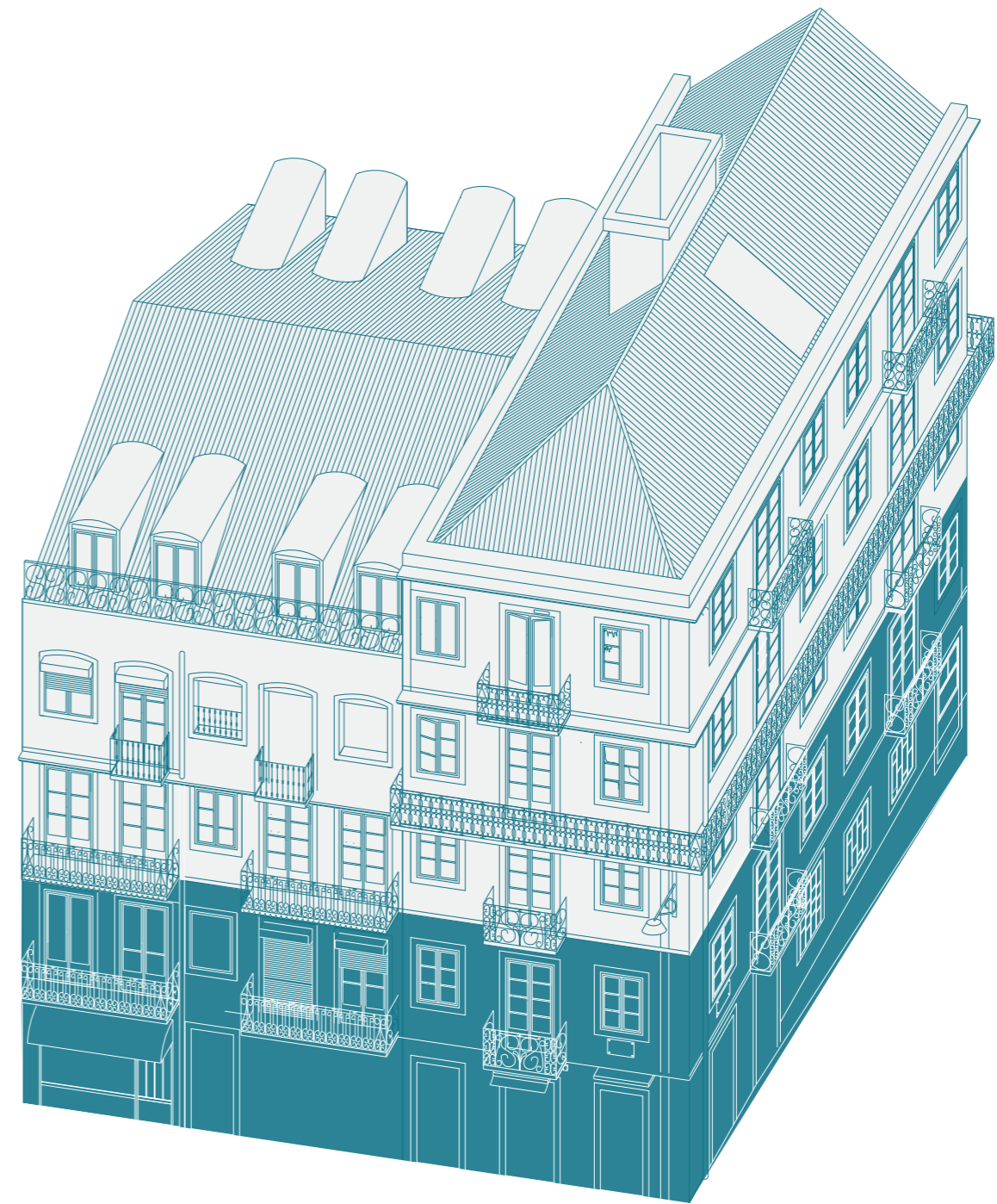
il 40% dell'edificio
rimane ad uso esclusivo
del proprietario



cucina comunitaria



mercato ortofrutticolo

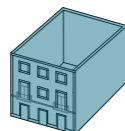


< edificio in rua da bombardada >



3. EDIFICIO SCOPERCHIATO

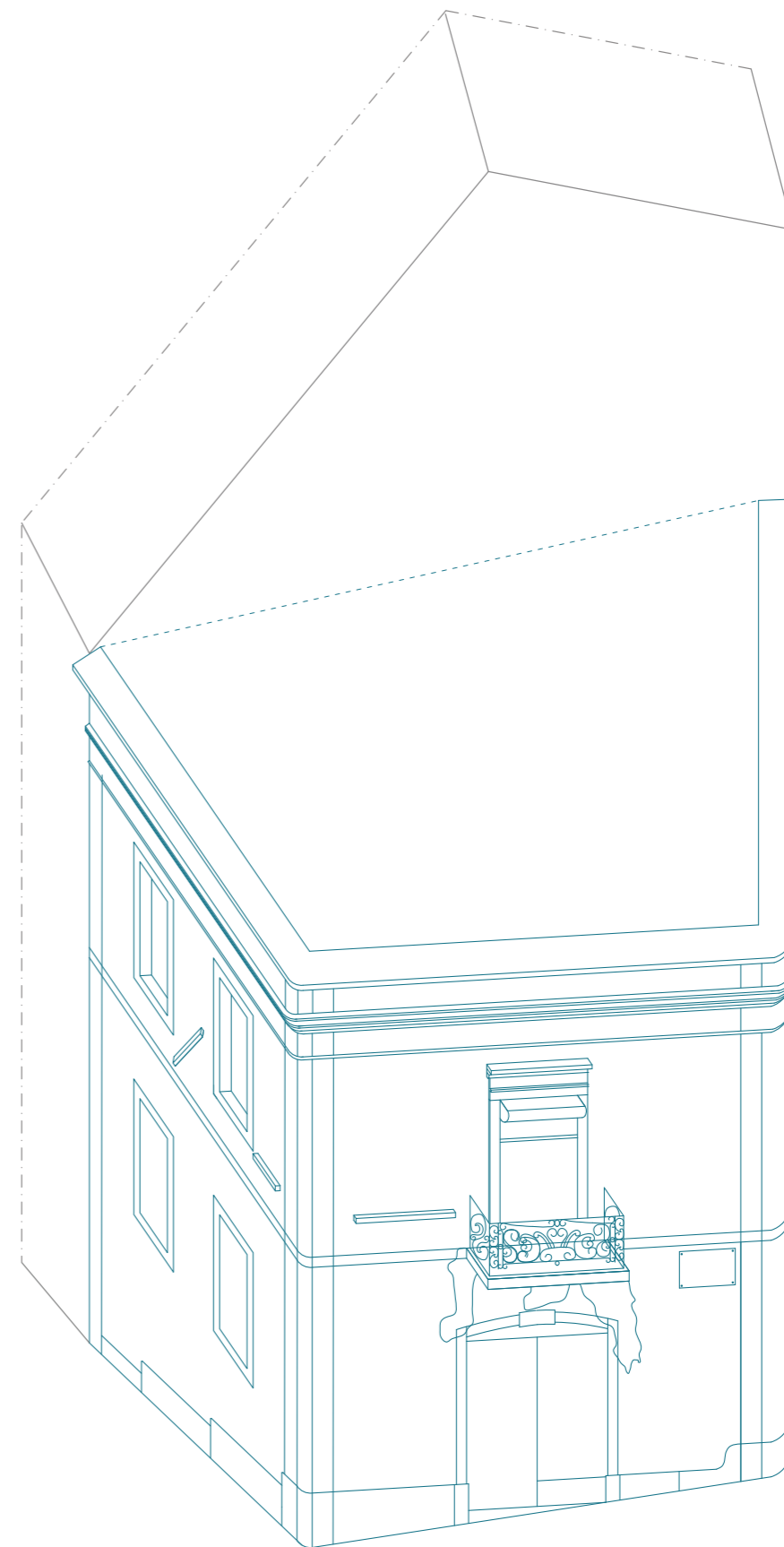
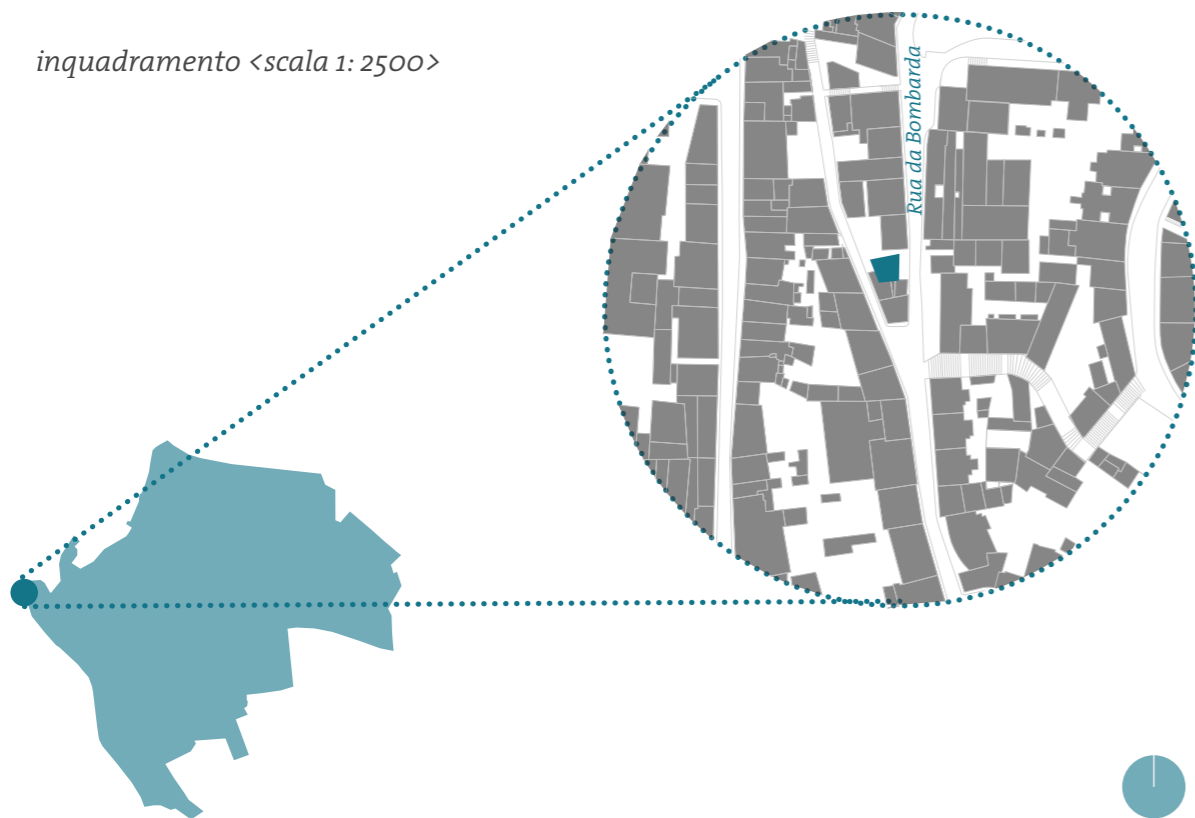
edifici totalmente abbandonati



< RUA DA BOMBARDA >

> collocazione	<i>Rua das Bombarda</i>
> proprietà	<i>Santa Casa da Misericordia</i>
> caratteri	<i>edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra</i>
> numero di piani	<i>2</i>
> superficie totale	<i>70.19 mq</i>
> superficie per piano	<i>70.19 mq</i>
> numero di alloggi	<i>/</i>
> numero negozi	<i>/</i>
> destinazione d'uso	<i>residenziale</i>
> tipo di abbandono	<i>totalmente abbandonato</i>
> stato di conservazione	<i>assenza di copertura e di solai; finestre murate facciata con intonaco in grave stato di degrado</i>

inquadramento < scala 1: 2500 >



barbiere

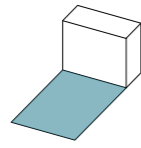


<spazio aperto in escadinhas do monte 3 >



4. SPAZIO APERTO

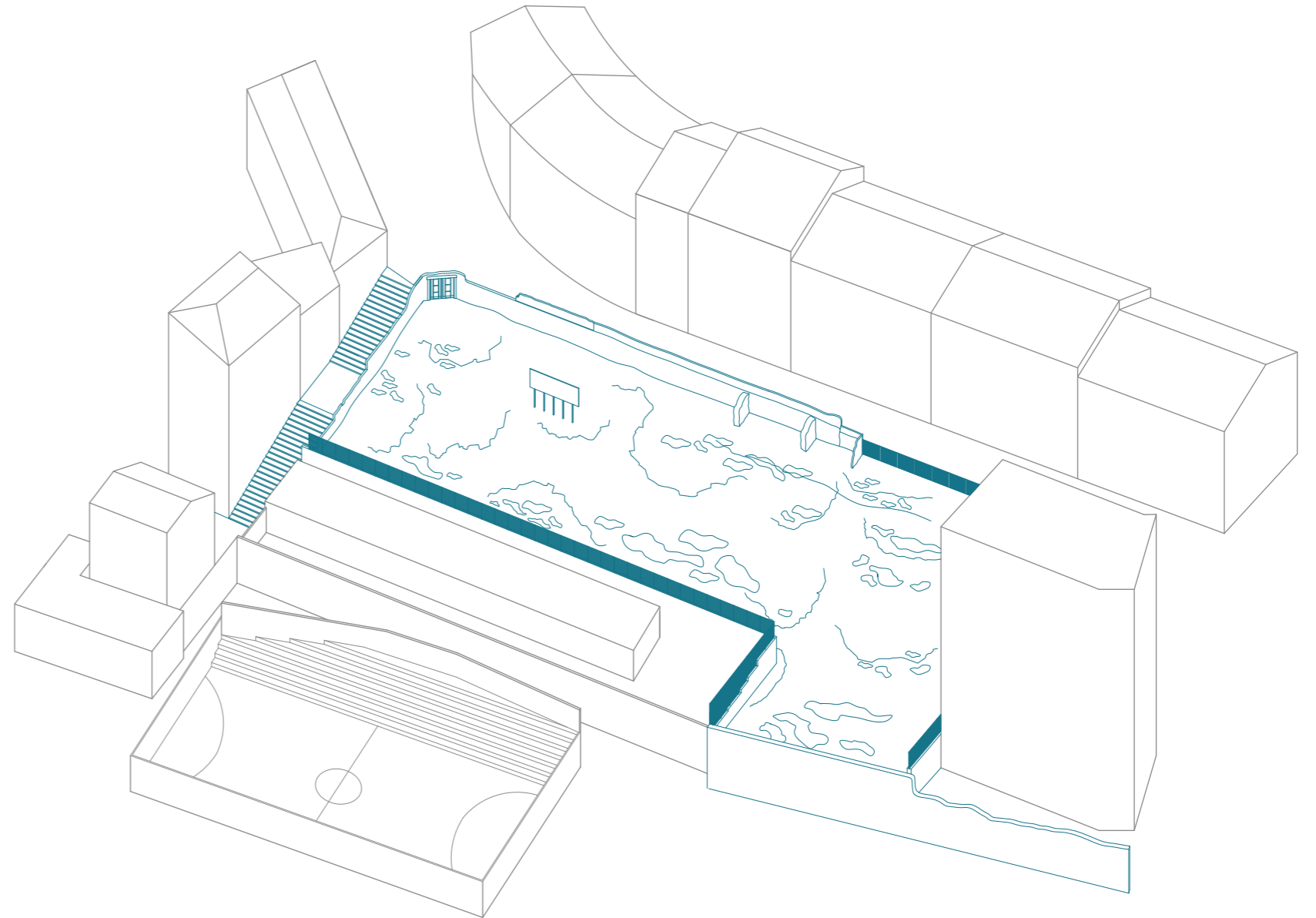
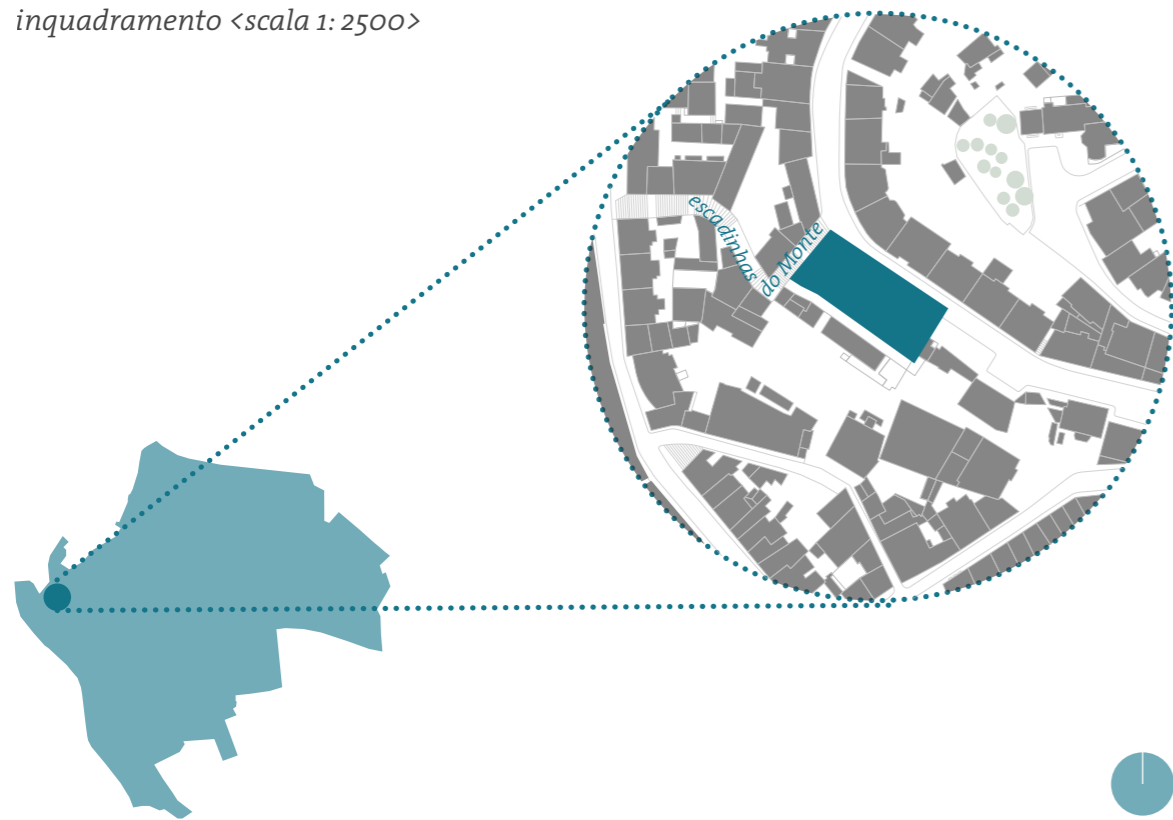
edifici totalmente abbandonati



