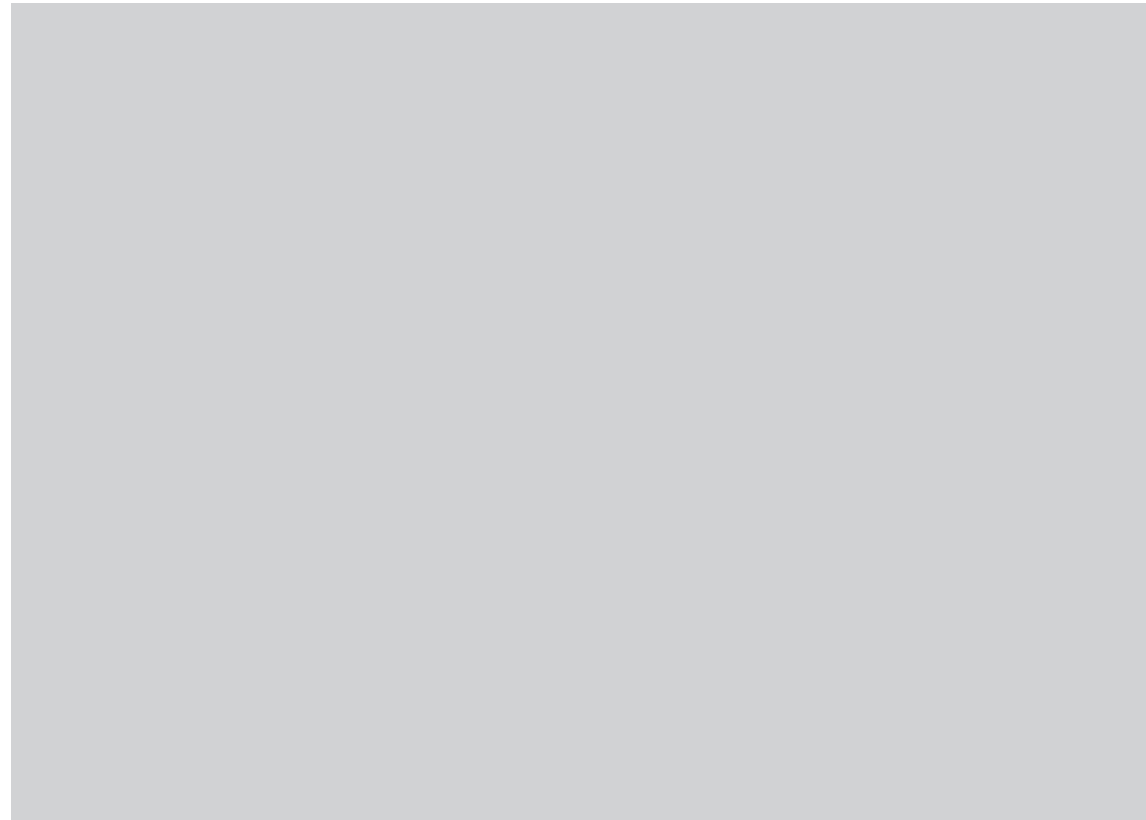


Euclides Rodrigues Bexiga



## **Modelos estratégicos na Regeneração da ACRRU do Porto. Na defesa da Identidade Urbana**

Faculdade de Ciência e Tecnologia | Universidade Fernando Pessoa  
**Curso de Arquitetura e Urbanismo**

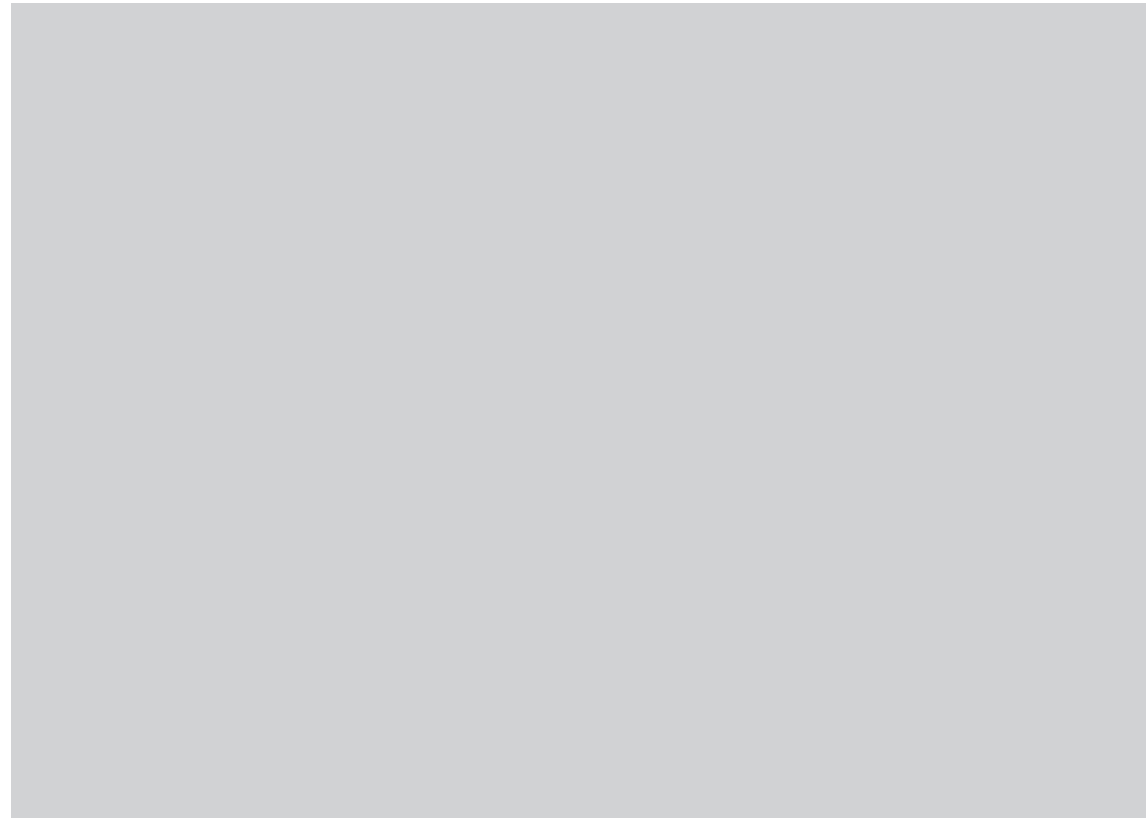
Porto 2017







Euclides Rodrigues Bexiga



## **Modelos estratégicos na Regeneração da ACRRU do Porto. Na defesa da Identidade Urbana**

Faculdade de Ciência e Tecnologia | Universidade Fernando Pessoa  
**Curso de Arquitetura e Urbanismo**

Porto 2017



**Euclides Rodrigues Bexiga**

**Modelos estratégicos na Regeneração da ACRRU do Porto.  
Na defesa da Identidade Urbana**

Esta dissertação é original, efetuada com recurso a bibliografia subscrita e apoiada no manual de elaboração de trabalhos científicos, entre os quais o n.º 5, do Artº 2º.

Trabalho apresentado à **Universidade Fernando Pessoa**  
como parte dos requisitos para obtenção do grau de Mestre em  
**Arquitetura e Urbanismo.**

Orientador:

Professor Doutor  
**José Gomes Fernandes**



FELIPE PORTALEA  
PALAÇO SANTA CRUZ  
HISTÓRIA

ANDE-S

NSOR



# Resumo



**Figura 1.** Rua de Álvares Cabral. ARU de Cedofeita

Fonte: Foto do Autor

“Para avaliar uma cidade como espaço organizado, apenas uma solução: percorrê-la, vivê-la, deambular pelas suas ruas, descer as suas encostas, subir aos seus pontos mais altos, habitar as suas casas, senti-la como organismo vivo que não para, que dia a dia se altera. [...] Três aspectos fundamentais se encontram, assim cremos, na base da organização espacial portuense: as condições naturais, o tipo de povoamento das zonas periféricas e a mentalidade do homem do Porto, aspectos estes que é impossível separar completamente, porquanto se interpenetram por tal forma que apenas a necessidade de analisar os acontecimentos pode justificar tal separação”. (Távora, 1954)

## Resumo

A presente dissertação analisa os “Modelos Estratégicos na Reabilitação da ACRRU do Porto. Na defesa da Identidade Urbana”.

Centra-se na reabilitação e regeneração da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística do Porto (ACRRU), constituída pelas 8 (oito) Áreas de Reabilitação Urbana, (ARU), entre as quais o Centro Histórico, Património Cultural da Humanidade | Património Mundial da Unesco desde Dezembro de 1996.

Analisa as políticas e modelos estratégicos de intervenção usados na reabilitação da ACRRU, na defesa da cidade histórica, sua paisagem, seu território humanizado e seu património intangível (dos saberes, sotaques, pregões, romarias,...), no sentido da salvaguarda do “Património Urbano” e respetiva identidade, na resolução dos problemas e paradigmas inerentes à reabilitação e regeneração urbana.

A reabilitação e regeneração do património passou a ter grande importância, primeiro a nível internacional e depois nacional, através do apoio de vários organismos ministeriais criados pelo poder central, expressamente com o objetivo de apoiar a reabilitação, associada a muita legislação tanto do poder central como local no sentido de enquadrar e direcionar as ações a tomar nas operações a efetuar nas áreas degradadas “da cidade”, com suas políticas aplicadas a modelos estratégicos.

O desenvolvimento de teorias e princípios subjacentes à salvaguarda do património reveste-se de especial interesse para as orientações integradas a nível nacional e internacional dos processos das operações de reabilitação, direcionando as políticas e modelos estratégicos a aplicar.

Alguns modelos de intervenção estratégica na reabilitação urbana foram já aplicados no território objeto das intervenções operacionalizadas, enquadradas na realização do Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU), numa estratégia da autarquia de alargar o conceito da reabilitação urbana à totalidade do território do concelho, não a limitando somente ao Centro Histórico. São analisadas as políticas e estratégias usadas antes, durante e depois dos trabalhos do CRUARB e nas intervenções efetuadas pela Porto Vivo - SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA.

As questões vão desde perceber como é que um espaço reabilitado pode ser tão adequado como um espaço pensado de raiz, evitando a segregação da sociedade local com preservação dos materiais existentes, a aplicação de novos materiais e linguagem arquitetónica ao nível da construção e conceção passando pelo tipo de relacionamento entre todos os intervenientes e protagonistas no processo da reabilitação fazendo prevalecer as suas ideias em simultâneo, enquadradas numa estratégia bem definida.

A importância das políticas nos modelos estratégicos usados na reabilitação e preservação da cidade, nomeadamente na ACRRU, na humanização e preservação do seu património tangível e intangível, mantendo uma relação intercultural e socioeconómica, que todos beneficie, evitando a retirada dos habitantes locais, com perda de identidade local (gentrificação), numa cidade cada vez mais cosmopolita, acompanhando a globalidade, conseguindo com uma metodologia bem determinada, manter as origens e cultura, num repositório das ligações “memoriais” com as gerações precedentes. Os modelos podem favorecer ou contrariar o processo da identidade.

A importância da demografia, envolvimento, intervenção de equipas pluridisciplinares e da população na partilha dos ideais de uma sociedade que se pretende mais ecológica, na procura de uma arquitetura sustentável sempre com o objetivo de manter a história da arquitetura do território intacta no tempo.

O estudo, análise e caracterização dos modelos estratégicos aplicados permitiu concluir, entre outras questões que nos modelos estratégicos usados pela Porto Vivo - SRU, de base neocapitalista, são privilegiados os promotores, os grandes grupos económicos e os investidores enquanto no CRUARB o investimento foi público, reivindicando o direito à habitação e à cidade mantendo o seu carácter e identidade.

O interesse no desenvolvimento dum modelo político estratégico considerando o conceito de Cidade Criativa e *Smart City* na nova escala espacial de intervenção, integrada em unidades de intervenção, aumentando a reflexão sobre a complexidade e dificuldade na gestão destes territórios.

É feita uma pequena análise às causas dos fluxos turísticos, dada a sua conexão holística entre regeneração e identidade, numa perspetiva de sensibilização para os seus potenciais efeitos na cidade, confrontada com as medidas aplicadas em 6 (seis) cidades europeias; Barcelona, Veneza, Amsterdão, Copenhaga, Berlim e Paris.

A dissertação fornece algumas orientações na proposta para um 4.º modelo estratégico, no sentido de melhorar as políticas, estratégias e modelos usados na dicotomia regeneração | identidade urbana ajudando a dinamizar e a melhor equilibrar as futuras operações de reabilitação e regeneração urbana evitando sempre que possível a substituição da população autóctone. Propõe a ocupação

dos alojamentos reabilitados, devolutos por ex-residentes que queiram voltar e maior rigor na aplicação das teorias internacionais sobre reabilitação, evitando o “fachadismo” e a eventual introdução de tipologias com funções diferentes das existentes, sem menosprezar a legislação afeta em termos de higiene e segurança, conforto térmico, acústico e funcionalidade, partilhada pelas novas habitações, em benefício do modo de habitar, da identidade urbana e valor patrimonial, sempre coadjuvado por diagnósticos partilhados por equipas pluridisciplinares.

É apresentado o resultado do trabalho de campo sobre o tipo de ocupação e função habitacional (familiar ou turística) das frações no quarteirão reabilitado das Cardosas e eixo Mouzinho/Flores de modo a aferir que tipo de função estão a exercer perante a manutenção do seu carácter e identidade, e com os objetivos definidos no seu documento estratégico, após a recente operação de reabilitação.

Por fim são apresentadas propostas de medidas de proteção e controlo turístico tendo por base o pensamento crítico e um diagnóstico retirado da literatura consultada.

Pretende-se contribuir para proporcionar uma grande pré reflexão sobre o planeamento estratégico nas operações de reabilitação e regeneração urbana na procura duma solução de modelo estratégico integrado com os problemas e paradigmas das cidades.

**Palavras-chave:**

Regeneração; Reabilitação; Políticas; Modelos; Estratégia; Desenvolvimento; Identidade Urbana; Gentrificação; Operações; Desenvolvimento sustentável; Turismo; Participação.



**Figura 2.** Na Praça da República. O que fazer?

Fonte: Foto do Autor

## Abstract

In the present dissertation is analyzed **“The strategic models of ACRRU Porto rehabilitation. In defense of Urban Identity”**.

It focuses on the rehabilitation and regeneration of the Critical Area of Urban Recuperation and Reconversion of Porto (ACRRU), constituted by the 8 (eight) Urban Rehabilitation Areas (ARU), among which the Historical Center, World Cultural Heritage | Unesco World Heritage Site since December 1996.

It analyzes the politics and strategic models of intervention used in the rehabilitation of ACRRU, in defense of the historic city, its landscape, its humanized territory and its intangible heritage (of knowledge, accents, parades, pilgrimages...), in the sense of safeguarding the “Heritage Urban” and its identity, in the resolution of the problems and paradigms inherent to rehabilitation and urban regeneration.

The rehabilitation and regeneration of the heritage became of great importance. First, internationally and later nationally, through the support of several ministerial agencies created by the central power, expressly with the aim of supporting rehabilitation. It is also associated with much legislation of both central and local power in the sense of framing and directing the actions to be taken in the operations carried out in the degraded areas of the city, with its policies applied to strategic models.

The development of theories and principles underlying the heritage protection is of particular interest to the integrated guidelines at national and international level the rehabilitation operations processes, directing as political and strategic models to apply.

Some models of strategic intervention in urban rehabilitation have already been applied in the territory that is the object of operational interventions, included in the implementation of the Strategic Urban Development Plan (PEDU). The strategy of the municipality is to extend the concept of urban rehabilitation to the entire territory of the county, not only to the Historic Center. The policies and strategies used before are analyzed, during and after the work of CRUARB and in interventions made by Porto Vivo - SRU - Urban Rehabilitation Society of Porto Downtown.

It is relevant to understand how a rehabilitated space can be as appropriate as a space designed from scratch, avoiding the segregation of the local society. This can be made with the preservation of existing materials, the application of new materials and architectural language in terms of construction and design through the type of relationship between all actors and protagonists in the process of rehabilitation making their ideas prevail at the same time.

The importance of policies in the strategic models used in the rehabilitation and preservation of the city, beginning with the Historic Center, is its humanization and preservation of its tangible and intangible heritage, maintaining an intercultural and socioeconomic relationship, which all benefit, avoiding the loss of local identity (gentrification), in an increasingly cosmopolitan city, accompanying globality, achieving with a well-defined methodology, maintaining the origins and culture, in a repository of the connections “memorials” with the previous generations.

The importance of the involvement and intervention of multidisciplinary teams and of the population in sharing the ideals of a society that wants to be more ecological, is in the search of a sustainable architecture always with the objective of keeping the history of the Architecture of the territory intact in time.

The study, analysis and characterization of the strategic political models applied in the rehabilitation allowed to conclude, among other issues, with the models used by Porto Vivo - SRU, with a neo-capitalist basis, that the promoters, the large economic groups and the investors are privileged. In the models CRUARB the investment was public, claiming the right to housing and the city keeping its character and identity.

The interest in the development of the strategic political model considering the concept of Creative City and *Smart City* in the new spatial scale of intervention, integrated in intervention units, increasing the reflection on the complexity and difficulty in the management of these territories.

A small analysis is made regarding the causes of tourist flows, given their holistic connection between regeneration and identity, with a view to raising awareness of their potential effects on the city, based on the analysis of the measures in progress in six (6) european cities; Barcelona, Venice, Amsterdam, Copenhagen, Berlin, and Paris.

The dissertation ends with some guidelines in a proposal for a 4th strategic model, in order to improve the policies, strategies and models used in the dichotomy regeneration Urban identity helping to dynamize and better balance future rehabilitation and urban regeneration operations, avoiding whenever possible the replacement of the native population.

It proposes the occupation of rehabilitated housing by ex-residents who want to return and more rigorous the application of international theories on rehabilitation, avoiding “fachadism” and the introduction of typologies with functions different from existing ones. This can be made without detracting from legislation that affects hygiene and safety, thermal and acoustic comfort and functionality, shared by the new houses, in benefit of the way of dwelling, the urban identity and patrimonial value, always aided by diagnoses shared by multidisciplinary teams.

The results of the fieldwork on the housing survey in the rehabilitated of the Cardosas Quarter are presented in order to assess what kind of function it is carrying out in the face of maintaining its character and identity and its confrontation with the objectives defined in its strategic document, after the recent rehabilitation. This will be compared with the results of the rehab operation of Mouzinho-Flores central line.

Finally, proposals are presented for protection measures and urbanistic control based on critical thinking and a diagnosis drawn from the literature consulted.

The intention is to provide a great pre-reflection on the planning in rehabilitation and urban regeneration operations in the search for a solution of integrated strategic model with the problems and paradigms of cities.

**Keywords:**

Regeneration; Rehabilitation; Politics; Models; Strategy; Development Urban Identity; Gentrification; Operations; Sustainable development; Tourism; Participation.



## Agradecimentos

À **Universidade Fernando Pessoa** pelo excelente contributo em prol da Sociedade pela possibilidade de estudar em ambiente pós laboral. Só assim me foi possível concluir este sonho perseguido.

Aos **excelentes professores** que configuram o corpo docente do curso de mestrado integrado em arquitetura e urbanismo, em especial ao meu orientador **Professor Arquiteto José Gomes Fernandes** pela sua disponibilidade, prontidão e partilha nos mesmos interesses abordados no desenvolvimento deste trabalho e ao **Professor Arquiteto Luís Pinto de Faria** também pela sua disponibilidade e entusiasmo sobre esta temática.

À **Porto Vivo - SRU, S.A.** pela disponibilidade no fornecimento de literatura e informação em sua posse.

Aos meus **colegas de curso e amigos**.

À minha **família** que apelidou o meu arrojo de extraordinário.



**Figura 3.** Rua do Bonjardim. Casa Burguesa. Comércio tradicional

Fonte: Foto do Autor

## Índice Geral

Apresentação do trabalho .....	V
Resumo .....	IX
Abstract .....	XIII
Agradecimentos .....	XVII
Índice Geral .....	XIX
Índice de Figuras .....	XXII
Índice de Tabelas .....	XXIV
Índice de Gráficos .....	XXV
<b>I. Introdução .....</b>	<b>1</b>
1.1 Enquadramento e pertinência do tema .....	3
1.2 Objetivos .....	7
1.3 Limites temporais; Estrutura, Metodologia e Resultados do trabalho .....	9
<b>II. Origem e evolução urbanística do Centro Histórico do Porto .....</b>	<b>13</b>
2.1 Quatro períodos de desenvolvimento .....	15
2.2 O Problema da falta de alojamento: Sobreocupação da cidade antiga - Ilhas .....	21
2.3 Os Planos da salubridade – Modelo do “Bota Abaixo” .....	23
<b>III. Uma Cultura de Reabi(li)tação – Teorias e Princípios .....</b>	<b>25</b>
3.1 Teorias e princípios estratégicos de intervenção no património .....	27
<b>IV. Conceitos usados na reabilitação e regeneração urbana .....</b>	<b>39</b>
4.1 Património; Renovação Urbana; Reabilitação Urbana; Área de Reabilitação Urbana; Operação de Reabilitação Urbana; Unidade de Intervenção; Requalificação urbana; Regeneração Urbana; Revitalização Urbana .....	41

<b>V. A Cidade. Espaço público e cidadania. Centro histórico</b> .....	53
5.1 A cidade - seu espaço público .....	55
5.2 Como intervir sem interferir nas cidades e seus habitats. A cidade coerente. ....	57
5.3 O Desenho urbano na Unidade de Intervenção; Centro histórico. ....	61
<b>VI. Para uma (nova) estética urbana. Intervenção no património</b> .....	69
6.1 Casa Popular, Burguesa e Nobre .....	71
<b>VII. Modelos Políticos Estratégicos</b> .....	75
7.1 Início da Reabilitação e regeneração urbana na ACRRU – Centro Histórico .....	77
7.2 A Dimensão Social da Reabilitação do Centro Histórico do Porto nos anos 50/70. ERUB. ....	79
7.3 SAAL - CRUARB. As Primeiras Intervenções de Reabilitação do Centro Histórico, Pós 25 de Abril .....	81
7.4 A Reabilitação Urbana no Centro Histórico até finais da década de 80. CRUARB .....	83
7.5 Operacionalização na década de 90; Apresentação da candidatura a Património Cultural da Humanidade à UNESCO do Centro Histórico da Cidade em 1991; Extinção do CRUARB   CH, 2003. ....	87
7.6 A Transição de Paradigma. Localidade e Globalidade .....	91
7.7 Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense – Masterplan .....	95
<b>VIII. Áreas de Reabilitação Urbana – ARU</b> .....	101
8.1 Legislação e procedimentos. Áreas de Reabilitação Urbana – ARU .....	103
8.1.1 ARU do Centro Histórico do Porto, Junho 2012 .....	105
8.1.2 ARU dos Aliados, Dezembro 2014 .....	107
8.1.3 ARU do Bonfim, Dezembro 2014 .....	109
8.1.4 ARU de Cedofeita, Dezembro 2014 .....	111
8.1.5 ARU da Lapa, Dezembro 2014 .....	112
8.1.6 ARU de Miragaia, Dezembro 2014 .....	114
8.1.7 ARU Santos Pousada, Dezembro 2014 .....	115
8.1.8 ARU de Campanhã, Maio 2015 .....	117

IX. Análise da Mutação Demográfica e do Alojamento .....	121
9.1 Enquadramento demográfico e do alojamento – Concelhos limítrofes do Porto   Concelho do Porto e ACRRU .....	123
9.2 Relação da População – Alojamento - Alojamentos Vagos .....	131
9.3 Incentivos à reabilitação urbana .....	137
X. A Cidade Criativa vs “ <i>Smart City</i> ” nos modelos da Reabilitação Urbana .....	139
10.1 A cidade criativa   “ <i>Smart City</i> ” e a Carta de Atenas .....	141
10.2 Desafios da Cidade Criativa .....	145
10.3 O papel da arquitetura na Cidade Criativa vs <i>Smart City</i> – Acupuntura Urbana .....	147
XI. A Reabilitação urbana inserida em novas perspetivas .....	149
11.1 “Eco-Arquitetura” e “Eco-Urbanismo” .....	151
11.2 Debate do Espaço público e Participação dos cidadãos nas Freguesias do Porto ..	153
XII. O Contexto Atual da Intervenção. Tendências de Evolução e Transformação do Espaço Urbano .....	161
12.1 Pelo eixo Mouzinho/Flores até às Cardosas .....	163
XIII. Influência do Turismo .....	169
13.1 Os contributos do Turismo e a necessidade do seu controlo para preservação da identidade .....	171
13.2 Algumas medidas de controlo turístico – Experiências internacionais .....	173
XIV. Proposta para testar novo modelo estratégico .....	175
XV. Conclusão .....	179
Bibliografia .....	185
Webgrafia .....	189

## Índice de Figuras

<b>Figura 1.</b> Rua de Álvares Cabral. ARU de Cedofeita .....	VIII
<b>Figura 2.</b> Na Praça da República. O que fazer? .....	XII
<b>Figura 3.</b> Rua do Bonjardim. Casa Burguesa. Comércio tradicional .....	XVIII
<b>Figura 4.</b> Pintura mural na Rua Gonçalo Cristovão. ARU dos Aliados .....	2
<b>Figura 5.</b> Rua de Sant'ana. Centro Histórico .....	14
<b>Figura 6.</b> Desenho urbano, 1406-1518, muralhas defensivas e planta redonda de George Balck .....	17
<b>Figura 7.</b> Interior de habitação no Centro Histórico (1960) .....	20
<b>Figura 8.</b> Demolições para abertura da “Avenida da Ponte” .....	24
<b>Figura 9.</b> Demolições no Terreiro da Sé .....	24
<b>Figura 10.</b> Técnicas construtivas .....	26
<b>Figura 11.</b> Miragaia .....	36
<b>Figura 12.</b> Rua Nova da Alfândega - ARU Miragaia .....	40
<b>Figura 13.</b> Rua de Tomás Gonzaga .....	50
<b>Figura 14.</b> Espaço público. Rua Nova da Alfândega .....	54
<b>Figura 15.</b> Casa da Música .....	56
<b>Figura 16.</b> Desenho e composição urbana .....	61
<b>Figura 17.</b> Desenho urbano. Terciarização e Monumentalização do Novo Centro Cívico (1926) .....	62
<b>Figura 18.</b> Quarteirão das Cardosas .....	63
<b>Figura 19.</b> Rua “Corredor”, Centro histórico .....	65
<b>Figura 20.</b> Desenho urbano .....	66
<b>Figura 21.</b> Desenho urbano .....	67
<b>Figura 22.</b> “Casas” do Porto .....	70
<b>Figura 23.</b> “Casas” do Porto .....	70
<b>Figura 24.</b> Demolição no Quarteirão D. João I .....	72
<b>Figura 26.</b> Símbolo de património Mundial .....	76
<b>Figura 27.</b> Barredo - Centro histórico do Porto. Séc. XX .....	77
<b>Figura 28.</b> <i>Slums</i> (Londres-Inglaterra). Séc. XIX .....	78
<b>Figura 29.</b> Barredo - Centro histórico do Porto. Séc. XX .....	78
<b>Figura 30.</b> Estudo do Arq. <sup>to</sup> Fernando Távora para a Ribeira- Barredo (ERUB) .....	80

<b>Figura 31.</b> Centro Histórico do Porto .....	80
<b>Figura 32.</b> Participação dos habitantes. O direito à cidade .....	81
<b>Figura 33.</b> Rua Escura. 1960 .....	82
<b>Figura 34.</b> “Reabilitação” na Avenida dos Aliados .....	90
<b>Figura 35.</b> “Casas Burguesas”. Rua de Alexandre Braga .....	94
<b>Figura 36.</b> Limites da freguesias   Limite da ACRRU   Limites da ZIP .....	96
<b>Figura 37.</b> Áreas de intervenção prioritária (AIP); áreas de ação especial (AAE) e quarteirões piloto .....	98
<b>Figura 38.</b> Reabilitação pendente. Rua Tareija Vaz de Altaro .....	102
<b>Figura 39.</b> ARU .....	102
<b>Figura 40.</b> ARU do Centro Histórico do Porto .....	105
<b>Figura 41.</b> ACRRU   ZIP   Zona Histórica .....	106
<b>Figura 42.</b> ARU dos Aliados .....	107
<b>Figura 43.</b> ARU do Bonfim .....	109
<b>Figura 44.</b> ARU de Cedofeita .....	111
<b>Figura 45.</b> ARU da Lapa .....	112
<b>Figura 46.</b> ARU de Miragaia .....	114
<b>Figura 47.</b> ARU de Santos Pousada .....	115
<b>Figura 48.</b> ARU de Campanhã .....	117
<b>Figura 49.</b> Rua das Flores .....	122
<b>Figura 50.</b> Feira na Praça das Cardosas .....	130
<b>Figura 51.</b> Habitação com fonte e comércio - Miragaia .....	136
<b>Figura 52.</b> “Criatividade”. Rua das Flores .....	140
<b>Figura 53.</b> Publicidade Temática no Porto - Cidade Criativa .....	146
<b>Figura 54.</b> Praça 9 de Abril .....	150
<b>Figura 55.</b> Uso de Energias Renováveis. Redução da emissão de CO <sup>2</sup> .....	152
<b>Figura 56.</b> Eficiência energética em edifícios. Classes de Certificação Energética .....	152
<b>Figura 57.</b> Quarteirão das Cardosas .....	162
<b>Figura 58.</b> Rua Mouzinho da Silveira .....	164
<b>Figura 59.</b> Rua das Flores .....	170
<b>Figura 60.</b> Reabilitação: <i>Guest House</i> . ARU da Lapa .....	170
<b>Figura 61.</b> Turismo em Veneza .....	172
<b>Figura 62.</b> Teto para reabilitar .....	176
<b>Figura 63.</b> Largo de S. Domingos .....	180
<b>Figura 64.</b> A Brasileira em “reabilitação”. Rua do Bonjardim .....	184

## Índice de Tabelas

<b>Tabela 1.</b> Mutação da população em 7 (sete) concelhos limítrofes da Área Metropolitana do Porto/Grande Porto .....	125
<b>Tabela 2.</b> Evolução da população nas freguesias do Porto 1940-2011 .....	126
<b>Tabela 3.</b> Mutação demográfica no Concelho do Porto   ACRRU   ARU do Centro Histórico (CH) .....	128
<b>Tabela 4.</b> Indicadores Habitacionais .....	131
<b>Tabela 5.</b> Indicadores Habitacionais .....	131
<b>Tabela 6.</b> Indicadores Habitacionais – Função do Alojamento .....	133
<b>Tabela 7.</b> Quadro dos indicadores habitacionais para os 52 fogos reabilitados .....	167
<b>Tabela 8.</b> Tipologia dos Fogos construídos .....	168

## Índice de Gráficos

<b>Gráfico 1.</b> Mutação demográfica entre 2 freguesias pertencentes à ACRRU e 2 freguesias exteriores � ACRRU .....	127
<b>Gráfico 2.</b> Mutação demográfica em 4 freguesias periféricas ao limite exterior do centro histórico pertencentes � ACRRU .....	127
<b>Gráfico 3.</b> Mutação demográfica nas 4 freguesias do Centro Histórico do Porto .....	128
<b>Gráfico 4.</b> Mutação demográfica nos últimos 30 anos. Concelho do Porto   ACRRU   ARU-CH .....	129
<b>Gráfico 5.</b> Grande Porto - Relação entre habitantes, edifícios, alojamentos familiares e n.� habitantes/alajamento .....	132
<b>Gráfico 6.</b> Relação entre habitantes, edifícios e frações .....	134
<b>Gráfico 7.</b> Pirâmide Etária para o Norte - Projeção para 2060 .....	135
<b>Gráfico 8.</b> N.é de participações por freguesia e/ou Uniões de freguesia .....	153
<b>Gráfico 9.</b> Principais desafios/problemas com que a cidade do Porto se depara .....	154
<b>Gráfico 10.</b> Principais pontos fortes/vantagens da cidade do Porto em que se deveria apostar. ....	155
<b>Gráfico 11.</b> Os principais desafios/problemas com que a freguesia se depara .....	156
<b>Gráfico 12.</b> Principais Pontos fortes/Vantagens da Freguesia/U. F. em que se deveria apostar .....	157
<b>Gráfico 13.</b> Perceção da qualidade de vida na cidade .....	158
<b>Gráfico 14.</b> Perceção da qualidade de vida por freguesia .....	159



## I. Introdução



**Figura 4.** Pintura mural na Rua Gonçalo Cristovão. ARU dos Aliados  
Fonte: Foto do Autor

## 1.1 Enquadramento e pertinência do tema

A reabilitação e regeneração do património arquitetónico tem especial interesse no perpetuar da cultura dum povo através das suas memórias, vivências, registos, seus atributos históricos, sociais, políticos, culturais, económicos e arquitetónicos.

Procura-se analisar as políticas dos modelos estratégicos com lógicas implementadas num cenário medieval e pós medieval num esforço de o manter original mas ativo e vivo, ou seja um cenário com caráter e identidade.

Assim, investigou-se o seu passado, seus períodos de desenvolvimento de modo a perceber a sua essência e os contributos para se chegar até aqui. As “batalhas”, o desenvolvimento, a industrialização, a desindustrialização, as migrações e emigrações, a falta de alojamento, o porquê da ocupação da “zona velha”, as ilhas, as casas populares, burguesas e nobres, as políticas da lei das rendas, a suburbanização e as influências que ainda hoje se sobrepõem pelo poder. Sempre foi assim numa luta de classes e de opiniões num País agora democrático, onde deverá imperar a discussão entre equipas pluridisciplinares de especialistas da temática arquitetónica e urbanística. Questiona-se o presente, propondo-se ajustes na tentativa da minimização da operação de intervir com interferir. Tenta-se formar um pequeno contributo de consolidação para a autenticidade de reabilitar e regenerar num cenário histórico que tem muito para oferecer e do qual a humanidade necessita.

A cidade do Porto tem vindo a perder população de uma forma muito significativa ao longo das últimas três décadas. A maior população residente foi registada no já longínquo ano de 1981, com 327.368 habitantes. Década após década, a população residente vai reduzindo para 302.472 em 1991, 263.131 em 2001 e 237.591 em 2011. Uma perda de aproximadamente 100 mil habitantes, especialmente grave no seu centro histórico. Na ACRRU, a perda foi de aproximadamente 62 mil habitantes, ou seja 47% da população, conforme análise no capítulo IX, baseada em dados do INE.

De salientar que a ACRRU do Porto é criada pelo decreto regulamentar n.º 14/94 que a considera coincidente com a área de intervenção do Centro Histórico do Porto. Entretanto atualizada pelo decreto regulamentar n.º 11/2000 de 24 de Agosto, desenvolve-se numa área de 1000 hectares (ha) (10 Km<sup>2</sup>), abrangendo 9 freguesias (antes da unificação), engloba 8 áreas de reabilitação urbana, contemplando a Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) com 500 ha, onde será concentrado o esforço da reabilitação urbana. (C. M. Porto, 2000)

Descrivendo o edificado, possui 16.898 edifícios, sendo 26% de construção anterior a 1919 e 25% anterior a 1945, insalubres e consumidores de energia. Contempla 7.290 alojamentos vagos num total de 18.931 na cidade.

Sobre a demografia, contínua com tendência para a desertificação, teve uma perda de 55% da população em 50 anos. Tem muitos idosos e carências económicas. Nos últimos 20 anos perdeu 39.320 habitantes. Possui 8% da população desempregada e 30% são reformados e pensionistas. Tem 20% dos arrendatários com rendas inferiores a 50,00€ enquanto que o centro histórico tem 28%. (Fonte: Dados dos Censos 2011. INE)

As infraestruturas têm sido constantemente requalificadas e renovadas, incluindo as subterrâneas como rede de gás natural, fibra ótica, abastecimento de água e drenagem de águas residuais domésticas e pluviais. A economia dá sinais de revitalização, sustentada pela expansão do turismo, novas atividades económicas e mais oferta de habitação para venda e arrendamento, incluindo de carácter social.

A falta de emprego, marginalidade e insegurança, consequência da perda da centralidade, com a abertura de novas infraestruturas de mobilidade, associado às carências físicas, tanto ao nível do edificado como do espaço público (degradados e em mau estado de conservação ou mesmo em ruína e ao abandono, alguns sem infraestruturas urbanísticas em funcionamento), contribuíram para a saída dos habitantes para os municípios do Grande Porto e área Metropolitana, atraídos por melhores condições de vida, emprego, segurança e ainda por custos mais baixos da habitação num processo de suburbanização da *"Métapolis"*. Estes são alguns dos principais motivos para esta acentuada diminuição de habitantes na cidade do Porto, nomeadamente na ACRRU.

Estas situações estão largamente analisadas e são consensuais, embora agora também derivado da pressão económica numa intervenção capitalista, partilhada entre estatutos público-privado no modelo estratégico em prática pela Porto Vivo - SRU se possam estar a agravar.

Algumas operações de reabilitação foram efetuadas e outras estão em execução quer por privados quer pela Porto Vivo - SRU | privados, mas o certo é que as políticas e estratégias aplicadas terão de ser reequilibradas para re-habitar a ACRRU de modo a atrair e fixar os habitantes autóctones, mantendo o carácter e identidade da cidade, integrada com vida própria não as transformando em áreas quase exclusivamente turísticas e musealizadas, numa homogeneização cultural reflexo da globalização. Para tal, deverão ser tomadas medidas no sentido de salvaguardar o aumento do custo do nível de vida, entre as quais a habitação, sob pena da perda de identidade se acentuar.

As iniciativas dos privados, nomeadamente as dos promotores imobiliários, grupos económicos e investidores, na regeneração e intervenção no património urbano são quase exclusivamente a pensar no lucro, com operações de reabilitação direcionadas para o comércio, para a hotelaria e turismo e para a habitação de “luxo” com os inconvenientes daí advindos, atrás descritos.

Na cidade reabilitada observa-se alguma insegurança e um movimento constante de turistas, assim como o ruído dos bares e discotecas, que não permite ter uma vida tranquila e saudável para quem habita ou quer habitar no centro. Associado a estes problemas está ainda o preço do “nível de vida” e das habitações que após a operação de reabilitação atingem valores de venda não comportáveis para os habitantes autóctones, obrigando-os a abandonar as suas rotinas e raízes contribuindo para a gentrificação local e expansão da suburbanização e respetiva “cidade genérica”.

Estão em curso dinâmicas legisladas pelo poder central e local, publicadas em 15 de Julho de 2015 no Diário da República e a Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro de 2016, correspondendo à Estratégia Nacional para a Habitação (ENpH), e ao fundo para a operacionalização e concretização das políticas de reabilitação urbana, passíveis de ser implementadas nas operações de reabilitação, com risco de uma apropriação perversa, numa tentativa de alavancar o setor da construção civil, em crise, que poderá degenerar numa massificação da reabilitação, efetuada sem o devido controlo, contribuindo para a destruição da cidade histórica.

A ENpH integra medidas concretas a desenvolver assentes em três pilares:

- Reabilitação urbana
- Arrendamento habitacional
- Qualificação de alojamentos.

Agregam um conjunto de medidas setoriais que operacionalizam e efetivam os diferentes regimes legais que têm sido aprovados nos últimos quatro anos.

Foi igualmente criada a Comissão Nacional da Habitação (CNH), a funcionar na órbita do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRP).

As equipas pluridisciplinares afetas ao projeto e controlo, incluindo a população residente, têm aqui uma grande responsabilização no seu trabalho sob pena da continuidade na aplicação das estratégias, políticas e metodologias menos adequadas ao território, desajustadas para o património objeto das intervenções com consequências prejudiciais para a cidade.

Assim e relativamente às operações de reabilitação na ACRRU há necessidade urgente de incrementar medidas de análise e responsabilização dos técnicos intervenientes, que através

de uma reflexão conjunta utilizem as estratégias, políticas e metodologias mais adequadas para o espaço em causa, de modo a minimizar o delapidar dos valores patrimoniais (históricos, culturais e identitários) e económicos, através da recuperação dos materiais e das técnicas tradicionais, protegendo-os da especulação imobiliária e de intervenções pouco criteriosas. Observam-se muitas soluções construtivas ao nível da conceção e dos materiais utilizados, desadequadas e desajustadas da (re)construção, analisadas numa perspetiva basicamente económica. É fundamental perceber e aceitar as características tipológicas e as imperfeições construtivas, entre outras, evitando a perda irreversível de parte significativa do património edificado, recurso não renovável, enquanto bem patrimonial tangível e intangível, mantendo assim dessa forma as relações interculturais e socioeconómicas, evitando o fachadismo e a alteração da identidade urbana da cidade, perseguindo uma arquitetura sustentável.

O turismo é uma das forças objetivas de financiamento para a conservação do património, gerando fundos, que podem ser dedicados à regeneração urbana e à comunidade aí residente, proporcionando meios e motivação para cuidar, manter, e reabilitar o património existente, mas terá que ser forçosamente regado e controlado.

Outros países Europeus, que se debatem com problemas semelhantes, já implementaram ao nível político medidas e metodologias estratégicas que nos poderão ajudar na reflexão e no seu estudo de modo a beneficiarmos da aplicação destas mesmas medidas ajustadas ao nosso País.

## 1.2 Objetivos

É importante saber e perceber a estrutura e o funcionamento dos modelos políticos estratégicos de gestão do património aplicados no território, assim como as teorias e orientações nacionais e internacionais para intervenções nas ações de reabilitação e regeneração urbana, capazes de cumprir com os objetivos pré-estabelecidos.

A procura de respostas ao modo como se analisa e concebe a proposta de intervenção numa operação de reabilitação ou regeneração urbana tanto ao nível da arquitetura como do urbanismo, sob os aspetos físico do edificado e do espaço público, socioeconómico, político e ambiental, numa avaliação das políticas e modelos estratégicos usados.

A “cidade antiga” continua a perder habitantes, mas em contraciclo estima-se relativamente a 2007 um aumento de habitantes nas cidades na ordem dos 4% e 11%, entre 2025 e 2050 respetivamente, daí a necessidade de criatividade na cidade no sentido de manter o seu *genius locci* e a sua identidade, na conjugação das condições para aí se poder viver, com níveis de conforto e qualidade, na sua autenticidade. (ONU, 2016)

Qual será o modelo estratégico capaz de atrair novos habitantes sem segregação da população existente, enquadrado e conetado com a cidade, evitando a gentrificação, numa cidade cada vez mais cosmopolita?

Saber se no planeamento das operações de reabilitação estão a ser consideradas as respetivas funcionalidades imediatas e reflexos futuros, nomeadamente na habitação, e se os objetivos estabelecidos estão a ser atingidos.

Como projetar e atuar de forma pouco intrusiva, preservando um legado do passado, com custos reduzidos, satisfazendo as exigências sociais atuais?

Quais as consequências do aumento do turismo na cidade?

Como intervir sem interferir no património, dum modo sustentável, participativo, assente nos 5 pilares da sustentabilidade, conjugando e equilibrando todos as forças com interesses instalados ao nível público e privado (socioeconómico, cultural, territorial e ambiental)?

As políticas urbanas em consequência das suas estratégias serão estruturantes, produto de uma visão de cidade e duma procura e manutenção da identidade própria, reintegração social e recuperação física efetiva para a população (residentes, trabalhadores e visitantes) ou mera operação de cosmética de ação imediata e superficial?

A tarefa é complexa e não tem uma resposta única. Os valores da modernidade estão em causa.

### **1.3 Limites temporais; Estrutura, Metodologia e Resultados do trabalho**

A dissertação desenvolveu-se entre Março de 2015 e Fevereiro de 2017, estrutura-se em XV capítulos que se resumem à análise da origem e desenvolvimento urbanístico do Porto, às teorias e orientações sobre reabilitação de enquadramento nacional e internacional, aos modelos estratégicos usados nas operações de reabilitação e regeneração urbana e seus potenciais reflexos, ao turismo, ao carácter e identidade da unidade de intervenção, ao estudo da demografia, e procura de novo modelo estratégico com o contributo da cidade criativa.

Na organização dos capítulos procurou-se sempre a análise e descrição numa forma cronológica, fundamental e sustentar, de modo a melhor se perceber como se desenvolveram as operações numa atuação e conjugação dum processo político e de participação, de ação sociocultural, económico e ambiental, perante a problemática da reabilitação e regeneração.

Como metodologia adotou-se pela:

- Observação direta
- Pesquisa e revisão bibliográfica
- Pesquisa e análise de indicadores
- Realização de inquéritos
- Propostas

Foi consultada informação relevante da Porto Vivo - SRU e Câmara Municipal do Porto, entre a qual bibliografia e documentação relativa às delimitações das oito áreas de reabilitação urbana.

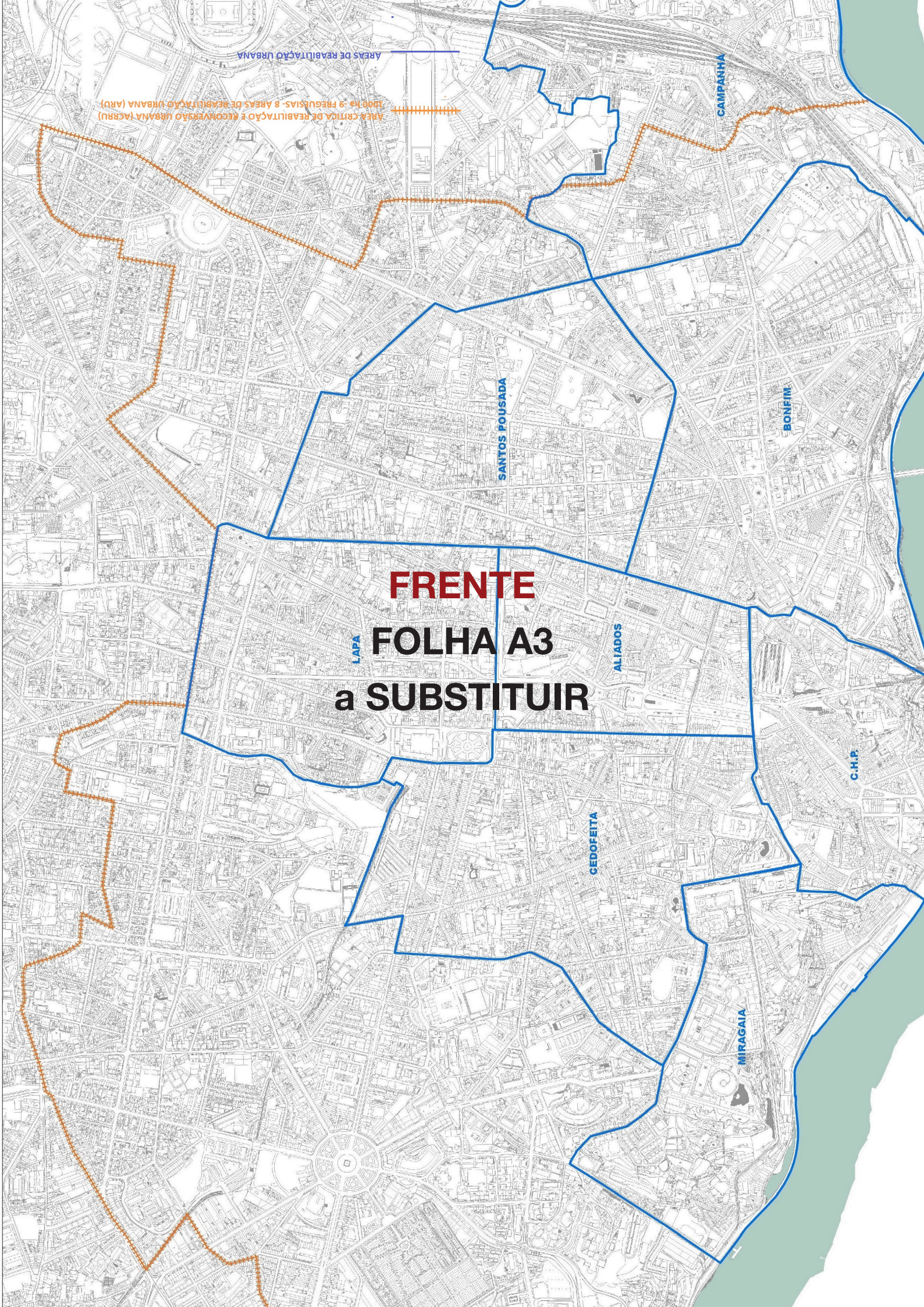
Relativamente ao turismo recorreu-se a recente documentação e bibliografia nacional e internacional, incluindo as medidas de controlo em aplicação noutros países europeus que permitiu concluir e criar um sentido crítico sobre esta temática.

Como trabalho de campo, num método de análise qualitativa e quantitativa, foi efetuado o levantamento funcional e examinadas tendências das tipologias no mercado da reabilitação no quarteirão das Cardosas e eixo Mouzinho/ Flores, assim como observadas mudanças na composição social

da população aí residente, sendo efetuada uma análise que permitiu concluir sobre o direcionamento da reabilitação.

O cruzamento da informação sobre as políticas dos modelos estratégicos, quer no modelo inicial, com ação em unidades isoladas, pelo CRUARB, quer pelos modelos estratégicos legislados pelo Decreto-Lei 104/2004, substituído pelo Decreto-Lei 307/2009, republicado pela Lei 32-2012, consubstanciado pela Porto Vivo - SRU, como modelo estratégico baseado nas unidades de intervenção integradas no tecido urbano, permitiu tirar conclusões sobre os seus efeitos no território.

Os hipotéticos modelos da Cidade Criativa e *Smart City*, associados aos modelos em implementação, conjugados com ações já implementadas noutros países europeus, permitiu realizar uma avaliação crítica e efetuar sugestões que conectadas com as outras conclusões contribuíram para a proposta de um novo modelo estratégico.



ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

ÁREA CRÍTICA DE REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO URBANA (ACRU) 1990-ha - 9 FREGUESIAS - 8 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

CAMPANHA

SANTOS PÓSADA

BONFIM

**FRETE**

**FOLHA A3**

**a SUBSTITUIR**

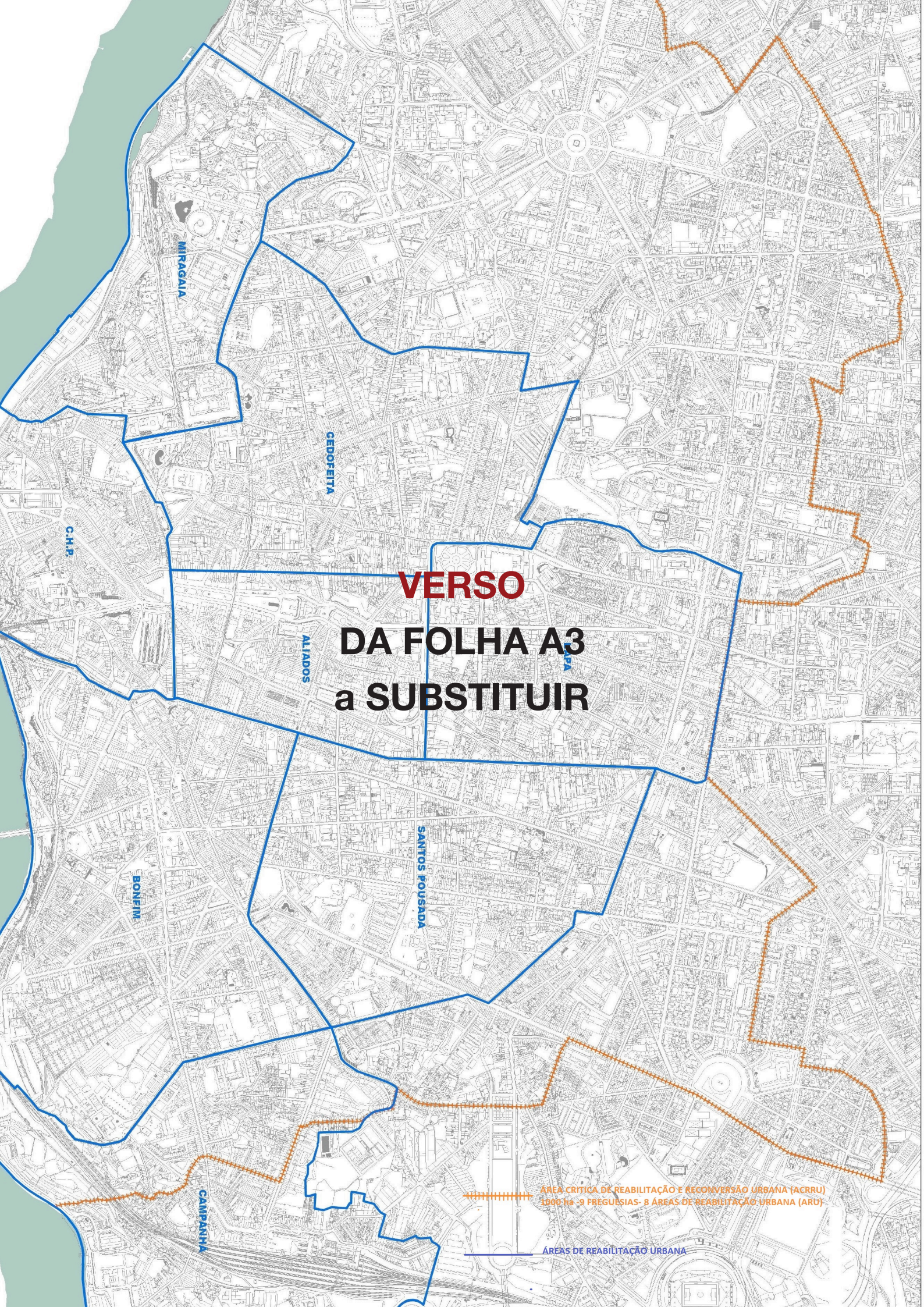
LAPA

ALIADOS

CEDOFEITA

C.M.P.

MIRAGAIA



**VERSO**  
**DA FOLHA A3**  
**a SUBSTITUIR**

MIRAGALIA

CEDOREITA

C.H.P.

ALIADOS

BONFIM

SANTOS POUSADA

CAMPANHIA

ÁREA CRÍTICA DE REABILITAÇÃO E RECONVERSÃO URBANA (ACRRU)  
1800 ha - 9 FREGUESIAS - 8 ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

## II. Origem e evolução urbanística do Centro Histórico do Porto



**Figura 5.** Rua de Sant'ana. Centro Histórico

Fonte: Foto do Autor

## 2.1 Quatro períodos de desenvolvimento

A primitiva ocupação humana neste território remonta ao período final da idade do bronze e primeira idade do ferro, aproximadamente século VIII a.c. num processo de ligação e desenvolvimento partilhado com as margens do rio Douro como elemento condicionante e estruturante do modelo da cidade.

O núcleo embrionário da cidade, conforme consenso geral, assenta no morro da Sé, (morro da Pena Ventosa ou morro do Corpo da Guarda) pelas excelentes condições naturais de defesa e de sobrevivência, fomentando o assentamento humano.

Realça-se a importância do rio Douro, como agente modelador e estruturador da atividade humana na região, sendo fundamental a sua utilidade do ponto de visto estratégico.

A população residente no morro da Sé é mais um caso de fixação castreja que motivada pelas excelentes condições geográficas, se estabeleceu e, no que se refere a aspetos militares, estabeleceu uma linha defensiva rudimentar e frágil que delimitava e defendia a área ocupada por esse agregado populacional, a cerca sueva - «*castrum novum suevorum*» e que hoje caracteriza o início do povoamento desta cidade. A muralha do Bispo, a Cerca Velha ou a muralha Sueva são tudo sinónimos do perímetro defensivo que rodeava o morro, num processo estruturante. O reaproveitamento e/ou reconstrução da Cerca Velha em termos cronológicos situa-se aquando da atribuição do burgo ao bispo D. Hugo por D.<sup>a</sup> Teresa em 1120. A nomeação de um bispo para autoridade da localidade, teve como consequência o definitivo arranque da cidade do Porto. O foral de D. Hugo em 1123, permite uma expansão extra-muros e a atração de muita população para a cidade com o respetivo incremento de trocas comerciais.

No segundo período de desenvolvimento entre a criação da “cidade” no povoamento muralhado e o início da construção da nova muralha de defesa no reinado de D. Afonso IV (1325-1357), também estruturante, e englobando toda a idade média, a cidade confronta-se com novo e longo período de desenvolvimento caracterizado por um aumento significativo de construção dentro e fora da muralha. A construção mais importante foi a da Sé, iniciada no século XII pelo Bispo D. Hugo, em substituição da pequena capela aí existente. (Carvalho et al., 1996)

A falta de espaço no interior do território muralhado motivou a expansão das construções de habitação para o seu exterior sem a necessária segurança o que originou a necessidade de planeamento e ordenamento daquele território assim como a criação de nova muralha defensiva. A muralha do Bispo ou Cerca Velha e a catedral marcaram urbanisticamente o Porto do Século XII. Em 1336 as tentativas de invasão da cidade pelos castelhanos, devem ter determinado, a tomada de decisão de iniciar a construção da nova muralha ou Cerca Nova, estruturante, rodeando o povoamento do Porto do século XIV, tendo sido concluída em 1370 já no reinado de D. Fernando, tendo esta ficado associada ao seu nome. O Porto deixava de estar ameaçado pelo constante medo e receio que se assistia num panorama europeu. A nova muralha “burguesa” do século XIV, além do prestígio, protegia-o de eventual episódio militar, permitia o seu desenvolvimento, prosperidade e uma nova forma de fiscalização. Num território muralhado o controlo da entrada e saída de pessoas e mercadorias torna-se mais prático e eficaz.

A orientação das portas maiores e principais entradas e saídas do burgo influenciou a disposição de alguns dos arruamentos e o desenvolvimento urbanístico da cidade.

Em termos demográficos não há registos que permitam calcular um número que defina a população residente intramuros nessa época.

Segundo alguns autores os números variam para o período em estudo, século XIV, entre os três mil e os oito mil habitantes, considerando os cinco mil como o número mais razoável para as circunstâncias da época.

A jurisdição da cidade, pelo menos até aos anos 1406, pertenceu à Igreja, representada pelo Bispo, sendo o clero a nomear os funcionários necessários para o bom funcionamento do burgo.

O terceiro período de desenvolvimento nos reinados de D. João I, (1385-1433) caracterizado pelas lutas independentistas e de D. Manuel (1495-1521) ficou marcado pelo contínuo e novo impulso na expansão da cidade com abertura de diversas ruas e a construção de vários edifícios públicos entre os quais a Rua Nova ou do Infante, a Rua das Flores (1521) o edifício da Judiaria no Morro da Vitória, onde se localiza o mosteiro de S. Bento da Vitória, os conventos de S. Clara (1416), dos Loios (1491) e de S. Bento de Avé Maria (1516), onde foi construída a estação ferroviária de S. Bento.

No quarto período de desenvolvimento marcado pela introdução em Portugal na segunda metade do século XVIII, das ideias do Iluminismo pelo consulado de Marquês de Pombal, primo de João de Almada e Melo, entretanto nomeado Regedor de Armas, em 1758, após a revolta popular contra a Companhia do Alto Douro, concretizou-se um generalizado ordenamento e planeamento urbanístico aliado a um crescimento socioeconómico da cidade, dinamizado pela comercialização do vinho do Porto, principalmente para Inglaterra, no Ciclo da arquitetura e urbanismo do vinho do Porto.



**Figura 6.** Desenho urbano, 1406-1518, muralhas defensivas e planta redonda de George Back

Fonte: [www.portopatrimoniomundial.com](http://www.portopatrimoniomundial.com); arquivo histórico da casa do Infante

Após a administração de João de Almada e Melo, que fundou a Junta de Obras Públicas da Cidade, o seu filho Francisco de Almada e Mendonça foi o presidente e governador da cidade até 1804. Nas últimas décadas do século XVIII, a então criada Junta de Obras Públicas do Porto, começou a delinear a expansão ordenando e estruturando a cidade para lá dos seus velhos muros medievais, havendo já algum desse território povoado. O Porto apresentava-se numa expansão suburbana difusa, feita de pequenos lugares, ligados por veredas e trilhos entre propriedades. Em meados do século XVIII, o território era, no essencial, um espaço ocupado por grandes propriedades e por pequenos núcleos de casas, pequenos caminhos rurais e duas estradas, a de Campanhã e a estrada “do pão”, no caminho para Penafiel. A cidade expandiu-se para fora dos seus limites definidos e protegidos pela muralha Fernandina, sem planeamento, constituindo uma rede de arruamentos, adaptada a uma topografia irregular que, numa morfologia embora condicionante, não poderia ser

considerada incontornável. Expansão numa forma indisciplinada, caótica, de movimento espontâneo, resolvendo a morfologia adversa, com exceção do Plano de Abertura da Praça Nova, no Campo das Hortas, hoje Praça da Liberdade, que já estava a obedecer ao ordenamento estabelecido pela Junta de Obras Públicas da Cidade, tendo criado cruzamento de eixos de circulação e um centro cívico. Paralelamente, alguns equipamentos fundamentais relacionados com atividades indesejáveis, como o matadouro ou o trabalho em curtumes foram deslocalizados do centro para as Fontainhas. (C. M. Porto, 1993)

A maior revolução deve-se aos dois homens, João de Almada e Melo e Francisco de Almada e Mendonça que pensaram a cidade em grande e num processo planeado.

“No período dos Almadadas, a cidade sofreu um generalizado desenvolvimento da construção e urbanização, dentro e fora das muralhas, em regra sempre orientados para a melhoria das circulações urbanas, necessária ao crescimento do comércio e para facilitar os acessos aos principais centros de vida da cidade, a partir de estradas de penetração de Valongo, Guimarães, Braga, Póvoa e Vila do Conde (...)” (Fernandes, 1983, p. 20)

As ruas de S.to António, do Almada, 31 de Janeiro, prolongamento de S.ta Catarina, da Boavista, da Formosa, de Cedofeita, o Passeio das Virtudes, a Alameda das Fontainhas; os edifícios públicos e religiosos de grande monumentalidade tais como o Hospital de Santo António, que rapidamente se transformou na obra de referência na cidade, influenciando definitivamente as obras públicas da cidade, até meados do século XIX, a Feitoria Inglesa, com projetos dos arquitetos ingleses John Carr e John Whitehead, respetivamente, o palácio do Freixo, o Paço Episcopal símbolo do barroco português, a Igreja dos Clérigos e da Misericórdia, da autoria do notável arquiteto Nicolau Nazoni, os conventos de S. Bento da Vitória, das Carmelitas e das Carrancas, a Cadeia da Relação, entre outros não menos importantes, são alguns testemunhos marcantes desta fase de crescimento e desenvolvimento urbanístico da cidade, aliado ao setecentismo barroco, numa apropriação estruturante do território.

Quase sempre do lado da coroa, a cidade revelou uma capacidade de mobilização e prontidão, que quando necessário, permitiram a execução de tarefas essenciais para determinada guerra ou batalha.

Para facilitar a ligação entre as duas margens do rio e permitir maior desempenho de todo o seu potencial foi construída em 1806, sob o reinado de D. Maria I (1777-1816), a “Ponte das Barcas”, projeto de Carlos Amarante, destruída aquando da invasão Francesa, em 1809.

O grande desenvolvimento da cidade, fora do perímetro muralhado medieval, e a marcação nítida das radiais correspondentes às Ruas de Cedofeita, do Almada, de Santa Catarina e Direita, estabelecendo ligações entre as principais saídas na cidade medieval e as estradas para norte, é verificada na primeira planta global da cidade que se conhece datada de 1813, a celebre “Planta Redonda” de Balck.

O desenvolvimento em linha reta das construções ao longo desses eixos representa a influência da estratégia militar no urbanismo da época, num confronto com o urbanismo espontâneo do tecido medieval muralhado.

“Este predomínio da linha reta, no urbanismo e na arquitetura, o cuidado de estabelecer desenvolvimentos ordenados e dar-lhes espírito de conjunto, as preocupações de domínio da arquitetura de rua, dando-lhes uma marcação intencional face à topografia e ao local, estão bem patentes nos estudos de «Alçados de conjunto para as ruas de Sto. António e dos Clérigos» datados de fins do século XVIII e assinados por Teodoro de Sousa Maldonado, bem como está patente hoje em muitas ruas da zona ribeirinha e doutras similares, um tratamento de granito a marcar os vãos e um emprego das belas e ricas grades de ferro, que são marcas inconfundíveis da época e que urge defender a todo o custo.” (Fernandes, 1983, p. 21)

Em consequência do desenvolvimento urbano está associado um considerável custo patrimonial histórico, pela destruição de grande parte da cerca Fernandina para realizar muitas das obras, confirmado pela descrição:

“(…) foi arrasado por determinação de João Almada e Melo, que fez erguer em seguida, no mesmo local e sobre os respetivos alicerces, uma porta de grande vulto (...)” DGEMN, (1936, p. 10)

A década de 20 do século XIX trouxe consigo a revolução liberal e, consequentemente, a instauração de uma Monarquia Constitucional e o desencadear da guerra civil entre absolutistas e liberais. Viveu-se um período de grande turbulência social que se agravou com o cerco do Porto entre 1832-1833. Este último acontecimento levou a que a população mais abastada fosse aos poucos abandonando a baixa da cidade, refugiando-se nas zonas mais altas e menos urbanizadas, construindo casas independentes, apalaçadas e recatadas.

Nestas novas zonas a cidade sofreu um reordenamento, enquanto que a cidade intra-muros ficou entregue à população menos abastada, sem condições para a abandonar.

Consequentemente, este fragmento da cidade começa a ficar sobrelotado e degradado, sendo o crescimento horizontal substituído pelo crescimento em altura. A degradação da cidade, associada aos danos causados pelos bombardeamentos e às más condições de higiene urbana tornaram esta zona propícia a surtos de cólera, sobretudo a partir da década de 30. (Ramos, 2000)

Como implantação das ideias Republicanas, em 1843 a Ponte das Barcas é substituída pela Ponte Pênsil, imprimindo uma nova dinâmica urbana à cidade, substituída em 1886 pela atual Ponte Luís I que permite a ligação da cidade à cota alta.

No século XIX, a partir da década de 40, o ritmo de expansão física da cidade do Porto, foi entusiasmante na produção de arruamentos e urbanizações, a oriente da Rua de São Jerónimo, atual Rua de Santos Pousada, e na parte ocidental da freguesia do Bonfim.

“Do ponto de vista arquitetónico, o início do século é marcado pelo regresso de Paris do, recentemente formado, Arq.to Marques da Silva. Ele será o responsável pela introdução do gosto Francês em muitas das fachadas da baixa Portuense (...)” (C. M. Porto, 1993, p. 56)

Entre 1872 e 1875 são inauguradas as linhas de elétrico que percorriam a marginal fluvial até Campanhã. Em 1875, é inaugurada a estação ferroviária de Campanhã. Em 1877 é inaugurada a ponte ferroviária D. Maria, com projeto de Gustave Eiffel. Estão criadas as condições para permitir diversificar os centros de trabalho e decisões. O Porto tem agora duas cotas de ligação entre o mesmo território, originando transformações na parte baixa e alta da cidade. A baixa “ribeirinha” vai perdendo o seu potencial de centralidade.

“A Praça de D. Pedro, onde o velho Campo das Hortas deu lugar à Praça Nova, passou por importantes transformações em 1915, com a abertura da Avenida dos Aliados, segundo projeto do Inglês Barry Parker, adquirindo sensivelmente a configuração que tem hoje. Era o reforço do centro político e de negócios na parte alta da cidade, derivado da construção da Ponte D. Luís no final do século XIX, e a aceleração do declínio da baixa ribeirinha, que embora continuasse a ser importante ponto de comércio, foi perdendo o potencial de centralidade que até aí conservava”. (Fernandes, 1983, p. 26)



**Figura 7.** Interior de habitação no Centro Histórico (1960)

Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto

## **2.2 O Problema da falta de alojamento: Sobreocupação da cidade antiga – Ilhas**

A partir de meados do século XIX, decorrente da industrialização liberal, com fábricas de curtumes, têxteis, fundições, louças e cortiças, entre outras, no centro do burgo, a cidade do Porto recebe muita população imigrante. A cidade confronta-se com a escassez de alojamento. Um profundo problema de habitação. Os imigrantes ocupam, numa primeira fase, o alojamento na parte antiga, (freguesias da Sé, S. Nicolau, Vitória, Santo Ildefonso e Miragaia) através da subdivisão dos espaços e a multiplicação de situações de convivência multifamiliar num mesmo edifício, fomentando a partida das elites com poder económico, muitas vezes proprietários desses edifícios, para os zonas periféricas, como a Cedofeita ou Santa Catarina, onde construíam e se instalavam em casas de maior dimensão, verdadeiros palacetes urbanos burgueses, com jardins e privacidade. Este contínuo aumento da população, associado à política orientada para os interesses da burguesia, originou uma subida vertiginosa do custo da habitação, devido à especulação de terrenos e imóveis, tornando a oferta de alojamentos inacessível aos estratos sociais de menores rendimentos.

Outra solução de alojamento para esta população passou pela construção de “habitações” denominadas ilhas, no aproveitamento do interior dos quarteirões, nas traseiras dos longos lotes burgueses, sem controlo da Câmara Municipal, uma vez que legalmente o fiscal camarário só poderia atuar em situações que fossem observáveis da rua. As ilhas concentram-se nas Fontainhas, S. Vítor, Fontinha, Montebelo, Antas, Largo da Maternidade e Carvalhido, entre outros locais, que estão intimamente associados com a localização das fábricas.

Estas profundas transformações económicas e sociais que se verificaram arrastaram o bairro da Sé, assim como o Barredo, a Ribeira, Miragaia e Vitória, para um estado de tremenda degradação física e social. Tratava-se de um valiosíssimo património edificado, mas quase todo em ruína, sem salubridade, albergando uma população muito pobre, com elevada percentagem de idosos.

A revolução dos transportes complexificava a estrutura interna da cidade, sobretudo pela implementação e vulgarização dos transportes sobre carris em diferentes escalas. O ritmo de crescimento e avanço físico, num processo de suburbanização da cidade, é impressionante, quase duplicando (85%) a sua população em 36 anos, 1864-1911, ao passo que as freguesias do núcleo histórico estagnam ou, inclusivamente, perdem população, como é o caso da freguesia de São Nicolau.

Um engrandecimento populacional, acompanhado do urbanístico e económico, alicerçado acima de tudo, numa corrente migratória favorável de oportunidade de trabalho. (INE, Recenseamentos Gerais da População, 1860-1911)

Depois da sobrelotação do centro histórico, a população mais pobre sobreocupou as antigas aldeias que rodeavam a cidade e novamente o interior dos quarteirões das artérias criadas na primeira metade do século XIX, multiplicando as ilhas. É um período de intenso desenvolvimento industrial, nomeadamente têxtil. Segundo, (Basto, 1960), um terço dos habitantes trabalhavam em fábricas, como revela o inquérito industrial de 1881.

Durante a primeira metade do século XIX, o Porto afirmava-se como o líder no processo de industrialização no país com a existência duma assimetria de classes ao nível social e cultural, entre o ocidente e o oriente da cidade.