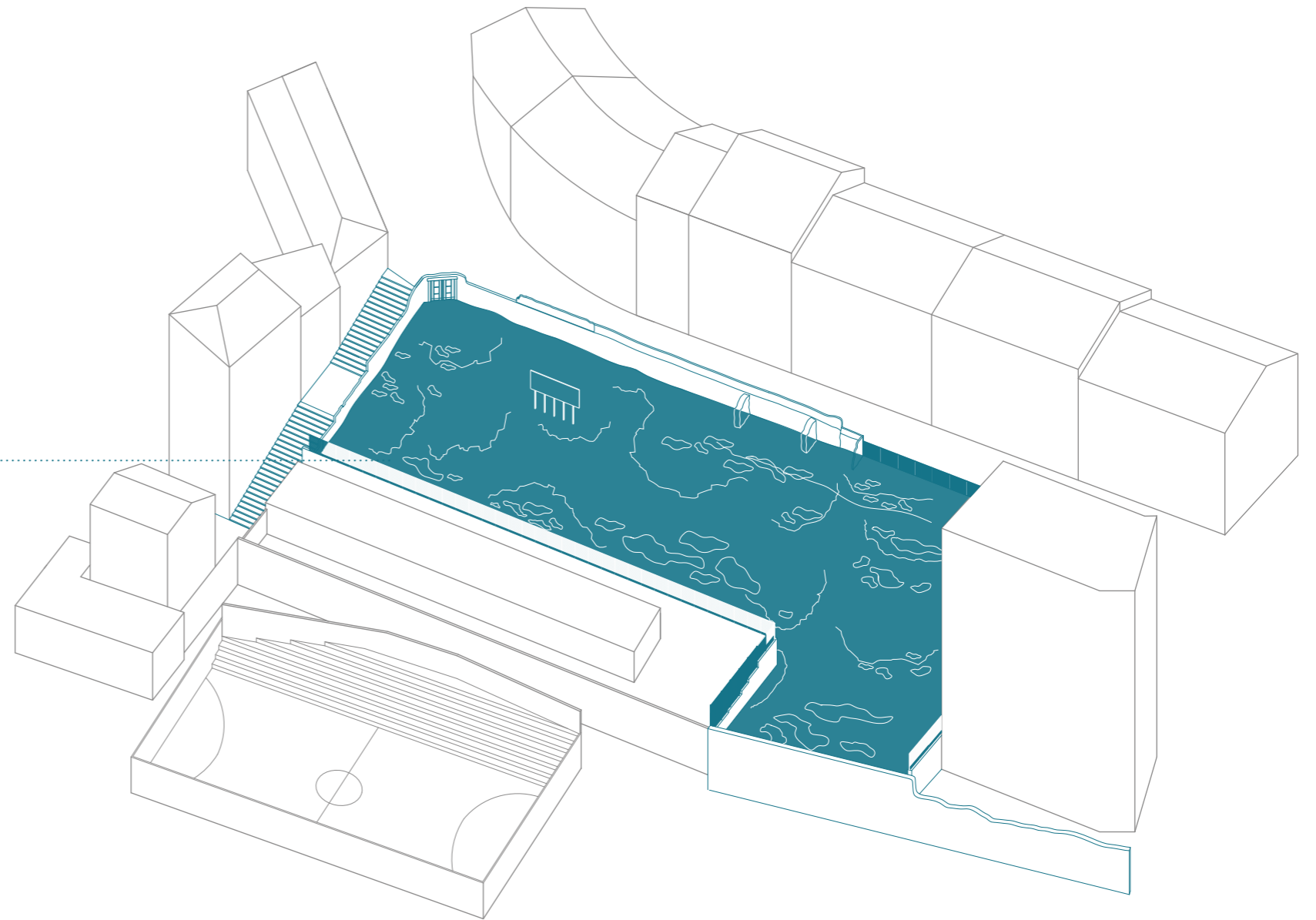
< ESCADINHAS DO MONTE 3 - 3A >

> collocazione	Escadinhas do Monte 3 - 3a
> proprietà	EPUL
> caratteri	spazio aperto con recinto
> numero di piani	/
> superficie totale	1691.6 mq
> superficie per piano	/
> numero di alloggi	/
> numero negozi	/
> destinazione d'uso	/
> tipo di abbandono	totalmente abbandonato
> stato di conservazione	recinto in muratura in stato di degrado; vegetazione incolta

inquadramento <scala 1: 2500>



spazi per attività sportive

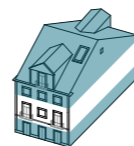


< edificio in calçada santo andré 2 - 14 >



1. EDIFICIO CON PIANO TERRA E ULTIMO PIANO ABBANDONATO

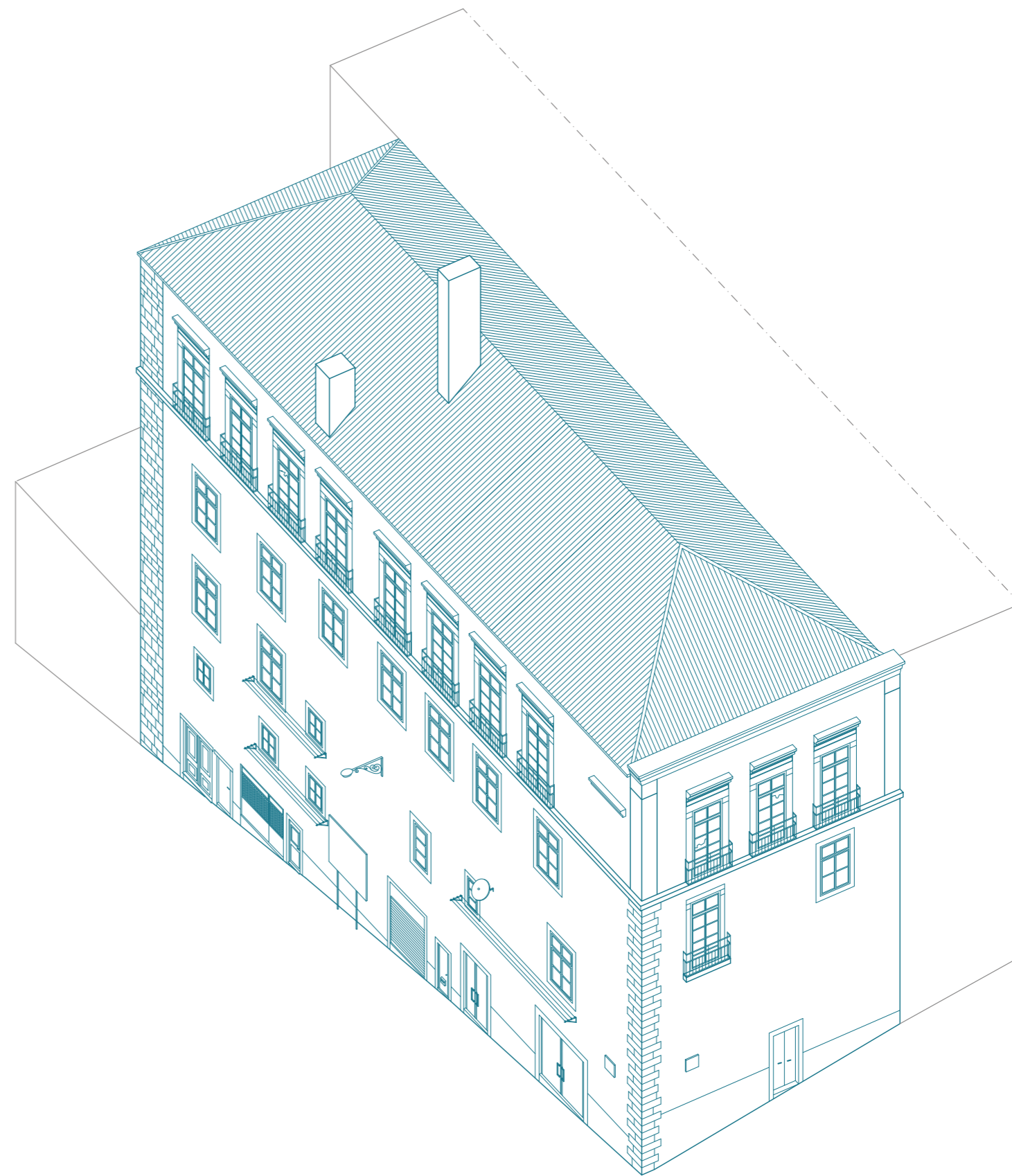
edifici parzialmente abbandonati



< CALÇADA SANTO ANDRÉ 2 - 14 >

> collocazione	Calçada Santo André 2 - 14
> proprietà	privato
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	4
> superficie totale	1054 mq
> superficie per piano	263,5 mq
> numero di alloggi	9
> numero negozi	5
> destinazione d'uso	residenziale con piano terra commerciale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata con intonaco in medio stato di conservazione; piano terra commerciale in disuso

inquadramento <scala 1: 2500>

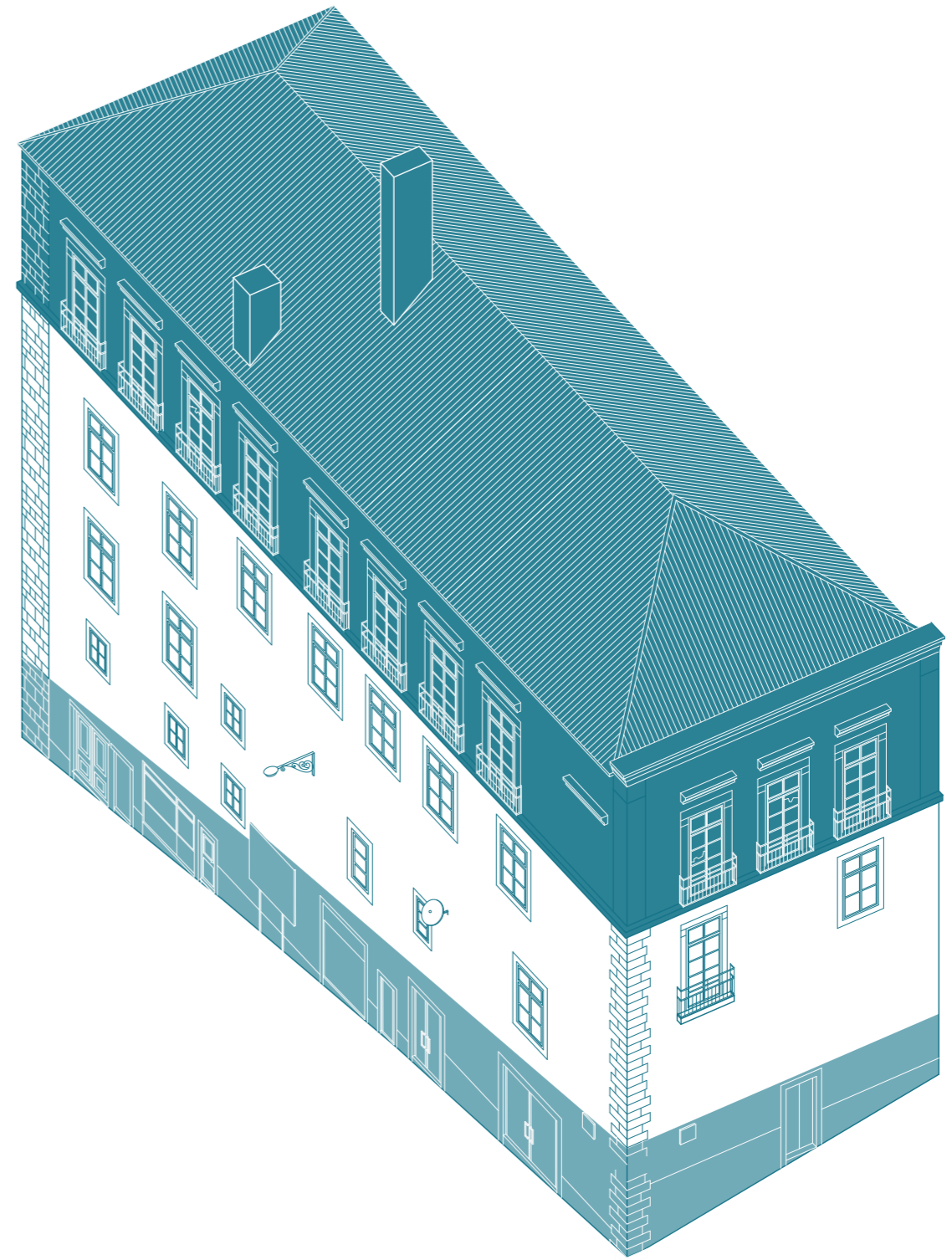


alloggi per professori



*parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario*

spazi da lavoro per start - up



< edificio in largo da graça 63 >



2. EDIFICIO CON APPARTAMENTI ABBANDONATI

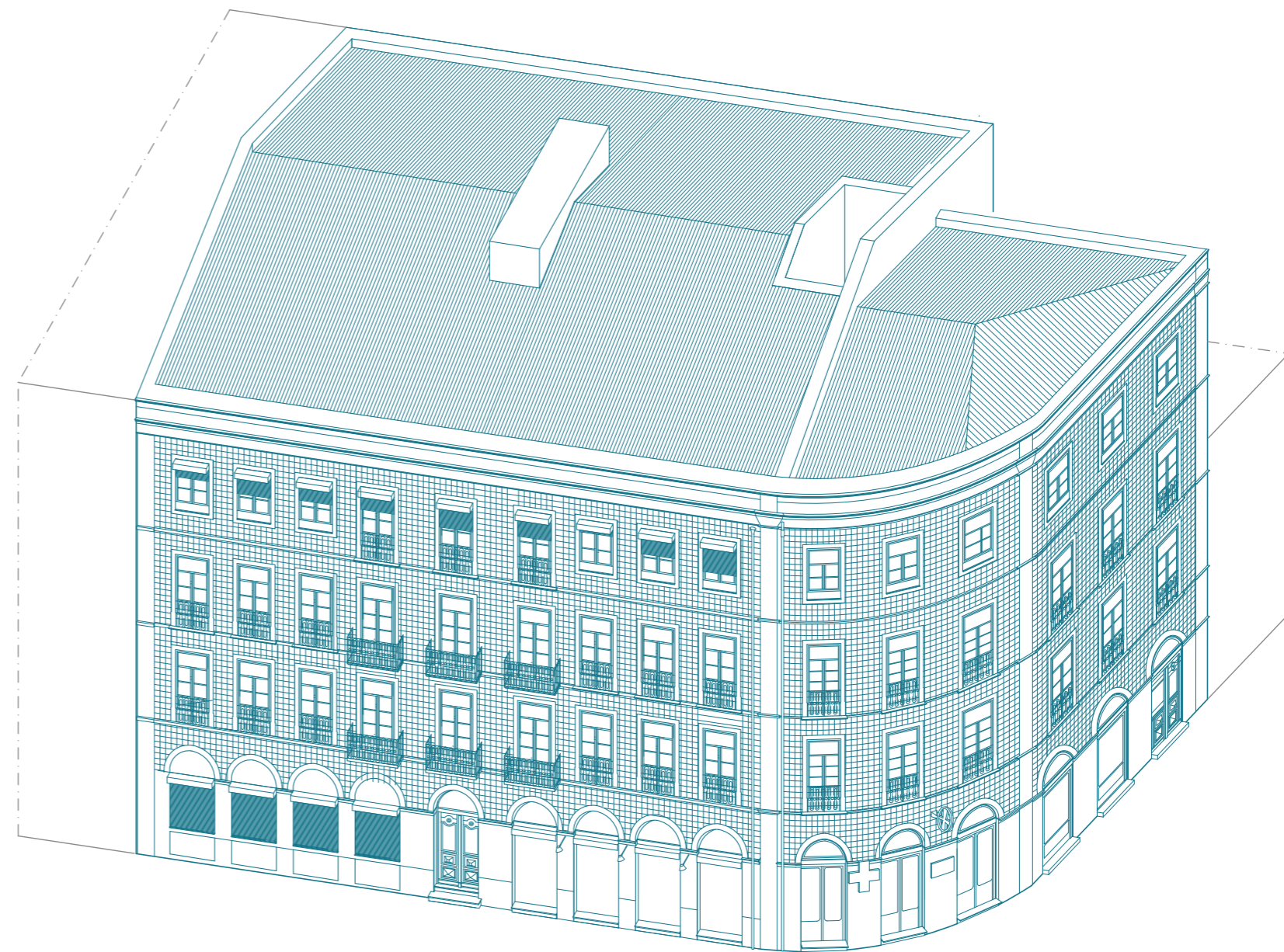
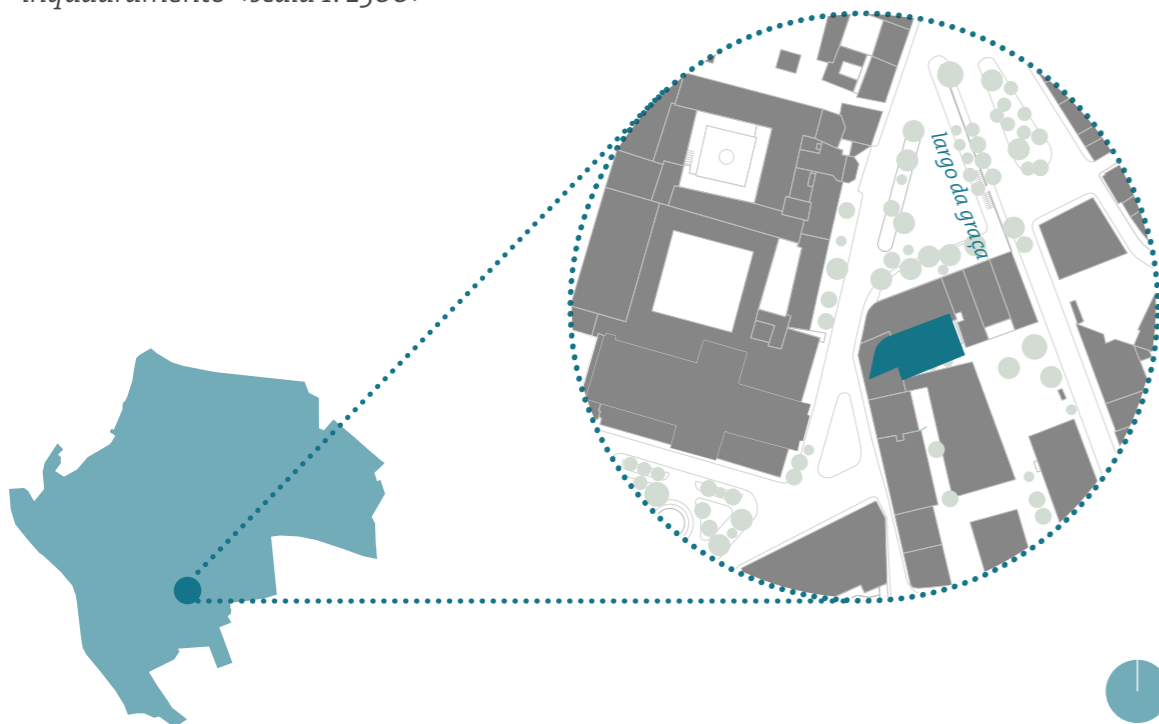
edifici parzialmente abbandonati



< LARGO DA GRAÇA 63 >

> collocazione	Largo da Graça 63
> proprietà	privato
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in azulejos; lesene e fasce marcapiano in pietra.
> numero di piani	4
> superficie totale	1691.6 mq
> superficie per piano	422.9 mq
> numero di alloggi	10
> numero negozi	2
> destinazione d'uso	residenziale con piano terra commerciale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata in buono stato di conservazione