O aumento da população foi tão rápido e quase espontâneo que nenhuma instituição pública ou privada conseguiu controlar e solucionar. Nem os Serviços da Câmara Municipal, responsável pelo desenho da cidade desde a extinção da Junta de Obras Públicas, como consequência da ascensão liberal, tiveram capacidade de resolver. O ritmo de crescimento era da ordem dos 2.500 habitantes/ano. Entre 1878 e 1911, a população aumentou 75%. (INE, Recenseamentos Gerais da População, 1860-1911).

Estas sucessivas modificações e adaptações durante o século XIX, num conjunto de transformações, conduziu o território a um estado de sobreocupação humana, de desintegração social e de degradação física das habitações e dos espaços públicos. Esta situação manteve-se e acentuou-se até à década de 1970. (C. M. Porto, 1993)

Às transformações executadas nas construções e alterações das condições de habitabilidade das habitações, com o aumento do número de habitantes por fração, está associado um tipo explorador dos mais necessitados, os sub-alugas ou sugas, símbolo de austeridade e opressão que durante décadas prevaleceu na população ribeirinha, com fortes marcas psicológicas, só terminando com a legislação correspondente ao Dec. Lei 232/75.

“Sendo a sobreocupação um dos maiores problemas diagnosticados, é promulgado em 1975 um decreto-lei com o objetivo de acabar com situações de subaluguer e exploração por parte dos “senhorios”. No mesmo ano é também promulgado um decreto que tenta facilitar os processos de expropriação através de declaração de utilidade pública, reduzindo também os gastos em indemnizações. Esse decreto é no entanto considerado inconstitucional e é decidida a criação de uma comissão para avaliar e fixar as indemnizações e que incluía um representante dos residentes.” (CRUARB, 2000, p.74 )

A lei das rendas vigente também contribuiu em larga escala para a falta de manutenção e deterioração do edificado. (Fernandes, 1983)

## 2.3 Os Planos da salubridade – Modelo do “Bota Abaixo”

“(…) cifram-se em dez os planos urbanísticos idealizados ou tornados públicos (…)” (C. M. Porto 1993, p. 76)

Entre 1914 e 1962 conceberam-se 10 planos de urbanização, todos de grandes mestres (Jaime Cortesão, Duarte Leite, Elísio de Melo, Barry Parker, Ezequiel de Campos, Almeida Garret, Robert Auzelle), sendo só dois deles parcialmente executados. A falta de condições económicas, financeiras e dinâmica política exerceram alguma inércia na concretização dos projetos correspondentes aos Planos. (C. M. Porto 1993)

O Plano Regulador da Cidade do Porto, da responsabilidade de Antão Almeida Garrett, surge em 1954, derivado das necessidades de ordenamento dos desenvolvimentos urbanos, subsequentes à política de construção de novos bairros onde a Câmara estava a pretender combater a construção e manutenção das ilhas.

Aprovado em 1956, o Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto, tem como objetivo a construção de 6.000 novos fogos num prazo de dez anos, objetivo conseguido e até ultrapassado, falhando no aspeto social. Deu origem ao Plano de Salubridade das Ilhas, no sentido de solucionar o problema específico das Ilhas, em articulação com o processo de construção dos novos bairros camarários, contemplados nos planos de expansão urbana. O centro do Porto, com esta medida, liberta espaços, entretanto habitados, passíveis de utilização para outra função, incrementando a especulação imobiliária. As construções sociais são encorajadas pelas políticas do “Estado Novo”. A degradação de toda a zona da Praça da Ribeira acentuasse no plano físico e social, com as entidades responsáveis a não conseguirem solucionar a situação, chegando-se à situação de propor a demolição de parte da zona e a sua transformação e modernização conforme previsão do Plano Diretor da Cidade de 1962 (Plano Auzelle). (C. M. Porto, 2016)

Este plano reflete um momento, particularmente decisivo da cidade, na transição entre o crescimento verificado até ao início da década de 60, e a crise económica e política, com o início da guerra colonial e o surto de emigração, que conduzirá ao 25 de Abril.

Previam-se alterações substanciais para o morro, na parte voltada a sul- poente, com a criação de um grande parque de estacionamento e de um conjunto de novas construções destinadas a serviços, que passavam pela demolição de todo o miolo da Ribeira-Barredo, de estrutura urbana claramente medieval, e pelo desalojamento da população, que seria, nos moldes do que aconteceu aos moradores de muitas ilhas, realojados em bairros camarários.

As conceções urbanísticas das décadas de 1940 a 1960 propunham a demolição das áreas mais degradadas. Foi o que se fez, por exemplo, com o velho casario defronte da Sé que, em 1939-40, foi destruído para alargamento do Terreiro da Sé e com a abertura da chamada “Avenida da Ponte” (nos anos 50), que desventrou o Morro de Cidade, destruindo o antigo Largo do Corpo da Guarda, bem como alguns trechos do Barredo e de Miragaia.

A proposta de demolições foi contrariada em 1969 por outra de reabilitação, num estudo e relatório elaborado para a Câmara Municipal, sob orientação do arquiteto Fernando Távora, seguindo os princípios da Carta de Veneza, não tendo continuidade, por razões políticas, mas veio a constituir uma peça importante na elaboração do 1.º Modelo Estratégico para a renovação e reabilitação urbana da Ribeira- Barredo pós de 25 de Abril. (Carvalho et al., 1996)



**Figura 8.** Demolições para abertura da “Avenida da Ponte”

Fonte: <http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2012/05/se-do-porto-demolicao-da-zona.html>



**Figura 9.** Demolições no Terreiro da Sé

Fonte: <http://monumentosdesaparecidos.blogspot.pt/2012/05/se-do-porto-demolicao-da-zona.html>

### III. Uma Cultura de Reabi(li)tação – Teorias e Princípios



**Figura 10.** Técnicas construtivas

Fonte: Foto do Autor

### 3.1 Teorias e princípios estratégicos de intervenção no património

**D**e modo a enquadrar como se mutaram, numa base crítica entre os seus diversos propulsores, as várias teorias e princípios, que nos orientam na avaliação e ação sobre a preservação do património, tanto edificado como humanizado, tangível e intangível, segue-se uma síntese cronológica de cartas | teorias e convenções nacionais e internacionais às quais devemos recorrer no sentido de tomar as melhores decisões.

Assim foi possível manter uma relação intercultural e socioeconómica, estabelecendo critérios de salvaguarda a aplicar sobre os valores patrimoniais.

---

**Século VI - XV** → Idade Média → Edifícios antigos

---

**Século XV - XVIII** → Renascimento | Barroco → Antiguidades

---

**Século XVIII - XIX** → Historicismo e Nacionalismo → Monumento Histórico

---

**1849** Publicação da obra “As Sete Lâmpadas da Arquitetura” da autoria do crítico de arte John Ruskin, considerado o expoente do “Restauro Romântico”.

“As ideias de Ruskin enriqueceram o conteúdo do conceito de monumento histórico ao fazer parte deste, de pleno direito, a arquitectura doméstica (...)” (Choay, 2015, p.149)

**1881** É elaborada a primeira lista que classifica os Monumentos Nacionais.

**1883** Primeira carta Italiana do restauro. Teoria do Restauro Moderno elaborada pelo arquiteto e historiador de arte *Camillo Boito*. Considerava os monumentos como documentos da história da humanidade.

**1883 e 1889** Carta de restauração.

No final do século XIX, para além da intervenção no Monumento Histórico e consolidação da noção do Património construído, passou-se a valorizar a sua envolvente, sendo possível a preservação dos conjuntos históricos e não apenas o edifício isolado.

Com o início do século XX, as cidades estendem-se no território, começam a libertar o centro, tornam-se difusas, genéricas. Período de mudanças ao nível económico, social e tecnológico, num divórcio urbis/civitas como dicotomia indissociáveis na cidade tradicional.

“ (...) os rápidos meios de comunicação modernos, caminhos-de-ferro, eléctricos, automóveis, permitem agora à vida citadina estender-se muito além dos seus antigos limites, e às novas construções descentralizar-se pelos vastos espaços, desenvolvendo-se ao mesmo tempo em superfície e em altura (...)”. (Choay 2015, p. 195)

A libertação do centro é favorecida pela mobilidade associada aos meios de transporte, principalmente o automóvel, que nos permite ter uma área de vivência mais abrangente.

## **Século XX - Antes da I Guerra Mundial**

### **Arquitetura menor, Conjuntos e sítios, cidade Histórica e Artística.**

**1910** Teorias da Restauração do arquiteto *Eugène Viollet-le-Duc*.

## **Século XX – Inter Guerras**

### **Edificação e ambiente. Património Urbano.**

**1931** *Carta de Atenas* elaborada no 1.º Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos. O eng.º Gustavo Giovannoni foi considerado um dos mais importantes intervenientes deste congresso.

**1933** Carta de Atenas no âmbito do CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna, a bordo do navio *Patris II*. A segunda versão foi publicada pelo arquiteto e urbanista Le Corbusier em 1941.

**1945** Fundação da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura - UNESCO.

## **Século XX – Após 2.ª Guerra Mundial**

### **Os saberes, Arquitetura e Território, Património Paisagístico e Intangível.**

**1949** Criação do Conselho da Europa - CE.

**1954** Convenção para a proteção dos bens culturais em caso de conflito armado.

**1954** Convenção Cultural Europeia. Objetivo: Criar medidas apropriadas para salvaguardar e encorajar o desenvolvimento de outras contribuições nacionais para o Património Cultural Europeu Comum.

- 1957** Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos em Paris. Foi proposta a criação de organismos nos diversos países para assegurar a proteção dos monumentos e a criação de uma assembleia internacional de técnicos especializados na conservação de monumentos históricos. Comité Económico e Social Europeu, CESE.
- 1960** Primeiro Encontro Nacional para a Salvaguarda e Regeneração dos Centros Históricos.
- 1960** Conselho da Europa opera em favor da proteção e da valorização do património arquitetónico e arqueológico através da troca de ideias entre especialistas, elaborando textos fundamentais relativos a atividades de importância estratégica.
- 1962** Recomendação Relativa à Proteção da Beleza e do Caráter da Paisagem e Sítios-UNESCO.
- 1962** Lei Malraux, decreta sobre a preservação e proteção do património Francês, a criação de um dos primeiros instrumentos urbanísticos de proteção do património urbano, introduzindo políticas de incentivos fiscais, aos proprietários que efetuassem as obras de reabilitação dos seus imóveis. (Choay, 2015)
- 1964** Carta de Veneza.  
Il Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos / Conselho Internacional de Monumentos e Sítios - ICOMOS.  
Esta carta trouxe o reconhecimento da responsabilidade de salvaguarda dos edifícios históricos para as gerações futuras. Necessidade de manutenções periódicas; reconhecimento da importância para a conservação dos edifícios históricos de lhes serem atribuídos fins sociais úteis. Ênfase na utilização de técnicas tradicionais sempre que possível, nas ações de conservação. Estende o conceito de património aos conjuntos construídos ou ambientais. Demorou a ser assumida pelos vários países. Inova esclarecendo e recomendando, que os conjuntos urbanos históricos podem ser adaptados às necessidades da sociedade moderna, onde a revitalização dos seus monumentos permite uma diferente função e atuação sempre com critério e escrúpulos. O mesmo é secundarizado pela UNESCO, quando em 1965 subscreve o processo de se obter um uso, até distinto, da sua função inicial.  
A UNESCO, prevê a criação do Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios - ICOMOS
- 1967** Normas de Quito – Reunião sobre conservação e utilização de monumentos e utilização de lugares de interesse histórico e artístico. O.E.A. - Organização dos Estados Americanos.
- 1968** Recomendação Sobre a Preservação do Património Cultural ameaçado por trabalhos públicos ou privados – UNESCO.
- 1975** Carta de Amesterdão como Carta Europeia do Património Arquitetónico do Conselho da Europa, introduz o conceito de “conservação integrada” que considera a conservação do património arquitetónico como uma componente fundamental do ordenamento urbano e regional e não como um elemento marginal ou secundário. Sinalizava a importância dessa conservação - reutilização ser guiada por pressupostos sociais, mantendo as comunidades originárias nos territórios restaurados.

- 1976** Carta de Nairobi. Conferência Geral da UNESCO - Recomendação sobre a salvaguarda dos Conjuntos Históricos e a sua Função na Vida Contemporânea. Princípios gerais.
- 1980** É constituído o Instituto Português do Património Cultural pelo Dec. Lei n.º 34/80 de 2 de Agosto.
- 1981** Carta de Florença. Salvaguarda de Jardins Históricos - ICOMOS.
- 1985** Carta de Granada. Convenção para a Salvaguarda do Património Arquitetónico da Europa, Granada, Conselho da Europa.
- 1986** Carta de Toledo. Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas.
- 1987** Carta de Washington. Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, ICOMOS – Procura complementar a Carta de Veneza.
- 1989** Recomendação Relativa à Proteção e Valorização do Património Arquitetónico Rural, Conselho da Europa.
- 1990** Carta Internacional sobre a Proteção e a Gestão do Património Arqueológico - ICOMOS.
- 1990** Recomendação Relativa à Proteção e Conservação do Património Técnico, Industrial e das Obras de Arte na Europa - Conselho da Europa.
- 1991** Recomendação sobre a Proteção do Património Arquitetónico do Século XX - Conselho da Europa.
- 1992** Convenção Europeia para a Proteção do Património Arqueológico- Conselho da Europa.
- 1994** Carta de Villa Vigoni sobre a Proteção dos Bens Culturais da Igreja, Secretariado da Conferência Episcopal Alemã e Comissão Pontifícia para os Bens Culturais da Igreja.
- 1994** Declaração de Nara sobre a Autenticidade do Património - ICOMOS.
- 1995** Carta de Lisboa sobre a Reabilitação Urbana Integrada – 1.º Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana.
- 1995** Recomendação Relativa à Conservação dos Sítios Culturais Integrada nas Políticas de Paisagem - Conselho da Europa.
- 1997** Convenção Europeia Para a Proteção do Património Arqueológico.
- 1999** Carta de Burra. Lugares de Significado Cultural - ICOMOS-Austrália.
- 1999** Carta sobre o Património Vernáculo Construído.
- 1999** Carta Internacional sobre o Turismo Cultural - ICOMOS.

## **Século XXI**

### **Era da Globalização, Património Cultural.**

- 2000** *Carta de Cracóvia*. Princípios para a Conservação e o Restauro do Património Construído. Conferência Internacional sobre Conservação, com base nos princípios da Carta de Veneza.
- 2000** Convenção Europeia da Paisagem- Conselho da Europa.
- 2001** Convenção para a Proteção do Património Cultural Subaquático - UNESCO.
- 2002** Declaração de Budapeste sobre o Património Mundial - UNESCO.

**2003** *Nova carta de Atenas*. Aprovada na capital helénica pelo Conselho Europeu de Urbanistas. A visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as cidades do séc. XXI.

O Conselho Europeu de Urbanistas (CEU) está confiante que durante o séc. XXI a Europa irá progredir para uma integração plena. Nesta perspetiva, o CEU apresenta uma Visão partilhada e coletiva sobre o futuro das cidades europeias, com fundamento na Nova Carta de Atenas 2003 (parte A). Trata-se de uma Visão de uma rede de cidades, em que estas, conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história. Ficarão ligadas entre si por uma multitude de redes, plenas de conteúdos e de funções úteis, permanecerão criativas e competitivas, mas procurarão, simultaneamente a complementaridade e a cooperação, contribuirão de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes e, num sentido mais lato, de todos os que as utilizam. Referência às principais questões e desafios que afetam as cidades no princípio do séc. XXI e os necessários compromissos dos urbanistas para pôr em prática esta Visão.

As Cartas de Atenas e Veneza são documentos fundamentais para a compreensão dos novos caminhos do urbanismo. Centram-se nos habitantes e nos utilizadores da cidade numa convergência de esforços entre urbanistas e equipas pluridisciplinares.

Da carta de Veneza, o artigo mais relevante, corresponde ao artigo 9.º do Restauro, aqui reproduzido e citado no CRUARB (2000). Abrangente no modo como se deve intervir e salvar o património, que terá que estar na mente de quem concebe cidade. "... O restauro pára onde começa a hipótese...". Responde a uma das questões traçadas nos objetivos desta dissertação.

"O Restauro é uma operação que deve ter um carácter excecional. Destina-se a conservar e a revelar os valores estéticos do monumento e baseia-se no respeito pelos materiais originais e documentos autênticos. O restauro pára onde começa a hipótese: O nível das reconstituições conjecturais, todo o trabalho de complemento que se reconheça indispensável por razões estéticas ou técnicas depende da composição arquitetónica e possuirá a marca do nosso tempo. O restauro será sempre precedido e acompanhado de uma estudo arqueológico e histórico do monumento" (CRUARB, 2000, p.70)

**2005** Convenção de Faro, Conselho da Europa.

**2005** Declaração de Xi'an. Conservação da Envolvente Edificada, Sítios e Áreas do Património Cultural - ICOMOS.

**2007** A Carta de Leipzig - Comité Económico e Social Europeu.

Nos últimos dez anos, o debate sobre as políticas urbanas intensificou-se visivelmente a nível europeu. A Carta de Leipzig sobre as Cidades Europeias Sustentáveis (Maio de 2007) é, a este propósito, um dos testemunhos mais significativos da vontade dos Estados-Membros de acordar estratégias e princípios comuns para a política de desenvolvimento urbano.

**2008** Declaração de Québec sobre a Preservação do Espírito do Lugar, ICOMOS.

**2009** Declaração de Viena. O 4.º Encontro do Fórum Europeu de Responsáveis pelo Património. Apela a todos os Governos Nacionais no sentido de reconhecerem o papel fundamental do património no desenvolvimento e implementação de políticas de recuperação económica sustentável, à semelhança dos exemplos de França, Luxemburgo, Holanda, Noruega e Eslováquia.

**2009** Carta de Bruxelas.

**2010** Orientações Técnicas para Aplicação no Património Mundial, entre as quais:

O Património Cultural e Natural faz parte dos bens inestimáveis e insubstituíveis não só de cada país mas de toda a humanidade. A perda, por degradação ou desaparecimento, de qualquer desses bens eminentemente preciosos constitui um empobrecimento do Património de todos os povos do mundo. Pode-se reconhecer, com base nas respetivas qualidades notáveis, «um valor universal excepcional» a certos elementos do referido Património que, por essa razão, merecem ser muito especialmente protegidos contra os perigos cada vez maiores que os ameaçam.

Quando um bem inscrito na Lista do Património Mundial é ameaçado por perigos graves e concretos, o Comité considera a possibilidade de inscrevê-lo na Lista do Património Mundial em Perigo. Quando o valor universal excepcional do bem, que justificou a sua inscrição na Lista do Património Mundial é destruído, o Comité considera a possibilidade de retirar o bem da Lista do Património Mundial. (Centro do Património Mundial, 2010)

Os objetivos estratégicos atuais do Centro do Património Mundial, (2010), também chamados «os cinco C» são os seguintes:

1. Reforçar a Credibilidade da Lista do Património Mundial;
2. Assegurar a eficaz Conservação dos bens do Património Mundial;
3. Promover o desenvolvimento de Competências efetivas nos Estados;
4. Incrementar a sensibilização do público, a participação e o apoio ao Património Mundial através da Comunicação;
5. Valorizar o papel das Comunidades na aplicação da Convenção do Património Mundial.

**2011** Princípios de Dublin Para a Conservação do Património Industrial, Estruturas, Áreas e Paisagens - ICOMOS. Princípios de La Valette Para a Salvaguarda e Gestão de Cidades e Conjuntos Urbanos Históricos.

**2012** Republicação com a tradução para português da Convenção para a Proteção do Património Cultural Subaquático, UNESCO

**2015** Declaração de Namur “O Património Cultural no século XXI; uma estratégia comum para a Europa” - Abril 2015

Mantêm-se assim ativas as linhas de orientação e apoio numa relação intercultural e socioeconómica, em constante mutação e atualização, estabelecendo critérios imprescindíveis para a salvaguarda dos valores patrimoniais, origens e cultura das cidades, num objetivo de manter a história da arquitetura e do território numa relação de transmissão cultural para as gerações precedentes. (DGPC, 2016; DRCN, 2016)

Importa refletir a respeito de algumas questões importantes a resolver nas cidades mediante políticas de reabilitação urbana destinadas a lograr, através de uma abordagem integrada, um grau de sustentabilidade urbana adequado às várias exigências. A eficiência energética do parque imobiliário europeu, cuja vetustez está também na origem de emissões nocivas, com graves prejuízos para a qualidade de vida nas cidades, criando emprego e estimulando a inovação e o desenvolvimento tecnológico. A Coesão social reforçada mediante um programa integrado de reabilitação dos bairros degradados, para realizar a integração social, a luta contra a exclusão. A sustentabilidade ambiental através da reabilitação urbana dos bairros degradados, a adequação do parque imobiliário existente aos objetivos de eficiência energética, de habitabilidade e de acessibilidade, no sentido de evitar a apropriação de mais espaços verdes, tornando-se mais amiga dos idosos. (Organização Mundial de Saúde - OMS, 2007)

No sentido duma planificação urbana integrada o Comité Económico e Social Europeu, (CESE), subscreve o conteúdo do documento UE 2020, e concorda com a necessidade das políticas de reabilitação terem em conta determinados conceitos inovadores, tais como:

- A melhoria dos recursos humanos, face às exigências da população idosa, à integração de imigrantes, à erradicação da pobreza, particularmente a pobreza infantil, e ao aumento da solidariedade entre gerações;
- O crescimento assente no conhecimento; O desenvolvimento de uma sociedade participativa e criativa; O desenvolvimento de uma economia competitiva e interligada, que tenha em conta as dimensões social e ambiental.

Estes objetivos apontam para um conceito de reabilitação urbana caracterizado por uma forte correlação entre a qualidade dos espaços e a qualidade do acolhimento, ou seja, uma reabilitação aberta a todos os cidadãos, independentemente da sua língua, origem ou religião. O processo de reabilitação será, portanto, o resultado da sinergia e da integração de três dimensões da cidade:

“A cidade “ágora”, centrada no homem, com uma harmonia total entre as zonas de habitação e o espaço urbano, a coesão social e o desenvolvimento económico. A cidade “glocal” (global/local), fruto de um maior equilíbrio entre os processos de globalização e a capacidade de valorizar os recursos locais e as várias especificidades e atitudes e a cidade sustentável, apta a resolver os problemas nela gerados, sem os relegar para outras cidades nem para as gerações futuras.” (CESE. ECO/273, 2010, p. 5)

O CESE, ECO/273, (2010) preconiza a emergência de um “novo renascimento urbano”, caracterizado pelo aumento da coesão social, renovação cultural, revisão da base económica urbana, a fim de fazer frente à atual recessão profunda e revalorização do património natural, graças aos processos de desmaterialização e ao aumento da biodiversidade como elementos dum sistema holístico das intervenções na reabilitação urbana.

Há que conjugar harmoniosamente o objetivo da Estratégia de Lisboa de construir uma sociedade mais competitiva pela via do conhecimento e da criatividade com o objetivo do programa UE 2020, que sublinha a importância de estimular processos de coesão através de políticas de apoio às faixas da população mais vulneráveis, idosos, novos imigrantes e crianças, incrementando a solidariedade.

A UE como espaço cultural e prático. O desenvolvimento de comunidades, para que todos os atores interessados, organizações técnico-profissionais (de urbanistas, arquitetos, engenheiros, ...), associações de empresas e serviços de alojamento, possam participar na planificação urbana. O desenvolvimento de novos saberes e o princípio da criatividade com a promoção de novas formas de investigação, de ensino, envolvendo as universidades e fomentando formas de planificação criativa das cidades. A melhor maneira de aumentar a eficácia destas políticas de abertura é promover formas de parceria entre os sectores públicos e privado.

A supremacia dos recursos naturais em relação aos físicos torna imprescindível o estudo do metabolismo urbano, visando a realização de processos de reconversão assentes na poupança das matérias-primas e na eliminação dos resíduos.

O conhecimento do metabolismo urbano é um instrumento importante para alcançar os objetivos de melhoria da qualidade do ambiente urbano definido nas convenções internacionais e destinados à proteção do meio ambiente (Protocolo de Kyoto, biodiversidade, água, resíduos,...), no âmbito da luta contra as alterações climáticas.

A reconversão urbana associada aos atuais processos de transformação deverá caracterizar-se cada vez menos por intervenções separadas, definidas e delimitadas, e orientar-se cada vez mais para processos de desenvolvimento de contextos polivalentes, caracterizados pela qualidade e pela variedade dos espaços e da interação dos diferentes elementos.

O CESE defende que a reabilitação de edifícios e de infraestruturas não poderá prescindir do peso crescente das limitações ambientais, dos processos de integração e do papel crescente da interatividade. O CESE descreve que,

“(…) através do programa e-Europe (1999), da Convenção de Lisboa (2000) e dos programas operacionais i-2010, vê na sociedade da informação o fator de desenvolvimento primário da UE. Em consequência, pretende promover projetos destinados a acelerar o processo evolutivo de uma sociedade capaz de aproveitar as oportunidades da eletrónica e da interatividade. Para tal, foram concebidas medidas que visam permitir a todos os cidadãos europeus entrar na era digital e dispor de uma ligação em rede, com o objetivo de criar uma sociedade aberta, inclusiva e cooperante. Incumbe, por isso, as cidades da tarefa de atrair saberes, renovar o sistema de relações entre a administração pública e os cidadãos e estimular a reconversão dos meios de produção.” (CESE, ECO/273, 2010, p. 8)

A questão da reabilitação urbana é complexa. No sentido da sua eficácia tem de ser integrada numa estratégia. A questão mais urgente diz respeito, provavelmente, à estreita correlação entre a reabilitação da cidade e o problema da crise económica. Os processos de reabilitação urbana, segundo o CESE, devem ser abordados em consonância com os princípios da economia verde e entendidos como uma oportunidade para uma nova hipótese de verde europeu, que se poderia pautar pela integração das diferentes “morfologias” urbanas.

A cidade biótica (ecológica), a cidade da matéria (eficiência energética), a cidade dos bits (plataformas urbanas), com vista ao reforço da cidade solidária. Nesta ótica, há que revalorizar o papel do ambiente natural enquanto produtor de bens e serviços essenciais à vida humana.

#### Sobre o reforço da rede ecológica,

“Calcula-se que, em 2050, a Europa tenha perdido 11% dos recursos naturais existentes em 2000. É necessário, por isso, que as instituições públicas estejam particularmente atentas às consequências do fenómeno e aumentem os investimentos para a proteção dos ecossistemas, incluindo os urbanos.” (CESE. ECO/273, 2010, p. 9)

A Produção de energia a partir de fontes renováveis. A cidade é um elemento estratégico para o desenvolvimento de energias renováveis. Com efeito, a melhoria e a renovação tecnológica das instalações de aquecimento e de arrefecimento, que perfazem 40% a 50% da procura total de energia, está no cerne da política europeia do chamado “20-20-20”, visando a melhoria do desempenho energético (redução de 20% dos gases com efeito de estufa, diminuição de 20% no consumo de energia e aumento de 20% da utilização de energias renováveis).

O aumento da eficiência energética dos edifícios e das infraestruturas é um fator estratégico da reconversão urbana da UE. Graças às novas tecnologias, o aumento da eficiência tem imenso potencial e, até 2050, seria possível reduzir a procura de energia primária em cerca de 300 exajoules, com uma diminuição anual de 20-25 gigatoneladas de CO<sup>2</sup>. Atualmente, os investimentos na UE em tecnologias destinadas a aumentar a eficiência energética são da ordem dos 60 mil milhões de euros por ano. (CESE. ECO/273, 2010)



**Figura 11.** Miragaia

Fonte: Foto do Autor

O CESE espera que não se vise apenas a poupança energética, mas também a transformação de cada edifício num gerador de energia (*every building a power station*). Tal implicará, nos próximos anos, investimentos consideráveis na investigação, afim de transformar o modo de construir a cidade, otimizando o seu metabolismo mediante o recurso a materiais inovadores e a aplicação de soluções logísticas de construção cada vez mais sofisticadas.

A integração das infraestruturas também tem de constituir um objetivo importante da reabilitação urbana e deve incluir o acesso a serviços, como a assistência sanitária, a educação e a energia sustentável que, graças às redes de telecomunicações, se tornam interativos, como no caso da telemedicina e da educação à distância; sistemas de transportes, cuja integração sustentável comporta o reforço das ligações ferroviárias, das vias navegáveis e do acesso aos aeroportos, para além do desenvolvimento de cadeias de transportes intermodais, de sistemas avançados de gestão do tráfego e da melhoria das ciclovias e das vias pedonais. Um sistema integrado dos transportes está na base de uma política urbanística que vise evitar a dispersão do povoamento, reduzindo os custos

energéticos e sociais das deslocações diárias e das transações comerciais (movimentos pendulares); um sistema de transportes sustentável, aliado a um sistema energético eficiente, são os pilares de sustentação de uma política de reabilitação urbana da UE, que deveria financiar prioritariamente as redes de transportes sustentáveis e redes energéticas funcionais nas periferias a reabilitar. O crescimento do sector dos transportes movidos a eletricidade, das tecnologias das telecomunicações e dos computadores geram um crescimento exponencial dos consumos de energia. Além disso, há também que promover a realização de uma rede urbana de recarregamentos elétricos e de hidrogénio, alimentada por fontes renováveis produzidas localmente; redes telemáticas, nomeadamente a Internet de banda larga, hoje em dia essencial para as empresas e para as famílias. (CESE. ECO/273, 2010)

“Os documentos da UE sobre a coesão social sublinham a importância de integrar todos os tipos de infraestruturas, uma noção que não se limita a assegurar boas ligações entre os territórios. Na Europa, estão previstos, para a modernização das redes, investimentos da ordem dos 600 milhões de euros até 2020, incluindo 90 milhões para as infraestruturas “inteligentes”. (CESE. ECO/273, 2010, p. 10)

As plataformas urbanas de alta interatividade em curso de graças às tecnologias de comunicação de nova geração destinam-se a acelerar os processos de reconversão urbana e a introduzir inovações importantes.

Os fatores até agora considerados são elementos importantes, mas instrumentais, de um processo de reabilitação urbana, cujo objetivo fundamental é o aumento da coesão social, no respeito do princípio fundador da comunidade europeia, várias vezes reiterado. A abordagem cooperativa é uma prática fundamental da gestão sustentável, que visa tornar as escolhas acessíveis a todos os atores interessados reduzindo as assimetrias, construindo uma cidade solidária. (CESE. ECO/273, 2010)



#### IV. Conceitos usados na reabilitação e regeneração urbana



**Figura 12.** Rua Nova da Alfândega - ARU Miragaia

Fonte: Foto do Autor

## **4.1 Património; Renovação Urbana; Reabilitação Urbana; Área de Reabilitação Urbana; Operação de Reabilitação Urbana; Unidade de Intervenção; Requalificação urbana; Regeneração Urbana; Revitalização Urbana.**

### **Património:**

O conceito de Património tem-se desenvolvido ao longo do tempo, definindo-se e caracterizando-se na base do respetivo enquadramento temporal. Património como bem material e/ou imaterial, está associado ao passado, representa valores históricos e de identidade para as diferentes populações, que de algum modo o contactam e se inter-relacionam.

O Património Histórico, Cultural e Ambiental deverá ser entendido como um legado que herdamos do passado, de vital importância para a identidade coletiva como fator diferenciador e de valorização do território a preservar, que devemos transmitir às gerações futuras. Um auxiliar de memória e reforço de identidade, num conjunto de bens que contam a história de uma geração através da sua arquitetura e bens materiais e imateriais, importantes para a compreensão da identidade histórica e equilíbrio de uma população, mantendo vivos os usos e costumes duma sociedade.

O património cultural deve ser entendido como um conjunto de bens materiais e/ou imateriais, que caracteriza um povo através de seus costumes, comidas típicas, religiões, lendas, cantos, danças, linguagem, superstições, rituais, festas,...tendo na arqueologia a ciência que revela a história das civilizações.

O património ambiental ou natural entende-se como uma inter-relação do homem com seus semelhantes e o meio ambiente que o rodeia e interfere no seu modo de vida.

O Património relaciona um processo de aquisição de conhecimentos para a compreensão da história local. A sua conservação, valorização e divulgação será de interesse público com potencial de projeção local, regional, nacional e, em casos específicos, mundial, caso do centro histórico englobado no local de estudo, com capacidade de atratividade de diferentes públicos, atendendo à diversificação dos valores associados, de ordem histórica, urbanística, arquitetónica, etnográfica, social, industrial, técnica, científica e artística. (Fernandes,1999)

As intervenções no património devem observar e cuidar das diversas valências e expressões que o caracterizam e que lhe conferem um carácter único e insubstituível, numa operação técnica pluridisciplinar integrada e exigente, determinante para a futura fruição pública dos monumentos singulares, conjuntos ou sítios e dos respetivos contextos que com eles possuem uma relação interpretativa e informativa, conforme orientações estabelecidas nas teorias de âmbito nacional e internacional.

A importância de contornar a perspetiva generalizada de que o património se refere somente ao passado e àquilo que é “antigo”, e propor um conceito mais abrangente de uma construção social com um papel ativo nas sociedades contemporâneas. (Choay, 2015)

### **Renovação Urbana:**

O conceito de Renovação Urbana está associado à corrente higienista e ao urbanismo expansivo que acompanhou um período de grande crescimento económico e social. Tornou-se lícito destruir áreas históricas degradadas e substituí-las por complexos urbanos modernos onde predominava o setor terciário, associado ao comércio e serviços. A renovação era considerada a melhor estratégia para valorizar as potencialidades das zonas mais antigas da urbe, que ofereciam vantagens de localização e boa acessibilidade, valor simbólico e prestígio, podendo ser ocupadas por atividades mais lucrativas para os privados assim como para as autarquias locais. Uma imagem neocapitalista.

A renovação urbana foi amplamente utilizada, nomeadamente nos centros históricos, até aos anos 50/60 do século XX, num processo destrutivo de demolição, tal como previsto para a Zona Histórica no Plano Diretor da Cidade do Porto, de 1962, coordenado pelo arquiteto Robert Auzelle.

“A transformação urbana do século XX é marcada pela importância da renovação urbana até aos anos 60, altura em que começa a ser contestada, cedendo progressivamente lugar à reabilitação, pelo fortíssimo crescimento suburbano, mais nítido nas maiores cidade desde os anos 50, e pela patrimonialização da cidade.” (Barata Salgueiro, 2005, p. 229)

A crise económica associada à (des)industrialização, a falta de recursos públicos, os problemas sociais originadas pela expulsão e realojamento da população residente em bairros periféricos sociais, como o Aleixo e o Lagarteiro, a segregação com substituição social, disfunções urbanas, principalmente ao nível das infraestruturas, associado aos novos valores emergentes como a valorização, o significado e valor do património, a diversidade social, funcional e animação cultural com nova visão sobre o tecido urbano da cidade antiga, levam a repensar as operações de renovação urbana de grande escala, alterando as ideias renovadoras.

Em síntese a renovação urbana consiste na substituição das estruturas existentes, envolvendo a demolição dos edifícios e ou infraestruturas, em substituição por construção nova, como condição apriorística da adaptação das cidades herdadas às «necessidades da vida moderna».