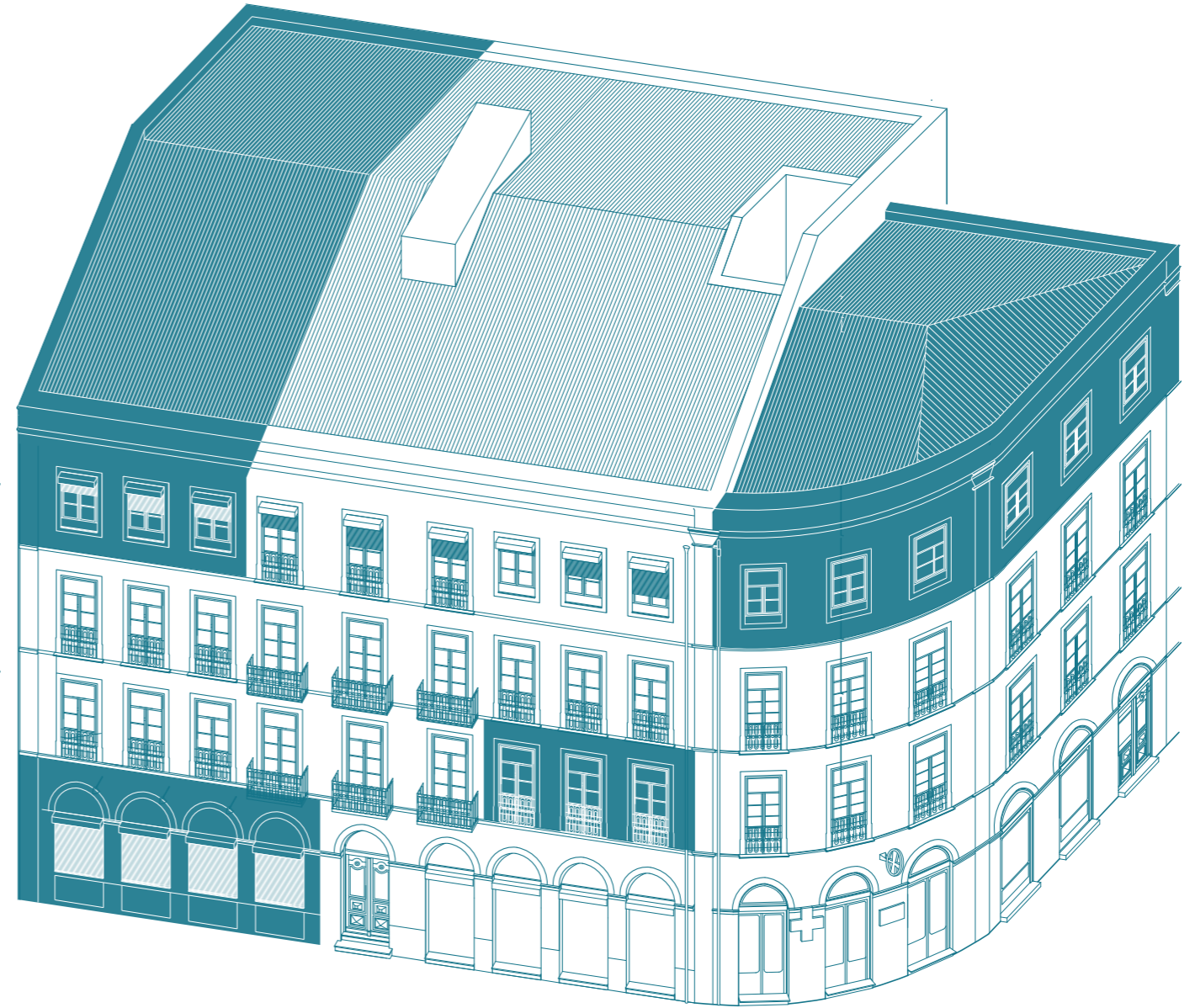
inquadramento <scala 1: 2500>



spazi da lavoro
per start-up



parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario

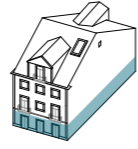


< edificio in rua da graça 4 - 6 >



3. EDIFICIO CON PIANO TERRA ABBANDONATO

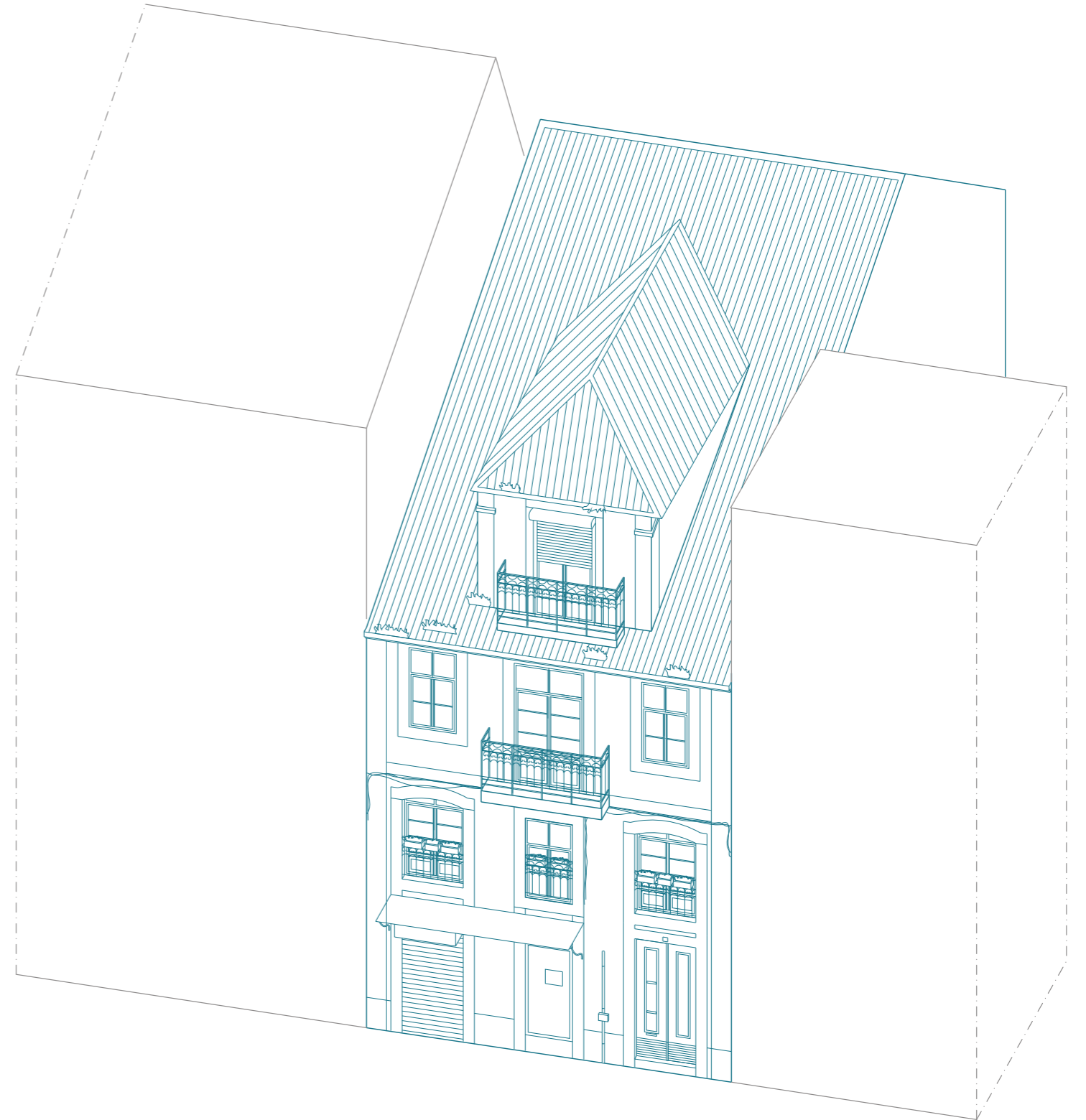
edifici parzialmente abbandonati



< RUA DA GRAÇA 4 - 6 >

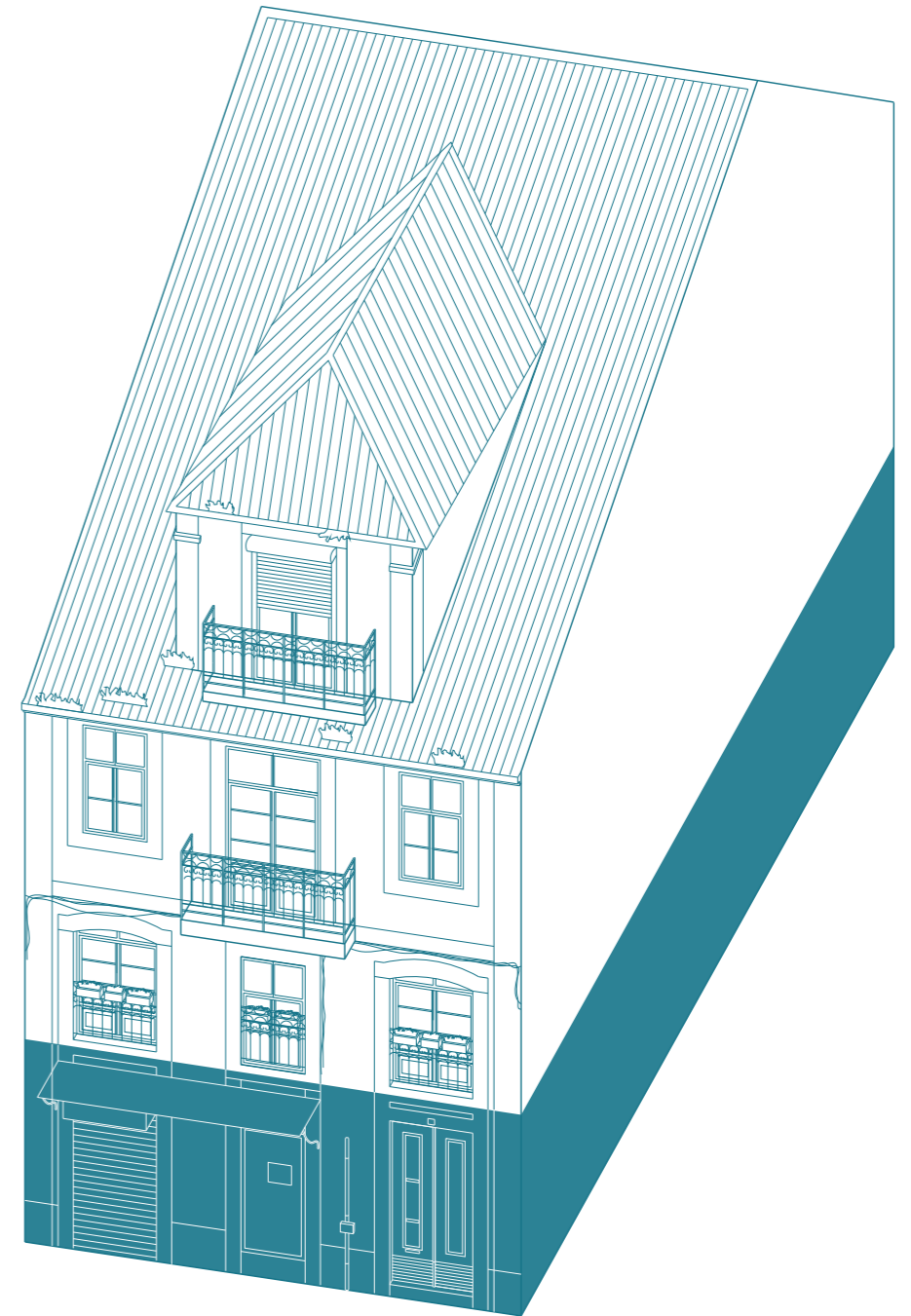
> collocazione	Rua da Graça 4 - 6
> proprietà	Camera municipale di Lisbona
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	3 + attico
> superficie totale	294 mq
> superficie per piano	84 mq
> numero di alloggi	3
> numero negozi	1
> destinazione d'uso	residenziale con piano terra commerciale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata con intonaco in medio stato di conservazione; piano terra in disuso mediamente danneggiato

inquadramento <scala 1:2500>



*parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario*

servizi di assistenza / compagnia



< edificio in rua dos lagares 10 - 18 >



4. EDIFICIO CON PIANO TERRA E ALCUNI APPARTAMENTI ABBANDONATI

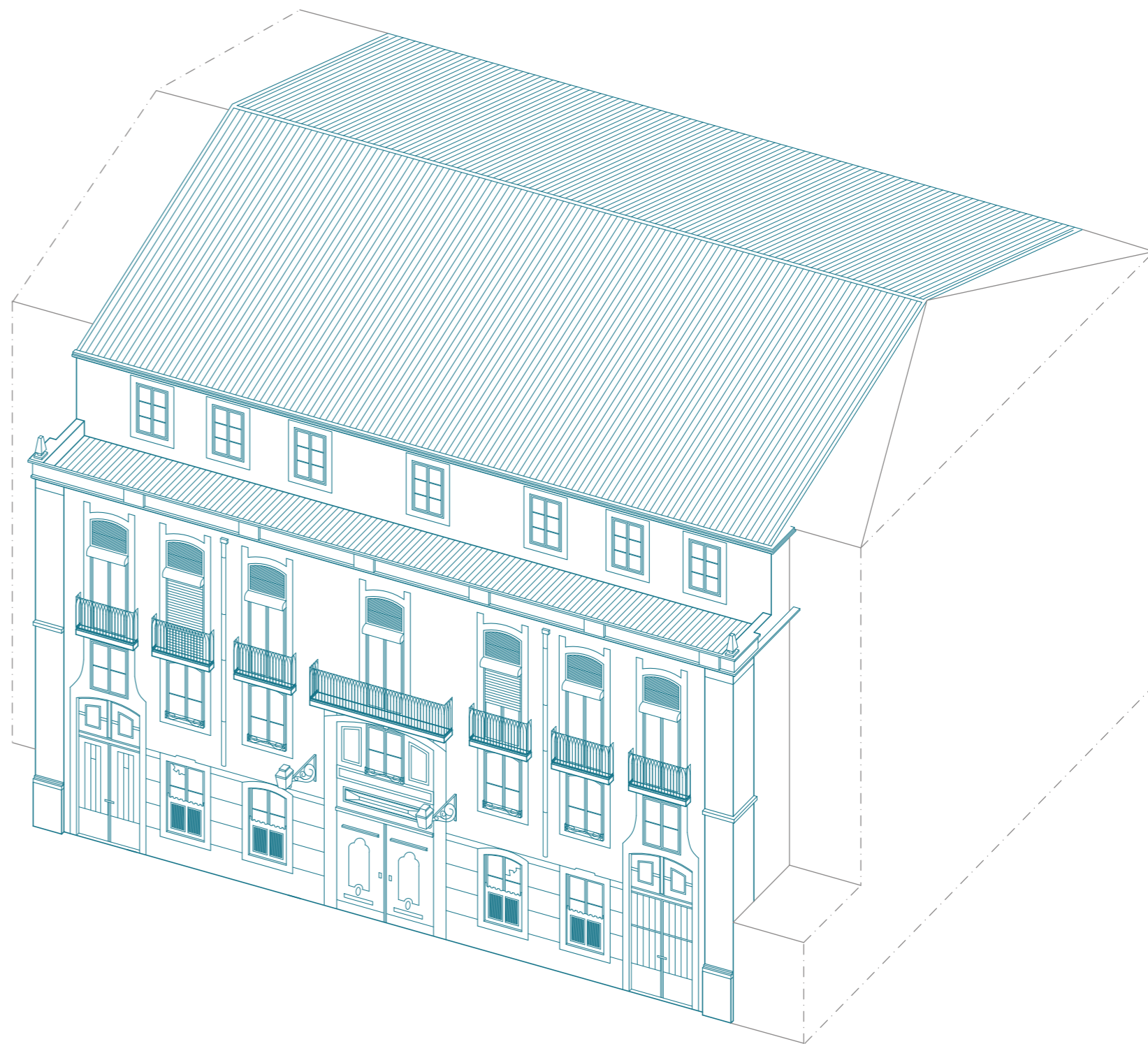
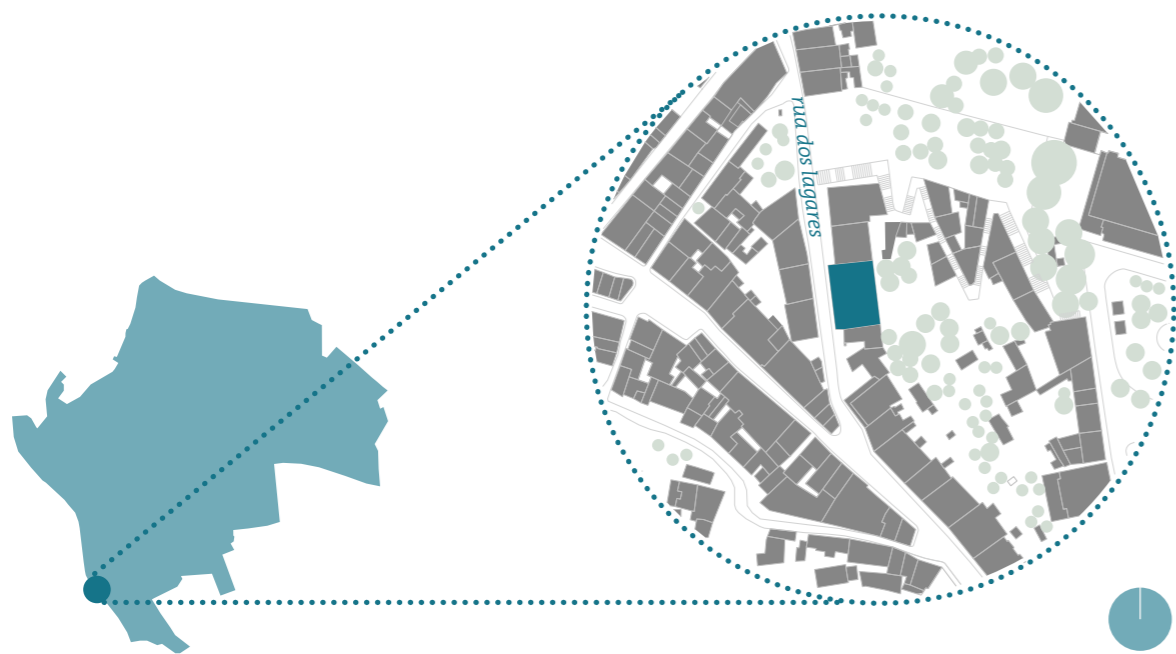
edifici parzialmente abbandonati



< RUA DOS LAGARES 10 - 18 >

> collocazione	Rua dos Lagares 10 - 18
> proprietà	privato
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	4
> superficie totale	1300 mq
> superficie per piano	337 mq
> numero di alloggi	8
> numero negozi	/
> destinazione d'uso	residenziale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata con intonaco in medio stato di conservazione

inquadramento <scala 1: 2500>



spazi da lavoro per start-up



parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario

bagni pubblici



+

lavanderia



+

internet point



< edificio in calçada do monte 72 >

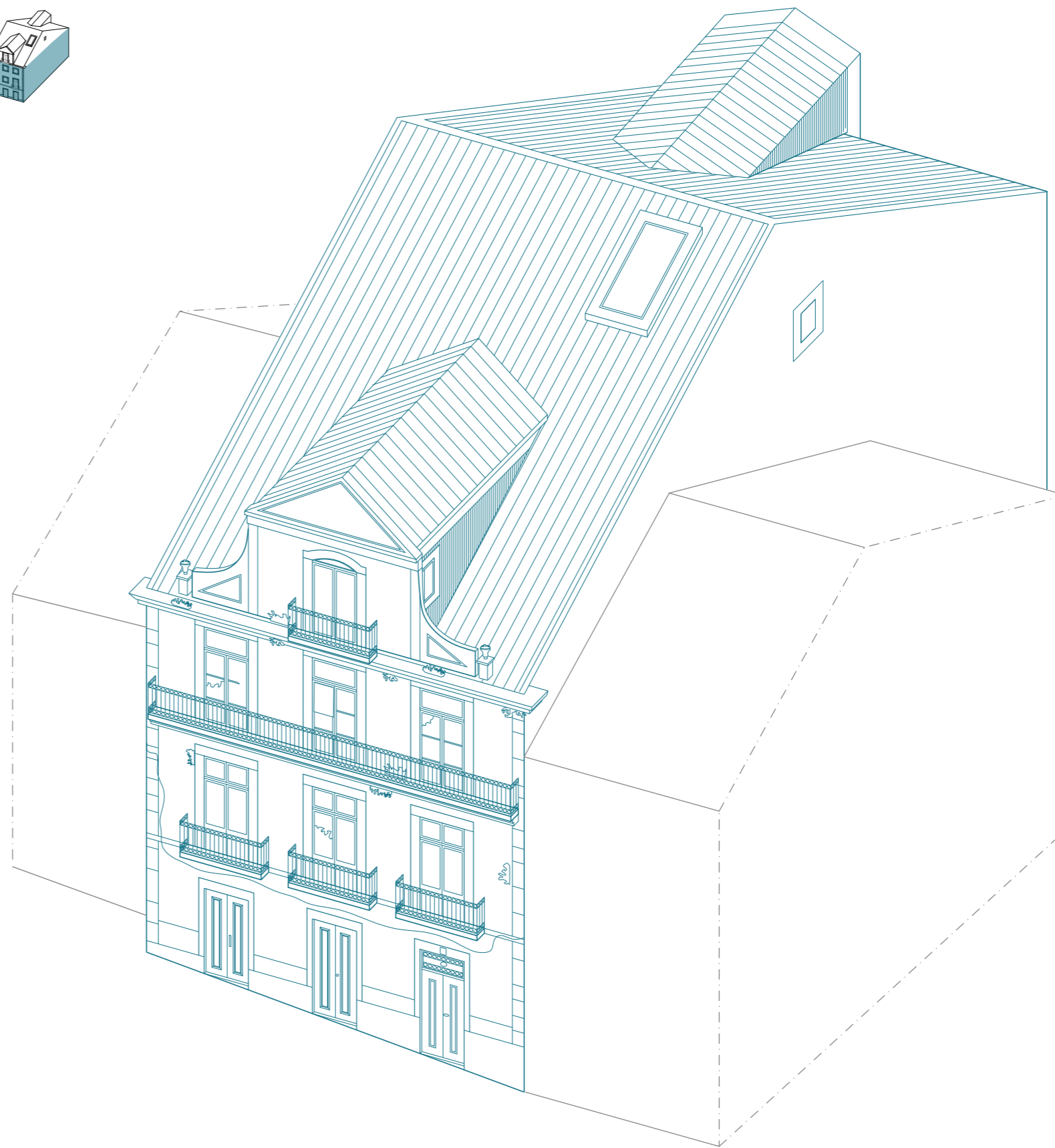
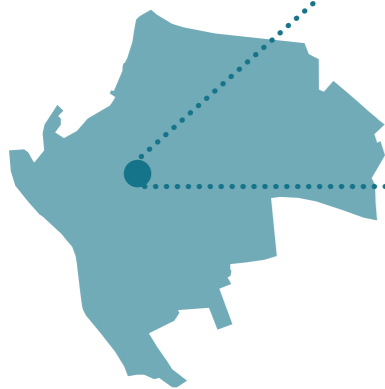
5. EDIFICIO ABBANDONATO TRANNE L' ATTICO

edifici parzialmente abbandonati

< CALÇADA DO MONTE 72 >

> collocazione	Calçada do Monte 72
> proprietà	senza informazione
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	3 + attico
> superficie totale	694 mq
> superficie per piano	198.3 mq
> numero di alloggi	5
> numero negozi	/
> destinazione d'uso	residenziale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata con intonaco in grave stato di degrado

inquadramento <scala 1: 2500>

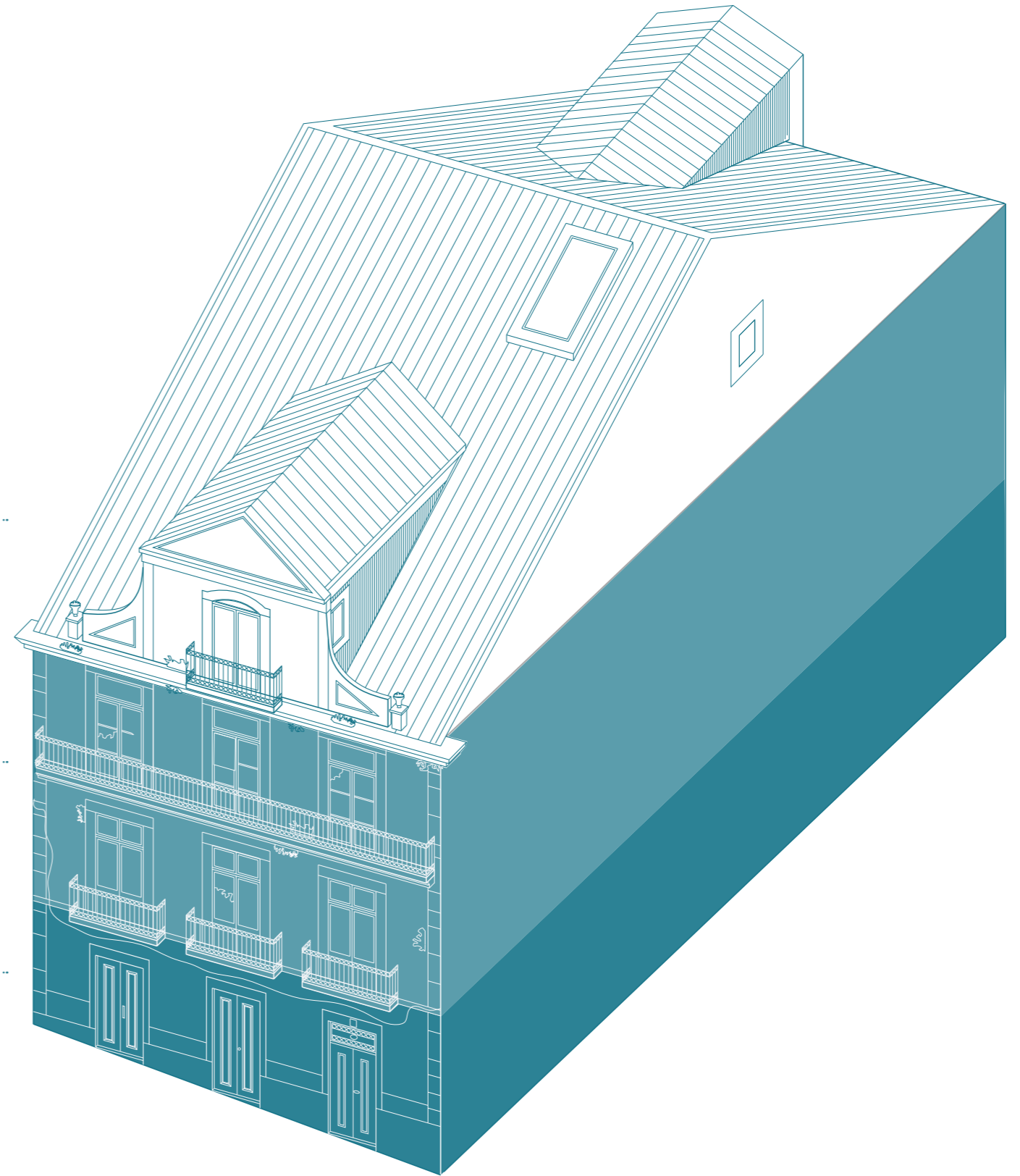


*parte non abbandonata
dell'edificio
che rimane al proprietario*

patio / bar



sala da ballo

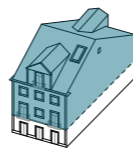


< edificio in rua senhora da gloria 75 >



6 EDIFICIO ABBANDONATO TRANNE PIANO TERRA / piccole dimensioni

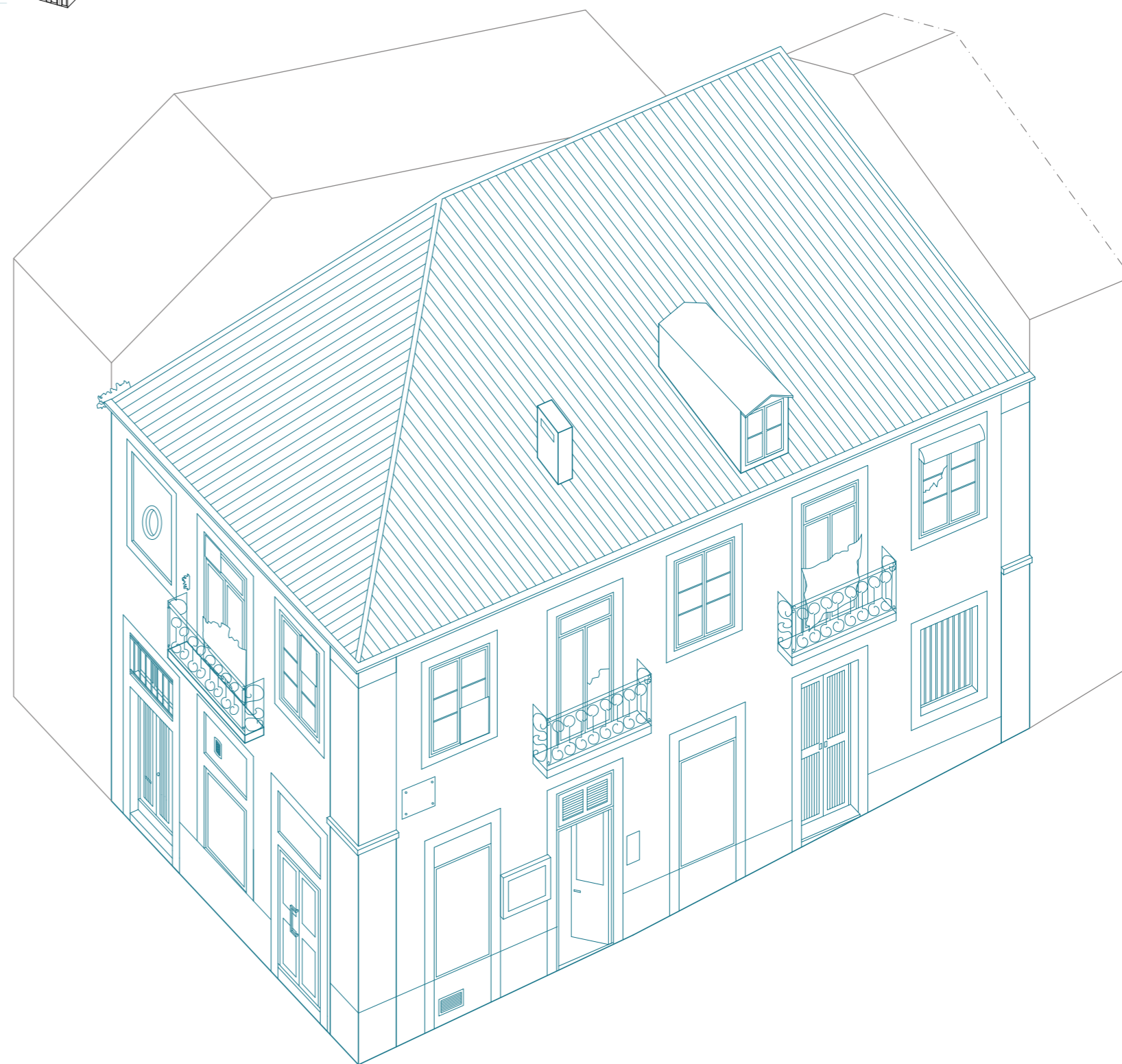
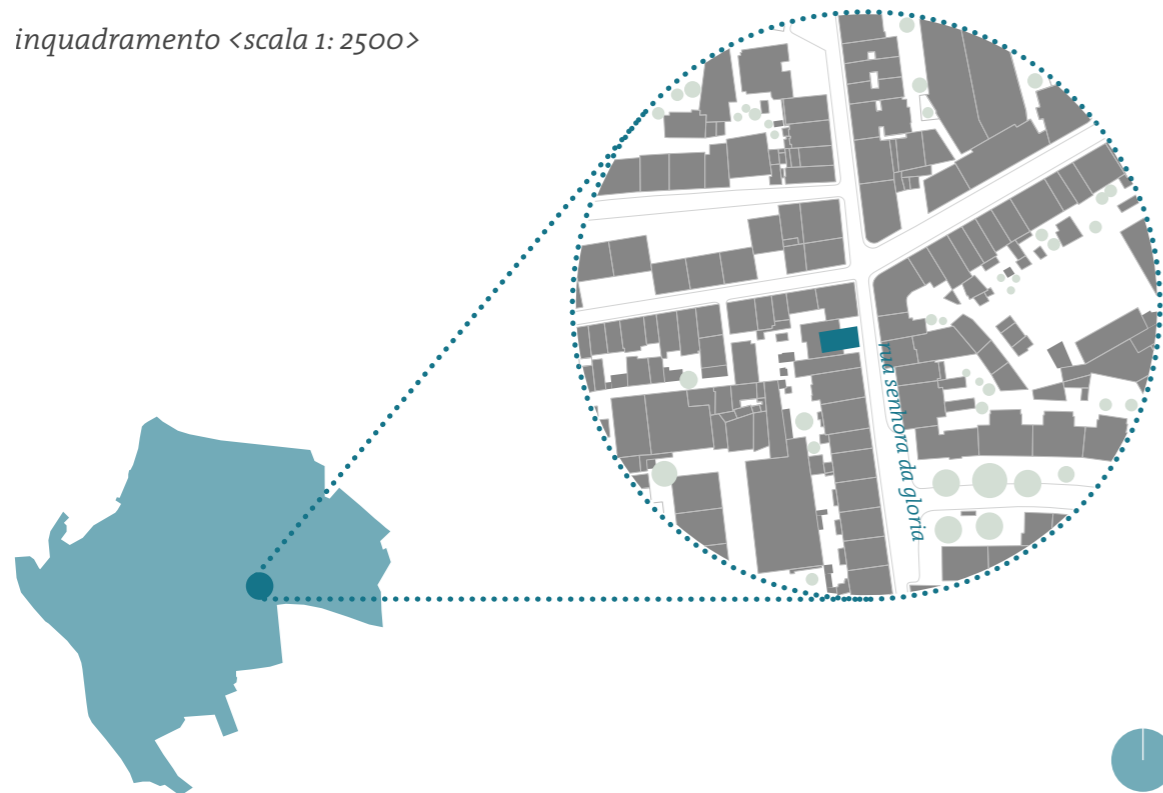
edifici parzialmente abbandonati



< RUA SENHORA DA GLORIA 55 >

> collocazione	Rua Senhora da Gloria 55
> proprietà	privato
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in intonaco; lesene e decorazioni di facciata in pietra
> numero di piani	2
> superficie totale	190 mq
> superficie per piano	95 mq
> numero di alloggi	2
> numero negozi	2
> destinazione d'uso	residenziale con piano terra commerciale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata in stato di degrado; piano primo in disuso e altamente danneggiato

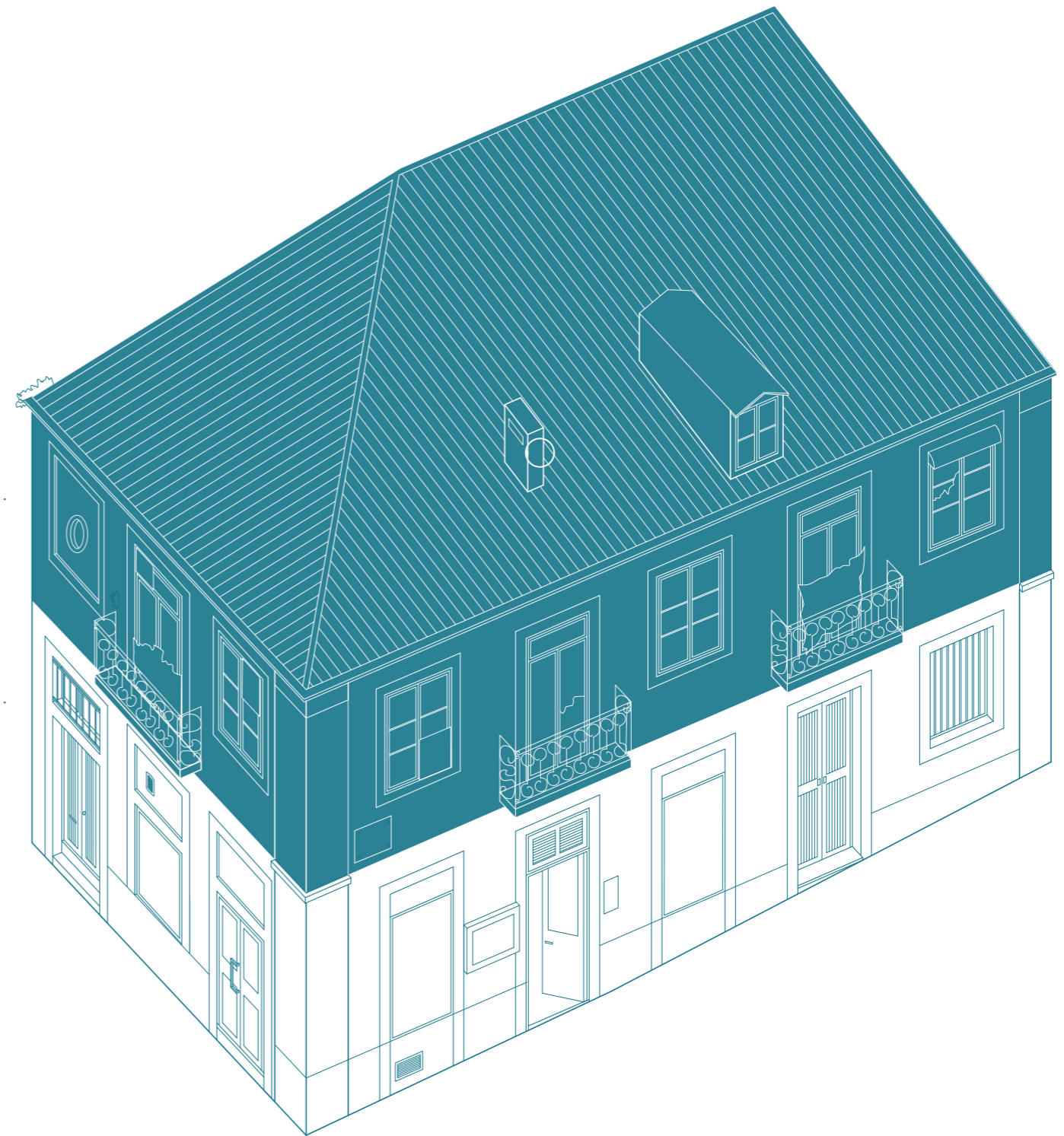
inquadramento <scala 1: 2500>



spazi per co-working



parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario

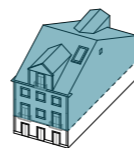


< edificio in rua da graça 69 >



6. EDIFICIO ABBANDONATO TRANNE PIANO TERRA / grandi dimensioni

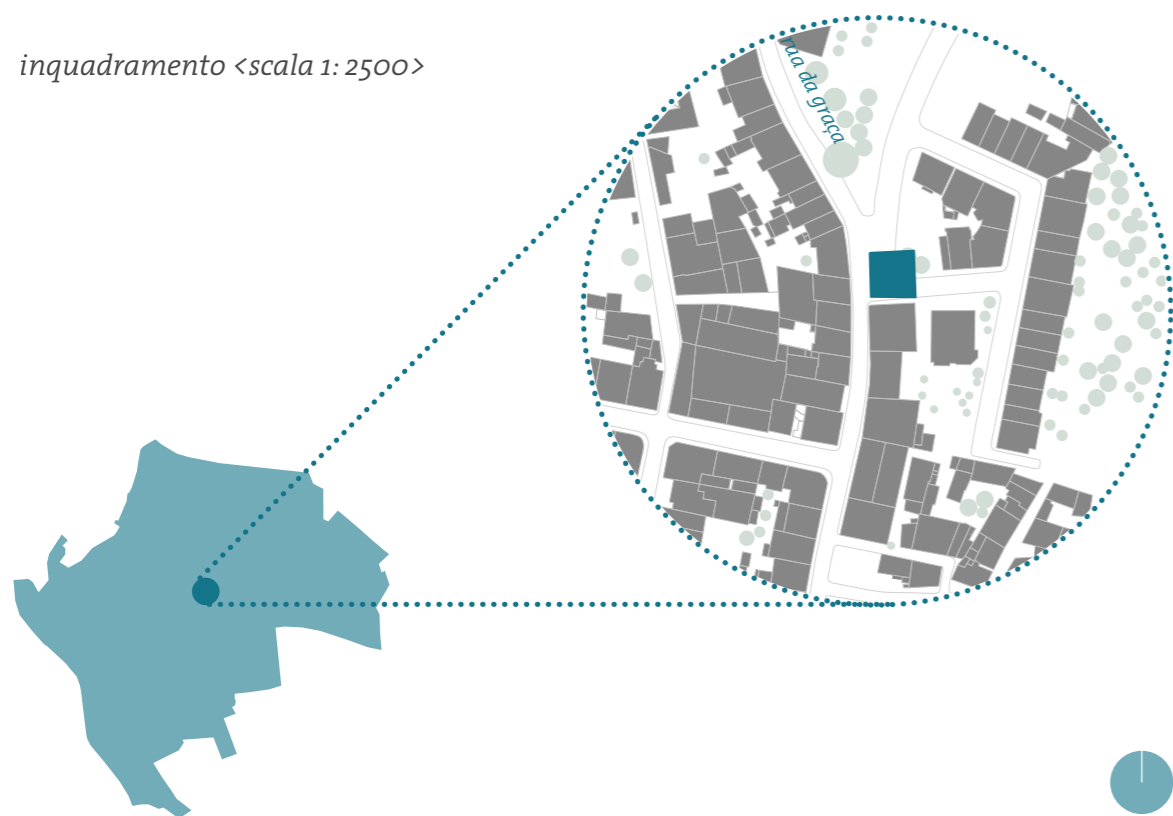
edifici parzialmente abbandonati



< RUA DA GRAÇA 65 >

> collocazione	Rua da Graça 65
> proprietà	senza informazione
> caratteri	edificio in muratura di pietra e laterizio, finitura in azulejos; lesene e fasce marcapiano in pietra.
> numero di piani	3 + attico
> superficie totale	765.6 mq
> superficie per piano	191.3 mq
> numero di alloggi	6
> numero negozi	2
> destinazione d'uso	residenziale con piano terra commerciale
> tipo di abbandono	parzialmente abbandonato
> stato di conservazione	facciata in medio stato di conservazione; azulejos mancanti apertura murata al piano terra