## **Reabilitação Urbana:**

O conceito de Reabilitação Urbana remonta aos anos 60 e tem por objetivo a conservação, a proteção e o restauro dos monumentos históricos. A consciencialização do interesse dos tecidos urbanos antigos foi, também, aparecendo por se considerar que estes espaços de valor histórico, artístico e cultural, deviam ser conservados e reabilitados, nomeadamente pela função que desempenhavam nos territórios com edifícios públicos e habitacionais, espaços de encontro e de identidade que deviam ser vistos no âmbito duma perspetiva integrada de conservação e planeamento territorial, bem como ter a participação e cooperação das autoridades locais, regionais e nacionais na definição de uma política de reabilitação urbana conjunta, com preocupações de âmbito social e ambiental, conforme normas descritas nas Cartas Europeias sobre o Património Arquitetónico, nomeadamente as cartas de Amesterdão e de Atenas. (Paiva et al., 2006)

As práticas de reabilitação urbana são relativamente recentes e ganham força por oposição à renovação urbana, começam a ser encorajadas pelo poder local, que reconhece nas zonas históricas novas potencialidades, nomeadamente turísticas, através da mudança da condição urbana promovendo a reabilitação física, social, cultural, económica e ambiental, melhorando genericamente a qualidade de vida, procurando inverter o processo de despovoamento das áreas centrais das cidades, mantendo a população residente.

A reabilitação, embora com enfoque no tecido urbano da cidade antiga da qual faz parte integrante o centro histórico, derivado da desadequação funcional, originada pela degradação temporal, também pode incidir sobre estruturas urbanas, de formação recente, derivado de problemas decorrentes de deficiências no processo de formação do tecido urbano, obrigando a operações de reconversão, abrangendo centros comerciais que num curto espaço temporal se tornaram disfuncionais (com degradação social e problemas de segurança), assim como sobre antigas áreas industriais que dum modo formal e funcional estão desenquadradas da dinâmica das cidades.

Os conceitos de reabilitação de edifícios e reabilitação urbana descritos pela Lei pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto que republica o decreto-lei 307/2009, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, constantes na Parte I, Disposições gerais, art.2.º, definições, alíneas i e j), são:

“«Reabilitação de edifícios» a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas”.

“«Reabilitação Urbana» a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”.

Na reabilitação as ações sociais devem ser reforçadas, valorizadas e apoiadas ao nível da incentivação e motivação ao empreendedorismo, criação de emprego, formação profissional, iniciativas culturais e ambientais, devendo manter e revitalizar as atividades industriais, comerciais e artesanais instaladas, criando-lhe condições de funcionamento, no sentido de produzir uma efetiva promoção e valorização socioeconómica, cultural e ambiental da população abrangida, reduzindo a segregação social e a gentrificação associada.

A fixação da população autóctone e a melhoria das suas condições de vida em estreita ligação com o tecido urbano são aspetos essenciais preconizados numa estratégia de reabilitação, como operação integradora. A necessidade de manter as atividades desenvolvidas pelos residentes locais, dum modo geral atividades tradicionais especializadas, e afetas a determinadas zonas da cidade que contribuem para a revitalização económica e social local, valorizando o património imaterial da cidade sem exclusão social e espacial compatíveis como uma intervenção de reabilitação urbana equilibrada, proporcionando as condições para a dinamização e criação de emprego. Temos como exemplo a Rua do Loureiro, ainda não reabilitada, caracterizada pela comercialização de equipamentos específicos a baixo custo e a Rua da Flores, reabilitada, numa grande dinâmica de centralidade com contributos do conceito da cidade criativa.

Na continuidade das definições atrás descritas os artigos 3.º e 4.º da Lei n.º 32/2012, definem como objetivos e princípios gerais a aplicar numa intervenção de reabilitação urbana de forma articulada, o seguinte:

**Objetivos:**

Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados; Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural; Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana; Modernizar as infraestruturas urbanas; Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos; Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica; Assegurar a integração funcional e a diversidade económica

e sócio-cultural nos tecidos urbanos existentes; Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva; Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial; Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas; Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna; Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas; Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação; Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada; Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

### **Princípios gerais:**

O Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade; O Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las; O Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados; O Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental; O Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano; O Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada; O Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada; O Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção; O Princípio da justa

ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação; O Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.

Os objetivos da reabilitação urbana e da salvaguarda de centros históricos, devem corresponder aos modos efetivos de viver a cidade, com as pessoas que a percorrem e/ou habitam, com os seus símbolos visíveis ou ocultos, com as memórias do seu passado. O que pressupõe estratégias coerentes de intervenção e normas que constituam, por si, um instrumento eficaz de gestão urbanística e patrimonial, servindo os interesses da cidade e respondendo às pressões de transformação do que existe, oferecendo uma melhoria das condições de vida às populações residentes.

### **Para a Direção-Regional do Desenvolvimento Regional,**

“(…) a reabilitação significa a restituição da estima pública. Sendo o seu objetivo criar condições para que as pessoas não só possam viver e sobreviver em condições consideradas adequadas, mas, também, criar condições de maneira a que estes núcleos ou essas cidades constituam núcleos estimados pela sociedade e a coletividade.” (Direção-Regional do Desenvolvimento Regional, 1998, p. 48)

A reabilitação é, portanto, um processo integrado sobre determinada área que se pretende manter ou salvaguardar. Além da reabilitação física, que compreende o restauro ou conservação dos imóveis, envolve também uma revitalização funcional, que pressupõe a dinamização económica, social e ambiental, na procura da sua sustentabilidade, implica conservar as suas características funcionais e aumentar a sua capacidade de atração, tanto para os habitantes, como para o exercício de atividades económicas e sociais compatíveis com a residência, procurando compreender, salvaguardar, preservar, recuperar a memória e o caráter dos lugares, com suas paisagens e sítios de interesse cultural, formando uma ambiente natural característico, mantendo o seu *Genius Loci*.

Apesar de concretos e definidos, os objetivos da reabilitação urbana, continuam a registar algumas variações, induzidas pelo desenvolvimento das sociedades e pelos problemas que os territórios apresentam. São ainda desvalorizados, uma vez que a caracterização das pré existências e as intervenções implementadas correspondem, em grande parte, a uma visão mais restritiva da conservação e manutenção do edificado, optando-se muitas vezes pela demolição integral ou só do “miolo” apelando ao fachadismo e não a uma abordagem mais ampla, de intervenções alargadas e integradas numa análise profunda e com capacidade de relacionar pensamento ecológico, complexo e holístico, para uma decisão consciente da equipa multidisciplinar, sobre a intervenção de reabilitação ou regeneração a implementar.

Há necessidade de participar e “lutar” contra o «divórcio» urbis/civitas como dicotomia indissociáveis na cidade tradicional (Choay, 2015) contribuindo para uma cidade dinâmica numa transformação que se enquadre nos novos desafios duma “Sociedade Hipertexto” (Ascher, 2010) estabelecendo a base dum processo operativo que promova a inclusão, em qualquer nível de intervenção urbana, caracterizada por laços sociais muito numerosos, muito variados, diretos e mediatizados, frágeis e especializados, implicando relações sociais abertas, múltiplas, mutáveis, de escalas variáveis (do local ao global), reais e virtuais, onde os paradigmas dominantes são marcados pela complexidade, incerteza, auto-regulação e flexibilidade em que a cultura é diversificada e híbrida, tendo em conta uma multipertença social e cultural.

Sob o aspeto construtivo, com a evolução das técnicas construtivas e materiais aplicados nos edifícios, nos quais a tecnologia ocupa um papel fundamental, é necessário que haja um conhecimento e uma consciência de quais são os conceitos apropriados a usar em cada intervenção. No essencial, importa ter em conta que cada caso é ímpar e necessita duma análise, estudo e discussão numa equipa multidisciplinar, do espaço onde tem lugar, pois cada lugar possui as suas próprias características. Ter sempre presente que quando se inicia a hipótese termina o restauro e dalgum modo a reabilitação.

### **Área de reabilitação urbana – ARU:**

Ainda segundo o Decreto-lei 307/2009, Parte I, artigo 2.º, definições, alínea b) a «Área de reabilitação urbana» ARU, será a

“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”

tendo associado um conjunto de obrigações e benefícios a definir.

### **Operação de reabilitação urbana – ORU:**

A «operação de reabilitação urbana» ORU, por sua vez correspondente, conforme alínea h) do artigo 2.º, ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área.”, podendo ser simples ou sistemática.

Tanto as ARU como as ORU são da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal podendo ser aprovadas em momentos distintos num processo de agilização e dinamização da reabilitação, conforme regime jurídico em vigor.

### **Unidade de Intervenção:**

Também segundo o artigo 2.º, alínea l) «Unidade de intervenção» será a

“ área geograficamente delimitada, a sujeitar a uma intervenção específica de reabilitação urbana, no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática aprovada através de instrumento próprio, com identificação de todos os prédios abrangidos, podendo corresponder à totalidade ou a parte da área abrangida por aquela operação ou, em casos de particular interesse público, a um edifício”,

ajustando a abrangência espacial da anterior definição, artigo 14.º, 2) do Decreto-lei 104/2004. Agora a área da unidade de intervenção não fica restringida ao quarteirão, pátio, rua ou edifício, tornado a ação mais integrada e eventualmente ainda mais complexa.

### **Requalificação Urbana:**

A Requalificação Urbana é uma área do Planeamento Local que está associada à evolução da disciplina do Urbanismo, ao interesse crescente pelo património histórico e ao processo de desindustrialização das cidades. Trata-se, portanto, de uma forma de atuação associada à cultura urbana e à capacidade de atração e desenvolvimento sustentável dos territórios, tendo em vista a regeneração dos tecidos físicos e sociais convergindo para outras ciências como a sociologia urbana, a geografia, o ordenamento do território, o paisagismo e a ecologia urbana.

A requalificação urbana tem por objetivo a sensibilização para uma intervenção integrada dos valores do Ambiente e Cultura associados ao espaço urbano e sua requalificação, à preparação para a intervenção desde a escala do território (opções estratégicas) até ao contexto de desenho urbano, ao desenvolvimento de linguagens compositivas que incorporem conhecimentos teóricos relevantes (percurso ideológico); valorizando o património da cidade, que se associa à própria noção de urbanidade devolvendo a qualidade urbana à cidade enquanto espaço de viver. A requalificação urbana está associada a uma operação de reabilitação urbana sistemática, numa intervenção integrada de reabilitação urbana.

## **Regeneração Urbana:**

A Regeneração Urbana define-se como uma política de incentivo à coesão social, ou seja, integração geracional, étnica, económica, social, cultural e ambiental, com forte respeito pelos valores de exceção decorrentes de uma tradição caracterizadora das comunidades locais.

As intervenções de regeneração urbana têm uma estratégia de objetivos económicos, urbanísticos e patrimoniais preservando os elementos de identificação urbana, o tecido físico, social e a memória e identificação da cidade. Um processo de reabilitação, revitalização, salvaguarda e reutilização no sentido da melhor funcionalidade, que deveria introduzir os cinco pilares correspondentes ao desenvolvimento sustentável, isto é, ao nível Ambiental, Social, Económico, Político, Territorial e Cultural.

A regeneração urbana deverá constituir vários eixos estruturantes não se resumindo à reabilitação de edifícios e espaços exteriores públicos e privados mas também às infraestruturas de modo que se possa interagir em rede dentro e fora do País, introduzindo maior qualidade e conforto no modo de habitar, havendo necessidade de um diagnóstico rigoroso. A regeneração urbana é também a grande oportunidade de repensar toda a estrutura económica baseada, por um lado, no existente, potenciando-a, como e sobretudo reavaliar a capacidade de integração de novas estruturas que concorram para uma rede de interesses locais fomentando e integrando o emprego e atividades existentes no local.

A regeneração urbana deverá consolidar o tecido social aumentando a sua “massa crítica”, ao potenciar atratividade para a instalação de novos vizinhos e novas atividades que com novas exigências, potenciarão edifícios com condições físicas equivalentes aos bairros novos, com melhor acolhimento e outras vantagens no plano social e cultural, pela direta inter-relação entre vizinhos.

## **Revitalização Urbana:**

O conceito de revitalização pretende fazer referência à vida, evocando a ação de promover nova vida a um tecido esgotado. Os projetos de revitalização introduzem ou restauram o equilíbrio num sistema urbano degradado.

### **Da análise efetuada conclui-se que intervir na cidade antiga é:**

“Incómoda, antes de mais, porque custa a perceber, a interpretar, a diagnosticar e a remediar nos seus dualismos e fragmentações. Sobretudo se partirmos de preconceitos (ou paradigmas) redutores, conotados com avaliações apriorísticas (historicistas, modernistas, estéticas, ecologistas... pós-modernistas)(...) porque desafia as formas de governação estabelecidas (...) agora que é incontornável, carece de reflexos para a reformar (...). Incomoda para os múltiplos atores que a designam e desenham (...) incómoda ainda pelo esforço quotidiano a que obriga os cidadãos em resultado das múltiplas disfunções que foi acumulando desde as (mais) materiais às (mais) imateriais”. (Portas, N. et al., 2007, p. 213)



**Figura 13.** Rua de Tomás Gonzaga

Fonte: Foto do Autor

Em síntese:

Regeneração Urbana		
Reabilitação	Requalificação	Revitalização
Edifícios + Equipamentos	Espaço Público	Economia + Cultura + Equilíbrio
Dimensão Física	Dimensão ambiental	Dimensão económico - cultural
Dimensão Social		Dimensão Cultural

Mais do que motivações ligadas à melhoria da qualidade de vida urbana, o processo de reabilitação e regeneração tem como objetivo a rentabilização do espaço, quer pela instalação de atividades mais lucrativas, quer pela atração de residentes de estatuto socioeconómico mais elevado, com repercussões no aumento das receitas fiscais locais, pelo que os municípios se vejam motivados a promovê-las, na medida em que representam uma importante fonte de rendimentos, mas em contrapartida, esta política poderá ser nefasta para o futuro da cidade dado potenciar a saída da população autóctone e respetiva perda de Identidade.

A reabilitação e regeneração urbana em curso, associado ao abrandamento da suburbanização, e do ritmo de construção de habitação nova e aos seus custos, à subida dos custos de transporte e à redução generalizada do poder de compra, são fatores que contribuem para que as áreas centrais das cidades tenham começado a ser vistas como novas oportunidades económicas. A ocupação de casas antigas reabilitadas nas áreas centrais tornou-se, para determinadas famílias, uma alternativa interessante face à hipótese de compra de uma habitação nova na periferia suburbanizada.

Por outro lado, a mutação da estrutura familiar clássica (aumento de divórcios e do individualismo), com indivíduos mais cultos e melhores salários, são fatores que também contribuem para a compra de habitação na cidade “antiga” reabilitada e regenerada. Uma nova pequena burguesia associada a novos estilos de vida e novos valores é atraída ao contrário da ideologia modernista que marcara o êxodo para a cidade genérica. Também os interesses dos agentes económicos, designadamente imobiliários, convergem no sentido da revalorização da cidade antiga, identificando a valorização fundiária com uma forte imagem urbana, privilegiada pelos valores patrimoniais, com reflexos nas receitas Municipais, contribuindo para o aburguesamento da cidade. (Portas et al., 2007)

O conceito de aburguesamento, relacionado com a gentrificação, conota um processo que opera nos mercados de habitação, refere a reabilitação da habitação e a sua posterior ocupação por uma classe médio-alta não autóctone.

Da análise funcional da habitação (tabelas 7 e 8 do Cap. XII) conclui-se que a construção habitacional nas zonas reabilitadas tende para as tipologias T0 e T1. Em várias zonas da cidade existem obras em fase de acabamentos só com habitações T0 e T1, direcionados para estas novas estruturas familiares (compra, arrendamento ou alojamento turístico). Analise-se os números correspondentes ao eixo Mouzinho-Flores, descrito pela Porto Vivo - SRU como eixo de mudança para o centro histórico.

“Esta alteração provocou uma intervenção em cerca de 50.000m<sup>2</sup> de área bruta construída, o que equivale a cerca de 25% da área bruta construída do Eixo Mouzinho/Flores, e originou a produção de 157 fogos T0, de 32 fogos T1, de 15 fogosT2, de 4 fogos T3 e de 2 fogos T4, (...) (Porto Vivo - SRU, 2014, p. 100)

Esta tendência e evidência para a construção destas tipologias de fogos mostra claramente que a cidade não está a ser reabilitada para as “famílias”, mas sim para o turismo, comércio e serviços associados.

**V. A Cidade. Espaço público e cidadania. Centro histórico**



**Figura 14.** Espaço público. Rua Nova da Alfândega  
Fonte: Foto do Autor

## 5.1 A cidade - seu espaço público

As cidades estão sujeitas a uma mutação permanente. Novos padrões de vida, novas relações económicas, culturais, políticas e ambientais geram problemas com repercussões na gestão urbanística do território e na qualidade de vida das suas populações.

Como obra arquitetónica a cidade é uma construção em grande escala no espaço urbano ou urbanizado (infraestruturado), espaço múltiplo de usos múltiplos, só percebida no decorrer de longos períodos de tempo, sendo o seu design uma arte temporal. Nada é vivenciado em si mesmo, mas sempre em relação aos seus arredores, às sequências de elementos e à lembrança de experiências passadas. Cada cidadão tem vastas associações com alguma parte da sua cidade fazendo parte desse cenário. A cidade não é apenas um objeto percebido, ela pode ser estável por algum tempo, mas está sempre em mudança. Não são cenários, são espaços para viver, suporte das atividades humanas e da sua relação com a memória e o seu futuro. É um ponto de partida para as relações com as suas envolventes próximas ou distantes; de lá partem e a ela chegam as vias de comunicações com outras gentes, outros espaços, outros centros.

A cidade em si é símbolo de uma sociedade complexa. As imagens ambientais são resultado de uma experiência sensorial e racional entre o observador e seu ambiente. Cada observador cria e idealiza a sua imagem individual mas é comum existir certo consenso entre membros de um mesmo grupo. Essas imagens de grupos é que interessam ao planeamento urbano os quais são responsáveis pela organização de um espaço que venha a ser usado por um contingente populacional. (Lynch, 2011)

A cidade com o seu espaço público significativo considerado como aquele espaço, que dentro do território urbano tradicional, é de uso comum e posse coletiva, pertence ao poder público. Um espaço com cenários direcionados, que apontam uma apropriação e definem um lugar a ser utilizado, tanto a nível material como simbólico, constitui um fator importante de identificação, que conota os lugares, manifestando-se através de símbolos. Um lugar da palavra, como lugar de socialização, de encontro e também onde se manifestam grupos sociais, culturais e políticos que a população da cidade exprime, do ponto de vista da função do seu uso, especializados monofuncionais e espaços polivalentes ou plurifuncionais, de comércio e circulação. É o espaço da cidade, na cidade, enquanto símbolo duma urbanidade de memórias e identidades. Conhecemos a cidade através do espaço público. Nele aprendemos a caminhar e a ver a cidade.

“O espaço público deve ser considerado fundador da cidade (poder-se-á dizer em todas as épocas e em todos os regimes); no fundo, o espaço público é a cidade. (...)” (Indovina, 2002, p. 119).

O direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de regresso às cidades tradicionais. Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada. Como produto social. (Lefebvre, 2006; 2012)

“Assume-se a cidade tal como hoje ela é, dispersa, fragmentada e policêntrica, mas ainda referenciada, talvez mesmo dominada, pela presença física e simbólica da antiga cidade contínua. (...) constituída por várias partes, cada uma delas com as suas especificidades. Trata-se, assim, de encarar a cidade numa perspectiva globalizante, mas considerando as suas diversas escalas territoriais ” (Carvalho, 2003, p. 31).

A Identidade social e pessoal dos cidadãos está muito relacionada com a identidade da sua cidade. As dinâmicas que resultarem do fenómeno da imigração urbana contribuirão para novas e mais fortes identidades urbanas. Cada cidade desenvolverá a sua própria alquimia social e cultural, resultado da sua história e das formas do seu desenvolvimento.

“Atualmente, as cidades necessitam promover a sua identidade e as suas qualidades para se afirmarem e diferenciarem numa rede urbana cada vez mais competitiva.” (Brandão, P. et al., 2002, p. 16).

Assim,

“as características identitárias de um local, decorrem da forma como a população se relaciona com o ecossistema e se apropria do espaço, originando padrões de vida específicos que se refletem na configuração da paisagem. Os locais memoráveis são aqueles que traduzem uma interação equilibrada entre o homem e o meio, ostentando uma identidade singular que as pessoas reconhecem facilmente.” (Brandão, P. et al., 2002, p. 35)

Pode possuir um elemento de exceção que lhe retira ou não a identidade e ser ou não relevante e positivo, a exemplo da casa da Música.



**Figura 15.** Casa da Música

Fonte: Foto do Autor

## **5.2 Como intervir sem interferir nas cidades e seus habitats.**

### **A cidade coerente.**

**A**s orientações, princípios e técnicas internacionais, nomeadamente a carta de Atenas de 2003, com a Visão do Conselho Europeu de Urbanistas, e do Comité Económico e Social Europeu, numa abordagem da reabilitação urbana em Bruxelas promovida em Maio 2010 sobre as Cidades do séc. XXI, fornecem-nos o conhecimento e a visão estratégica de futuro para a intervenção procurando uma Cidade Coerente e Equilibrada ao nível visual, cultural e material (das construções), com os mecanismos de coerência entre as diversas funções urbanas e suas redes de infraestruturas, e a utilização das novas tecnologias de informação e de comunicação características da cidade criativa.

A coerência no tempo. O futuro constrói-se em cada instante presente pelo efeito de cada uma das nossas ações. O passado oferece-nos lições de grande valor para o futuro. Assim, relativamente a determinados aspetos, a cidade de amanhã já existe hoje. Existem, no entanto, muitas características da vida na cidade que apreciamos e gostaríamos de realçar e que gostaríamos de transmitir às gerações futuras.

A Coerência social, o equilíbrio o bem-estar futuro da humanidade, respeita os interesses da sociedade como um todo, tendo em conta as necessidades, os direitos e os deveres dos diversos grupos e dos cidadãos individualmente; multicultural, sem grandes disparidades no tecido económico e social, com estruturas sociais e económicas que reduzam a exclusão, a pobreza, o desemprego e criminalidade e proporcionem o novo quadro de vida necessário à correção de desequilíbrios.

O Envolvimento, dar voz a todos os habitantes e utilizadores da cidade para que participem no futuro do seu ambiente urbano. A riqueza multicultural, com conexões, num equilíbrio delicado e adaptativo, de modo que cada cidade mantenha o seu carácter, a sua cultura e a sua identidade, encorajando cada grupo que aí habita ou trabalha a viver a sua própria vida social e cultural, e a desempenhar um papel visível nas questões relativas ao seu ambiente social e físico. O desenvolvimento sustentável, integrando as dimensões económica, ecológica e social das transformações baseadas na participação e na responsabilização dos atores envolvidos.

Nas relações entre as gerações, as alterações do equilíbrio entre os diferentes grupos etários da população europeia em envelhecimento obrigam à necessidade de restabelecer laços de coesão

entre as gerações. Este novo e crescente desafio social não se deve exprimir apenas em termos sociais e económicos, mas também na criação de infraestruturas e de redes particularmente adequadas. O objetivo consiste em considerar as necessidades da vida social de todas as gerações, assim como criar novas atividades adequadas aos ritmos específicos das pessoas reformadas e dos mais velhos, nomeadamente na conceção, utilização e localização dos espaços exteriores públicos. (OMS, 2007)

Na cidade coerente, as trocas e as integrações entre as diferentes culturas presentes darão à vida na cidade uma riqueza e uma diversidade muito maiores, a juntar à atratividade da cidade, não só para residência, como para o trabalho, a educação, os negócios e o lazer.

Nos fluxos e mobilidade das cidades europeias do futuro, os habitantes terão à sua disposição uma variedade de escolhas de modos de transporte, assim como redes de informação ativas e acessíveis. Na sua periferia regional, menos desenvolvida, o uso criativo de novas tecnologias permitirá oferecer uma variedade de sistemas de transporte para pessoas e bens, e para os fluxos dos mais variados tipos de informação. Veja-se a aplicação para os serviços da UBER e a recente contestação dos taxistas numa forma classicista de funcionar com a mobilidade na cidade de Lisboa. As facilidades de deslocação e de acesso e uma maior escolha de modos de transporte, melhor mobilidade, tornar-se-ão cada vez mais um elemento crítico da vida na cidade.

Os Equipamentos e serviços adaptados à rápida evolução das necessidades e da disponibilidade de meios dos residentes flutuantes adaptados aos novos modelos de utilização da cidade que foram surgindo. Seja o acesso aos equipamentos e aos serviços educativos, comerciais, culturais e de lazer, seja o direito à habitação, devem ser assegurados em condições acessíveis, nomeadamente financeiras, preços e custos de funcionamento, que os cidadãos possam suportar, num espírito de identidade de cada comunidade, daí a importância das políticas dos modelos estratégicos, incluindo a componente turística. (Centro do Património Mundial, 2010)

A Coerência Económica das cidades europeias do séc. XXI continuarão a ser fortemente interdependentes do seu nível de atividade económica. Deve manter altos níveis de emprego e procurar assegurar uma margem de desenvolvimento competitivo no quadro da economia global, adaptando-se continuamente às mudanças internas e externas.

A Globalização e regionalização das atividades económicas são hoje influenciadas pela combinação de duas forças principais: a globalização e a especialização (local ou regional). As cidades precisarão cada vez mais de fazer escolhas estratégicas sobre a sua orientação económica. O desenvolvimento do conceito de cidade criativa, tem especial interesse para as políticas dos modelos estratégicos na reabilitação.

No séc. XXI, as cidades de maior sucesso económico serão aquelas que souberem capitalizar as suas vantagens competitivas. Uma cidade de sucesso explora os seus melhores atributos endógenos e exógenos. No caso do Porto ao nível turístico, não restam dúvidas que o tem feito, basta para tal verificarmos o elevado e continuado fluxo turístico da cidade.

A Coerência Ambiental e o Desenvolvimento Sustentável serão os principais desafios do séc. XXI. Assegurar uma utilização sensata dos recursos disponíveis, especialmente aqueles que são naturais e não renováveis, desde logo o solo (matérias primas), o ar e a água, assim como proteger as cidades contra os excessos de poluição e de degradação. Gerir o balanço *“input-output”* dos recursos consumidos, com prudência e economia, adaptando-o às necessidades reais, utilizando tecnologias inovadoras, minimizando o seu consumo pela reutilização e reciclagem a níveis tão altos quanto possível.

A Produção de energia e o seu uso serão uma das suas principais preocupações, com níveis de eficiência sem precedentes e uma crescente utilização de fontes de energia renovável obtidas de recursos não poluentes e renováveis, principalmente a energia solar e a biomassa, como sendo as energias das cidades do século XXI a usar nos transportes, na habitação e nas atividades que afetam o controlo bioclimático. (Centro do Património Mundial, 2010)

Um sistema coerente e autossuficiente. A gestão ambiental e a aplicação prática dos princípios do desenvolvimento sustentável produzirão uma cidade que será mais salubre, criando um ambiente mais saudável para a vivência humana. Neste sentido já estão a ser implementadas medidas nos documentos estratégicos das ARU, com benefícios a aplicar em função da classificação da certificação energética das frações reabilitadas.

Com a assinatura do “pacto dos Autarcas” em 2009 e a aprovação do Plano de Ação para a Energia Sustentável, (PAES-P), em Outubro de 2010, estão assumidos objetivos importantes sobre esta temática. (Porto Vivo - SRU, 2013)

O planeamento do território e o urbanismo continuam a ser as ferramentas eficazes para se conseguir a proteção dos elementos do património natural e cultural, bem como as ferramentas para a criação de novos espaços livres que darão coerência aos tecidos urbanos.

A relação emocional do homem com o seu ambiente, o sentido de pertença e identidade ao sítio, é uma condição fundamental para alcançar a qualidade de vida na cidade. As relações espaciais na cidade e seus elementos de coerência económica, cultural, social, política e ambiental terão uma forte influência e grande impacto sobre o urbanismo e sobre o desenvolvimento e ordenamento do território tendo que existir coerência na utilização ou uso do espaço.

A importância do espírito próprio de cada lugar e da cultura na coerência da cidade e na sua qualidade de vida. Os valores para a atratividade própria, autêntica e viva como descreve o arquiteto Michel Bonnette, no encontro internacional de peritos em reabilitação da cidade Histórica, como representante do CIVIH/ICOMOS,

“Un beaux materiau avec lequel travailler: une topographie accidentée qui donne de la profondeur aux paysage et qui modifie les perspectives à chaque pas; un tissu medieval original enrichi d’additions, de surélévations et d’insertions qui donnent du relief aux rues, du charme aux façades et du pittoresque aux grès rouges des toitures.” (Campos, 1999, p. 89)

A cidade terá que ser preservada e melhorada, contribuindo assim para uma melhoria da qualidade de vida para todos, respeitando os perto de três quartos da população da Europa que já nela habitam, difícil de discernir quanto mais genérica se desenvolva, daí o enfoco nalgumas das estratégias para analisar, refletir e participar antes de intervir.

Para refletir refere-se a ideia do arquiteto Rem Koolhaas (2008), quando fala das cidades genéricas, coloca a arquitetura histórica como um elemento que obstrui o desenvolvimento das cidades. Considera a cidade genérica como libertada da clausura do centro, do espartilho da identidade, rompendo com o ciclo destrutivo da dependência. Um reflexo da necessidade atual, uma cidade sem história. É suficientemente grande para toda a gente. É fácil, não necessita de manutenção. Se se tornar demasiado pequena simplesmente expande-se. Se ficar velha, simplesmente autodestrói-se e renova-se. É igualmente emocionante, ou pouco emocionante, em toda a parte. É «superficial». Este autor não valoriza a evolução, o valor da centralidade como elemento ordenador do crescimento da cidade.

### 5.3 O Desenho urbano na Unidade de Intervenção; Centro histórico.

O desenho urbano e a composição urbana serão os elementos essenciais para o renascimento das cidades, protegendo e melhorando as ruas e praças, os circuitos pedonais e cicláveis, como instrumentos da coesão social e de continuidade do tecido urbano. Ao reabilitar as formas urbanas não humanizadas e degradadas estamos a valorizar a diversidade de carácter da cidade.

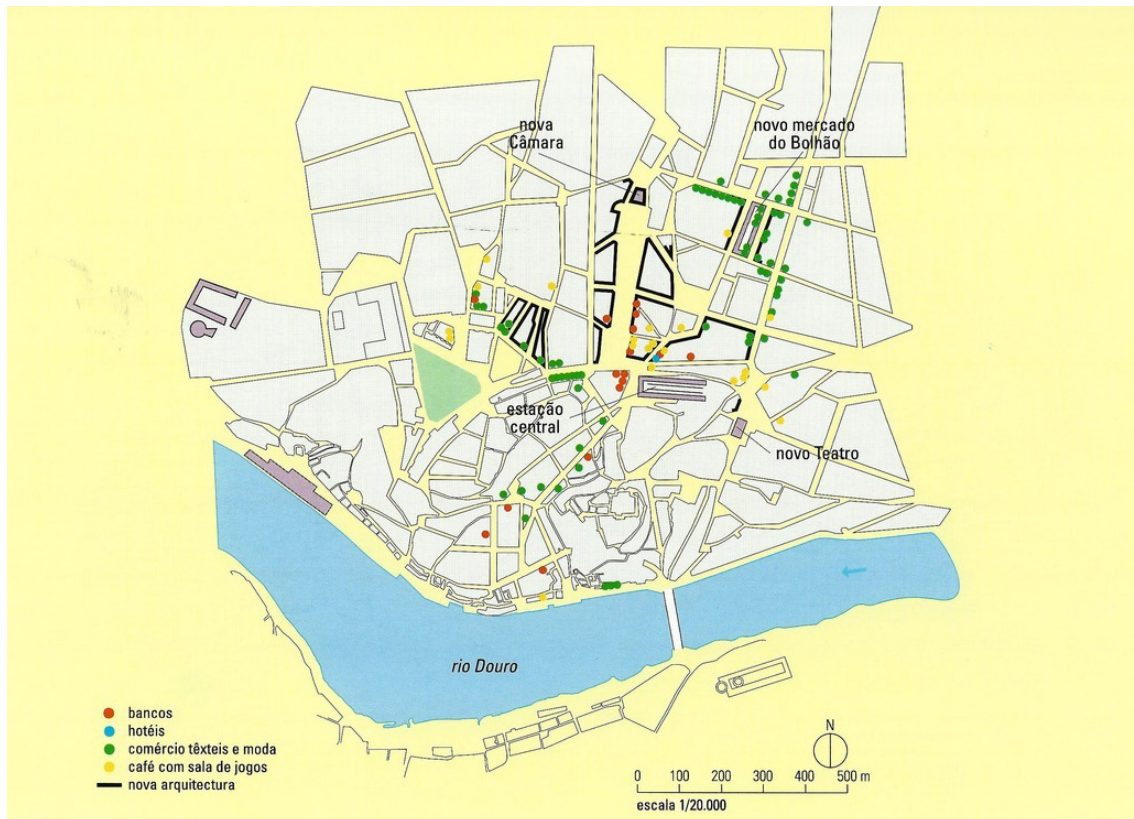


**Figura 16.** Desenho e composição urbana

Fonte: Foto do Autor

Tendo por base as unidades de intervenção na regeneração do património urbano (o quarteirão, o pátio, a rua, o edifício, ou formas integradas) procura-se definir conceitos e questionar a pertinência das divisões tipológicas sob o ponto de vista do desenho urbano e das ciências sociais, tendo em vista a referida mudança de paradigma da reabilitação, pelo modelo e escala de intervenção. Pode dizer-se que a cidade do século XXI já está desenhada, com grandes diversidades

e qualidades formais próprias, com as transformações pós industriais, cabendo aos urbanistas a formulação de estratégias de intervenção modernizando-a, conferindo-lhe novas qualidades que correspondam aos novos desafios e desejos da sociedade complexa e em constante mutação, numa visão contemporânea do urbanismo, usando o desenho urbano como forma de atuação nos tecidos urbanos complexos. (Dematteis, 1998)



**Figura 17.** Desenho urbano. Terciarização e Monumentalização do Novo Centro Cívico (1926)

Fonte: [www.porto.patrimoniomundial.com](http://www.porto.patrimoniomundial.com)

Com o urbanismo surgem diferentes modos de pensar e desenhar a cidade, assim no trabalho de urbanismo e planeamento do território, dada a sua complexidade, será fundamental o seu desenvolvimento em equipa multidisciplinar, envolvendo os diferentes profissionais e atores, na procura dum consenso de sustentabilidade Ambiental, Social, Económico, Político, Territorial e Cultural, com capacidade de relacionar pensamento ecologizado tentando criar um “modelo de políticas estratégicas capaz de produzir um território coeso e equilibrado e/ou coerente”. (Castro, 2002, p. 56).