inquadramento <scala 1: 2500>



alloggi per studenti



biblioteca

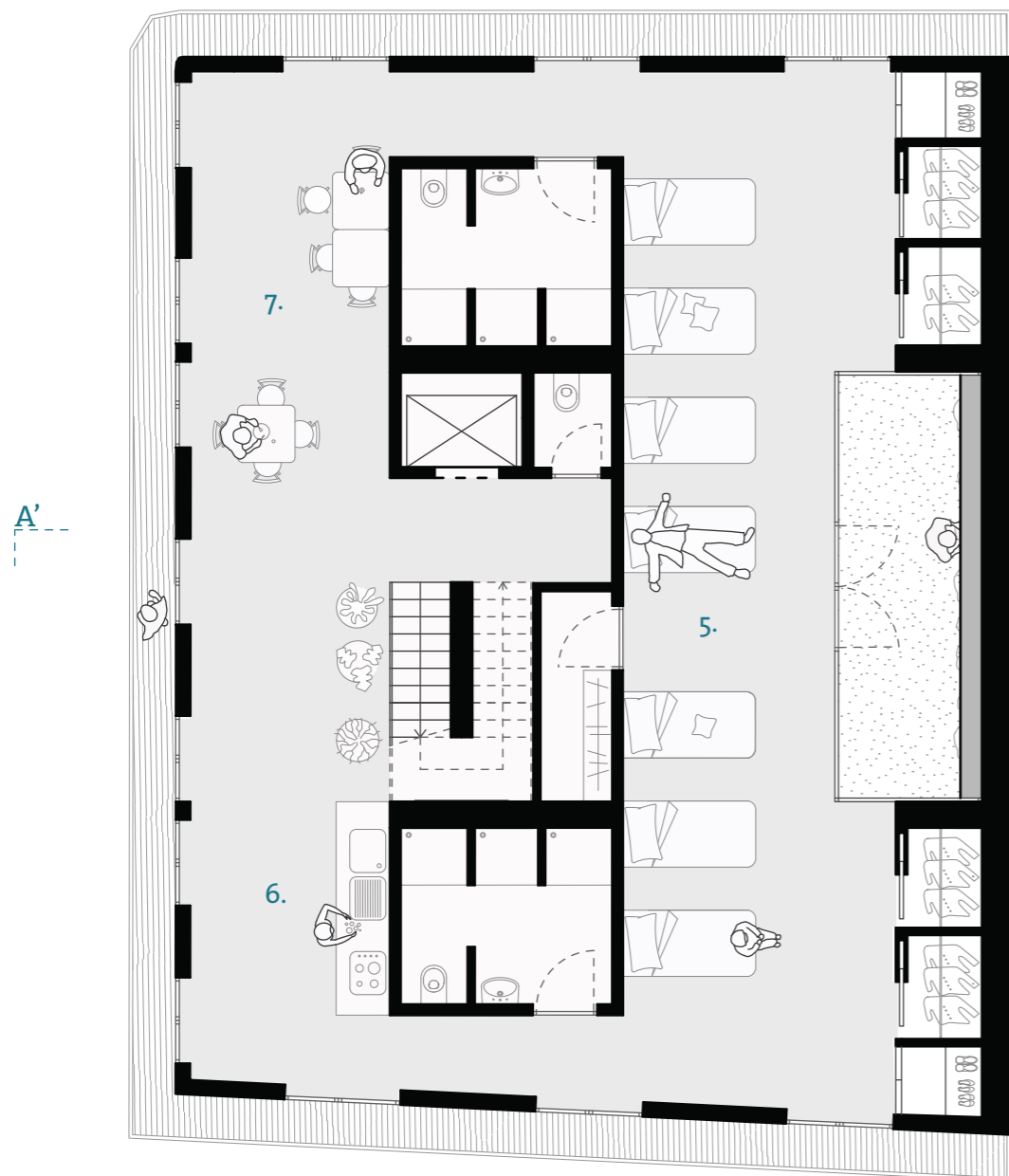


*parte non abbandonata dell'edificio
che rimane al proprietario*



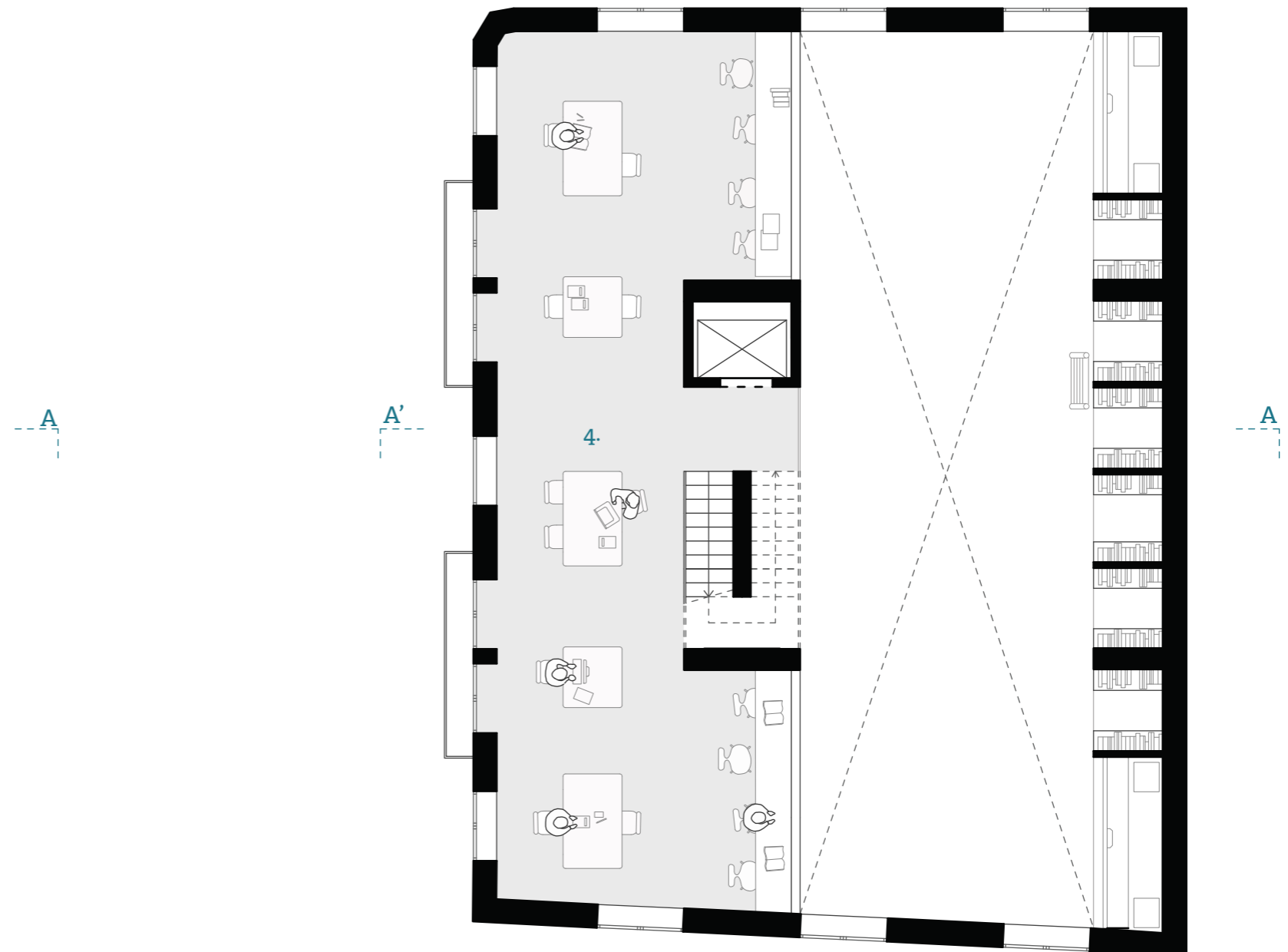
> *il progetto architettonico: sette
modelli di riuso*

< edificio in rua da graça 69 >
pianta piano terzo / scala 1:100



5. camera
6. cucina
7. sala da pranzo

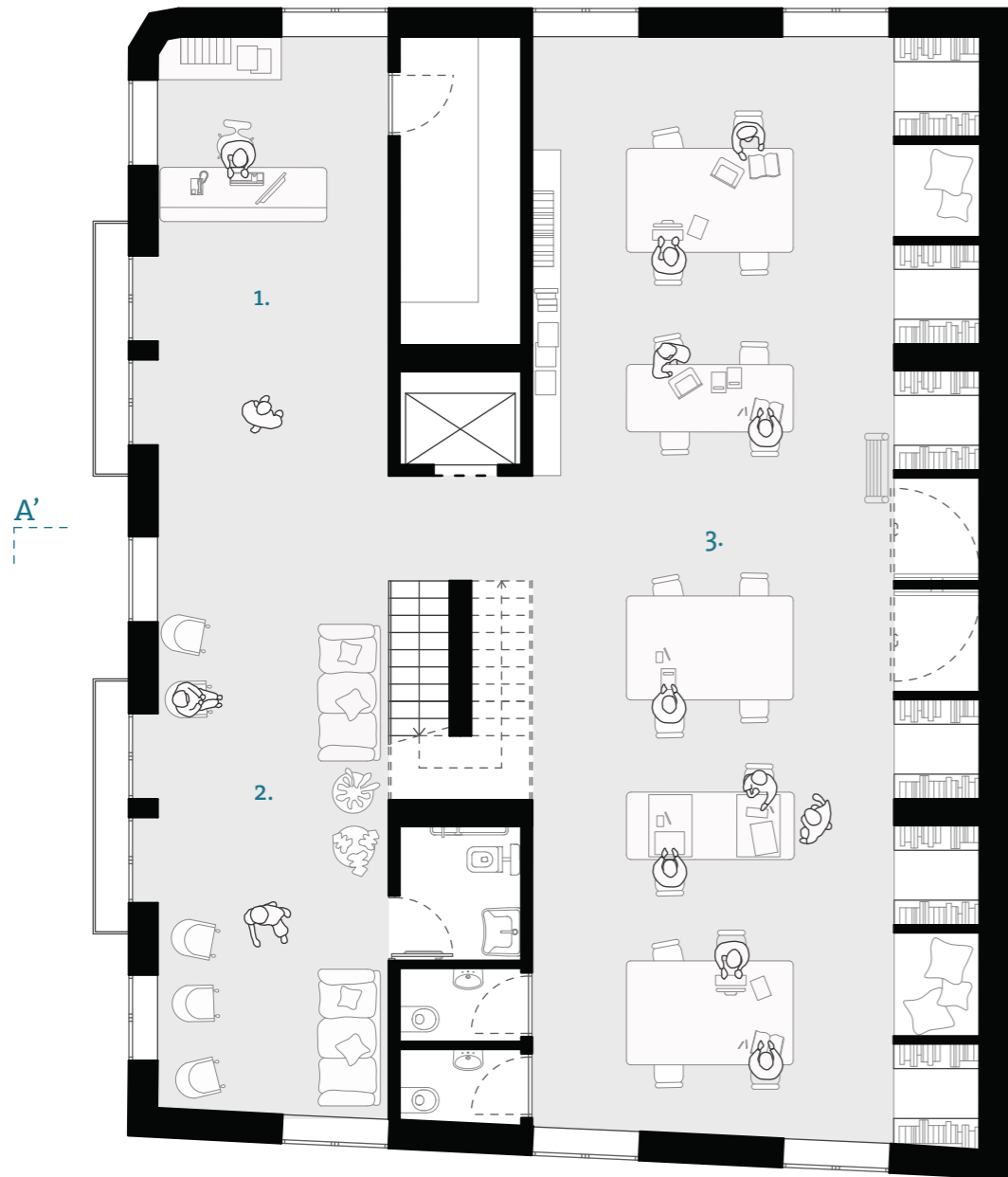
< edificio in rua da graça 69 >
pianta piano secondo / scala 1:100



4. sala studio

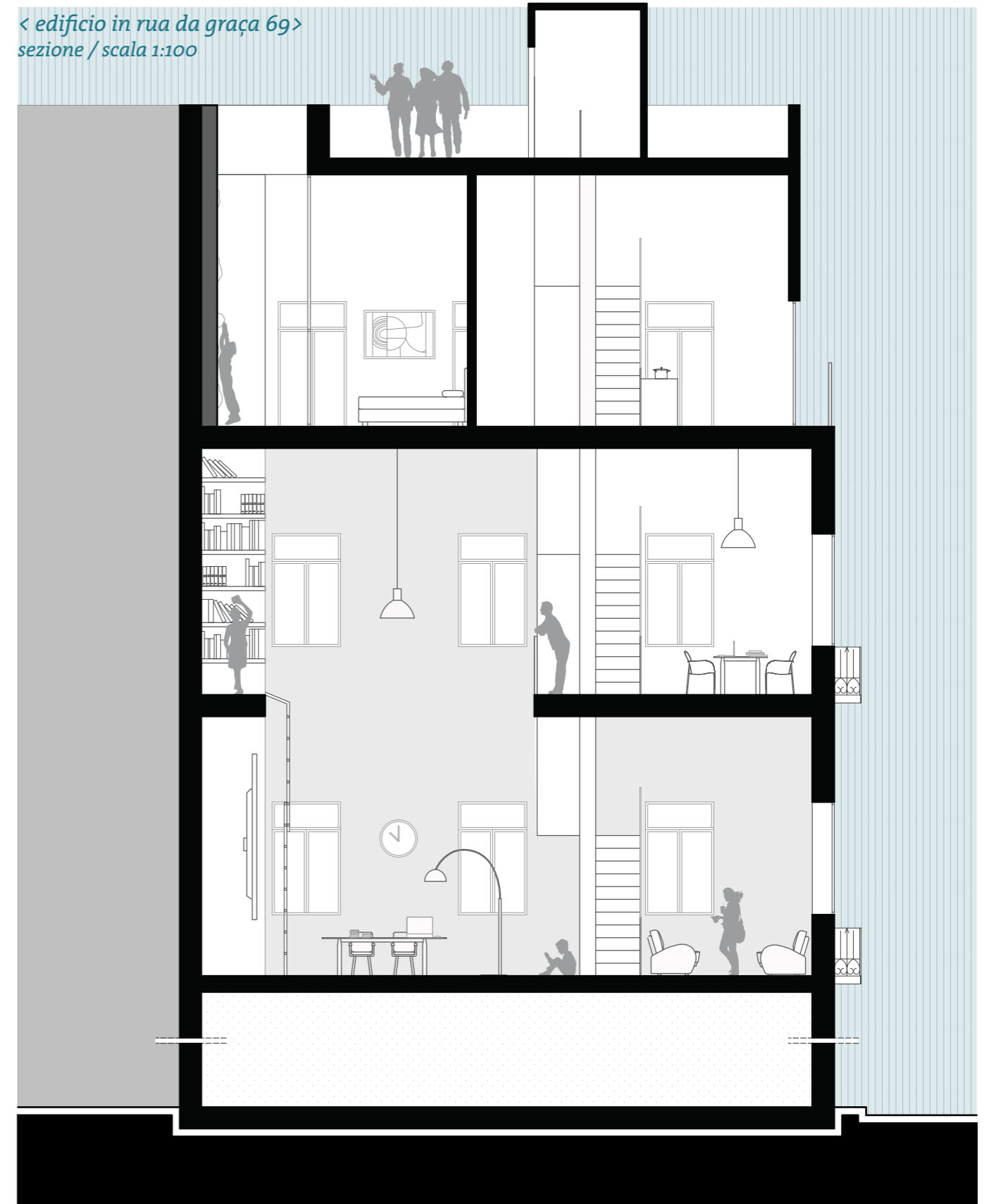


< edificio in rua da graça 69 >
pianta piano primo / scala 1:100

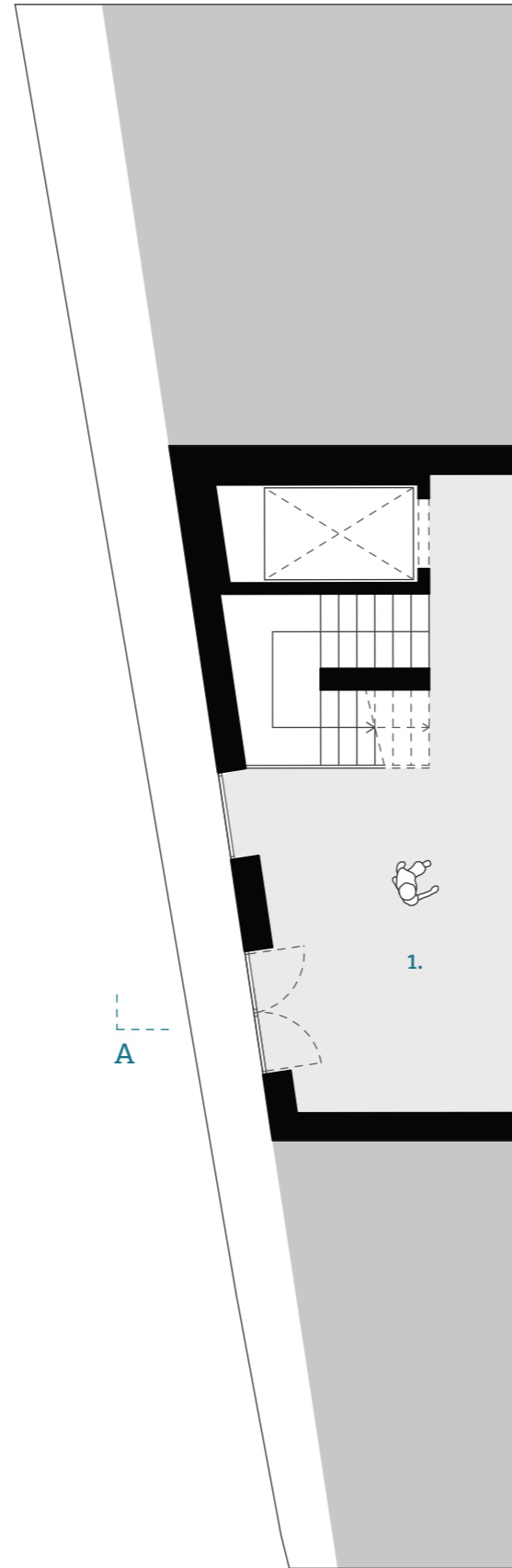
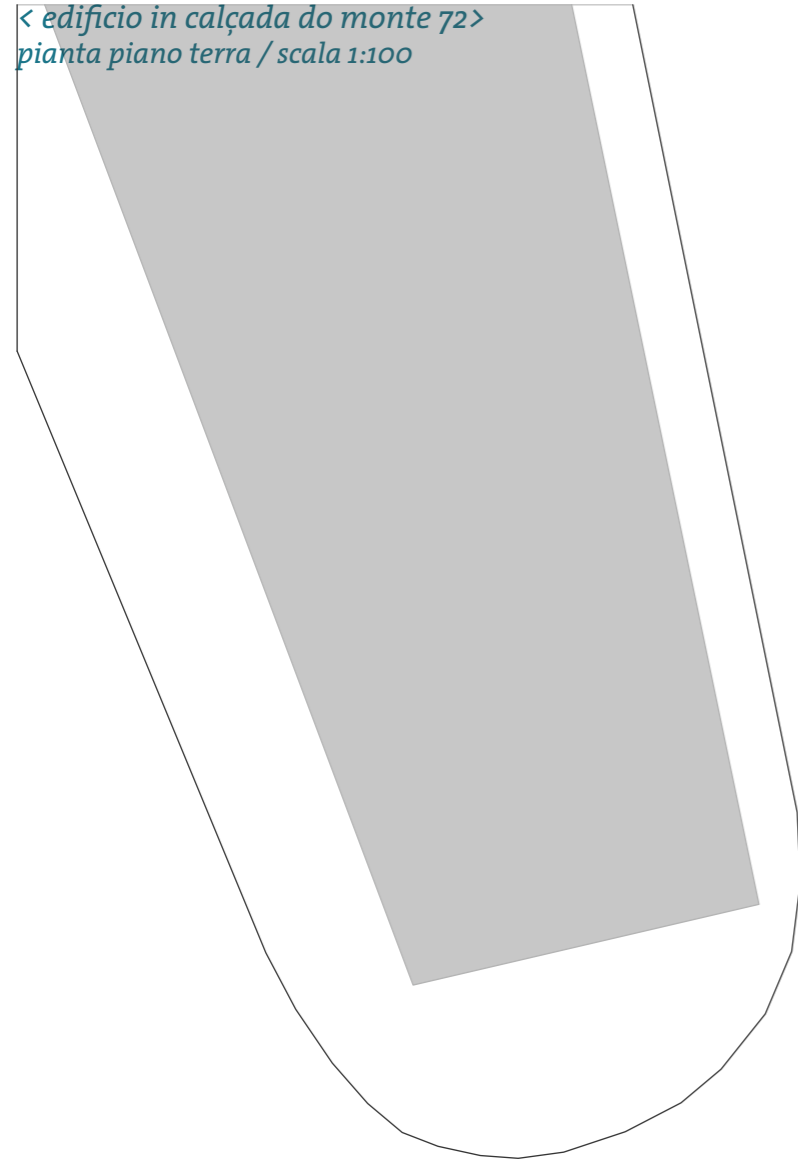