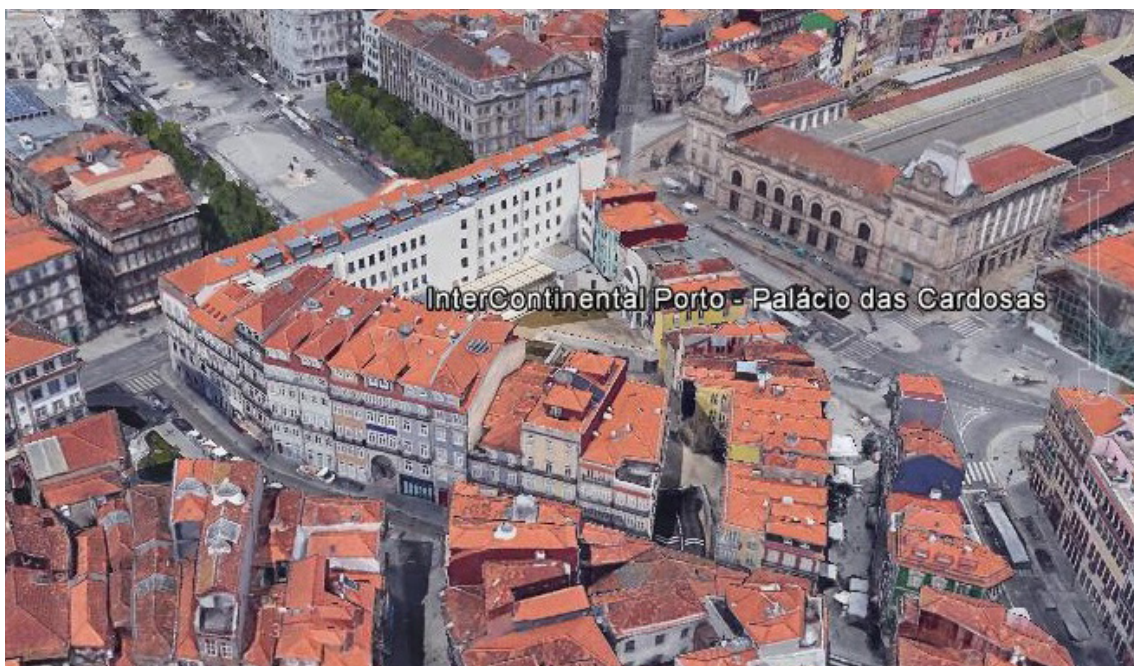
O arquiteto e historiador de arte Camillo Sitte, (1889), na sua obra “A construção das cidades segundo seus princípios artísticos”, ainda com leitura muito atual, já referia que havia três sistemas de construção das cidades a ortogonal a radial e a triangular.

Estes princípios de razão técnica, artística e geométrica, como desenho urbano, definem maioritariamente as malhas e traçados urbanos das nossas cidades, que por sua vez definem o traçado viário, a rua, e a morfologia do edificado, ou seja o quarteirão, o pátio e o edifício, agora unidades de intervenção.

Ao quarteirão está subjacente a conceção de cidade. A génese do quarteirão está associada a um processo de divisão do território e da propriedade, decorrente da sua urbanização e densificação construtiva que simultaneamente relaciona as características espaciais e morfológicas da unidade urbana para a formação e história da cidade.

“Um dos problemas mais graves do urbanismo e da arquitectura actuais é a unidade urbana. Essa harmonia de prédios, de volumes, alturas e espaços livres que constitui a arquitectura de uma cidade” (Niemeyer, 1997, p. 23)

Hoje as cidades precisam de ser pensadas para além da sua dimensão física, do desenho dos edifícios e dos sistemas de circulação. Em todas as culturas, a forma arquitetónica e o desenho das cidades são uma expressão da interação filosófica entre as forças de tensão do espaço (vazio) e da massa (cheio) que, por sua vez refletem a relação do homem com a natureza e o universo. Mas o quarteirão engloba uma dimensão física, social e cultural numa lógica de espaços, de cheios e vazios, que constituem o tecido ou malha urbana, em que esta unidade do quarteirão e do bairro são elementos determinantes de enquadramento das atuais políticas estratégicas urbanas de intervenção no património.



**Figura 18.** Quarteirão das Cardosas

Fonte: Google Earth

O espaço físico do quarteirão, do bairro, ou conjunto urbano definem as unidades urbanas, e, por sua vez, os modelos, tendo a cidade como uma arquitetura, ou definindo uma arquitetura urbana na relação da organização espacial com a prática social e cultural. Na dimensão física da cidade, a lógica de espaços no tecido urbano e do quarteirão têm um papel determinante. Os espaços públicos, vazios da malha urbana, conectam-se entre si através de uma rede de relações perceptivas e de uso viário e pedonal. Os edifícios, os cheios da malha, enquadram-se em tipos edificatórios de um determinado período histórico, sistema construtivo e função/ uso, principalmente habitação, indústria e serviços. O tecido urbano vai-se formando mediante o processo de definição de espaços públicos e espaços parcelados, e a construção do lugar é suporte de atividades e objeto de políticas e modelos implementados; consolidado ou em consolidação, organiza-se através da conjugação e articulação dos seus elementos, vias, lotes e o edificado com sua cércea, com relações próximas de características comuns e semelhantes.

É importante realçar a rua e o seu traçado na definição dos edifícios e dos quarteirões. O perfil transversal mostra como se articula o espaço/ corredor público da rua com os edifícios, os equipamentos, a arborização, os acessos ao edifício, ao quarteirão e pátios, e como se processa a circulação de pessoas e veículos. O espaço urbano pretende claramente definir-se quanto à propriedade pública e privada que correspondem em linhas gerais a duas características do solo, o espaço de domínio público (vazio) e o espaço privado edificado (cheio).

As características formais e tipológicas do quarteirão correspondem à variação da área construída (cheio) no processo de edificação e da relação com o espaço vazio. O pátio constitui-se como espaço descoberto no interior do quarteirão com ou sem acesso direto ao espaço público da rua ou praça. No entanto, a rua continua fundamentalmente a prevalecer enquanto espaço suporte de sociabilidade. Significa movimento, itinerância, deslocação de um ponto de partida até um ponto de chegada, de destino. Maioritariamente, na cidade histórica, o espaço da rua é definido pelo plano contínuo da edificação, que, quando se verifica em ambas as margens origina a denominada rua “corredor” de circulação maioritariamente pedonal.

Os centros históricos são as áreas que apresentam mais e maiores potencialidades a explorar, pelo facto de se constituírem como uma referência cultural e social na cidade, pela existência de património com identidade própria, pela sua posição central, pela possibilidade de valorização do comércio tradicional e pelo potencial de desenvolvimento das atividades culturais, turísticas e de lazer, incluindo os equipamentos hoteleiros e a restauração. Também as áreas com funções de comércio e indústria já desativadas, existentes na ACRRU com razoáveis infraestruturas viárias são locais com muito potencial para a recuperação e criação de novas centralidades, como se está a assistir nas partes já reabilitadas e regeneradas.



**Figura 19.** Rua "Corredor", Centro histórico

Fonte: Foto do Autor



**Figura 20.** Desenho urbano

Fonte: Foto do Autor

A importância de intervir com planificação, seguindo as teorias e orientações nacionais e internacionais sobre o património, evitando a degradação da cidade mantendo-a com as pessoas autóctones, suas atividades económicas, incrementando os equipamentos sociais, turísticos, culturais e lazer, transportes e telecomunicações, o seu *genius locci*, sua atratividade, com melhoria da qualidade ambiental, conforto e qualidade habitacional.

O centro histórico, núcleo central embrionário de um conjunto urbano, de natureza particular, assume valor e características próprias mas não constitui uma unidade autónoma e segregada do resto da cidade da qual faz parte. Deve ser planeado e gerido no contexto do espaço urbanístico global, em todas as suas escalas, desde a macro à micro (de pormenor), sem prejuízo da sua análise aprofundada relativa aos problemas patrimoniais.

As atividades turísticas, preponderantes nestas áreas, não poderão monopolizar e musealizar o local havendo a necessidade de desenvolver e articular outras formas de animação, recreio e lazer, sem descuidar a parte socioeconómica, num sentido equilibrado e coerente para o local evitando a sua perda de identidade e sua descaraterização.



**Figura 21.** Desenho urbano

Fonte: Foto do Autor

Na década de 50 do século XX o futuro dos centros histórico já era debate na Europa. Com a 2.ª guerra mundial, por força do grande volume de destruições e rotura profunda que operou no tecido físico e social de muitas cidades, houve a necessidade da sua reconstrução e revitalização dos seus tecidos urbanos já reconhecidos pelo seu valor histórico e patrimonial, tendo sido empreendida uma grande dinâmica de reconstrução do edificado destruído e de construção nova para alojar na habitação da população atingida pela guerra.

A proteção de locais de interesse histórico iniciou-se com o modelo estratégico aplicado da obra isolada, já com a consciencialização da importância do património, como símbolo de cultura nacional e da identidade

das populações, estendeu-se a unidades de intervenção no seu enquadramento global. O centro histórico não sendo estático e independente do resto da cidade, possui valores e condições que o tornam holístico, inseparável do restante espaço urbano, quer em termos físicos, quer em termos sociais.

Os centros e bairros históricos manifestam atualmente uma imagem privilegiada, sintética e, de certa maneira, engrandecida das dificuldades e das contradições com que se confrontam na valorização do património edificado, e em particular a sua reutilização, ou seja a sua integração na vida contemporânea. (Choay, 2015)

“Mas, ter-se-ia compreendido, o empreendimento é portador de efeitos secundários muitas vezes perversos. O condicionamento sofrido pelo património urbano histórico tendo visto o seu consumo cultural, bem como a sua disputa pelo mercado imobiliário de prestígio, tende a excluir dele as populações locais ou não privilegiadas e, com elas, as suas atividades tradicionais e modestamente quotidianas. Criou-se um mercado internacional dos centros e dos bairros antigos. (...)” (Choay, 2015, p. 241)

Atualmente os centros históricos, são as zonas centrais mais antigas dos aglomerados urbanos, cuja malha urbanística ou pelo menos parte significativa das edificações, remontam às fases iniciais do seu processo de crescimento urbano, o que lhes confere um consensual estatuto de historicidade e como tal de património da história mais remota e da identidade dos respetivos aglomerados urbanos em que se inserem. (IHRU, 2016)

Possuindo uma valorização a nível arquitetónico, paisagístico e patrimonial bastante elevada, a cidade antiga tem um nível de ocupação habitacional reduzido, derivado, das políticas estratégicas implementadas, nomeadamente a lei das rendas e a reabilitação inflacionada pelos agentes promotores e imobiliários, entre outras de cariz económico, sem proteção adequada dos habitantes autóctones, indo ao encontro da descrição acima da autoria de Françoise Choay.

**VI. Para uma (nova) estética urbana.  
Intervenção no património**



**Figura 22.** “Casas” do Porto

Fonte: Foto do Autor



**Figura 23.** “Casas” do Porto

Fonte: Foto do Autor

## 6.1 Casa Popular, Burguesa e Nobre

**A**lternando entre casas populares e casas burguesas, os limites da cidade estenderam-se para além da Muralha Fernandina, formando-se quarteirões em torno dos novos arruamentos. Surgiu desta forma uma arquitetura caraterizadora da cidade que perdura até aos dias de hoje como imagem da cidade.

“(…) constituem malhas densamente ocupadas com construções de elevada adaptabilidade às particularidades de cada terreno, dadas as suas diminutas frentes (média de 4,5 metros) e a possibilidade de variação da profundidade sem ruptura organizativa.” (Fernandes, 1999, p. 123)

A casa popular, burguesa e nobre são caracterizadas em função da sua época construtiva e estrato social cuja arquitetura, processos construtivos e materiais formam conjuntos de identidade arquitetónica singulares. É principalmente sobre os sistemas construtivos da casa popular e burguesa com caraterísticas da época mercantilista (implantadas dentro e fora das muralhas e construídas entre finais do século XVI e a primeira metade do século XVII), iluminista (implantadas junto às muralhas na sua parte exterior construídas durante a segunda metade do século XVIII e século XIX) e liberal (mais afastadas da muralha já na área de expansão Almadina, construídas entre os finais do século XIX e século XX) que vão recair grande parte das operações de reabilitação urbana. As suas características contribuíram ao longo dos anos para a criação de uma imagem do **Porto Oitocentista** mas os sistemas construtivos poderão estar ameaçados caso não se introduzam políticas com medidas capazes de os proteger.

A casa nobre, larga e baixa, é caraterizada por Ernesto Veiga de Oliveira e Fernando Galhano, em 1958, em Alves (2001, p. 20) como sendo de,

“amplas fachadas em linhas horizontais, de rés do chão e andar, enriquecido muitas vezes com mezanino ou piso suplementar de serviço, própria, originariamente duma classe poderosa e terra tenente, para quem a largueza de espaço é afirmação do prestígio e domínio, geralmente está implantada isoladamente, no lote, e tem um tratamento diferenciado aquando da operação de reabilitação (...)”.

Património e identidade apresentam-se como os dois elementos unificadores e conectores do espaço urbano. Na estreita e ambígua relação que os une, os dois termos têm vindo a ser analisados em simbiose, constituindo-se como uma das problemáticas das políticas e estratégias



**Figura 24.** Demolição no Quarteirão D. João I

Fonte: Foto do Autor

da reabilitação. Mais do que aquilo que aparentemente significam, e enquanto metalinguagens, representam tudo o que é ameaçado por uma reabilitação e regeneração urbana, com políticas e modelos estratégicos que não usam o maior significado e interesse máximo em prol do espaço físico público e privado, da qualidade de vida, da autoestima e identificação incondicional em relação ao local de residência e à cidade na escala humana. Enquanto elementos de simbiose e numa dicotomia com espaço urbano, património e identidade devem ser encarados como recursos retóricos das políticas urbanas, encerrando em si muitas das ideologias que sustentam essas políticas estratégicas assentes nos 5 pilares sobre a sustentabilidade.

A refuncionalização do passado urbano que as políticas dos modelos estratégicos da reabilitação e regeneração urbanas promovem, adquire formas funcionais diversas, muitas vezes fora do contexto objetivado. Variando entre a reativação, a reinvenção e a idealização.

Os processos de patrimonialização e musealização manifestam-se quando uma consciência patrimonial e o património substituem uma identidade vivida e partilhada, ou quando é branqueada, depurada ou imaginada, alterando o seu *genius locci*.

A consolidação de um património transmite o carácter construído, relacional e conflitual das identidades. Construído na medida em que, afinal, a identidade que foi reconhecida como património precisa agora de ser, de algum modo, reajustada, pois quem lá vive tem de aprender a viver de outra forma. Até pode ser perigosa para o património. Um património construído e conseguido durante séculos, cuja condição de sobrevivência, pode contribuir para a decadência de uma identidade. Um processo complexo, holístico, de inter-relações, apelando ao desenvolvimento de sentimentos de identificação numa lógica comunitária e positivamente valorizada, numa tentativa de evitar a patrimonialização e a musealização. Um processo conflitual não só porque coloca os habitantes perante uma dupla identidade, entre o que já não podem ser e o que ainda não sabem ser, mas também porque o apelo à identificação é ao mesmo tempo uma forma de reforçar a alteridade com perda de identidade local.



## VII. Modelos Políticos Estratégicos



**Figura 25.**

Fonte: Foto do Autor



**Figura 26.** Símbolo de património Mundial

Fonte: Foto do Autor

## 7.1 Início da Reabilitação e regeneração urbana na ACRRU – Centro Histórico

A necessidade da aplicação de modelos estratégicos que procurem solucionar os problemas socioeconómicos locais, numa abrangência global da cidade, na criação de postos de trabalho, na diminuição da marginalidade, aumentando a segurança e contribuindo para um desenvolvimento mais saudável e sustentável, invertendo a tendência de dispersão pelo território (suburbanização) e o abandono da cidade “tradicional”.

A inércia no desenvolvimento da cidade após a década de 60 e as indecisões da Administração Municipal, adiaram alguns problemas de fundo que embora agravados pelo tempo, permitiram ter uma solução mais correta, nomeadamente na aplicação do Plano Diretor da Cidade (Plano Auzelle), que previa uma série de demolições na cidade antiga.

Os trabalhos de manutenção do edificado, na zona antiga, eram então praticamente inexistentes, não havia condições económicas e sociais, nem da parte dos inquilinos nem da parte dos proprietários, para efetuarem obras. A lei do arrendamento para os proprietários e as condições financeiras dos inquilinos não “permitiam” a manutenção das habitações. Terão que ser as políticas estatais a tomar iniciativas e a encarar um processo de renovação e reabilitação extensivo a todo o centro histórico, de modo que a cidade mantenha o seu carácter e identidade. (Fernandes, 1983)

“O quadro físico existente, neste velho setor da cidade, é completado com um quadro sócio-económico de fazer meditar, pois muita da riqueza de cor, de poesia e de drama, que vivem por detrás deste encastelado de casas que se erguem morro acima, são parte integrante e indissociável desse conjunto, fazem a alma desta «cidade mercantil e navegante, cidade trabalhadora e cambial, cidade de luta e de honra, cidade de indústria e de comércio» (...).” (Fernandes, 1983, p. 30)



**Figura 27.** Barredo - Centro histórico do Porto. Séc. XX

Fonte: [www.portopatrimoniomundial.com](http://www.portopatrimoniomundial.com)

As áreas urbanas sempre ofereceram múltiplas funcionalidades aos seus habitantes, tais como, abrigo, proteção, interação social ou trocas comerciais, o que lhes conferiu uma grande importância na organização dos territórios. Contudo, com a evolução e o desenvolvimento das várias funções vão-se alterando e mutando as dinâmicas das cidades.

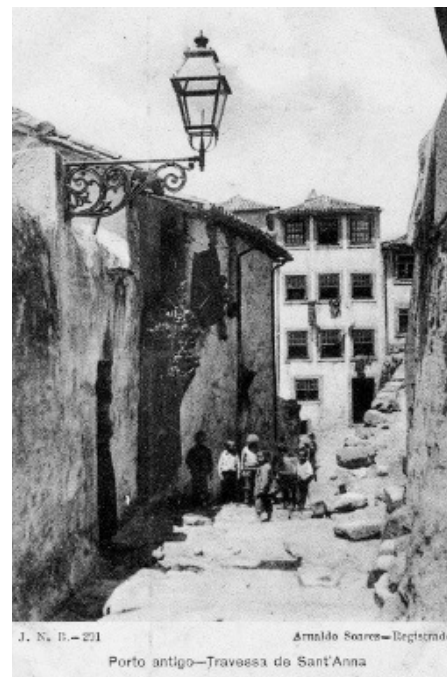
Os sistemas económicos, sociais e políticos geram alterações criando desafios e oportunidades para o desenvolvimento e evolução das cidades.

Nas principais cidades europeias o fenómeno foi semelhante ao ocorrido no Porto, com a mesma necessidade de alojar os milhares de pessoas que acorreram às cidades na procura de melhores condições de vida. Em Londres geraram-se no século XIX os Slums (Ilhas no Porto), vistos como um produto final inaceitável de um processo onde a industrialização ditou o ritmo e a qualidade da urbanização. (Roberts and Sykes, 2000)



**Figura 28.** Slums (Londres-Inglaterra), Séc. XIX

Fonte: [www.victorianlondon.org/houses/slums](http://www.victorianlondon.org/houses/slums)



**Figura 29.** Barredo - Centro histórico do Porto, Séc. XX

Fonte: [www.portopatrimoniomundial.com](http://www.portopatrimoniomundial.com)

## **7.2 A Dimensão Social da Reabilitação do Centro Histórico do Porto nos anos 50/70. ERUB.**

### **1.º Modelo Estratégico de Intervenção. Primeira experiência.**

O Barredo na defesa dum modelo político estratégico da reabilitação urbana.

O valor patrimonial da cidade “antiga” do Porto, começa a ser reconhecido a partir da década de 1960, quando surge o Estudo de Renovação Urbana do Barredo (ERUB), concebido pela Câmara Municipal sob o acompanhamento do arquiteto Fernando Távora, visando a recuperação urbana e social deste espaço físico do território.

O ERUB representa um importante ponto de viragem das “teorias” sobre o destino da cidade antiga no contexto português, com altas densidades populacionais, e poderá ser analisado enquanto espaço teórico, de articulação entre a formação e a prática social do arquiteto, e enquanto palco de construção de um novo paradigma humanista, para os modelos de políticas urbanas, aplicadas na reabilitação e regeneração urbana. (CRUARB, 2000)

“(…) território tem que ser considerado na sua totalidade como património, isto é, como qualquer coisa que herdámos [e que] resulta duma criação permanente e coletiva e o próprio ato de recuperação do património tem de ser um ato de criação e não um ato de rotina burocrática ou de capricho pessoal.” (Távora, 1987, p. 56)

“(…) estudo do problema-humano-que-carece-de-arquitetura (...) pela via do método (integrado na análise, na composição e na crítica) objetivando assim as relações entre sociedade e arquitetura, integrando na síntese da forma o conhecimento disponível sobre o homem para quem se constrói”. (Portas, 1963, p. 16)

O Plano de Melhoramentos para a Cidade do Porto de 1956 visava a expansão da cidade com a construção no prazo de dez anos dum mínimo de seis mil habitações, expressamente destinadas a realojar as famílias moradoras nas ilhas e bairros insalubres da cidade, o ERUB assentava numa visão diferente para solucionar o problema da habitação insalubre, sensível do ponto de vista social e cultural, mas também sensível e consciente das implicações políticas e metodológicas das suas propostas.

A nova visão defendia um conjunto de orientações que deviam ser seguidas na reabilitação das áreas urbanas degradadas, entre as quais a promoção socioeconómica dos moradores e sua parti-

cipação nos processos, a valorização das construções ou conjuntos históricos, aceitando a sua atualização, a garantia do realojamento dos moradores, nas áreas intervencionadas, a definição dos direitos de preferência quando o número de moradores excedesse a capacidade de alojamento dos edifícios, a definição dos princípios de atualização das rendas, a determinação dos princípios a serem seguidos para o Município substituir os proprietários nos casos em que estes não realizassem as obras necessárias, a determinação dos critérios de expropriação e a definição das subvenções a conceder na realização de obras particulares, aproximando as teorias expressas na Carta de Atenas. (CRUARB, 2000)



**Figura 30.** Estudo do Arq.<sup>to</sup> Fernando Távora para a Ribeira- Barredo (ERUB)

Fonte: C. M. Porto



**Figura 31.** Centro Histórico do Porto

Fonte: Porto Vivo - SRU

### 7.3 SAAL - CRUARB. As Primeiras Intervenções de Reabilitação do Centro Histórico, Pós 25 de Abril



**Figura 32.** Participação dos habitantes. O direito à cidade

Fonte: [www.portopatrimóniomundial.com](http://www.portopatrimóniomundial.com)

A política e o modelo de reabilitação no Porto pós 25 de Abril de 1974, com os programas e intervenções de impulso revolucionário, com trabalhos iniciados pelos Serviços Ambulatoriais de Apoio Local (SAAL), criado no primeiro governo provisório, tiveram uma forte intervenção nas ilhas e motivaram a construção de um conjunto de bairros.

Tinha como princípio a participação ativa da população residente, com o conceito da interligação do direito à habitação e do direito à cidade, na defesa do Património edificado, da história e da identidade local. (CRUARB, 2000)

A cidade antiga, na zona da Ribeira-Barredo, foi perdendo importância e influência com a transferência do centro cívico e de decisão para a cota alta da cidade (Aliados) o que conduziu à degradação consentânea do núcleo habitacional e à segregação e marginalização dos seus moradores. A concentração de problemas num mesmo território proporcionou o surgimento de atividades marginais que aumentaram a insegurança e enfraqueceu a autoestima da população. A população que ainda pode escolher e tinha capacidade financeira procurou sair do seu “bairro”. Conforme Karl Ganser, citado por Faria (2004), “Há um défice de local, uma falta de atractivos”.

Num processo de descentralização e novo poder das políticas locais reforçando a democracia e aproximando as decisões do cidadão é criado por despacho conjunto dos Ministérios da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente, em 28 de Setembro de 1974, nos termos do Decreto-Lei n.º 315/74 de 9 de julho, o Comissariado para a Reabilitação Urbana da Área da Ribeira-Barredo (CRUARB), sob a dependência do poder central, tendo iniciado os trabalhos de reabilitação quase imediatamente.

O CRUARB, filho do 25 de Abril, será o organismo responsável pela reabilitação da zona antiga, agora Centro Histórico da cidade do Porto. (CRUARB, 2000)



**Figura 33.** Rua Escura. 1960

Fonte: <http://goo.gl/B9VgY4>

## 7.4 A Reabilitação Urbana no Centro Histórico até finais da década de 80. CRUARB

**O** ERUB foi pioneiro na importância dada às preocupações e necessidades da população mas também por ser o primeiro a defender a conservação do tecido urbano medieval.

Após a realização dum diagnóstico à área foi então defendido o realojamento de uma parte considerável dos residentes noutras áreas, de modo a aliviar a carga de ocupação. Também foi dada prioridade na manutenção da área a quem fosse natural da mesma, aos mais idosos e a quem trabalhasse no local. Além da preocupação para com a reabilitação e conservação do edificado ficou também manifestada a atenção aos equipamentos e espaços verdes, sendo prevista arborização, arranjos no espaço público e a edificação de um centro social no Barredo.

Ainda em 1974 é decidida a criação de um Gabinete Coordenador, composto pela C. M. Porto, pelo SAAL e CRUARB, que tenha poderes delegados de modo a poder desburocratizar serviços.

O financiamento da operação de reabilitação foi proveniente diretamente do orçamento de estado através do Fundo de Fomento à Habitação. O comissariado, após uma primeira localização provisória no Fundo de Fomento da Habitação da Rua Gonçalo Cristóvão, transferiu-se para um edifício reabilitado no centro da área de intervenção de modo a haver um maior envolvimento com a população.

A nova situação política e social decorrente da revolução do 25 de abril origina condições capazes de resolver de forma eficiente os problemas existentes na Ribeira e Barredo. Marca a institucionalização de novas políticas de habitação e reabilitação surgindo diversos projetos inovadores de habitação social, cujos objetivos passavam por evitar a expulsão das classes populares do centro da cidade e manter a estruturação dos seus modos de vida, ou seja manter o seu caráter e identidade. (CRUARB, 2000)

Os trabalhos e modelo de políticas estratégicas de intervenção iniciado pelos SAAL foram prosseguidos pelo CRUARB que tinha como função levar a efeito a operação de “renovação” urbana da área degradada da Ribeira/Barredo opondo-se ao projeto de demolição prevista pelo Plano Diretor da Cidade de 1962 (Plano Auzelle).

Houve inovação na conceção das intervenções estatais pela sua articulação com o tecido social ao nível das práticas de gestão urbanística, da renovação dos recursos e dos instrumentos de ação utilizados pelo estado e pela partilha da gestão e do controlo das operações pelos habitantes autóctones. Apesar dos projetos de arquitetura e obras serem realizados por empresas externas, todas eram acompanhadas por técnicos do CRUARB.

Em 1977 foi dada concordância ao alargamento da área intervencionada tendo a zona inicialmente abrangida pelo CRUARB sido alargada para 90 ha, englobando 8 áreas degradadas nas quatro freguesias do centro histórico; Miragaia, S. Nicolau, Vitória e Sé, ficando definidas no Decreto Regulamentar, n.º 54/85 de 12 de agosto. Ainda conforme descrito pelo (CRUARB 2000),

“Nesta data fica definida a área de atuação respeitante ao Centro Histórico da Cidade do Porto, contemplando uma população estimada em 20.000 habitantes (...)”.

“Nos seus primeiros anos de intervenção a operação levada a cabo na área da Ribeira-Barredo, como primeira experiência em termos de modelo estratégico, com método, grande proximidade, e objetivos foi considerada de grande sucesso, comparativamente ao que era efetuado a nível internacional. A operação consistia na aquisição, através de acordo ou expropriação dos edifícios a reabilitar, realojando os inquilinos a termo provisório para posteriormente serem realojados. Para facilitar este processo a área de intervenção do CRUARB é decretada como “zona degradada” e de “utilidade pública urgente.” (CRUARB, 2000, p. 76)

Perante as degradantes condições habitacionais que se vivia, particularmente a classe operária, decidem-se medidas para alterar a situação. Primeiro, com iniciativas mais ou menos pontuais e mais tarde com medidas de maior impacto, quer pela Câmara Municipal, quer pelo Estado, que se traduzem na construção de bairros sociais em Francos, Massarelos, Campo Alegre, Maceda, Lapa e Campanhã, que poderá não ter sido a melhor estratégia.

O SAAL e o CRUARB começam a evidenciar preocupações com a participação dos interessados no processo urbanístico e de reabilitação de edifícios. O SAAL termina a sua ação em 1976. Em 1979, numa altura de incerteza quanto à estratégia operacional, a Câmara Municipal do Porto assume a responsabilidade do CRUARB.

Até 1983 esta operacionalização dependeu, orgânica e financeiramente do Governo e, durante este período, foram realojadas cerca de 300 famílias no Bairro do Aleixo, um Bairro de habitação social do Fundo de Fomento da Habitação, constituído por 5 torres a poucos quilómetros do Barredo, o que permitiu libertar 80 parcelas do centro histórico e reabilitar cerca de 100 fogos, realojando-se cerca de 70% da população. (CRUARB, 2000)

O CRUARB está em constantes alterações estratégicas no modo de funcionamento,

“Em 1983 transformou-se em Gabinete Técnico Local (GTL) passando a ter como área de intervenção todo o Centro Histórico. Com maior autonomia e responsabilidades, mais ligado à Autarquia que ao Estado, passa em 1985 a Projeto Municipal de Renovação Urbana do Centro Histórico do Porto, CRUARB/CH.” (CRUARB 2000, p. 92 )

A política do modelo estratégico assentava numa filosofia de intervenção primando pela manutenção do cadastro, das fachadas e da forma dos telhados, e sempre que possível na preservação da tipologia das habitações, procurando-se também a conservação das estruturas. A intervenção era muito expedita com expropriação, realojamento, projeto e obra de administração direta do Gabinete liderado pelo CRUARB. Na década de 80 perdeu-se alguma operacionalidade e credibilidade externa por falta de meios financeiros adequados à dimensão da operação, é marcada por um retrocesso em termos de políticas de reabilitação com a intensificação de fenómenos de desindustrialização e terciarização do centro da cidade, processo este que leva à diminuição da função residencial da área central da cidade do Porto.

Verifica-se uma tendência de suburbanização nas zonas periféricas da cidade (área metropolitana) onde há espaço para construir a custos mais reduzidos. Na produção de cidade “genérica”. Tendência que se materializou dando origem a um excesso de habitação de propriedade privada, praticamente em todo o País. Após 1988, o CRUARB/CH, tornou-se um serviço do Município do Porto, cujas funções continuavam pela aplicação dos modelos estratégicos baseadas no modelo do fortalecimento da componente social, dinamização dos processos de reabilitação habitacional, reforço da rede de equipamentos coletivos, renovação e recuperação das redes de infraestruturas e arruamentos, aumento e melhoramento dos espaços de lazer e animação, incrementando o turismo e a ação cultural com benefício para o comércio e serviços. (CRUARB, 2000)

Num esforço para melhorar os serviços e sua eficácia,

“Em 1990 é criada a Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto (FDZHP), instituição de utilidade pública, com o objetivo de em articulação com o CRUARB, promover a recuperação urbana, combatendo a degradação do parque habitacional da cidade e a pobreza, implicando uma maior participação das instituições e atores locais. Esta Fundação continuou o trabalho iniciado na Ribeira-Barredo e dinamizou-o para outras áreas do Centro Histórico do Porto. No mesmo ano a C. M. Porto candidata o Centro Histórico a Património Mundial da UNESCO.” (CRUARB, 2000, p. 94)

Os habitantes das zonas reabilitadas são confrontados com a nova realidade, aprender a saber viver na zona histórica num processo eventualmente conflitual, perante uma “dupla” identidade, entre o que já não podem ser e o que ainda não sabem ser. Em 1998 surge pela FDZHP um manual de apoio ao morador da zona histórica do Porto, enquanto instrumento de formatação de comportamentos que procura elevar os níveis de urbanidade e fomentar outros padrões de

cultura urbana, o manual está ajustado às casas recuperadas pelo CRUARB. Era efetivamente necessário fornecer alguma pedagogia aos habitantes locais que não possuíam regras de habitar, muito derivado do estado a que chegaram as suas habitações obrigando-os a adaptar-se a situações limite de insalubridade e pobreza. As ideologias dos projetos de requalificação urbana assumem frequentemente objetivos declarados de higienização dos hábitos das classes populares que aí habitam. Importa salientar que além de envelhecida, esta população que residia no Núcleo Histórico do Porto, possuía baixos níveis de qualificação académica. (CRUARB 2000)

Nesta dinâmica a arquitetura opta pela estratégia de manutenção do edificado, reabilitando-o, no intuito de solucionar mais um problema social preservando o património, num experimentalismo técnico difundindo padrões de urbanidade. É por isso que, de certa forma, esses indivíduos são “convidados a deixar de ser o que eram”. A aplicação de um teste, eventualmente irrefletido, das conclusões do Congresso Internacional dos Arquitetos do Movimento Moderno (CIAM-1928), dando resposta a mais um momento de crise, considerando a casa como uma “uma máquina de habitar” no modelo de Le Corbusier.

O 1.º modelo e estratégias usadas na reabilitação urbana do centro histórico, iniciado pelo CRUARB após o 25 de Abril de 1974, induzido pelo Estudo de Renovação Urbana do Barredo (ERUB) representa um importante ponto de viragem das teorias sobre o destino das cidades no contexto português enquanto palco de construção de um novo paradigma humanista para as políticas urbanas aplicadas na reabilitação. Participação popular, conceito da interligação do direito à habitação e do direito à cidade, na defesa do seu Património edificado, sua história e sua identidade local.

Em síntese, o 1.º Modelo Estratégico praticado pelo CRUARB e intervenções do SAAL, pós 25 de Abril, teve por base:

---

Investimento exclusivamente público.

Participação popular.

Apoio social e técnico.

---

Conceito da interligação do direito à habitação e do direito à cidade.

Melhoria física do parque habitacional.

---

Mudanças no regime de habitação.

Defesa do património edificado, da história, caráter e identidade local.

---

## **7.5 Operacionalização na década de 90; Apresentação da candidatura a Património Cultural da Humanidade à UNESCO do Centro Histórico da Cidade em 1991; Extinção do CRUARB | CH, 2003.**

### **2.º Modelo Estratégico de intervenção**

As linhas de atuação do CRUARB continuavam com o objetivo da aplicação das políticas estratégicas baseadas num modelo social e técnico, numa vertente da reabilitação do edificado, requalificação e regeneração dos espaços públicos, de promoção e direção das obras, dando propostas ao Município sobre realojamentos temporários ou definitivos, informando e apoiando os proprietários e habitantes locais na dinamização das suas ações perante a reabilitação, instrumentos financeiros de apoio ao seu alcance, assim como tratamento “logístico” correspondente à utilização dos edifícios e espaços reabilitados, analisar e dar pareceres sobre os processos de licenciamento de obras na área de intervenção, articulando com a autarquia o orçamento e programação para os três anos subsequentes, efetuando os relatórios das atividades desenvolvidas.

Já financiado pela Comissão Europeia, previsto no III quadro comunitário de apoio, e com a aplicação deste novo conceito de modelo estratégico (financiamento Europeu e reabilitação integrada) na reabilitação urbana em zonas históricas degradadas é de destacar o Projeto-Piloto do Bairro da Sé de 1994, considerado o único projeto de reabilitação integrado e realizado no centro histórico, reconhecendo-se como uma intervenção de significativo impacto positivo de renovação e reabilitação urbana e social.

A atividade desenvolvida pelo CRUARB/CH foi decisiva para a apresentação em 1991 da candidatura do Centro Histórico do Porto à UNESCO para sua análise e classificação como Património Cultural da Humanidade que viria a ser reconhecido em 5 de Dezembro de 1996. ( CRUARB, 2000)

Segundo a UNESCO,

“(…) tanto como cidade, como realização do Homem, o Centro Histórico do Porto constitui uma obra prima do génio criativo da Humanidade. Interesses comerciais, agrícolas e demográficos, convergiram aqui, para abrigar uma população capaz de construir a cidade. O resultado é uma obra de arte única, de elevado valor estético. Trata-se de um trabalho colectivo que não resulta duma obra pontual, mas sim de sucessivas contribuições” (Porto Vivo - SRU, 2008, p. 39)

A estratégia passa a incidir na promoção da internacionalização e na difusão de um novo discurso e de uma nova iconografia capazes de evidenciar uma imagem do Porto como centro turístico e cultural de excelência. A reabilitação urbana é mais um elemento deste processo, no quadro de uma estratégia alargada de reforço da atratividade e competitividade da cidade. A política camarária para o centro do Porto situa-se entre a defesa das intervenções do CRUARB/CH em sintonia com a FDZHP e a promoção de grandes projetos de reconversão urbanística. Uma nova vaga de políticas estratégicas com iniciativas de incentivo à reabilitação começa a surgir. (CRUARB 2000)

O projeto “Porto 2001” no âmbito da sua candidatura a Capital Europeia da Cultura compreendia uma estratégia integrada de reabilitação e regeneração urbana do centro da cidade com base num conjunto significativo de intervenções de requalificação no espaço público e na criação ou transformação de espaços culturais como a Casa da Música, a Biblioteca Municipal Almeida Garrett e o Teatro Carlos Alberto, e na constituição de um cenário cultural propício à atração de investimentos e à fixação de novos residentes.

Nas eleições autárquicas de 2001, Rui Rio ganha as eleições e o discurso em torno de políticas de reabilitação ganha nova dinâmica. Apesar da unanimidade em torno da validade do trabalho desenvolvido pelo CRUARB e pela FDZHP na promoção do Centro Histórico, levantou-se a questão do retorno do investimento efetuado ao longo de três décadas com gastos avultados em reabilitação e regeneração urbana, mas apenas num número limitado de edifícios. O CRUARB foi extinto em 2003 e a FDZHP em 2007.

A política portuense passa a estruturar-se em torno de três eixos de intervenção:

**Reconversão . Reformulação . Reabilitação.**

A Reconversão dos bairros de habitação social da cidade; a Reformulação das políticas de intervenção social e de promoção da segurança urbana (projeto Porto Feliz- Programa de combate à toxicodependência orientado primordialmente para os “arrumadores” de automóveis do centro da cidade) e a Reabilitação urbana da Baixa do Porto. (Queiróz, 2007)

O 2.º modelo estratégico levado a efeito na década de 1990 até à extinção do CRUARB (2003) teve por base o projeto e reconversão urbanística com reconfiguração da imagem da cidade com a Patrimonialização e Internacionalização do Centro Histórico do Porto como Património Mundial da UNESCO, reconhecido em 1996, associado à cultura e marketing com grandes eventos como o Porto Capital Europeia da Cultura 2001, intervenções de requalificação de espaços públicos e o projeto e construção da emblemática Casa da Música, com grandes reflexos ao nível do turismo, numa mudança de paradigma.

Em síntese, o 2.º Modelo Estratégico colocado em prática pelo CRUARB teve por base:

---

Investimento exclusivamente público e apoio comunitário.

Apoio social. Projeto e reconversão urbanística com reconfiguração da imagem da cidade. Revitalização económica

---



---

Internacionalização e Turismo – Porto Património Mundial - 1996

---

Marketing e Cultura - (grandes eventos: Capital Europeia da Cultura 2001 | Intervenções de requalificação de espaços públicos | projeto e construção da emblemática Casa da Música)

---





**Figura 34.** “Reabilitação” na Avenida dos Aliados

Fonte: Foto do Autor

## 7.6 A Transição de Paradigma. Localidade e Globalidade

A Porto Vivo - SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA

### 3.º Modelo Estratégico de Intervenção

**E**m 2002 inicia-se uma nova fase, decide-se introduzir alterações nos modelos de políticas estratégicas de reabilitação urbana seguidos pelo CRUARB. Entendeu-se que era necessário criar uma nova estrutura jurídica, financeira e orgânica que fosse capaz de responder, em simultâneo, a vários e novos desafios: Nova escala na intervenção, celeridade nos procedimentos, investimento privado, maior rigor e transparência na gestão.

Em 7 de Maio de 2004 é publicado o Decreto-Lei n.º 104/2004 como Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana (RJERU) para aplicação nas Zonas Urbanas Históricas e Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU). Uma intervenção do Estado no sentido de inverter a evolução da degradação das condições de habitabilidade, salubridade, estética e segurança urbana de significativas áreas urbanas do País que assenta em princípios de atuação disciplinada de modo a concertar o imperativo público da reabilitação urbana com os interesses sociais e, até, de teor humanitário que esta operação envolve.

Cada Município é responsável pelos seus procedimentos da reabilitação urbana, sendo possível constituir sociedades de reabilitação urbana, com os poderes para exercerem a atividade com os vários agentes envolvidos, proprietários, arrendatários, empresas e pessoas singulares ou privados na intervenção da reabilitação urbana. Uma concertação de interesses que em articulação com a nova Lei do Arrendamento julga-se possuir as condições para que as intervenções de reabilitação venham a ter sucesso. Assim é constituída em 27 de Novembro de 2004, a Porto Vivo - SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA. Sociedade inicializada com capitais exclusivamente Públicos, 60% Estado, através do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP (IHRU) e 40% da Câmara Municipal.

À Porto Vivo - SRU cabe a responsabilidade de promover a reabilitação da respetiva zona de intervenção, conforme os princípios e poderes estabelecidos no novo Regime Jurídico designadamente

orientar o processo de reabilitação, elaborar a estratégia de intervenção e atuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, em caso de necessidade, tomar a seu cargo a operação de reabilitação, com os meios legais de que dispõe, com o objeto social de promover a reabilitação na ACRRU do Porto, definida pelo Decreto Regulamentar n.º 11/2000, de 24 de Agosto, legislado no artigo 41º da Lei dos Solos, aprovada pelo Decreto-Lei n.º 794/76 de 5 de Novembro.

A Porto Vivo - SRU tem, estatutariamente, como área de intervenção, a Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), cerca de 1000 hectares (ha), ou seja, cerca de um quarto do concelho do Porto. Por razões operacionais, foi delimitada uma área menor com aproximadamente 500 ha, designada Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), incluindo o centro histórico, onde será concentrado o maior esforço de reabilitação urbana.

A empresa Porto Vivo - SRU, será um elemento central no processo de institucionalização e dinamização das operações de reabilitação urbana da ACRRU, onde se inclui o centro histórico, num instrumento indispensável à materialização local duma estratégia de reabilitação urbana do concelho, equilibrando um processo complexo na política das cidades, mas complementar, entre reabilitação do edificado e reabilitação urbana, que protejam o carácter e a identidade das áreas objeto das intervenções.

Pelo Dec. Lei 104/2004 de 7 de Maio, o quadro legislativo da reabilitação urbana apresentava um carácter disperso e assistemático, correspondendo-lhe principalmente o enquadramento da área de intervenção da SRU nas figuras da Zona histórica e ACRRU.

A 23 de Outubro de 2009 surge o Decreto-Lei n.º 307/2009, Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (NRJRU). O novo Regime Jurídico introduz a simplificação dos procedimentos de licenciamento e comunicação prévia das operações urbanísticas, bem como um conjunto de regras para agilizar os procedimentos de licenciamento quando promovidos por entidades gestoras. Como incentivo à realização de operações urbanísticas, o novo diploma prevê que os municípios criem um regime especial de taxas, bem como a atribuição de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património. Em matéria de financiamento, está prevista a possibilidade do Estado e dos municípios concederem apoios financeiros às entidades gestoras das operações de reabilitação urbana.

Na prática, esta legislação confere mais poderes às SRU para atuarem no terreno junto da perceção real das necessidades.

A Lei 32/2012 readapta e altera o Decreto-Lei n.º 307/2009 e a 8 de Abril de 2014 é publicado o Decreto-Lei n.º 53, Regime Excepcional e Temporário a aplicar na Reabilitação Urbana (RERU) no intuito de agilizar os processos com dificuldades de enquadramento legal. Tem uma aplicação temporal de 7 anos, sendo aplicado à reabilitação de edifícios ou de frações com pelo menos 30 anos, ou localizados em ARU destinadas a habitação.

“O modelo de atuação da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, está definido juridicamente no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto. As SRU regem-se pelo regime de empresas municipais, ou pelo regime do sector empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado. Entre outras competências, as Sociedades de Reabilitação Urbana, enquanto entidades gestoras no âmbito de uma operação de reabilitação urbana podem exercer os seguintes poderes: Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização; Inspeções e vistorias, Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística; Cobrança de taxas; Receção das cedências ou compensações devidas.” (Porto Vivo - SRU, 2017)

Em síntese o 3.º modelo estratégico surge em 2004, com o Decreto-lei 104/2004 que permitiu a constituição da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense, SA. Teve por base inicial a intervenção em unidades correspondentes ao quarteirão, pátio, rua ou até edifício, tornando-se mais abrangente pelo Decreto-lei 307/2009, num urbanismo competitivo com institucionalização das intervenções inseridos em grandes operações integradas de reconversão urbanística direcionado à economia, ao turismo, à cultura e atividades de elevado valor acrescentado, tendo por base:

---

Incentivo ao investimento Privado – Urbanismo Competitivo – Neocapitalismo

---

Institucionalização das intervenções – ARU e ORU simples e integradas

---

Grandes Projetos de reconversão urbanística – Unidades de Intervenção.

---

Turificação – Cultura e Atividades de elevado valor acrescentado

---

Aumento dos preços. Reforço dos processos de polarização social.

---

Segregação urbana. Perda de Identidade – Gentrificação

---



**Figura 35.** “Casas Burguesas”. Rua de Alexandre Braga

Fonte: Foto do Autor

## 7.7 Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense – Masterplan

Ao longo de 2004 e 2005 foi desenvolvido o Plano Estratégico de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, designado como “*Masterplan*”, que enquadra todo o processo de reabilitação urbana. Tem como objetivo concetualizar e implementar um Contrato de Cidade que “orienta quem gere e intervém, vincula as entidades tutelares e comunica uma estratégia aos investidores, com vista à revitalização urbana e social da Baixa Portuense.” (Porto Vivo - SRU, 2005, p. 8)

Este documento define os objetivos a atingir, a estratégia e os instrumentos operativos, é também um instrumento de comunicação com a opinião pública, com as populações envolvidas, as instituições e os investidores ou seja os agentes de transformação dum modo geral.

Assim, não é um instrumento típico de planeamento, com normas rígidas, contendo sim, orientações e procedimentos que se destinam a transformar a situação atual.

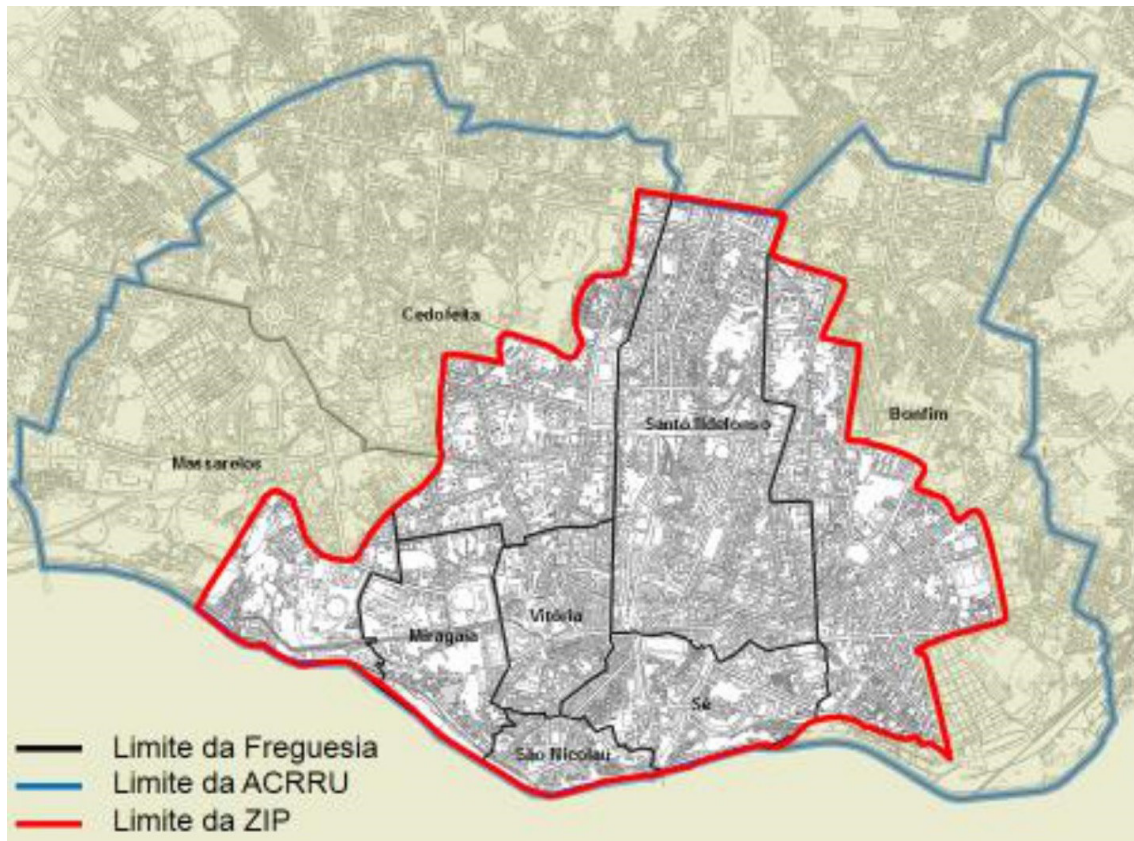
No *Masterplan* a ZIP, define-se como uma área que congrega cumulativamente características de centralidade, insere-se na ACRRU, é na sua maior parte identificada pelos cidadãos do Porto como a Baixa, sendo uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano e valor arquitetónico.

“Sintetizando, com vista à revitalização urbana e social da Baixa portuense, os principais vectores de desenvolvimento são os seguintes:

- A Re-Habitação da Baixa do Porto
- O Desenvolvimento e promoção do negócio;
- A Revitalização do comércio;
- A Dinamização do turismo, cultura, lazer;
- A Qualificação do domínio público; Acções estratégicas.”

(Porto Vivo - SRU, 2005, p. 8)

A Re-Habitação da Baixa do Porto é um dos pontos de partida da revitalização urbana e social. É necessário atrair novos habitantes, definindo como público-alvo jovens licenciados, casais em início de vida familiar, população de meia-idade, com apetência para se reinstalar no centro da cidade. Assim, nas operações de reabilitação é possível que a tipologia do fogo altere a tipologia arquitetónica do



**Figura 36.** Limites da freguesias | Limite da ACRRU | Limites da ZIP

Fonte: Porto Vivo - SRU

edifício, ou seja, é possível que ocorra fragmentação ou emparcelamento de edifícios, desde que o programa à escala de intervenção o justifique.

Uma política de habitação sustentável tem necessariamente em conta a população residente e enraizada, a qual representa um atributo e uma valorização para a área urbana de que faz parte, sendo integrante da sua história e imaginário.

Como podemos verificar na parte conclusiva da dissertação, as políticas do modelo estratégico/objetivos do *Masterplan* não correspondem totalmente a medidas que contrariam a perda de identidade em dicotomia com a gentrificação local.

A revitalização da Baixa, na perspetiva do Desenvolvimento da Promoção do Negócio, deve também evidenciar características que permitam promover a atividade económica suportada no conhecimento e na inovação. A tradição empresarial do Porto e da Região Norte deve ser potenciada com a intervenção, invertendo a tendência da perda de atração das atividades económicas, progressivamente atraídas para a periferia. A revitalização deve promover o regresso da atividade económica, apostando em áreas de maior competitividade, criatividade e inovação. A aposta num parque da inovação através de parcerias com Universidades, Institutos de Investigação, Empresas

e Associações ajudaria ao aparecimento de negócios baseados no conhecimento e na criatividade e à afirmação da cidade como centro do sistema económico da região.

No que toca ao terceiro vetor, a Revitalização do Comércio é um fator determinante na regeneração da cidade. O comércio no centro tem uma identidade e especificidades próprias, na sua história, património e oferta cultural. Assim a aposta deve ser na sua singularidade, apostando na sua qualidade, e indo ao encontro das necessidades do público atual e do que pretende atrair. Ao mesmo tempo deve promover a sua modernização e procurar maior competitividade e sustentabilidade, potenciando os negócios que se encontram em boa situação e requalificando os outros. A cidade deve capitalizar algumas das suas referências, como o Vinho do Porto, a Joalheria e os produtos regionais de excelência, e procurar também novos temas dentro do conceito de cidade criativa. As principais linhas de intervenção preconizadas no *Masterplan* delineiam o desenvolvimento do centro da cidade como grande área comercial, lazer e entretenimento, desenvolvendo também o segmento de luxo, nomeadamente nos Aliados e zona das Galerias de Paris, desenvolvendo novos segmentos de comércio e novos modelos de lojas, negócios verdes, uma política de comunicação para a promoção do comércio, turismo e negócios. Uma especial ligação com dinamização do turismo e do lazer está implicitamente relacionada com uma revitalização do comércio.

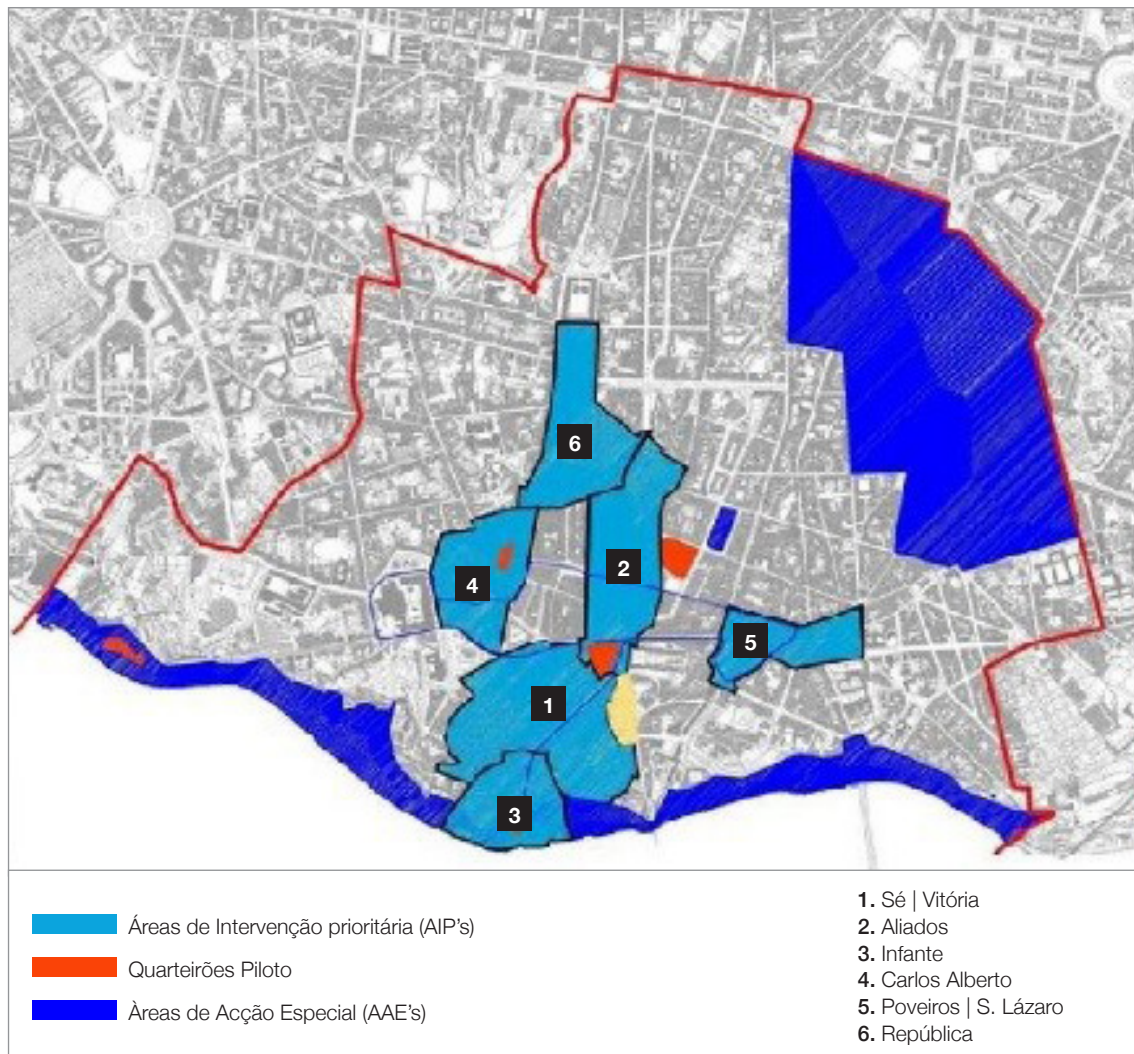
O quarto vetor, relativo à Dinamização do Turismo, da Cultura e do Lazer é um forte pilar na economia dos países e principalmente nas regiões com características potenciadoras do seu desenvolvimento. A cidade é marcadamente uma cidade cultural e com grande potencial turístico, reconhecida a nível internacional, atestado pelo aumento das ligações aéreas *low cost* e marítimas pelo terminal de cruzeiros de Leixões, correspondendo um aumento constante do número de turistas.

Os turistas que visitam a cidade procuram uma variada oferta cultural e de lazer. A reabilitação dos edifícios e a regeneração urbana da Baixa da cidade mantendo a autenticidade é essencial para a valorização da imagem que o Porto transmite para o exterior, através dos seus visitantes, permitindo projetar a imagem da cidade a nível nacional e internacional.

“A autenticidade do tecido urbano do Porto é total, testemunhando mais de mil anos de ocupação com intervenções sucessivas que foram deixando a sua marca. Os edifícios eclesiásticos são outros tantos testemunhos da sua história.”  
(Porto Vivo - SRU. 2008, p. 40)

Para atrair pessoas para a Baixa é necessário qualificar o domínio público criando infraestruturas, melhorar a mobilidade e criar espaços de convívio. No que toca às Infraestruturas, segundo o *Masterplan*, é necessário um projeto de base para a ZIP, definindo duas escalas de intervenção, a reabilitação/renovação das redes existentes, e sempre que necessário, o reforço/criação de infraestruturas. Na perspetiva da elevação do standard do parque edificado, pretende-se melhorar

as condições energéticas, ambientais e de segurança e comunicações. Relativamente à questão da mobilidade, pretende-se favorecer os movimentos pedestres, cicláveis e meios alternativos de locomoção. Pretende-se também facultar lugares de estacionamento aos residentes e ativar a linha do elétrico, linha que tem um papel eminentemente turístico. Por outro lado, existe uma carência relativamente aos espaços de apoio a atividades lúdicas, devendo também dotar-se a cidade de mais espaços verdes, uma rede de parques infantis e corredores de lazer. Também a imagem da cidade deve ser melhorada, com a arborização das ruas, a retirada gradual do estacionamento à superfície, a criação de atravessamentos nos quarteirões e a abertura de interiores de quarteirão para espaço público ou de uso público, mas de regulação privada. De modo a dinamizar o processo foram definidas dentro da ZIP algumas Áreas de Intervenção Prioritária (AIP) e também Áreas de Ação Especial (AAE). (C. M. Porto, 2005)



**Figura 37.** Áreas de intervenção prioritária (AIP); áreas de ação especial (AAE) e quarteirões piloto

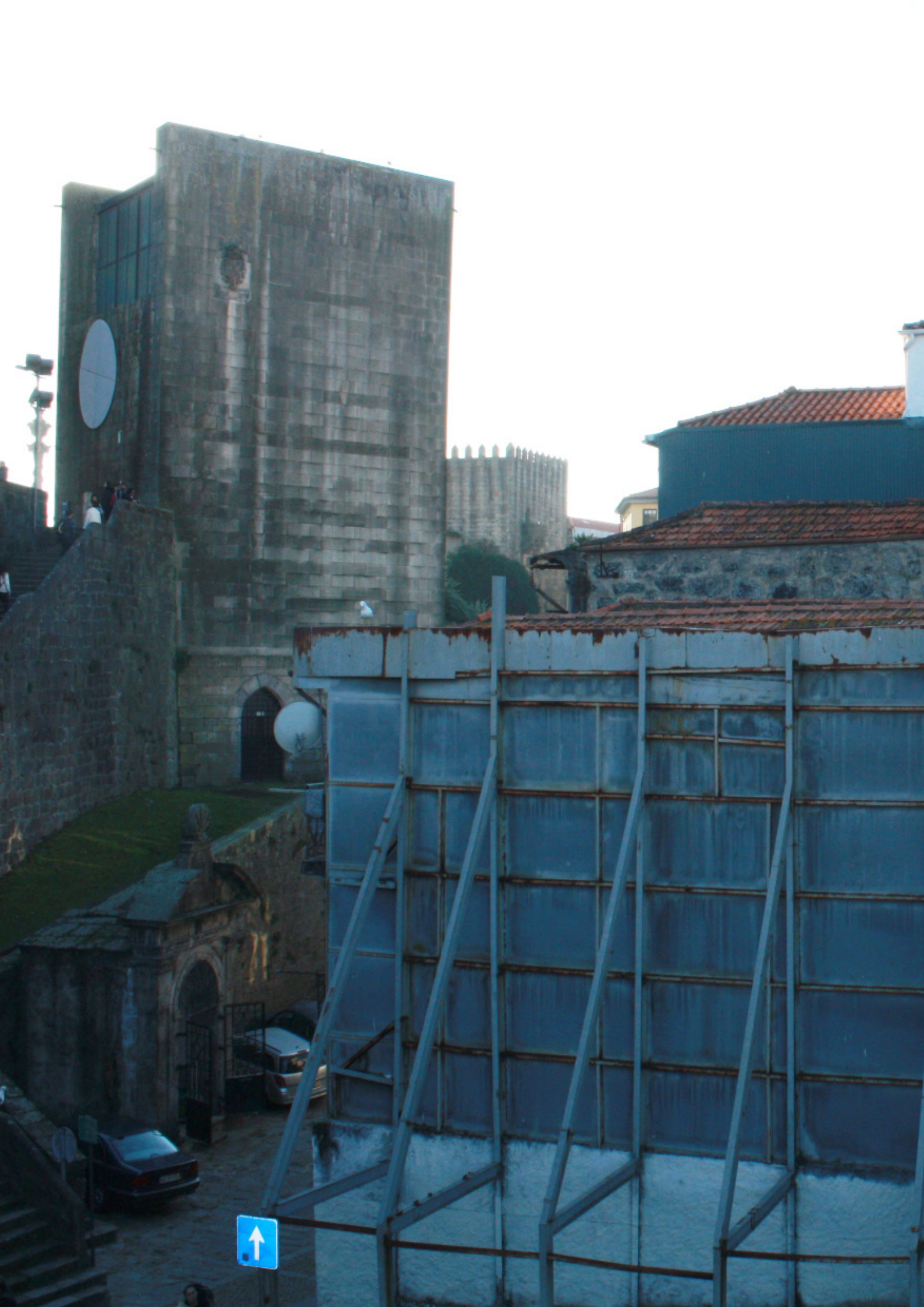
Fonte: Porto Vivo - SRU. Adaptado pelo autor

Em 2008 foi apresentado um Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto, elaborado pela Porto Vivo - SRU. Este documento, inserido na política de gestão da UNESCO para os seus locais registados como Património Mundial, que determina para todos para estes locais um adequado planeamento, gestão e especificação da forma como deve ser preservado e valorizado, com a finalidade principal da proteção eficaz em benefício das gerações atuais e futuras.

Assim, o Plano de Gestão, como documento estratégico, aponta os principais problemas do sítio classificado assinalando novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, baseando-se para isso, em ações de preservação, valorização e salvaguarda deste território, procurando também garantir a sua vitalidade a longo prazo, tendo por missão:

“Proteger, Preservar, Valorizar e Promover o Centro Histórico do Porto Património Mundial, Expressão Física da Natureza Universal da Criatividade Humana, Coração e Alma da Cidade, Fonte de Vida e Inspiração das Gerações Atuais e Futuras.” (C. M. Porto, 2008, p. 152)

É feita uma análise sobre o estado do Centro Histórico, caracterizando o seu edificado e operações de reabilitação, possíveis oportunidades e propostas para o futuro da reabilitação urbana, como por exemplo a importância crescente do fenómeno turístico.

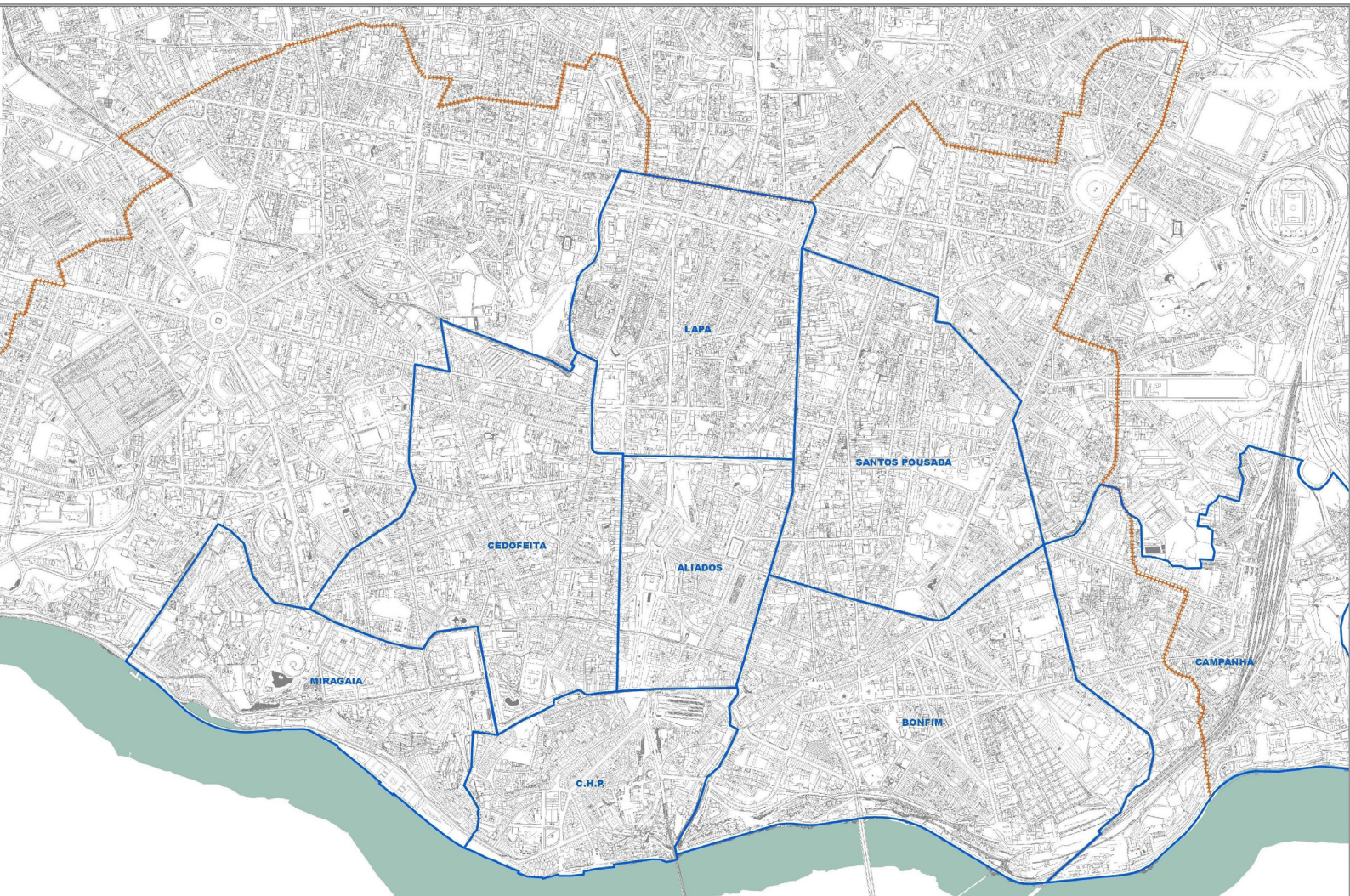


**VIII. Áreas de Reabilitação  
Urbana – ARU**



**Figura 38.** Reabilitação pendente. Rua Tareija Vaz de Altaro

Fonte: Foto do Autor



**Figura 39.** ARU

Fonte: Porto Vivo - SRU. Adaptado pelo Autor

## 8.1 Legislação e procedimentos. Áreas de Reabilitação Urbana – ARU

No âmbito das atribuições conferidas pelo novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (D.L. n.º 307/2009, de 23 de outubro), a Câmara Municipal do Porto incumbiu a Porto Vivo - SRU de elaborar um Projeto Preliminar de Conversão da ZIP em ARU, o qual foi apreciado e aprovado em reunião pública do Município ocorrida a 22 de fevereiro de 2011.

No momento estão delimitadas oito ARU.

A delimitação das 8 (oito) ARU, ultrapassam já para os limites da ACRRU, obedeceram a critérios urbanísticos, de dinamismo urbano, de dimensão territorial e de continuidade estratégica em relação a opções anteriores. São elas:

ARU do Centro Histórico; ARU dos Aliados; ARU do Bonfim; ARU de Cedofeita; ARU da Lapa; ARU Miragaia; ARU Santos Pousada e a ARU de Campanhã, a que correspondem 32 Unidades de Intervenção com exceção da ARU de Campanhã cuja operação inclui cinco eixos, 10 projetos estruturantes e 39 ações concretas. Cada ARU tem a sua área de delimitação territorial em instrumento próprio que inclui o seu programa estratégico e normas de ação próprias.

Parte-se de um conceito amplo de reabilitação urbana e confere-se especial relevo não apenas à vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, mas à integração e coordenação da intervenção, salientando-se a necessidade de atingir soluções coerentes entre os aspetos funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais das áreas a reabilitar. Deste modo, começa-se por definir os objetivos essenciais a alcançar através da reabilitação e regeneração urbana, e determinar os princípios a que esta deve obedecer.