- 1. reception
- 2. sala relax
- 3. biblioteca

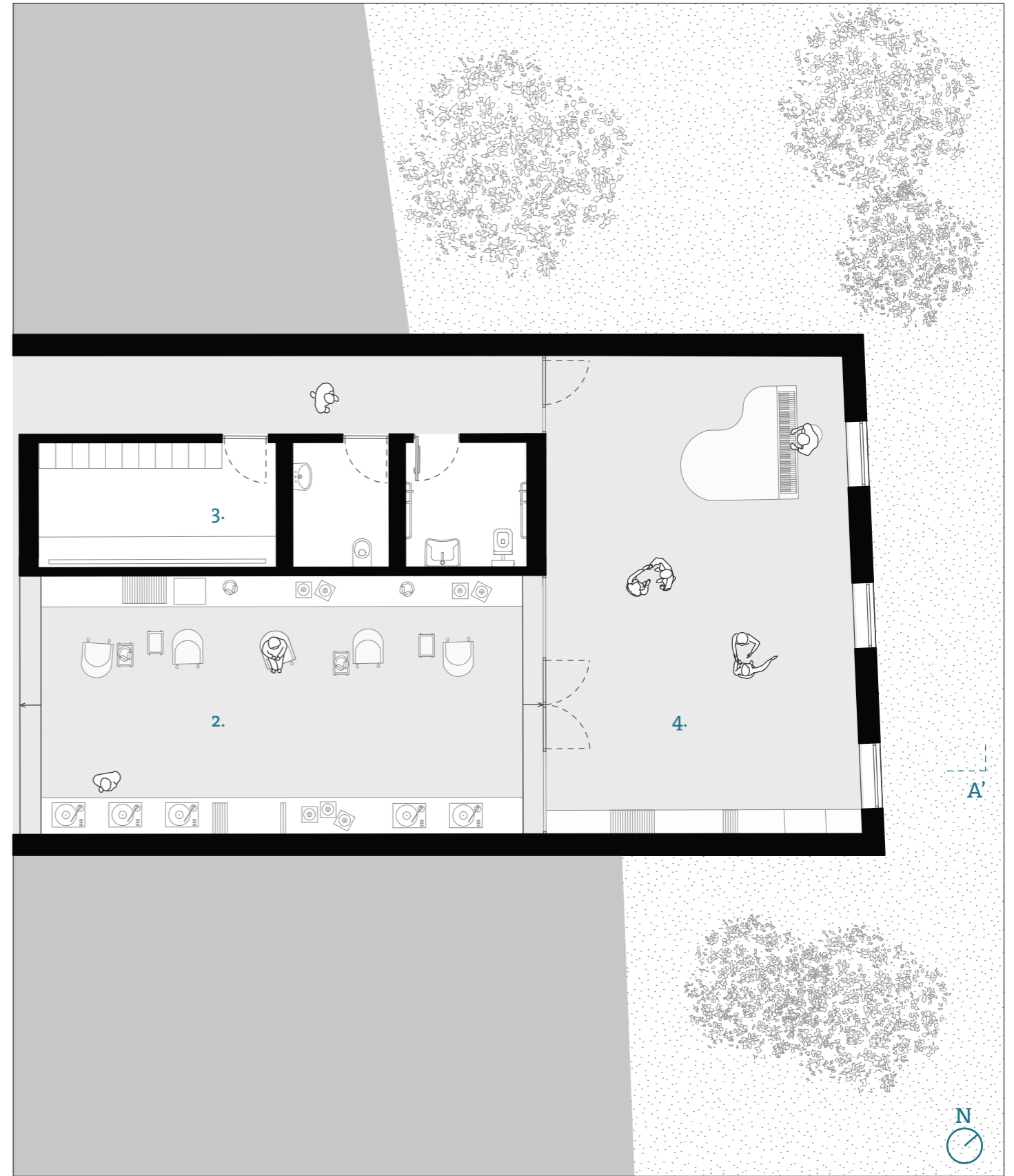
< edificio in rua da graça 69 >
sezione / scala 1:100

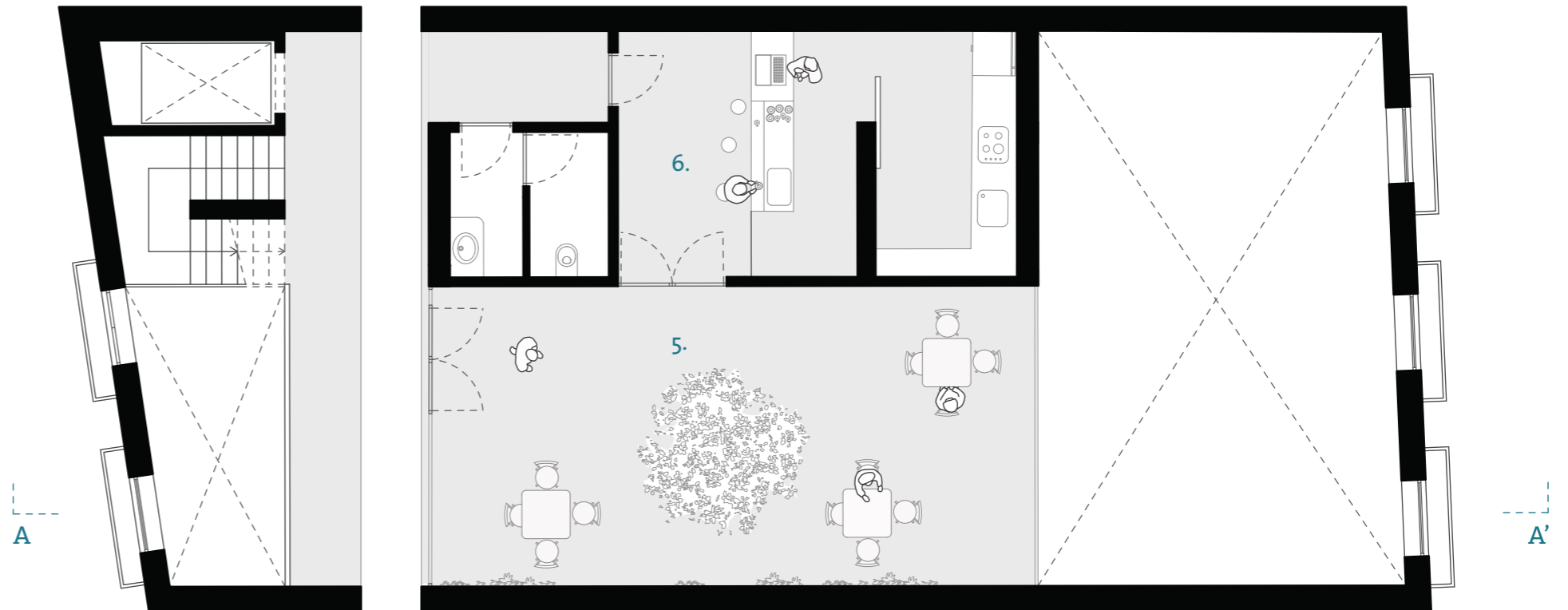


< edificio in calçada do monte 72 >
pianta piano terra / scala 1:100



- 1. ingresso
- 2. sala musica
- 3. spogliatoio
- 4. sala da ballo

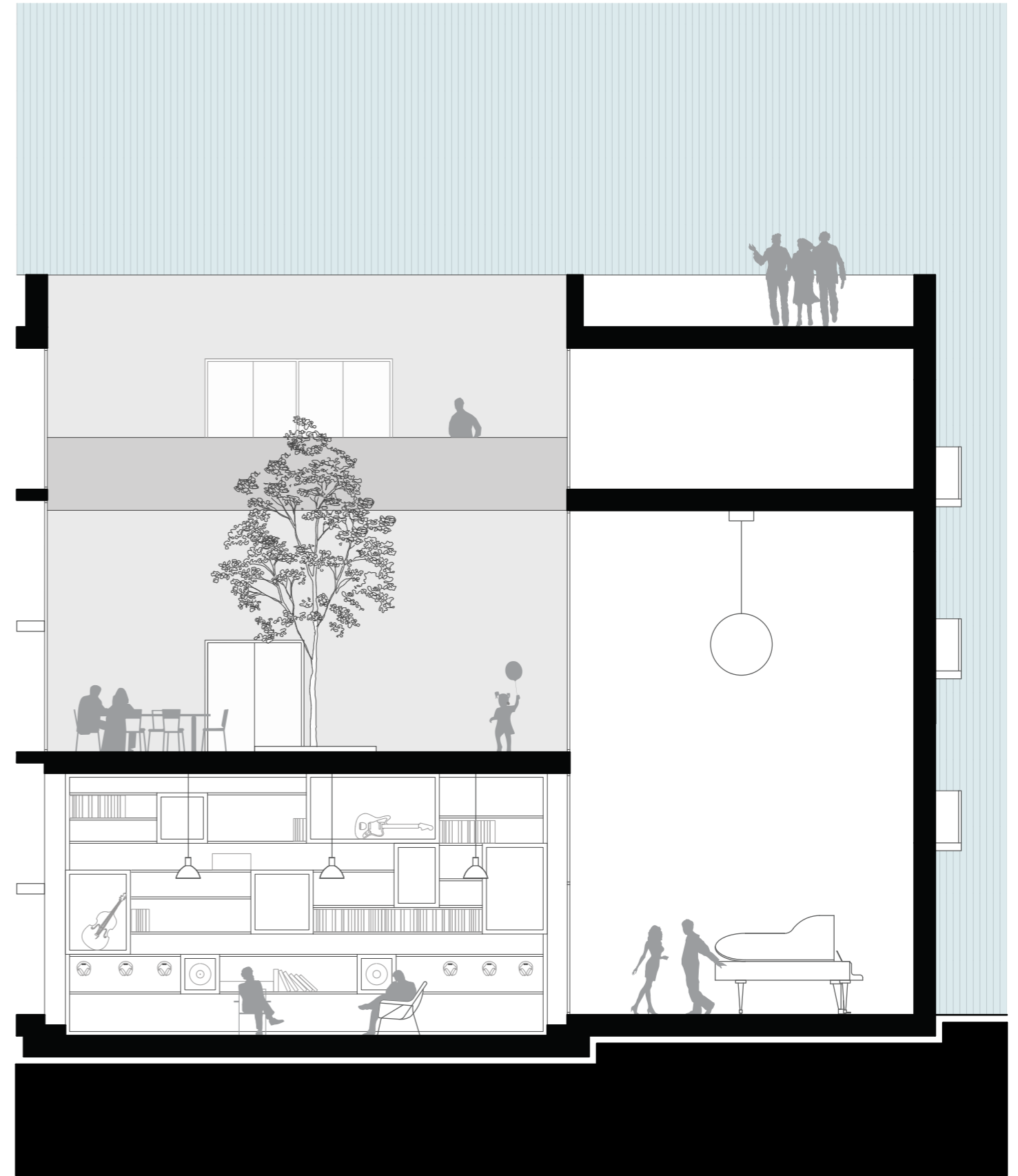




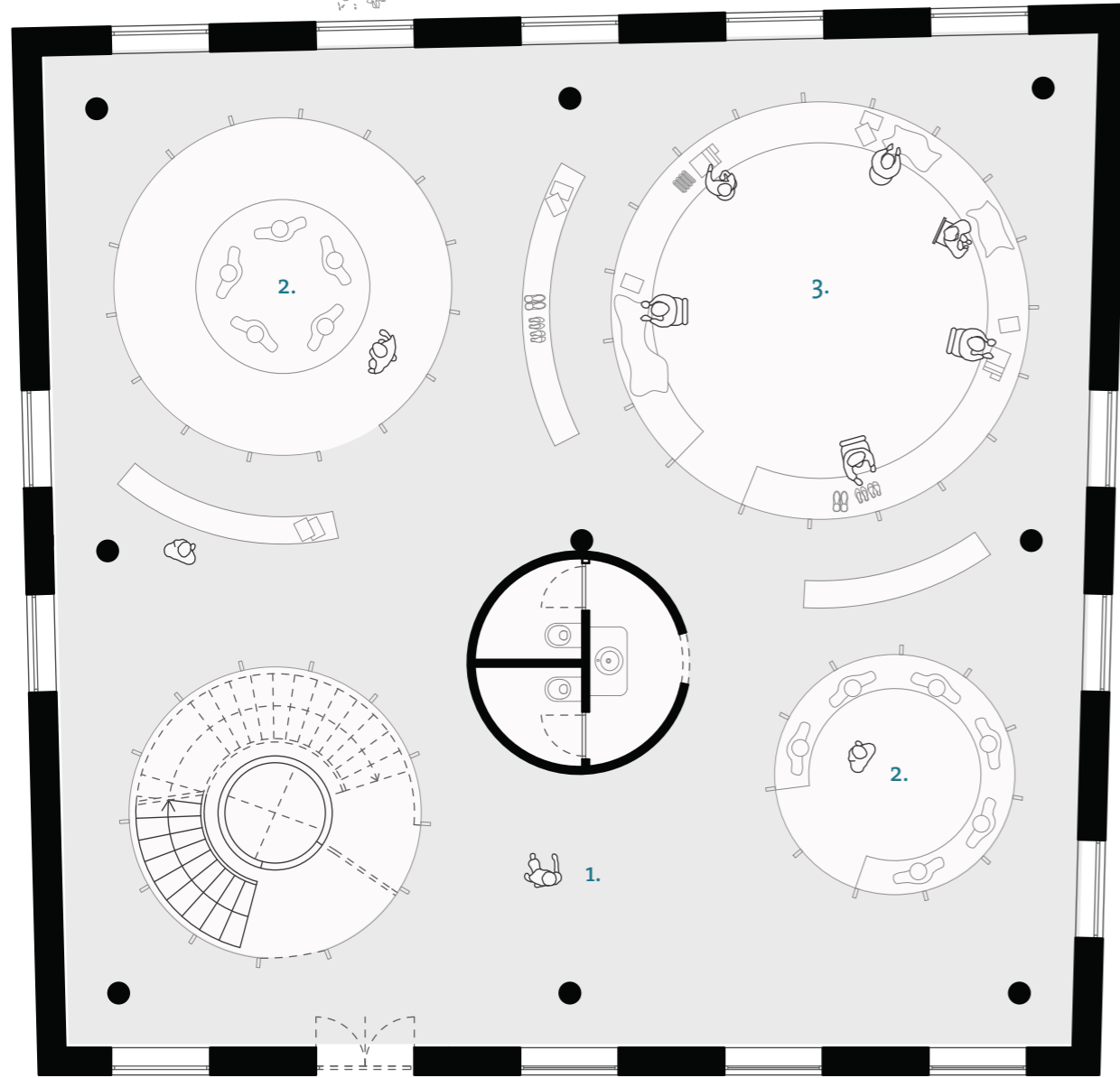
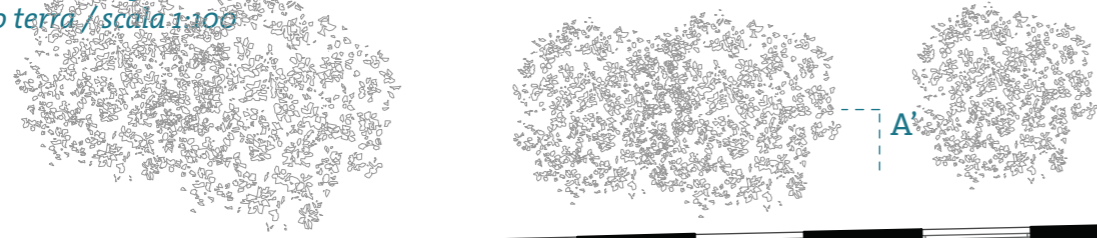
5. patio
6. bar



< edificio in calçada do monte 72 >
sezione / scala 1:100



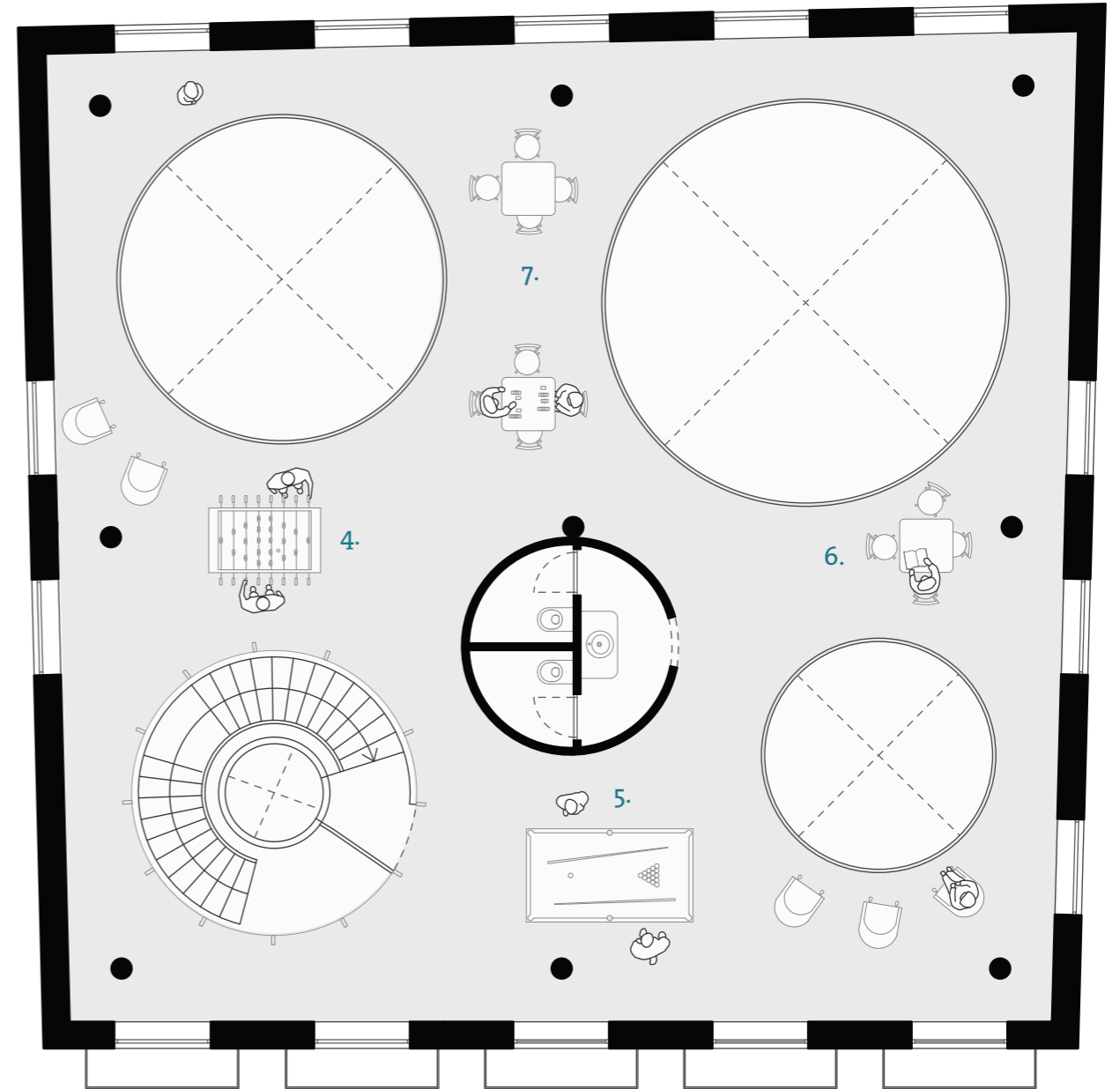
< edificio in travessa pereira 28 - 36 >
 pianta piano terra / scala 1:100