Depois da definição do modelo de políticas estratégicas parte-se para a operacionalização. Enquanto no passado as operações de reabilitação eram realizadas isoladamente, agora a escala é da unidade de intervenção. O novo modelo estratégico indica que as operações de reabilitação deverão ser de escala média, definidos como unidades de intervenção que poderá ser um ou mais quarteirões. Essa nova forma de atuação procura uma reabilitação urbana integrada num contexto mais amplo, lidando com o interior dos quarteirões, que muitas vezes não apresentam condições de salubridade. Por outro lado permite também lidar com outros problemas, como o facto de as frentes

dos edifícios em questão, normalmente apresentarem uma pequena largura desenvolvendo-se em profundidade. Nestes casos uma intervenção por quarteirão facilita alterações para lidar, por exemplo, com a questão dos acessos verticais e o possível emparcelamento em edifícios contíguos. Outro problema que pode ser solucionado com este tipo de intervenção é a falta de estacionamento privado para os novos residentes que se pretendem atrair para a zona. (Porto Vivo - SRU, 2012; C. M. Porto, 2012; 2014; 2015)

Nesse sentido foram escolhidos inicialmente 5 quarteirões piloto: Carlos Alberto (concluído), Cardosas (concluído), D. João I (em curso), Infante e Cais das Pedras. Foi desenvolvido para cada, um Documento Estratégico, elaborados nos termos dos n.ºs 2 e 3 do art.º 15.º do Dec. Lei 104/2004, onde se descreve o exaustivo diagnóstico físico, social e funcional dos edifícios e onde se descreve a estratégia de intervenção no quarteirão, as obras de reabilitação para cada um dos edifícios e respetiva estimativa orçamental. (Porto Vivo - SRU, 2006; 2007; 2008; 2009)

### 8.1.1 ARU do Centro Histórico do Porto, Junho 2012



**Figura 40.** ARU do Centro Histórico do Porto

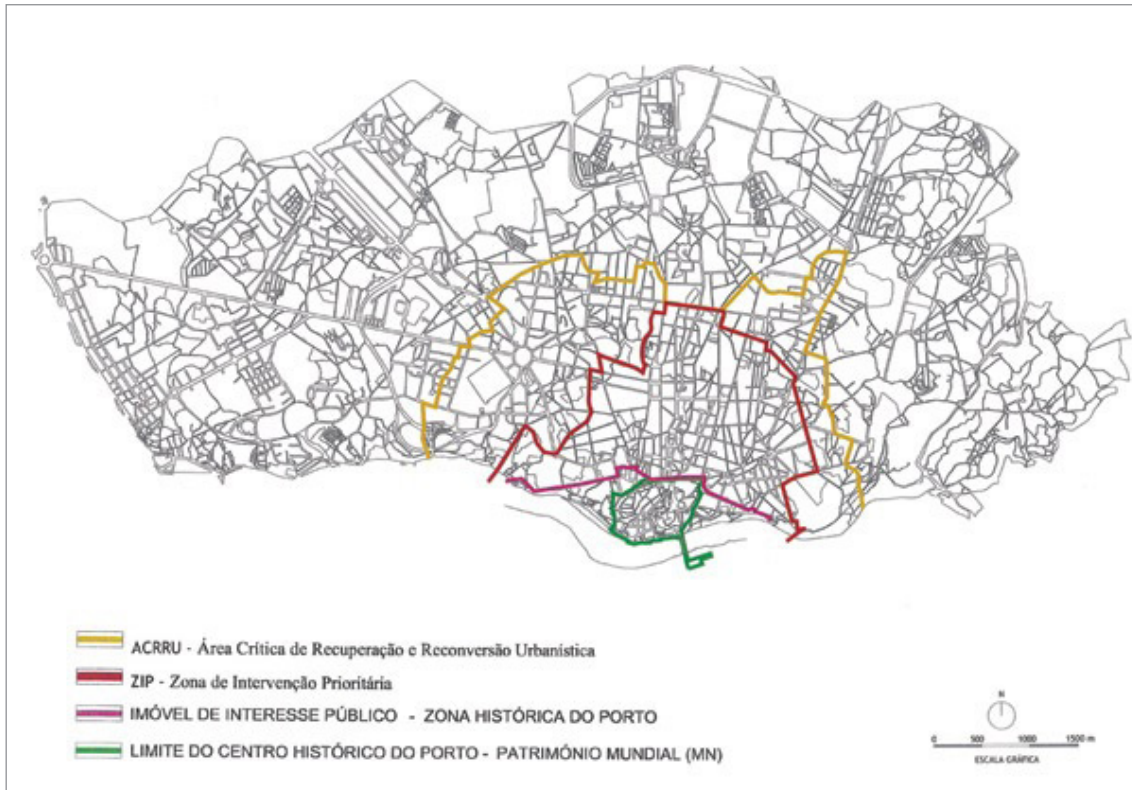
Fonte: Porto Vivo - SRU

A área delimitada tem uma extensão aproximada de 49 hectares com 10 operações integradas correspondentes às áreas das suas quatro freguesias, Sé, Miragaia, Vitória e S. Nicolau. O limite da ARU segue na sua quase totalidade o limite da área classificada como Centro Histórico do Porto, equiparada a Monumento Nacional, coincidente com a área da Lista do Património Mundial da Unesco | Património Cultural da Humanidade.

O Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto (2010), incide as suas propostas nos seguintes Objetivos Estratégicos, eixos de intervenção, ações e programas estruturantes:

1. Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto, Património Mundial;
2. Mobilizar os utilizadores atuais e futuros (residentes, trabalhadores, visitantes, estudantes e investidores) do Centro Histórico do Porto na defesa e promoção do seu valor patrimonial, sensibilizando-os para a participação na sua proteção, preservação e promoção,
3. Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto.
4. Estimular a criação de um “cluster” criativo que se inspire na excelência do património cultural envolvente;
5. Reforçar o papel do rio Douro enquanto elemento essencial da interpretação, vivência e comunicação entre as duas margens do Porto Património Mundial.” (Porto Vivo - SRU, 2014, p. 14)

Em síntese, em diferentes momentos o Município e a Porto Vivo - SRU, exprimiram uma opção clara para o desenvolvimento da cidade, em que o seu núcleo central originário, o Centro Histórico tem um papel de primeiro plano, constituindo “um alvo incontornável da política de reequilíbrio sócio urbanístico” da Cidade. (Porto Vivo - SRU, 2012)



**Figura 41.** ACRRU | ZIP | Zona Histórica

Fonte: Porto Vivo - SRU

### 8.1.2 ARU dos Aliados, Dezembro 2014



**Figura 42.** ARU dos Aliados

Fonte: C. M. Porto. Edificado: Foto do Autor

A área territorial possui,

“aproximadamente 44 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 14 hectares. Foram identificados na área delimitada, 34 quarteirões e 791 parcelas (...) A proposta de delimitação da ARU dos Aliados foi desenvolvida com base no trabalho conduzido pela Porto Vivo - SRU, entre 2011 e 2014.” (Porto Vivo - SRU, 2014, p. 7)

Situada no centro da ZIP,

“trata-se de um tecido urbano que foi alvo de profundas transformações urbanísticas desde finais do século XIX e durante a primeira metade do século XX, o que lhe veio conferir condições para assumir um papel de especial destaque no conjunto da cidade e do Norte do País, aí se concentrando funções de serviços de nível superior, designadamente atividades financeiras, de comércio, instituições cívicas e equipamentos públicos. O reverso desta concentração de serviços, traduziu-se num grande esvaziamento da função habitacional. De acordo com os Censos habitacionais de 2011 foram recenseados menos 1500 residentes, relativamente a 2001, o que se traduz na densidade média habitacional mais baixa da cidade, 32, 45 hab./ha. (C. M. Porto, 2014, p. 6)

“Depois de, nas últimas décadas, ter passado por profundas mudanças na localização de atividades e do emprego, a área dos Aliados tem vindo a recuperar, mercê de investimento, público e privado, em infraestruturas de transportes e em reabilitação urbana, destacando-se a instalação de novas atividades hoteleiras estimuladas pelo crescimento do turismo e pelo desenvolvimento de dinâmicas internas.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

Recentemente regenerada e só pedonal a rua das Flores está a retirar-lhe alguma da sua centralidade.

Os objetivos estratégicos a prosseguir caracterizam-se pela:

- “1. Requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, designadamente, através da beneficiação dos espaços coletivos e do incremento das condições de acessibilidade e de transporte de bens e pessoas,
2. Desenvolvimento da atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos atuais residentes, com especial atenção à dotação de equipamentos de apoio à vida doméstica, à educação, ao desporto e à saúde,
3. Dinamização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade,
4. Valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, com relevo para a proteção e conservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes, dos edifícios e conjuntos monumentais e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

### 8.1.3 ARU do Bonfim, Dezembro 2014



**Figura 43.** ARU do Bonfim

Fonte: C. M. Porto - Edificado: Foto do Autor

A área territorial tem aproximadamente 120 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 23 hectares. Foram identificados na área delimitada, 59 quarteirões.

“No caso da área do Bonfim, verifica-se que à exceção da escarpa sobre o Douro (das Fontainhas e dos Guindais) esta morfologicamente muito homogénea, com um processo urbanizador iniciado em meados do século XIX. A trama urbana, estruturada em torno da Av. de Rodrigues de Freitas, planeada de acordo com princípios urbanísticos da época, é valorizada pela profusão de alinhamentos arbóreos nas ruas. O Jardim de S. Lázaro, o Largo de Soares dos Reis, a Avenida Camilo Castelo Branco e o Passeio das Fontainhas, além de outros, são espaços urbanos de relevante qualidade ambiental.

Tradicionalmente residencial e de pequenas unidades comerciais, de serviços e industriais, esta área apresenta condições muito propícias para a habitação, reutilização de equipamentos, nomeadamente educativos, e dinamização do

comércio local. A par deste tecido “miúdo”, cumpre destacar a presença de edificações de grande porte e importância, como é o caso da Biblioteca Municipal da cidade, da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto, do Colégio de N. S.<sup>a</sup> da Esperança e da Escola Secundária de Alexandre Herculano, entre outras. É, no entanto, uma área que sofreu profundamente com a saída de população e conseqüente envelhecimento da que ainda resta. Em S. Vitor perdura uma grande concentração de “ilhas”. Em 2007, um estudo municipal dava conta da existência de centena e meia de “ilhas” na freguesia do Bonfim, algumas das quais já reabilitadas.” (C. M. Porto, p. 6)

Os objetivos estratégicos a prosseguir são semelhantes à ARU dos Aliados. (C. M. Porto, 2014)

### 8.1.4 ARU de Cedofeita, Dezembro 2014



**Figura 44.** ARU de Cedofeita

Fonte: C. M. Porto - Edificado: Foto do Autor

Compreende uma área territorial com cerca de 94 hectares e 46 quarteirões. Trata-se de uma área resultante da estrutura urbana desenhada no período dos Almadas, em finais do séc. XVIII e princípios do séc. XIX, progressivamente preenchida nas décadas seguintes.

“Morfologicamente é marcada por uma linha de fecho, (...) onde corre a R. Mártires da Liberdade. Tradicionalmente uma área mista de habitação, comércio diversificado, serviços e ensino universitário, tem beneficiado de dinâmicas de revitalização recente que importa acompanhar, estimular e consolidar. São sobejamente conhecidas as dinâmicas socioculturais em áreas como Miguel Bombarda, Galerias de Paris e arruamentos paralelos, e ainda um reforço recente da tradição estudantil, muito vincada até finais dos anos oitenta (...).” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

Os objetivos estratégicos a prosseguir são semelhantes à ARU dos Aliados e ARU do Bonfim. (C. M. Porto, 2014)

### 8.1.5 ARU da Lapa, Dezembro 2014



**Figura 45.** ARU da Lapa

Fonte: C. M. Porto - Edificado: Foto do Autor

Área territorial com aproximadamente 73 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 17 hectares. Foram identificados na área delimitada 44 quarteirões e 1958 parcelas urbanas. (C. M. Porto, 2014)

“No caso da área da Lapa, trata-se de um tecido urbano formado a partir do início do século XIX, na continuidade das intervenções dos almadinas do período anterior, mas cuja consolidação se prolongará por grande parte do século XX.

A malha urbana e o respetivo edificado possuem as qualidades e características essenciais para se tornar muito atrativa para a função habitacional, apoiada por pequenos serviços e equipamentos, e por uma oferta diversificada de comércio diário e ocasional e, conseqüentemente, poder vir a ter um papel relevante na revitalização da Baixa portuense. Não menos importante, é o facto de atualmente possuir a maior densidade residencial da cidade (102 hab./ha, Censos 2011).” (C. M. Porto, 2014, p. 5, 6)

(A ARU dos Aliados tem a densidade residencial média mais baixa, 32,45 hab./ha)

“Atendendo às opções de desenvolvimento do município para a Baixa do Porto e às opções estratégicas de reabilitação urbana definidas no Masterplan, e tendo em consideração a caracterização desta área, os objetivos estratégicos a prosseguir são:

1. Criar condições para atrair e fixar novos habitantes, incentivando o crescimento do mercado de arrendamento e a melhoria das condições habitacionais dos atuais residentes,
2. Promover a reabilitação física do edificado degradado e instituir uma cultura de manutenção e conservação periódica das edificações que valorize as suas características arquitetónicas e construtivas tradicionais e melhore a segurança e o desempenho funcional e energético das construções existentes,
3. Incentivar a modernização das atividades comerciais e dos serviços locais, potenciar a oferta de espaços reabilitados para instalação de novas atividades, estimular o associativismo e a cooperação na gestão de área urbana local,
4. Criar condições para a instalação de equipamentos, serviços e indústrias de carácter urbano que diversifiquem e modernizem a base económica da área central da cidade, designadamente, a qualificação da oferta turística, e estimulem o empreendedorismo, a inovação e a criação de emprego,
5. Reforçar a integração social das comunidades locais, estimulando a diversidade residencial, a oferta de serviços e de equipamentos de apoio aos cidadãos mais carenciados e fragilizados e apoiando a economia social,
6. Requalificar o espaço público e modernizar as infraestruturas coletivas, estabelecendo como prioritárias as áreas urbanas com maior potencial em termos de acessibilidade e dando primazia à circulação pedonal e não poluente e ao transporte público,
7. Valorizar o ambiente urbano e as qualidades paisagísticas locais, designadamente incentivando o usufruto dos espaços verdes públicos, a arborização dos arruamentos, a requalificação dos logradouros privados e a recuperação dos interiores dos quarteirões,
8. Incentivar a adesão dos cidadãos ao processo de reabilitação e estimular a sua iniciativa, através da participação ativa, responsável e informada.” (C. M. Porto 2014, p. 6)

### 8.1.6 ARU de Miragaia, Dezembro 2014



**Figura 46.** ARU de Miragaia

Fonte: Porto Vivo - SRU - Edificado: Foto do Autor

Esta área, com cerca de 65 hectares, é constituída por um total de 46 quarteirões.

79% da área corresponde a,

“(…) Propriedades privadas, sejam de entidades particulares ou públicas, e que definem os quarteirões, e 21% a espaço público de uso coletivo – ruas, largos e praças. Na propriedade privada incluem-se prédios como o do Jardim do Palácio de Cristal, ou do Jardim das Virtudes, do património privado da Câmara Municipal do Porto. Congrega um vasto território, com várias lógicas e épocas de ocupação adaptadas às circunstâncias da orografia e, naturalmente, também à proximidade do rio (...) Miragaia constitui uma unidade paisagística muito vincada e característica da cidade, de morfologia acidentada, desde a margem ribeirinha até à rua de D. Manuel II, resultante dos apertados vales do Rio Frio (jardim das Virtudes) e da Ribeira de Massarelos. Possui potencialidades turísticas, residenciais e de lazer (frente ribeirinha e jardins) muito evidentes.

Grandes espaços são propriedade pública ou de uso público, como é o caso do Hospital de Santo António, o edifício da Alfândega, e os jardins do Palácio de Cristal e das Virtudes. Estas áreas ajardinadas constituem, no seu conjunto, um pulmão verde de grandes dimensões na cidade, ainda subutilizadas pela população.

Algumas estreitas franjas residenciais são muito disputadas e assiste-se a múltiplas iniciativas particulares de reabilitação das edificações degradadas, nomeadamente na rua da Restauração e da Bandeirinha. A área à cota baixa (antiga praia de Miragaia) tem características muito similares às do adjacente Centro Histórico do Porto.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

Tendo em consideração a caracterização desta área, os objetivos estratégicos a prosseguir são:

“Requalificação e revitalização das áreas mais degradadas físicas e economicamente, sendo também as áreas de ocupação mais antiga;

Desenvolvimento da atração residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos atuais residentes;

Dinamização e modernização das atividades económicas, em particular, as atividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade;

Requalificação do espaço público, com reordenação da circulação automóvel e do estacionamento.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

### 8.1.7 ARU Santos Pousada, Dezembro 2014



**Figura 47.** ARU de Santos Pousada

Fonte: Porto Vivo - SRU - Edificado: Foto do Autor

Tem uma área territorial de

“aproximadamente 87 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 15 hectares. Foram identificados na área delimitada, 38 quarteirões e 1694 parcelas (...) no caso da área de Santos Pousada é constituída por um tecido urbano que, na sua metade ocidental (Santa Catarina, Alegria, D. João IV, Santos Pousada), foi estruturado durante o séc. XIX, mas só completado, na área restante, durante a primeira parte do século XX, em torno do troço inicial da avenida Fernão de Magalhães. A par de um tecido residencial muito diversificado, subsistem numerosas parcelas edificadas de antigo uso industrial (atualmente esvaziadas dessa condição e muito degradadas), vazios urbanos e antigas ‘ilhas operárias’. É, em consequência, uma área fragmentada, com dificuldades em encontrar uma vocação específica para o seu desenvolvimento. A grande disponibilidade de áreas edificadas de assinalável dimensão, o que resta das construções industriais do passado, deverá ser um fator a ter em conta na elaboração de uma estratégia de reabilitação e revitalização desta parte da cidade.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

Tendo em consideração a caracterização desta área, os objetivos estratégicos a prosseguir são:

- “1. Criar condições para atrair e fixar novos habitantes, incentivando o crescimento do mercado de arrendamento e a melhoria das condições habitacionais dos atuais residentes;
2. Promover a reabilitação física do edificado degradado e instituir uma cultura de manutenção e conservação periódica das edificações que valorize as suas características arquitetónicas e construtivas tradicionais e melhore a segurança e o desempenho funcional e energético das construções existentes;
3. Incentivar a modernização das atividades comerciais e dos serviços locais, potenciar a oferta de espaços reabilitados para instalação de novas atividades, estimular o associativismo e a cooperação na gestão de área urbana local;
4. Criar condições para a instalação de equipamentos, serviços e indústrias de carácter urbano que diversifiquem e modernizem a base económica da área central da cidade, designadamente, a qualificação da oferta turística, e estimulem o empreendedorismo, a inovação e a criação de emprego,
5. Reforçar a integração social das comunidades locais, estimulando a diversidade residencial, a oferta de serviços e de equipamentos de apoio aos cidadãos mais carenciados e fragilizados e apoiando a economia social,

6. Requalificar o espaço público e modernizar as infraestruturas coletivas, estabelecendo como prioritárias as áreas urbanas com maior potencial em termos de acessibilidade e dando primazia à circulação pedonal e não poluente e ao transporte público,
7. Valorizar o ambiente urbano e as qualidades paisagísticas locais, designadamente incentivando o usufruto dos espaços verdes públicos, a arborização dos arruamentos, a requalificação dos logradouros privados e a recuperação dos interiores dos quarteirões,
8. Incentivar a adesão dos cidadãos ao processo de reabilitação e estimular a sua iniciativa, através da participação ativa, responsável e informada.” (C. M. Porto, 2014, p. 6)

### 8.1.8 ARU de Campanhã, Maio 2015



**Figura 48.** ARU de Campanhã

Fonte: Porto Vivo - SRU - Edificado: Foto do Autor

“A delimitação da ARU de Campanhã - Estação abrange uma área de aproximadamente 112 ha, e inclui parte das freguesias do Bonfim (41 ha) e de Campanhã (71 ha)(...). A freguesia do Bonfim possui 293 ha, significa por isso que a ARU ocupa cerca de 14% da área da freguesia. A freguesia de Campanhã possui 818ha ocupando a ARU cerca de 9% da área da freguesia.” (C. M. Porto, 2014, p. 9)

O Plano de intervenção tem a duração de 10 anos.

“Cinco eixos estratégicos, dez projetos estruturantes e 39 ações concretas”

O território oriental da cidade, e a freguesia de Campanhã em particular, mantêm ainda traços vindos resultantes daquela que foi a sua evolução histórica nos últimos dois séculos. No século XVIII, a paisagem desta freguesia rural começou por ser alterada por um novo tipo de ocupação. Fontes

documentais relatam o surgimento de grandes quintas e solares, espaços de veraneio das famílias nobres e burguesas da cidade, de que são exemplo a Quinta do Freixo, de Bonjória, da Revolta, de Furamontes e de Vila Meã, representativos de novas correntes estilísticas arquitetónicas. (C. M. Porto, 2014)

“O século XIX foi marcado por tempos de guerras e instabilidade política, económica e social. As invasões napoleónicas (1808-1812) e o Cerco do Porto (1832-1833) contribuíram em larga escala para alguns danos nesta freguesia que se refletiram no seu património e território. Contudo, a população cresceu rapidamente, uma evolução demográfica que foi acompanhada por transformações económicas profundas, caracterizadas pela instalação de diversas unidades fabris. A industrialização desenvolveu-se em estreita competição com a ocupação rural dominante, beneficiando de uma mão-de-obra barata e abundante devido à rápida expansão de um povoamento disperso ao longo das principais vias. Acompanhando o declínio das práticas agrícolas, a população outrora concentrada nas áreas mais planas e ribeirinhas (Freixo, Meiral, Pinheiro, Bonjória e Azevedo) passou igualmente a fixar-se nas zonas de cota mais alta (Currais, Criz, Contumil, Antas e Godim), procurando novos locais de residência (...).” (C. M. Porto, 2015, p. 8)

Nas décadas mais recentes, e acompanhando a evolução ocorrida no conjunto das cidades da periferia, constituintes da área metropolitana e zonas suburbanizadas, a zona oriental conheceu um processo de acentuada desindustrialização. Esta situação tornou-se mais evidente a partir da década de 80 do século passado, quando muitas unidades foram desativadas e ou transferidas para municípios da periferia.

“(...) a indústria fonte de todo o mal e de todo o bom, torna-se a verdadeira protagonista da transformação da cidade” (Rossi 2001)

“No passado decénio, verificou-se uma intensificação deste fenómeno, tendo o emprego nas indústrias transformadoras localizadas no Porto diminuído em mais de 7.000 postos de trabalho entre 2003 e 2012. Na zona oriental, onde uma parcela significativa da mão-de-obra ainda dependia da indústria, as dificuldades em encontrar novas oportunidades de emprego surgem complicadas, facto que associado aos problemas estruturais mais gerais da economia portuguesa contribuiu para agravar substancialmente a taxa de desemprego, que no caso de Campanhã ultrapassava já 24% da população ativa em 2011. A geografia local desempenha igualmente um papel central na compreensão deste território, apresentando-se a zona oriental marcada por uma acentuada diversidade orográfica. Tal diversidade, se por um lado contribuiu para reforçar uma fragmentação induzida pela construção de infraestruturas e atividades, por outro, oferece potencialidades únicas do ponto de vista da valorização dos atributos paisagísticos e de qualidade ambiental de toda a zona. A sul, a escarpa do Douro constitui um elemento singular e particularmente sensível do património natural e paisagístico do Porto, sendo objeto de medidas especiais de salvaguarda, sobretudo nas zonas de elevados declives (...) Possui uma densidade populacional média de 37,1 hab/ha, inferior à registada na cidade de 57,4 hab/ha, devido, em grande medida, à elevada presença de funções não-residenciais como as grandes infraestruturas, em particular a estação ferroviária e os nós rodoviários, às atividades económicas em curso ou desativadas ou, ainda, à presença de territórios cuja topografia não favorece a ocupação humana, como a escarpa do Douro” (C. M. Porto, 2015, p. 9, 10)

Com efeito, ambas as freguesias, Bonfim e Campanhã, apresentam, em termos gerais, indicadores sociais desfavoráveis face aos registados no conjunto do Porto. Entre os principais desafios que o Bonfim e Campanhã enfrentam na atualidade sobressai a quebra da população, uma evolução que apesar de extensiva a quase toda a cidade, apresenta no Bonfim e em Campanhã valores

particularmente significativos. Entre 2001 e 2011, as duas freguesias perderam mais de 6.000 residentes, uma diminuição superior a 15%, sendo a média do Porto 10%. (C. M. Porto, 2015)

Tendo em consideração a caracterização da área e os critérios utilizados para a sua delimitação, os objetivos estratégicos a prosseguir numa futura operação de reabilitação urbana são os seguintes:

“1. Melhorar as condições habitacionais e de bem-estar dos atuais residentes, contribuindo para o reforço da atratividade residencial.

O breve diagnóstico apresentado anteriormente permite concluir que a ARU de Campanhã-Estação enfrenta graves problemas sócio urbanísticos, refletidos na desqualificação do parque habitacional e em indicadores sociais mais desfavoráveis do que os registados no conjunto da cidade. A presença de um grande número de “ilhas” e de um parque habitacional envelhecido, frequentemente desprovido das mais elementares infraestruturas básicas, reflete uma realidade que urge ultrapassar (...)

2. Estruturar o território e requalificar os tecidos urbanos.

Devido aos efeitos de “barreira urbana” associados à presença de importantes infraestruturas viárias, a fragmentação do território constitui um dos principais problemas urbanísticos da ARU de Campanhã-Estação, pelo que a estruturação deste território e o reforço da sua coerência interna deverão colocar-se entre as principais prioridades de uma futura operação de reabilitação urbana. Merecem particular atenção os bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, com relevo para a proteção e conservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes, dos edifícios e conjuntos monumentais e dos sistemas arquitetónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente. Associada a estas intervenções, propõe-se uma profunda intervenção nos espaços coletivos, um dos domínios de intervenção relativamente ao qual a ARU de Campanhã-Estação apresenta maiores carências.

3. Dinamizar as atividades económicas e induzir um novo polo de criatividade urbana.

O tecido urbano da ARU Campanhã-Estação, apresenta ainda marcas de um passado predominantemente industrial, cujo legado físico oferece oportunidades de reabilitação urbana singulares. À dotação de edifícios, frequentemente dotados de uma elevada qualidade arquitetónica e valor patrimonial, aliam-se os atributos paisagísticos associados a uma orografia favorável e à presença da frente de rio (...)

4. Renovar a imagem da zona oriental desenvolvendo iniciativas e projetos inovadores.

A ARU de Campanhã-Estação conta com um dos espaços mais frequentados do Porto, constituindo local de passagem para muitos residentes no Grande Porto e “porta de entrada” no Porto para um número significativo de visitantes (...)

5. Implementar um modelo de intervenção integrado eficiente e participado.

Uma operação de reabilitação urbana bem-sucedida requer a superação das lógicas setoriais e fragmentadas que muitas vezes caracterizam as intervenções nos territórios. Exige, nesse sentido, uma articulação entre o físico e o imaterial, entre lógicas de intervenção distintas e por vezes contrastadas e entre agendas nem sempre convergentes. Um objetivo estratégico centrado na articulação de intervenções e de múltiplos agentes assume uma centralidade ainda maior num território vincadamente heterogéneo (...)” (C. M. Porto, 2015, p. 41)

Aplicação dum modelo estratégico semelhante ao aplicado na Baixa, segundo informação da presidência da Câmara Municipal.



## IX. Análise da Mutação Demográfica e do Alojamento



**Figura 49.** Rua das Flores

Fonte: Foto do Autor

## **9.1 Enquadramento demográfico e do alojamento – Concelhos limítrofes do Porto | Concelho do Porto e ACRRU**

**P**ara uma intervenção conscienciosa no território à necessidade de conhecer e saber analisar com espírito crítico a sua demografia e sociodemografia, suas dinâmicas e variáveis macrodemográficas e microdemográficas. Este conhecimento torna-se muito relevante no sentido dum desempenho de excelência nesta área de intervenção como a elaboração de Planos de Ordenamento do Território e do uso dos solos, avaliação de planos e respetivo acompanhamento e monitorização das políticas de planeamento, ordenamento e gestão, assim como auxiliar nas Políticas Urbanas em articulação com as outras especialidades. Contribui para reforçar centros de decisão, dando também conhecimentos acerca da mobilidade da população residente que trabalha ou estuda noutra município e os respetivos meios de transporte mais utilizados nos movimentos pendulares assim como a duração média destes movimentos.

É costume dizer-se que quem conhece o passado e entende o presente tem mais possibilidades de prever o futuro e estará em melhores condições para tomar as decisões necessárias à implementação das medidas mais corretas.

Os concelhos limítrofes do Porto acolheram muita da sua população migrada, aliciada pela habitação mais barata, redes de transportes (movimentos pendulares), trabalho e qualidade de vida, enquanto o Porto fica com uma população mais envelhecida e mais feminizada, fenómeno associado aos dois fatores que conforme o Professor Nuno Portas descreve estão relacionados com as mudanças ou alterações, na economia, derivadas da deslocalização produtiva, de serviços e consumo e à crise da cidade tradicional com desertificação do centro urbano derivado da saturação e perda de qualidade do “centro”, migrando para as periferias e contribuindo para a cidade difusa ou dispersa num processo de suburbanização. Tendência esta a ser invertida nos objetivos descritos pelos novos modelos de políticas estratégicas de reabilitação e regeneração urbana e seu enquadramento nos novos desafios duma “Sociedade Hipertexto”, estabelecendo a base dum processo operativo que promova a inclusão, em qualquer nível de intervenção urbana no conceito do desenvolvimento sustentável como estratégia principal na transformação do uso do solo, fixando e não dispersando a população, o nosso bem mais “precioso”. Para tal e pelo envelhecimento generalizado da população no território objeto de estudo torna-se cada vez mais urgente a infraestruturização da cidade para as pessoas idosas, de modo a beneficiar do potencial que as pessoas mais velhas representam para a humanidade. Uma

cidade amiga das pessoas idosas estimula o envelhecimento ativo através da criação de condições de saúde, participação e segurança, de modo a reforçar a qualidade de vida à medida que as pessoas envelhecem. Em termos práticos, uma cidade amiga das pessoas idosas adapta as suas infraestruturas e serviços de modo que estes incluam e sejam acessíveis a pessoas mais velhas com diferentes necessidades e capacidades. (Barreira et al., 2015); (OMS, 2007).

As projeções demográficas vão variando mas todas apontam para acentuados declínios populacionais em Portugal nas próximas décadas. A última, da autoria do Population Reference Bureau (2016), organização sem fins lucrativos especializada em estudos demográficos, aponta para uma perda em Portugal de 1,2 milhões de habitantes até 2050. Atualmente o nosso País tem uma fecundidade das mais baixas do mundo, 1,3 filhos por mulher em idade fértil.

Por outro lado num estudo elaborado pela Divisão da População do Departamento de Assuntos Sociais e Económicos das Nações Unidas (2016), indica que a população mundial que vive na cidade duplicará de 3.300 milhões, em 2007, para 6.600 milhões, em 2050, e salienta que em 2008, pela primeira vez na história, mais de metade dos habitantes do planeta já residiam em cidades.

Segundo a ONU (2016), em 2050, 69,6% dos 9.200 milhões de habitantes do mundo habitam em cidades. Por oposição a este crescimento da população citadina, os habitantes rurais começarão a diminuir nos próximos dez anos até atingir os 2.800 milhões em 2050, o que representa uma perda de 600 milhões de pessoas relativamente a 2007. Na Europa, as cidades congregavam, no mesmo ano de 2007, 72 % da sua população, prevendo-se que em 2025 a percentagem aumente para os 76 % e em 2050 para os 87%. Embora a cidade antiga esteja a perder habitantes estima-se relativamente a 2007 um aumento de habitantes nas cidades na ordem dos 4% e 11%, entre 2025 e 2050 respetivamente.

A cidade do Porto, nas últimas três décadas manteve a tendência para a perda de população, a favor dos seus concelhos limítrofes. Todos os seus concelhos vizinhos registaram um crescimento populacional.

Em número de habitantes, entre 2001 e 2011, o concelho da região Norte que registou maior ganho foi a Maia, seguindo-se-lhe Vila Nova de Gaia, Matosinhos e Valongo.

Efetivamente a maior perda demográfica ocorreu no Porto. Em termos relativos, a população residente do Porto diminuiu cerca de 24,45%, passando de 302.472 para 237.591 habitantes, entre 1991 e 2011.

**Tabela 1. Mutação da população em 7 (sete) concelhos limítrofes da Área Metropolitana do Porto/Grande Porto**

Anos/Habitantes	1900	1910	1911	1930	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2011
Porto	167.955	194.009	203.091	232.280	281.406	303.424	306.176	327.368	302.472	262.928	237.591
Gaia									248.565	287.597	302.296
Matosinhos									151.682	166.275	175.478
Gondomar									143.178	163.462	168.027
Maia									93.151	119.718	135.306
Valongo									74.172	85.895	93.858
Vila do Conde									64.836	74.118	79.533
Póvoa de Varzim									54.788	63.188	63.408

Fonte: Censos INE. Tabela do autor


O Porto com uma perda significativa de população que já vem desde o antepenúltimo decénio está contraciclo com os Concelhos periféricos que aumentam significativamente a sua população. Associado a esta dinâmica sofrem igualmente alterações todos os outros indicadores demográficos e sociodemográficos.

Como exemplo da migração do Porto, comparando a demografia entre os Municípios do Porto e Gondomar, a Taxa de Variação da População entre 2001 e 2011 representa um aumento de 1.15% para Gondomar e uma redução de 10,74% para o Porto.

Nas freguesias de Miragaia, São Nicolau, Vitória e Sé, constituintes do Núcleo Histórico onde o Centro Histórico do Porto, Património da Humanidade se insere, o decréscimo populacional verifica-se desde a década de 40 do séc. XX, também partilhado ao nível da ACRRU. A freguesia da Sé tem o maior decréscimo em termos absolutos.

**Tabela 2. Evolução da população nas freguesias do Porto 1940-2011**

Freguesias	Anos						
	1940	1950	1960	1981	1991	2001	2011
Aldoar	1.749	2835	6.050	12.650	14.687	13.957	12.843
Bonfim	41.260	42.501	42.105	39.012	34.949	28.578	24.265
Campanhã	25.972	35.475	40.035	48.851	48.487	38.757	32.659
Cedofeita	41.835	42.796	40.196	39.050	33.622	24.784	22.077
Foz do Douro	8.471	9.890	10.891	13.118	12.496	12.235	10.997
Lordelo do Douro	9.440	10.260	15.539	22.098	23.535	22.212	22.270
Massarelos	11.148	11.222	12.252	10.622	9.913	7.756	6.789
Miragaia	7.519	8.620	8.316	7.111	5.522	2.810	2.067
Nevogilde	2.419	4.229	5.290	5.577	5.686	5.257	5.018
Paranhos	34.498	37.507	44.986	55.203	52.362	48.686	44.298
Ramalde	13.808	19.150	21.064	38.728	35.355	37.647	38.012
Santo Ildefonso	25.581	25.426	26.219	21.213	12.779	10.044	9.029
S. Nicolau	7.881	7.685	7.825	4.859	4.104	2.937	1.906
Sé	16.876	15.827	14.651	11.109	7.171	4.751	3.460
Vitória	9.578	7.716	8.001	6.720	4.674	2.720	1.901
							<b>237.591</b>

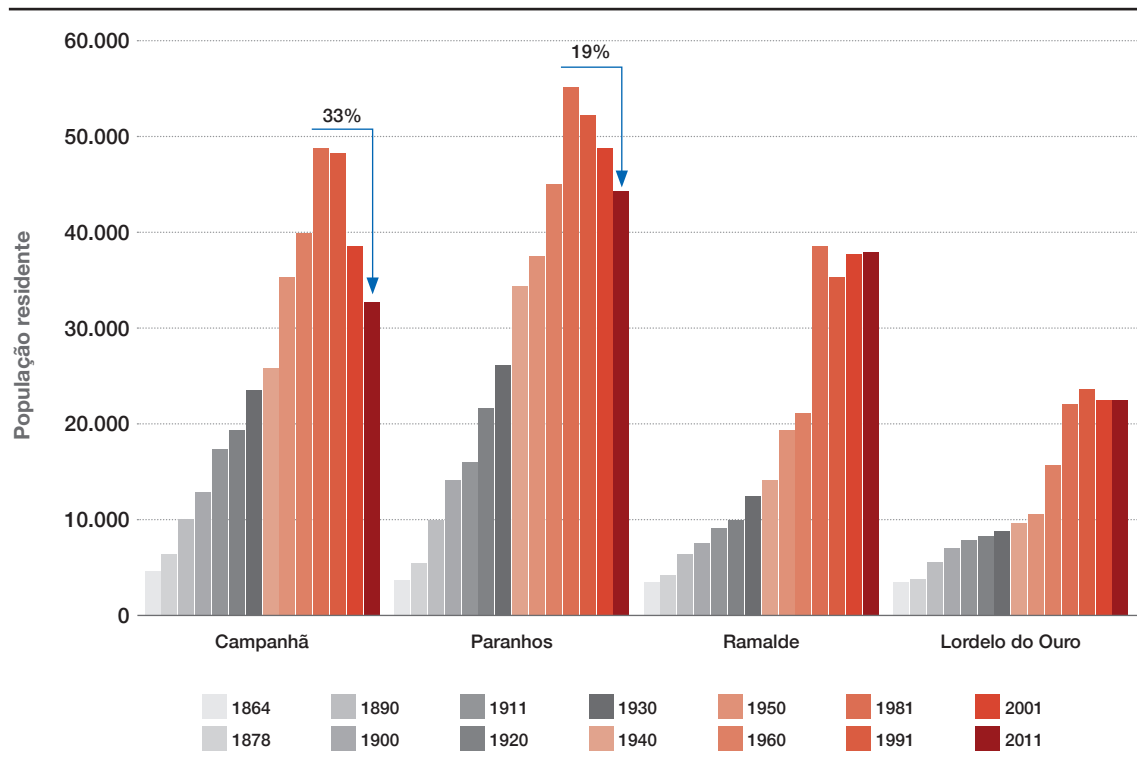


Fonte: Dados INE. Tabela do autor.