- 1. ingresso
- 2. showroom abiti
- 3. spazio sartoria



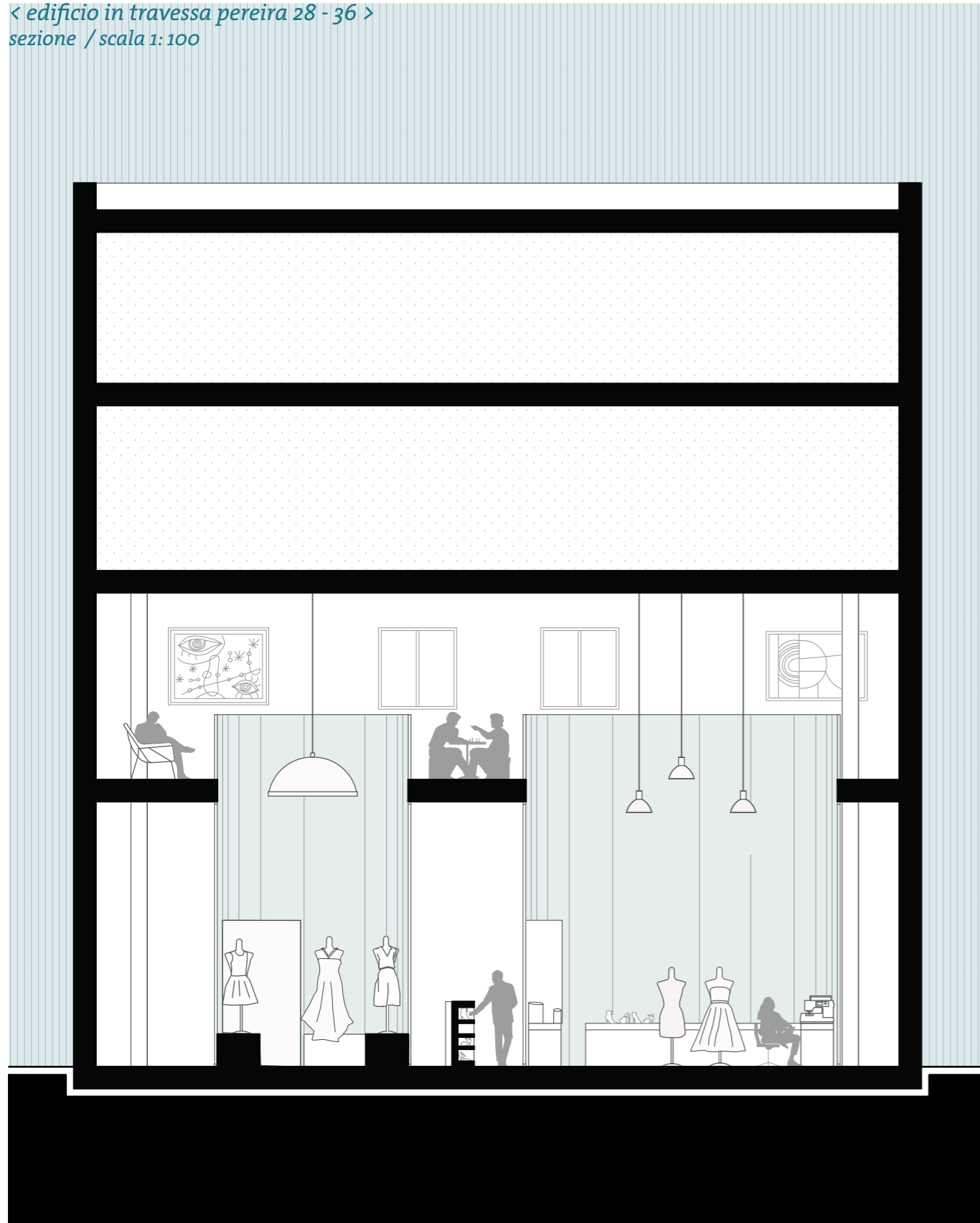
< edificio in travessa pereira 28 - 36 >
 pianta piano primo / scala 1:100



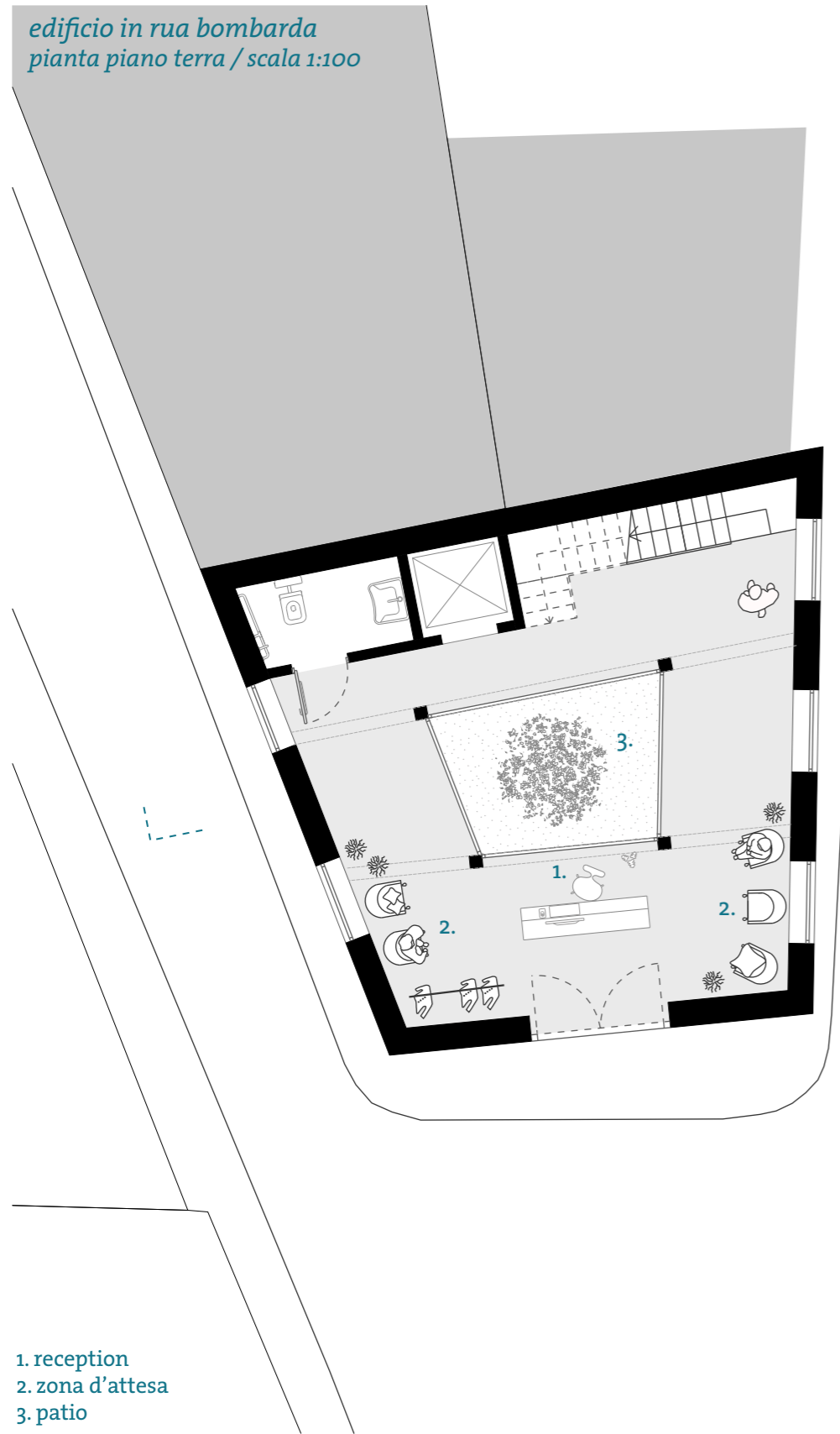
- 4. zona biliardino
- 5. zona biliardo
- 6. zona lettura
- 7. zona gioco



< edificio in travessa pereira 28 - 36 >
sezione / scala 1:100

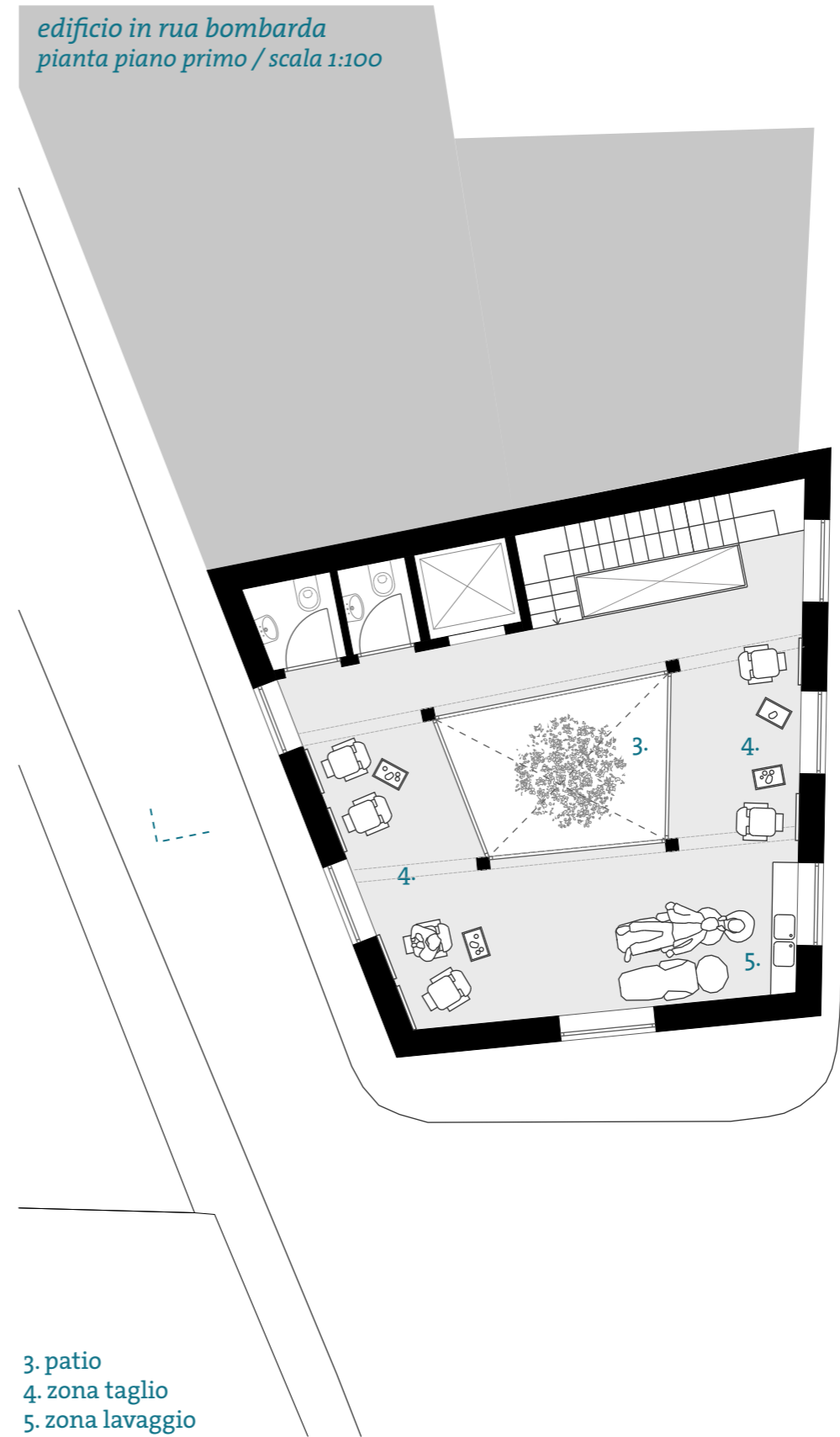


edificio in rua bombardarda
pianta piano terra / scala 1:100



- 1. reception
- 2. zona d'attesa
- 3. patio

edificio in rua bombardarda
pianta piano primo / scala 1:100

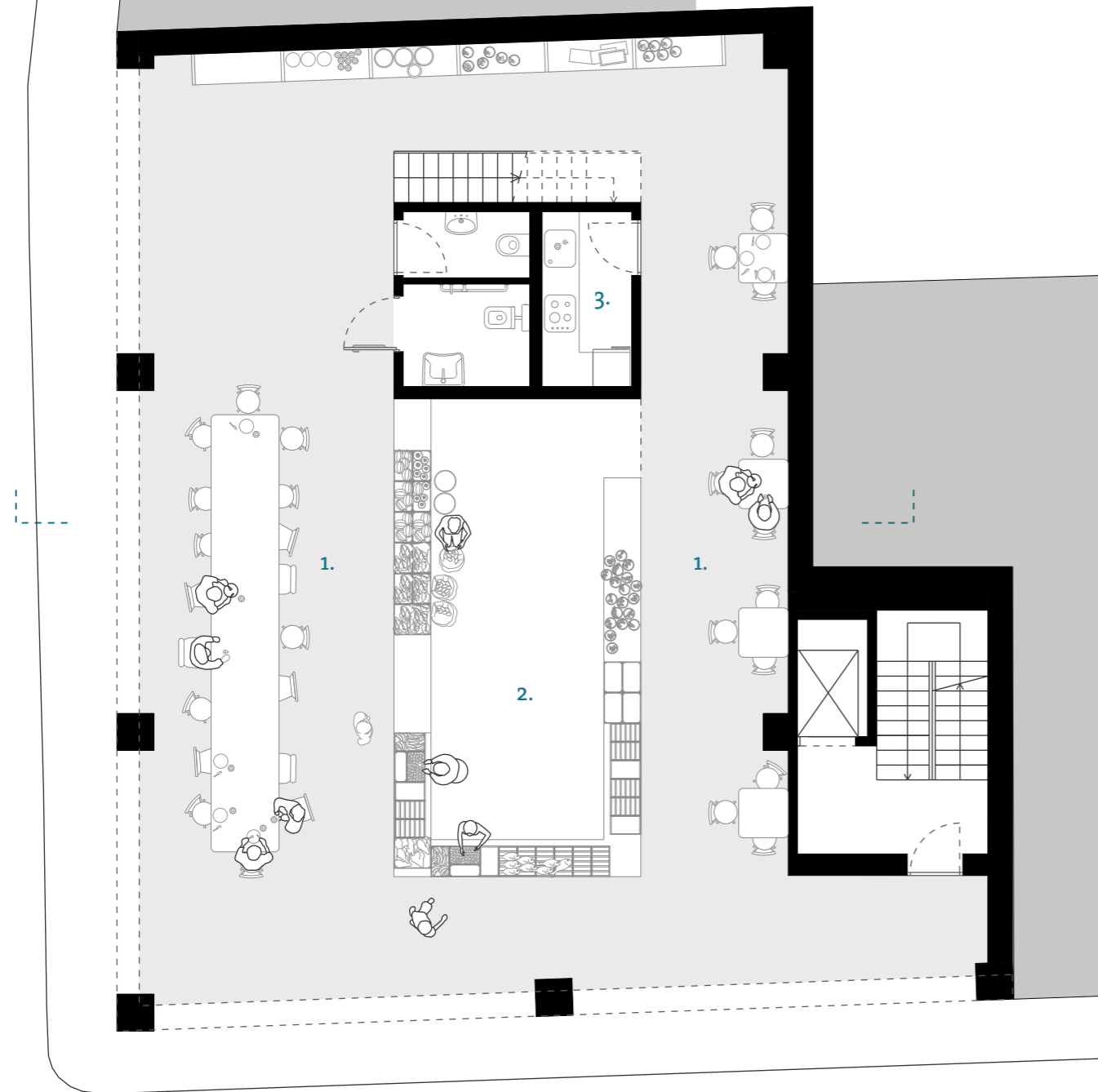


- 3. patio
- 4. zona taglio
- 5. zona lavaggio

edificio in rua bombardata
sezione / scala 1:100



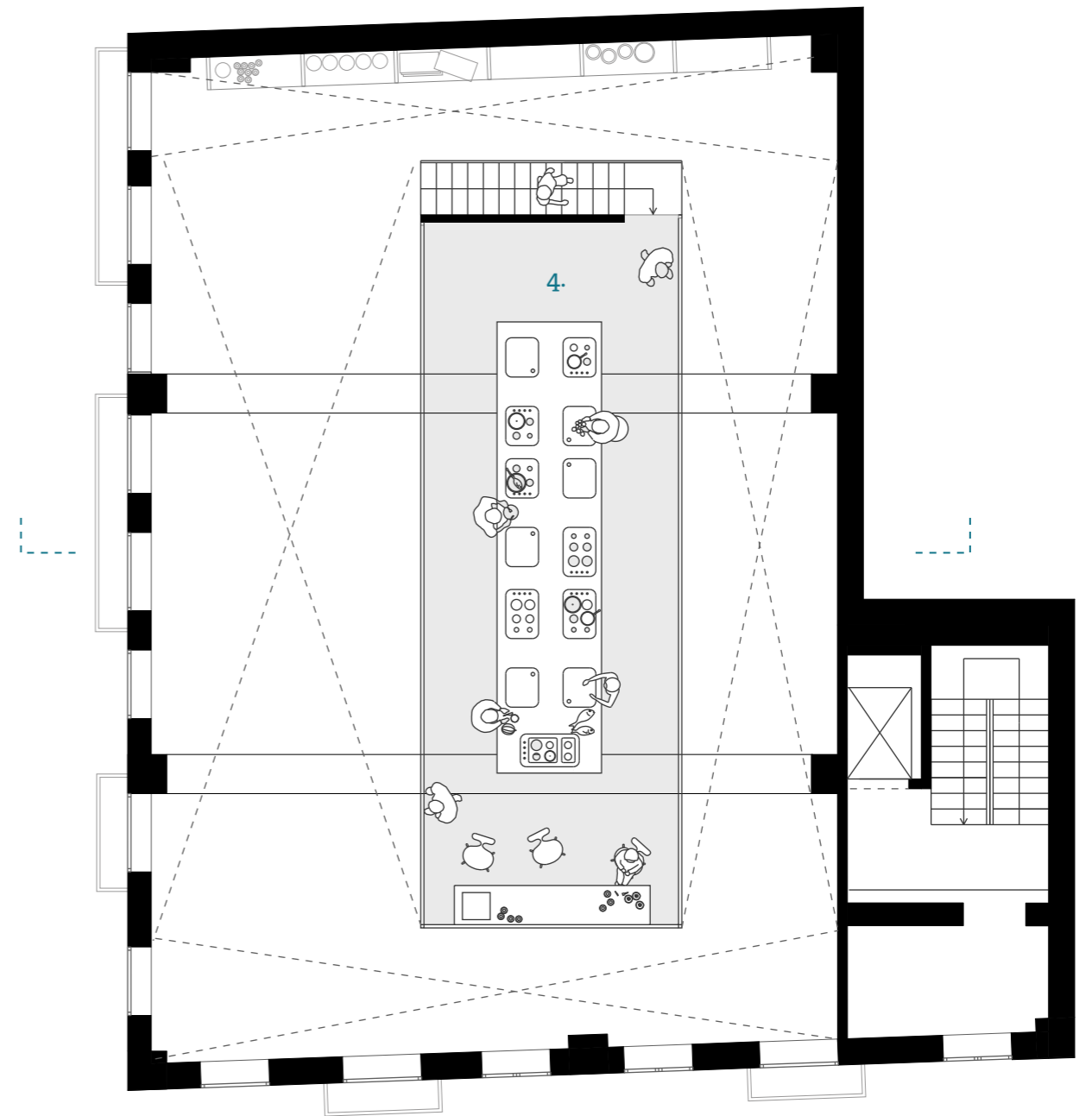
edificio in rua da graça 123-125
pianta piano terra / scala 1:100



- 1. zona ristoro
- 2. mercato
- 3. dispensa



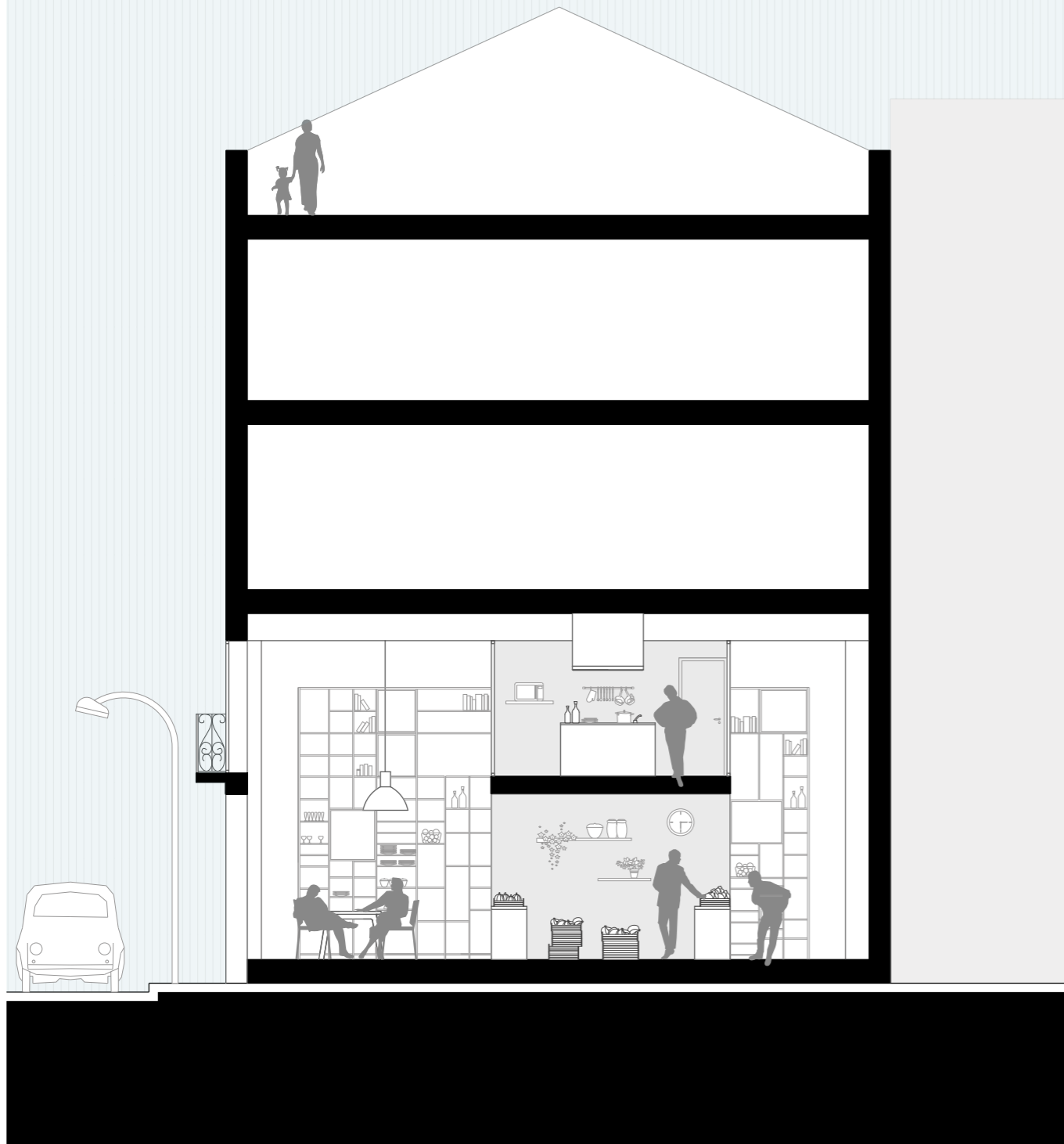
edificio in rua da graça 123-125
soppalco / scala 1:100



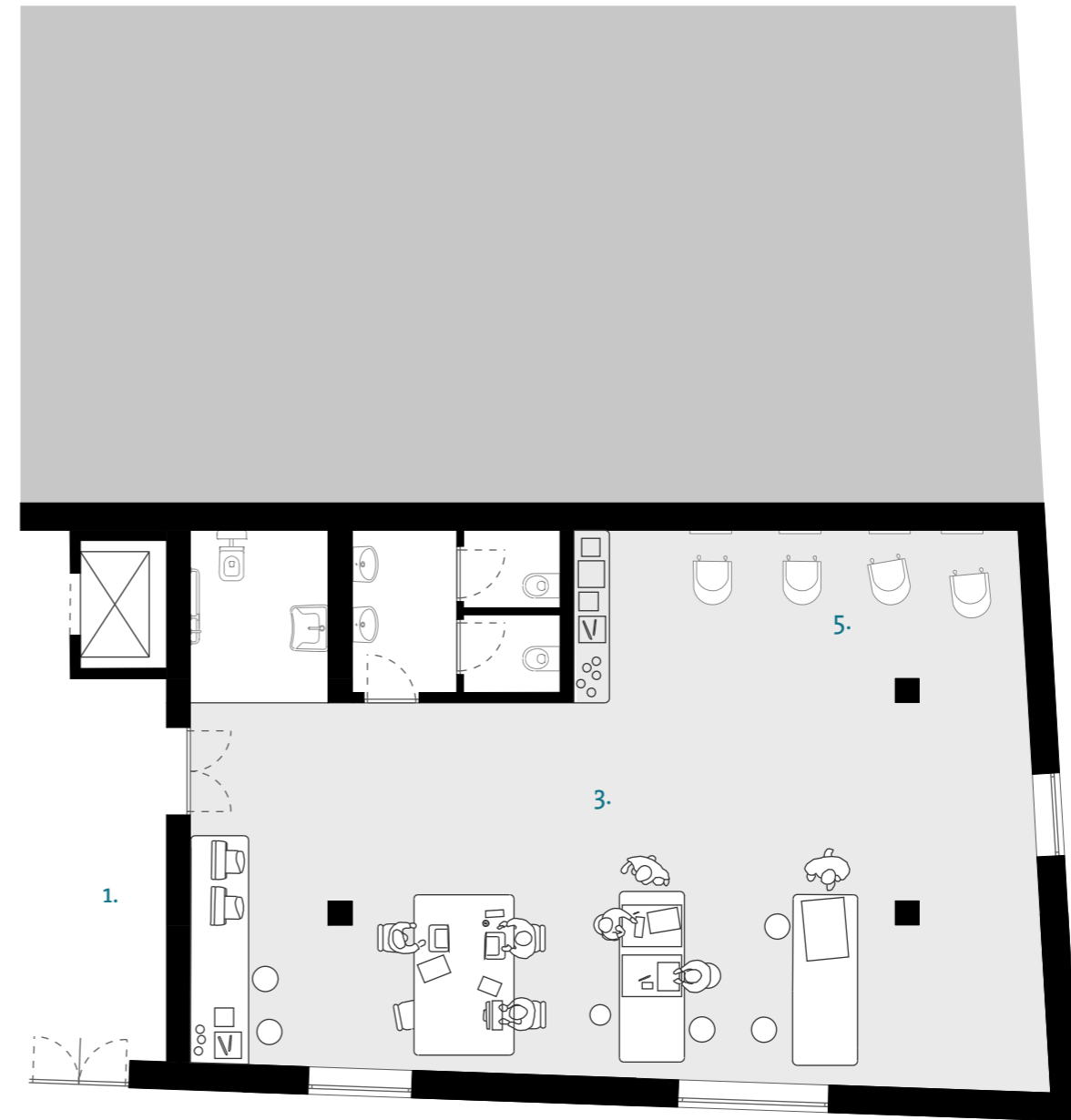
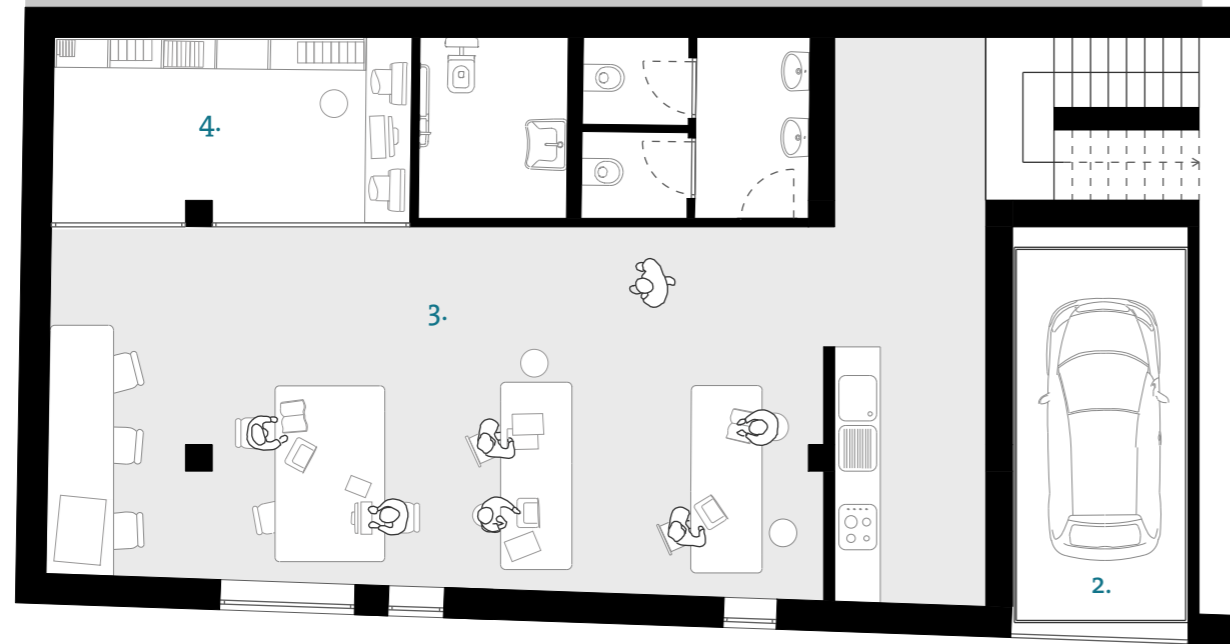
- 4. cucina comunitaria



edificio in rua da graça 123-125
sezione / scala 1:100

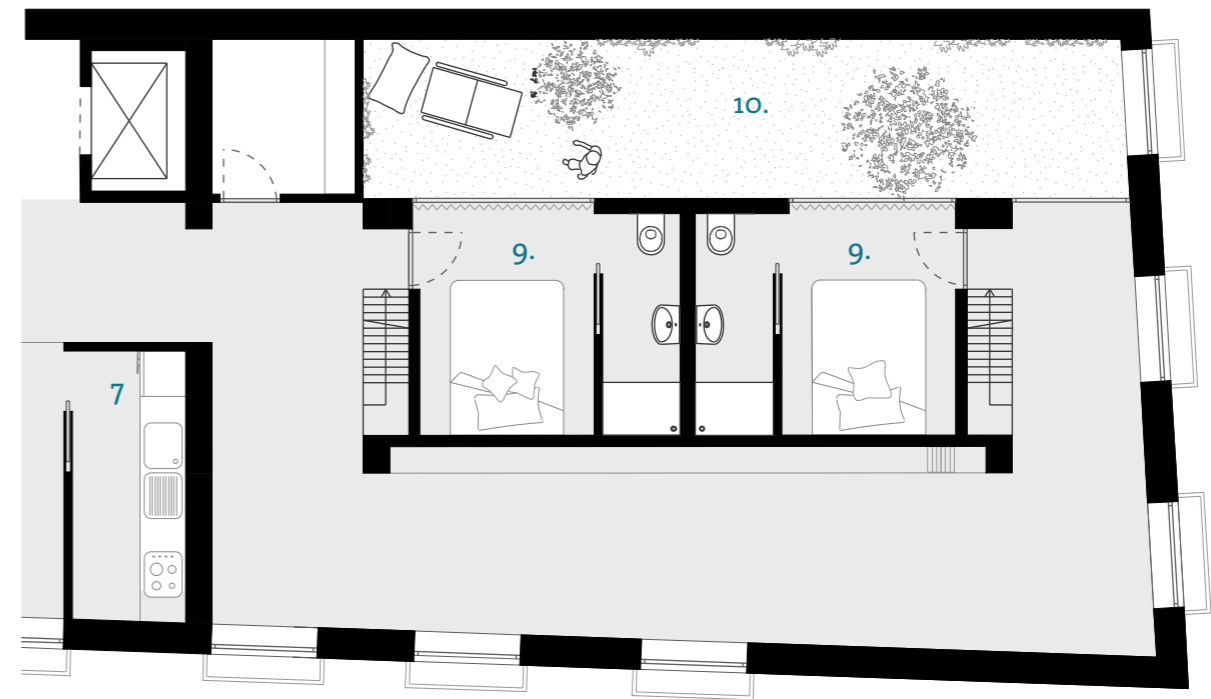
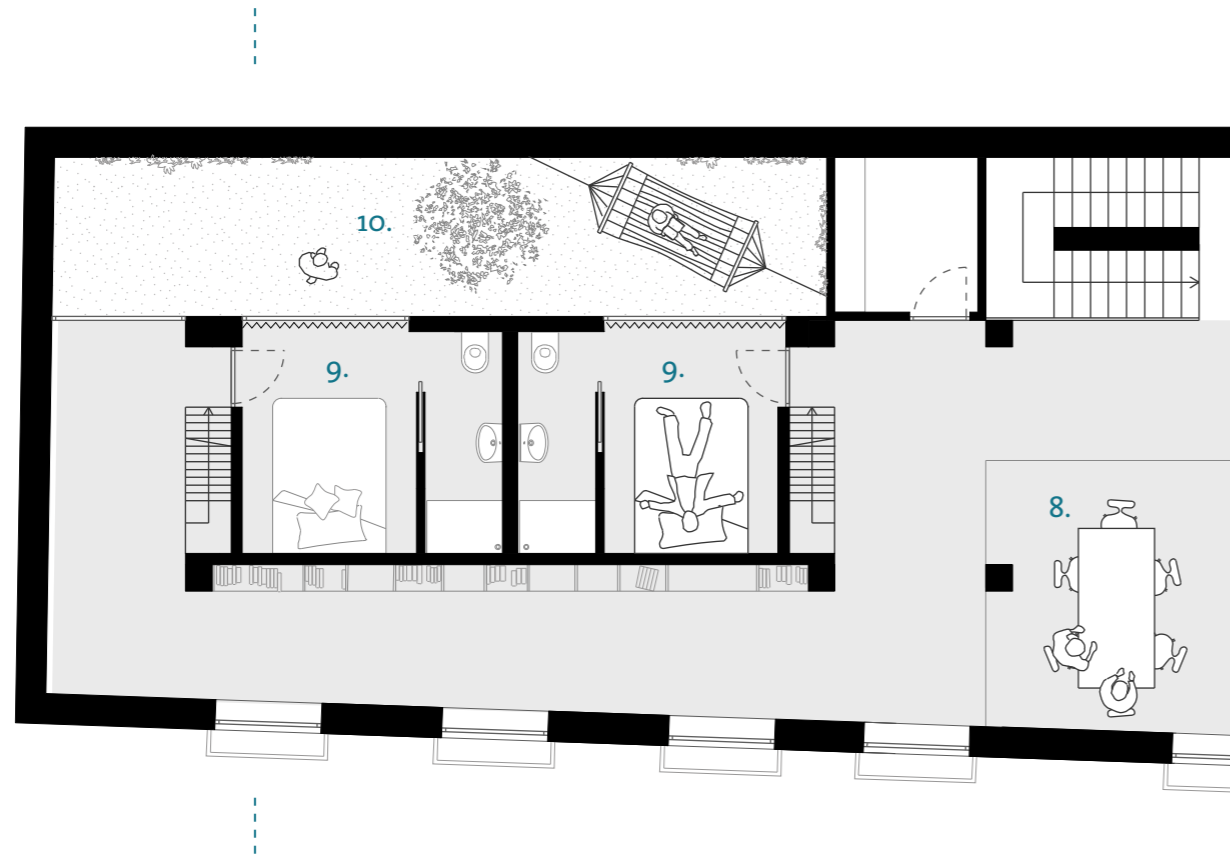


edificio in calçada santo andrè 2-10
piano terra / scala 1:100



- 1. ingresso
- 2. montacarichi per auto
- 3. uffici per start-up
- 4. archivio
- 5. area multimedia

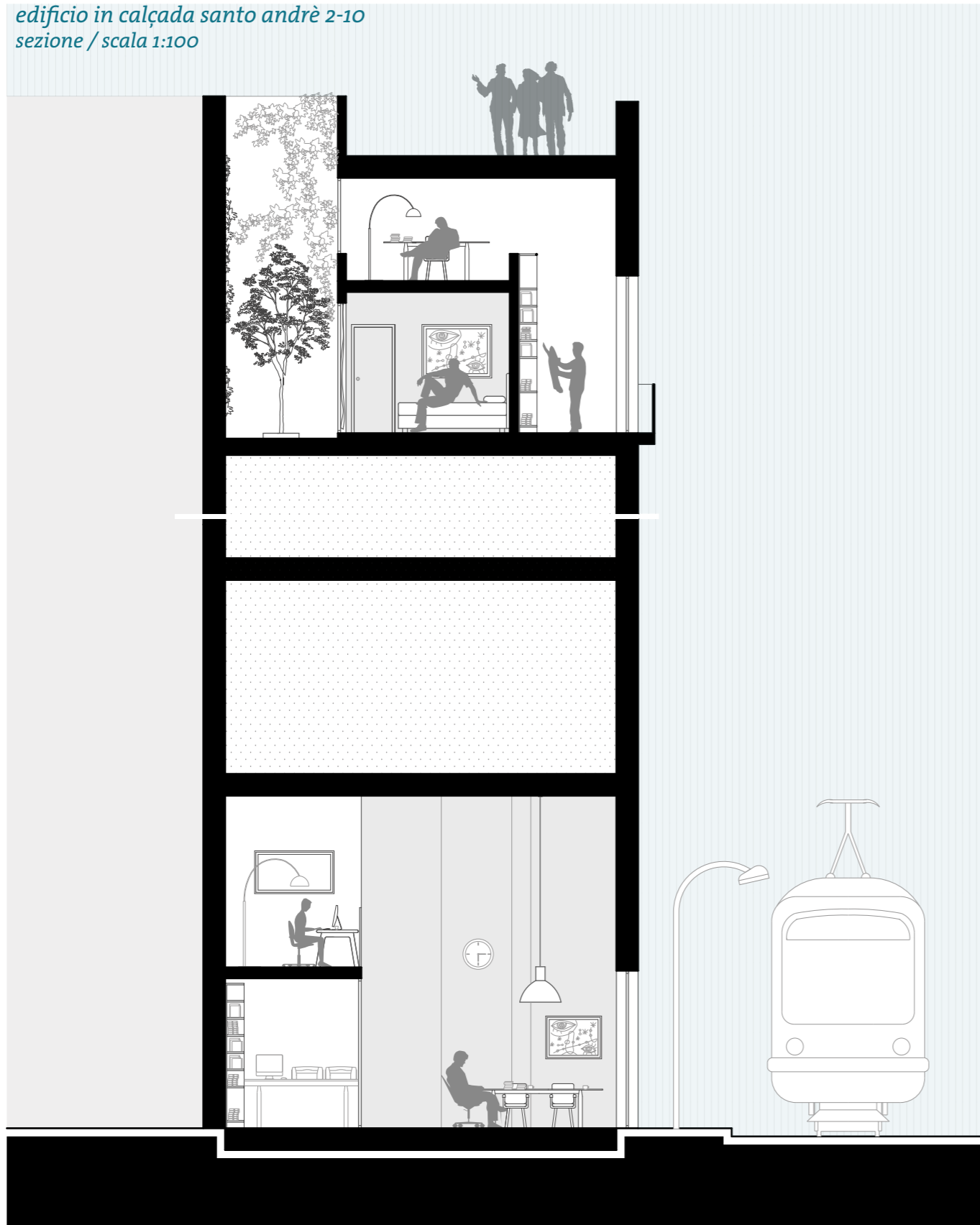




- 7. cucina
- 8. sala da pranzo
- 9. camera per professori
- 10. patio



edificio in calçada santo andrè 2-10
sezione / scala 1:100



BIBLIOGRAFIA

_Xerez, R., resumo de: VI Congresso Portugues de Sociologia, Universidade Nova de Lisboa, facultade de ciencias sociais e humanas, 25-26 junho 2008.

_Taşan-Kok, T., Stead, D., (capitolo 5), Morgado, S., Dias, F. L., (capitolo 6), Schmitt, P., (capitolo 7) “Resilience thinking in urban planning”, Ayda Eraydin and Tuna Taşan-Kok editors, The GeoJournal Library, Springer Science+Business Media Dordrecht 2013

_Rodrigues, W., “Globalizacao e Gentrificacao, Teoria e empiria” p. 95-125 in “Sociologia – Problemas e Praticas” n° 29, 1999.

_Xerez, R., “The death and life of Greater Lisbon: Gentrification, displacement and other urban phenomena”, Paper Submitted to the American Sociological Society Conference 11-14 August, Montréal, 2007.

_Morgado, S., “DEVELOPING METROPOLITAN LISBON. UNNOCUPIED SPACE AS A POTENCIAL PLANNING INSTRUMENT”, Developing Metropolitan Lisbon, 43rd ISOCARP Congress 2007

_Censos 2011 Resultados Definitivos - Região Lisboa, Instituto Nacional de Estatística

_De Araujo N., “Peregrinacoes em Lisboa”, Lisboa : Parceria A.M. Pereira, [1938]-1939 – 15 livros.

_ Dos Santos, F.M., “Retrato de Lisboa- Portada indicadores 2011”, Lisboa, 2011

_ DIÁRIO ECONÓMICO Nº 5805 - 20 NOVEMBRe 2013

_ LISBON Magazine- FEBRUARY 2014

_ DOMUS 971 - luglio/ agosto 2013

_ EL PAIS ARCHIVIO - agosto 2010

_ CIDADANIA lx blog - december 2013

SITOGRAFIA

www.portaldahabitacao.pt

www.cipindustria.blogspot.pt

www.cml.pt

www.tretas.org/PrediosDevolutosLisboa