Podemos verificar que desde 1950 até 2011 a freguesia do Bonfim reduziu quase para metade a sua população, passou de 42.501 habitantes no ano de 1950 para 24.265 habitantes no ano 2011, evidenciando bem o seu despovoamento.

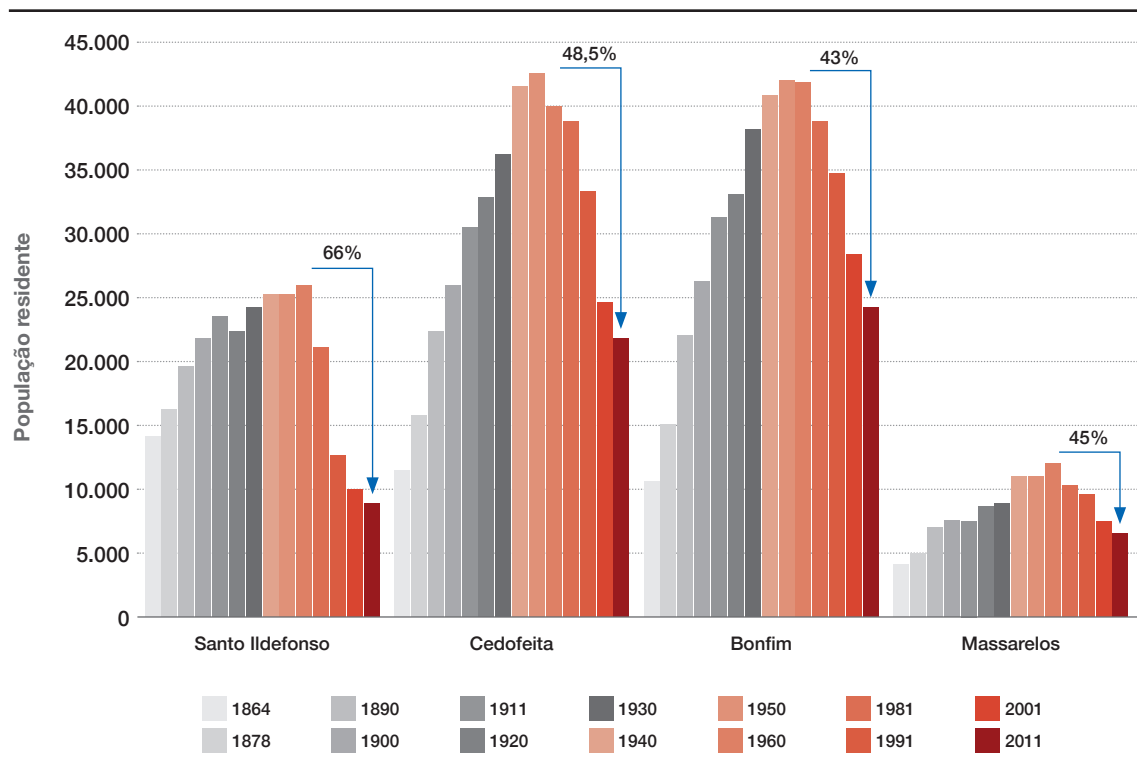
Atualmente das freguesias do Porto a mais habitada é Paranhos com 44.298 habitantes, seguida de Ramalde com 38.012, Campanhã com 32.695 e Bonfim com 24.265.

**Gráfico 1.** Mutação demográfica entre 2 freguesias pertencentes   ACRRU e 2 freguesias exteriores   ACRRU



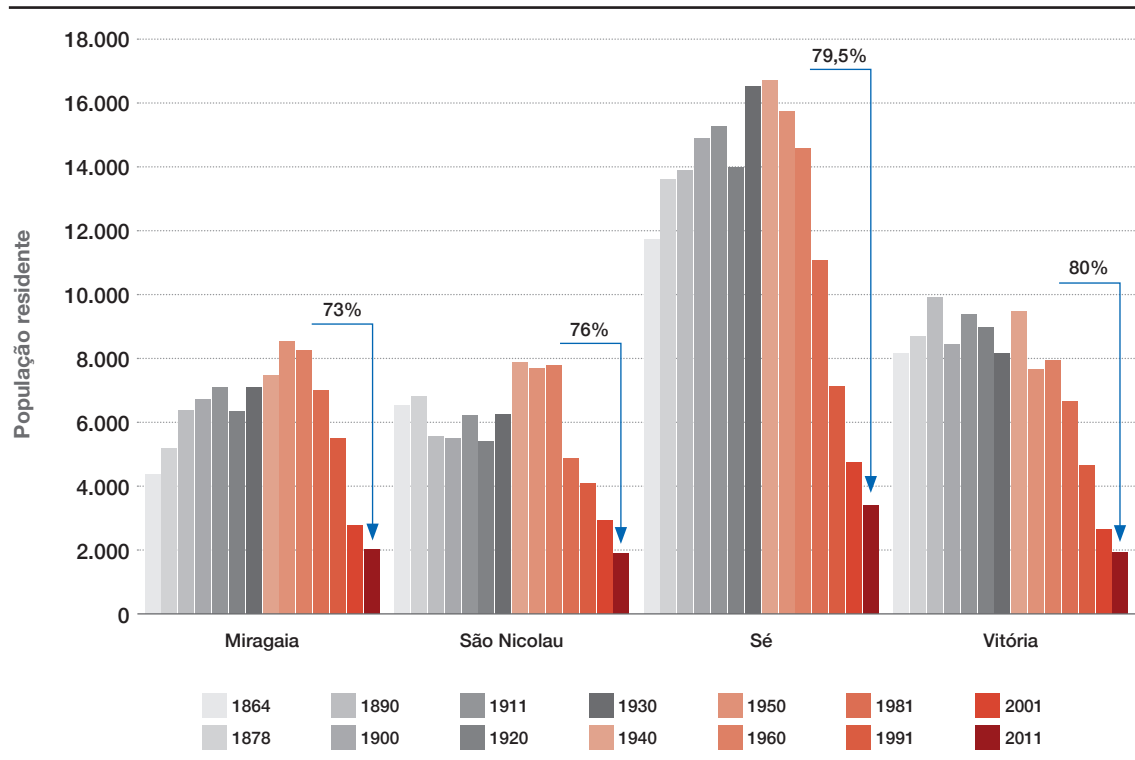
Fonte: Dados INE. Gráfico do autor.

**Gráfico 2.** Mutação demográfica em 4 freguesias periféricas ao limite exterior do centro histórico pertencentes   ACRRU



Fonte: Dados INE. Gráfico do autor.

**Gráfico 3. Mutação demográfica nas 4 freguesias do Centro Histórico do Porto**



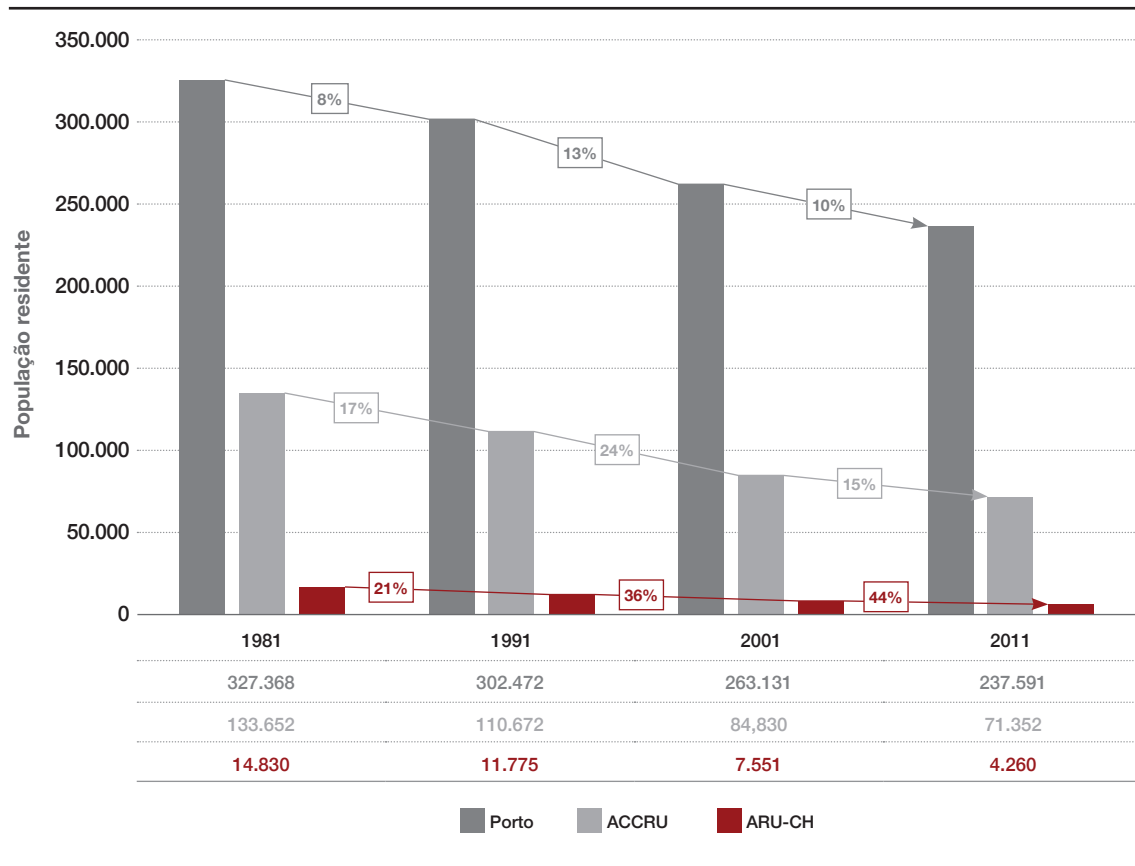
Fonte: Dados INE. Gráfico do autor.

**Tabela 3. Mutação demográfica no Concelho do Porto | ACRRU | ARU do Centro Histórico (CH)**

Anos	Concelho Porto		ACRRU - Porto		ARU - CH	
	População	%	População	%	População	%
1981	327.368		133.652		14.830	
1991	302.472	-8	110.672	-17	11.755	-21
2001	263.131	-13	84.380	-24	7.551	-36
2011	237.591	-10	71.352	-15	4.260	-44
<b>Varição % 1981/2011</b>		<b>-27</b>		<b>-47</b>		<b>-71</b>

Fonte: INE

**Gráfico 4. Mutação demográfica nos últimos 30 anos.**  
**Concelho do Porto | ACRRU | ARU-CH.**



Fonte: Dados INE. Gráfico do autor.

Como podemos verificar a cidade do Porto perdeu quase 100 mil habitantes nas últimas três décadas. Só desde 2001 a 2011 perdeu 25 mil habitantes. A perda de população é especialmente grave no centro histórico. Como já referido, e numa segunda fase, ao abandono da população da baixa da cidade, está associado além da desindustrialização o congelamento da Lei das Rendas, que teve como reflexo a “falta de capacidade financeira” dos proprietários para efetuarem as obras de conservação e manutenção, tendo-se degradado o parque habitacional ao ponto de ficar inabitável. Os inquilinos, devido à desindustrialização saíram para as periferias, abandonando a habitação, na procura de trabalho e novas condições socioeconómicas para viver, contribuindo para a crise da cidade antiga.



**Figura 50.** Feira na Praça das Cardosas

Fonte: Foto do Autor

## 9.2 Relação da População – Alojamento - Alojamentos Vagos

Apresenta-se abaixo os indicadores do parque habitacional em Portugal, no Grande Porto, no Concelho do Porto (cidade do Porto) e na ACRRU.

**Tabela 4. Indicadores Habitacionais**

	Portugal			Grande Porto		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011
População residente	9.867.147	10.356.117	10.561.614	1.167.800	1.260.680	1.287.276
N.º total edifícios	2.861.719	3.160.043	3.543.595	237.905	264.744	273.469
Alojamentos Familiares	4.182.617	5.046.744	5.865.390	413.061	540.337	623.596
N.º Habitantes p/Alojamento	2,36	2,05	1,8	2,83	2,33	2,06

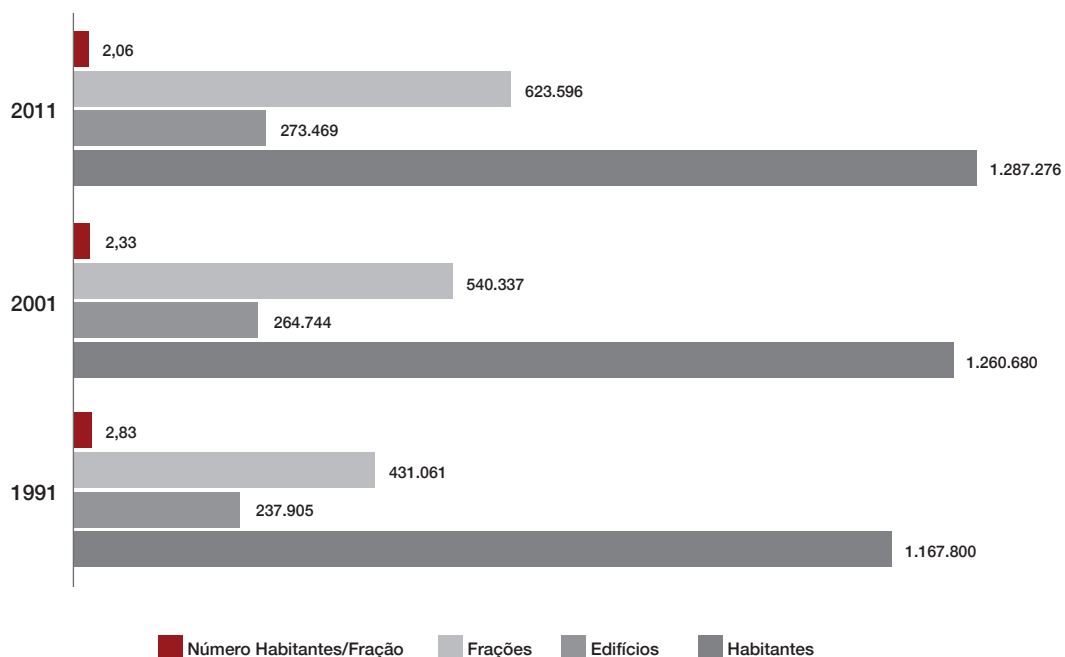
Fonte: Censos de 1991, 2001 e 2011. Tabela do autor.

**Tabela 5. Indicadores Habitacionais**

	Concelho do Porto			ACRRU			4 Freguesias do Núcleo Histórico		
	41,42 km <sup>2</sup>			10,67 km <sup>2</sup>			1,53 km <sup>2</sup>		
	1991	2001	2011	1991	2001	2011	1991	2001	2011
População residente	302.472	263.131	237.591	110.672	84.380	71.352	21.471	13.219	9.314
N.º total edifícios	48.303	46.681	44.341	19.004	18.048	16.926	3.474	3.097	2.853
Alojamentos Familiares	113.188	125.267	137.359	45.469	46.847	49.809	7.975	7.400	7.738
N.º Habitantes p/Alojamento	2,67	2,1	1,73	1,86	1,8	1,44	1,86	1,79	1,2

Fonte: INE Censos de 1991, 2001 e 2011. Tabela do autor.

**Gráfico 5. Grande Porto - Relação entre habitantes, edifícios, alojamentos familiares e n.º habitantes/alojamento**



Fonte: Dados INE. Gráfico do autor.

**Grande Porto - 9 (nove) Municípios:**

Porto | Matosinhos | Maia | Valongo | Gondomar | Gaia | Espinho | Póvoa | Vila do Conde

O Concelho do Porto, coincidente com a Cidade do Porto possui 7 freguesias, são elas: União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde; União de freguesias de Cedofeita, S.º Ildfonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória; União de freguesias de Lordelo do Douro e Massarelos; Bonfim; Campanhã; Paranhos e Ramalde.

Nas freguesias do Núcleo Histórico, que em tempos apresentavam os maiores números de residentes por alojamento, no ano de 2011 em média apenas 1,2 habitantes habitavam cada alojamento familiar.

Como já evidenciado, com a inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património da Humanidade, e com a criação da Porto Vivo - SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA, o objetivo de re-habitar as zonas centrais da cidade tornou-se por demais urgente com a apresentação da evidência estatística. Podemos observar no quadro anterior a diminuição, década após década, da população residente no Concelho do Porto, sendo naturalmente mais notada na zona antiga.

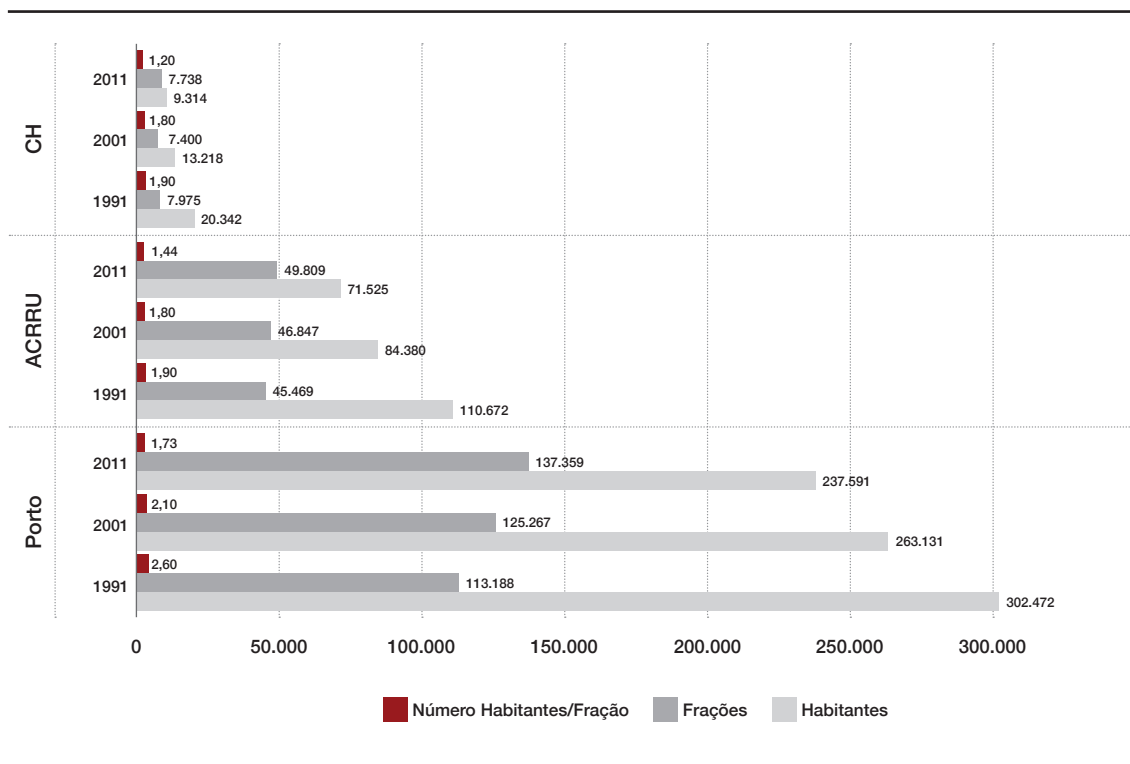
No Porto, em 2011o uso e função dos alojamentos é principalmente residencial, o que fornece à função habitacional uma relevância central num programa de reabilitação urbana. Verificou-se um aumento de 12865 alojamentos familiares no Porto relativamente a 2001 dos quais 3 mil correspondem a residências habituais, 3 mil a residências secundárias e os restantes cerca de 7 mil estão vagos que correspondem a um acréscimo de 37% de alojamentos familiares vagos.

**Tabela 6. Indicadores Habitacionais – Função do Alojamento**

		Função do Alojamento			
		Alojamentos Familiares <i>Total</i>	Residência habitual	Residência secundária	Alojamentos vagos
<b>2011</b>	Portugal	5.865.390	3.997.378	1.133.166	734.846
	Grande Porto	623.596	484.801	54.429	79.366
	<b>Porto</b>	<b>137.359</b>	<b>98.799</b>	<b>12.734</b>	<b>25.826</b>
<b>2001</b>	Portugal	5.019.425	3.551.229	924.419	543.775
	Grande Porto	537.001	421.426	51.838	63.737
	<b>Porto</b>	<b>124.494</b>	<b>95.899</b>	<b>9760</b>	<b>18.835</b>

Fonte: INE, 2001 e 2011. Tabela do autor.

**Gráfico 6. Relação entre habitantes, edifícios e frações**



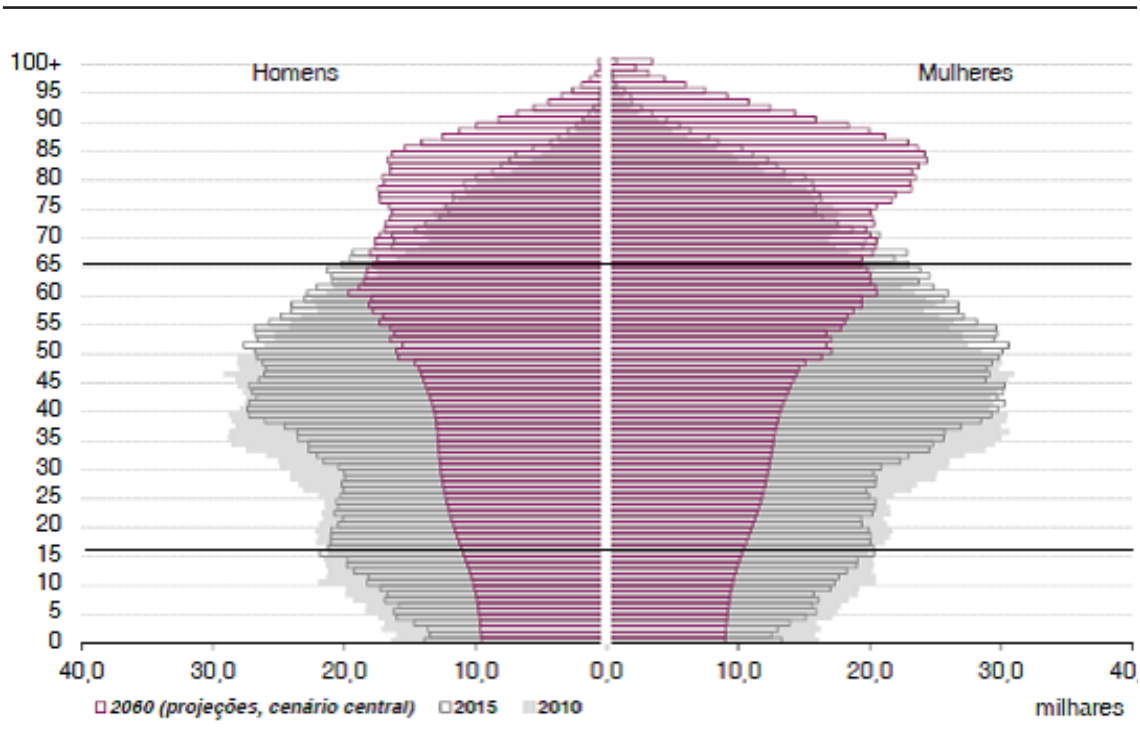
Fonte: Censos de 1991, 2001 e 2011. Gráfico do autor.

A região norte à semelhança do resto do País, mantém a tendência de envelhecimento demográfico, processo que se evidencia na alteração do perfil que as pirâmides etárias apresentam nos últimos anos, como ilustra a sobreposição para 2010, 2015 e 2060. Em resultado desta tendência, o índice de envelhecimento aumentou de 103 para 128 idosos por cada 100 jovens, entre 2001 e 2011. Entre 2010 e 2015 aumentou de 110 para 140, podendo atingir 366 idosos por cada 100 jovens até 2060 (projeções, cenário central). Fonte: INE (2015)

Algumas medidas estratégicas estão já a ser tomadas pela Câmara Municipal / Porto Vivo - SRU, para inverter esta situação de contínuo abandono do Porto, nomeadamente da ACRRU onde se insere o Centro Histórico, Património Mundial desde Dezembro 1996, dependendo da sua eficácia.

A Porto Vivo - SRU, promoveu até ao passado dia 10 de Fevereiro de 2017 um concurso para arrendamento de 39 frações de vários edifícios no Centro Histórico do Porto, sendo mais um contributo para re-habitar a Baixa.

**Gráfico 7. Pirâmide Etária para o Norte - Projeção para 2060**



Fonte: INE (2015)

Embora já com alguma dinâmica de mudança mas ainda com grande variedade de problemas, a ACRRU está profundamente marcada pela segregação espacial relativamente ao espaço urbano envolvente e pela exclusão social da população que aí reside, não pela falta de ambiente físico, equipamentos e segurança mas sim pela falta de emprego e pelo grande inflacionamento do preço das habitações, compra e arrendamento, sem proteção para o habitante autóctone.

A vinda de habitantes dos bairros periféricos, oriundos do centro histórico também se começa a perspetivar.

De momento está em curso a 2.ª revisão ao PDM, que decorrerá até 25 de Março 2018, considerando como base e para análise os dados demográficos do INE disponíveis até 2011.



**Figura 51.** Habitação com fonte e comércio - Miragaia

Fonte: Foto do Autor

### 9.3 Incentivos à reabilitação urbana. A Loja da Reabilitação Urbana

Com o intuito de fomentar o processo de reabilitação, são desenvolvidos diversos incentivos à reabilitação urbana. A loja da reabilitação urbana tem como missão promover o processo de reabilitação do património edificado, nas suas diferentes fases, facultando informação e serviços aos interessados no projeto de reabilitação urbana do centro histórico, promovido pela Porto Vivo - SRU. A loja tem como principais objetivos promover e divulgar o projeto da reabilitação urbana, esclarecer e colaborar com os interessados nos processos de licenciamento de obras na ZIP, promover e esclarecer o acesso a programas de incentivos para a reabilitação urbana. (Porto Vivo - SRU, 2017)

De salientar na página 3110 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, 1 de setembro de 2016, que:

“Tendo em vista a operacionalização e a concretização das políticas de reabilitação urbana e de habitação (...) assumiu no seu Programa o compromisso de criar o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE), compromisso esse que foi renovado no âmbito do Programa Nacional de Reformas, e que é paralelo a outros instrumentos de política urbana, como o IFRRU 2020 — Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas, o Programa «Reabilitar para Arrendar», o Programa «Casa Eficiente» e o Programa «Arrendamento Acessível». Cada um destes instrumentos interage com os demais com base em relações de interdependência e de complementaridade, garantindo-se, por via desta abordagem integrada, um aumento substancial da eficiência e da eficácia da atuação pública na prossecução dos objetivos últimos destas políticas.”





~~X~~ A Cidade Criativa vs “Smart City”  
nos modelos da Reabilitação Urbana



BAI NO BATALHA



GODMESS  
SEM

**Figura 52.** “Criatividade”. Rua das Flores  
Fonte: Foto do Autor

## 10.1 A cidade criativa | “Smart City” e a Carta de Atenas

A cidade criativa e sustentável, que usa a tecnologia no seu processo de planeamento com a participação dos cidadãos é hoje analisada como assunto fundamental na discussão global sobre o desenvolvimento sustentável.

O conceito de cidade criativa, faz parte de uma série de outras ideias que têm surgido na investigação das dinâmicas espaciais urbanas associadas à eventual emergência de uma nova economia. Uma delas é o facto de parte significativa dos setores intensivos em conhecimento (tecnológico e criativo) tenderem a concentrar-se no espaço urbano, as chamadas “indústrias criativas”. Nesse sentido, depreende-se que “cidade criativa” poderá ser um fenómeno de concentração dessas atividades nas cidades, e o potencial que estas poderão representar para a transformação das mesmas. A clarificação do conceito de “cidade criativa” pressupõe, então, atender aos conceitos de “criatividade” e “indústrias criativas”, inovando e concertando com outras políticas de modelos estratégicos. Um novo paradigma centrando-se no potencial que representa para a vitalidade da cidade e dos espaços urbanos. O conceito de “criatividade” é geralmente definido como um processo mental que envolve a geração de novas ideias, ou a associação de ideias preexistentes, é simultaneamente um ato inventivo e experimental que pressupõe assumir riscos.

A criatividade, na abordagem da “cidade criativa”, é associada à lógica capitalista, tal como os anteriores modelos, adquirindo grande dimensão, e sendo vista como potencial motor para o crescimento económico, social e territorial da cidade.

“É no atual contexto do século XXI, de capitalismo global e de alguma decadência da cidade, que o paradigma da “cidade criativa” é encarado por muitos autores e entidades como um modelo que promete inverter esta tendência e trazer vitalidade e identidade às cidades.” (Furtado, Alves, 2012, p. 125-140)

O conceito de “indústrias criativas” é mais restrito às atividades criativas, conjunto de (sub)setores criativos industriais, que têm por centro a criatividade humana como a arte, o artesanato, a moda, o design, a arquitetura, a publicidade, o software, etc... Trata-se de um conceito proveniente das tradicionais atividades mais artísticas e indústrias culturais que foram alvo de evolução. Tal evolução

está associada, em grande medida, ao desenvolvimento tecnológico e à integração das redes de informação e comunicação, enquanto meios de conexão e mobilidade.

As “*Smart Cities*” (cidades inteligentes) são “sistemas” de pessoas interagindo e usando energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento económico e a melhoria da qualidade de vida. Estes fluxos de interação são considerados inteligentes por fazer uso estratégico de infraestruturas e serviços e da informação e comunicação com benefícios para o planeamento e gestão urbana contribuindo para dar resposta às necessidades sociais e económicas da sociedade.

Como já referido o futuro passa, cada vez mais, pela deslocação das populações para as grandes cidades onde o crescimento é consequência natural e decorrente das oportunidades de trabalho, das condições económicas e dos serviços públicos e privados oferecidos. No futuro próximo, mais de 80% da população mundial residirá nas grandes cidades.

As cidades inteligentes ou “*smart cities*” serão as que forem capazes de conciliar os grandes fluxos humanos com recurso às novas tecnologias, facilitando a mobilidade e a sustentabilidade.

Atualmente temos melhores e mais modernas empresas de transportes públicos orientadas por critérios de sustentabilidade económica e pelo desenvolvimento que atende às necessidades do presente sem comprometer as gerações futuras, privilegiando a aplicação de técnicas não poluentes, de monitorização ambiental e de racionalização de energia, no estrito cumprimento com o respeito pelo ambiente subscrevendo o objetivo estratégico do “Protocolo de Quioto”. Uma cidade inteligente é aquela em que é feito investimento em capital humano e social, incentivando a utilização de tecnologias avançadas, como elemento viabilizador para um crescimento económico sustentável, proporcionando uma melhoria na qualidade de vida dos cidadãos residentes e flutuantes, e consequentemente permitem também uma melhor gestão dos recursos naturais e energéticos.

A “Cidade Criativa” está conectada com as recomendações da carta de Atenas de 2003.

Resultante da visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as cidades do séc. XXI, a reabilitação e regeneração urbana, implica o desenvolvimento sustentável pela ação sociocultural e pelo processo participativo. Trata-se de uma Visão de uma rede de cidades, que conservarão a sua riqueza cultural e a sua diversidade, resultantes da sua longa história.

As cidades ficarão ligadas entre si por uma multitude de redes, plenas de conteúdos e de funções úteis, permanecerão criativas e competitivas, e procurarão simultaneamente a complementaridade e a cooperação, contribuindo de maneira decisiva para o bem-estar dos seus habitantes e, num sentido mais lato, de todos os que as utiliza.

A redescoberta da criatividade urbana é o desafio do processo de reabilitação contemporâneo, uma aproximação alternativa ao urbanismo que reflete a necessidade de cruzamento disciplinar para a resolução do problema do património urbano e das cidades.

As cidades bem sucedidas, conforme Charles Landry (2008) referiu, aparentam seguir um padrão, dando importância ao “*Genius Loci*” e não criam barreiras à criatividade. Para ser criativa, a cidade deve ter o reconhecimento da criatividade e da inovação como carácter transversal, como necessidade do desenvolvimento harmónico das políticas económica, social, cultural e ambiental, a coexistência de tensões vistas de maneira complementar das raízes locais e influências globais cosmopolitas e a existência de projetos icónicos capazes de atrair a atenção, voltados à base criativa, cultura de elite e cultura de rua, artistas voluntários e “*clusters*” de indústrias criativas a ex. da casa da Música e da Rua da Flores.

A consideração da cidade como um todo integrado, desconstruindo a proposta de criar polos isolados de criatividade, e incorporando não só as áreas com classes marginalizadas, em oposição ao favorecimento das desigualdades com reflexos na gentrificação.

Procura do equilíbrio entre produção, distribuição e consumo, valorização da cultura por aspetos múltiplos, em especial pela criação de um ambiente motivador de criatividade e diferenciação. Permanência de um processo de transformação e não de intervenções pontuais e descontextualizadas, existência de conexões e mobilidades entre ideias, pessoas, diversidades, áreas, local e global, perfis e estruturas culturais de maneira física ou digital. (Furtado e Alves, 2012)

Uma cidade que se pretende criativa com três características em comum: A inovação em sentido amplo, desde tecnológicas a sociais, novos olhares sobre velhos e novos problemas, perspectivas do mundo em transformação; uma cidade que se reinventa e coloca a criatividade em prática para se transformar num espaço melhor.

A segunda é a cultura, não só pelo ponto de vista de identidade da cidade, como também pelo impacto económico que ela traz. A cultura é uma maneira de ressaltar a singularidade de cada cidade, podemos dizer que é a essência, o espírito da cidade. A cultura pode gerar um ambiente mais propício para a criatividade.

Em terceiro lugar estão as conexões, promover o entendimento da cidade como um sistema.

As economias e sociedades mais bem-sucedidas do século XXI vão ser também as mais criativas. Criatividade vai fazer a diferença para as empresas que procuram vantagens competitivas, para as sociedades que procuram novas formas de abordar problemas e melhorar a qualidade de vida. As indústrias criativas para continuarem a aproveitar as oportunidades dum mundo em rápida mudan-

ça, pensam “fora da caixa”, inovam, são flexíveis, rápidas e esforçam-se para realizar o seu pleno potencial. (Cidades Criativas, 2017)

No modelo vigente das Sociedades de Reabilitação Urbana, as unidades de intervenção com definição de abrangência espacial poderá contribuir para um modelo ideal na resposta aos problemas das cidades e suas áreas históricas, num conceito de cidade criativa e “*smart city*”.

Charles Landry (2008) defende que é nas especificidades de cada lugar, no *genius locci*, que as cidades podem potenciar os seus ativos urbano-económicos seguindo a máxima “tornar uma fraqueza numa força” ou seja, reutilizando o potencial não aproveitado em benefício urbano. Cada cidade pode ser um centro global de alguma coisa, se persistentemente se esforçar e olhar para si própria e para o potencial dos seus recursos. A concorrência com a cidade genérica, dos centros comerciais e áreas habitacionais indistintas é mais forte do que com a cidade histórica.

A sociedade de informação e conhecimento encontra-se numa progressão crescente e a cultura urbana encontra-se em mutação: história e tradição versus modernidade e informação. A multiplicidade de funções urbanas atuais superou a tríade modernista: habitação, trabalho e lazer e deu origem a uma urbanidade contemporânea mais complexa e plural. Os princípios da abordagem criativa apontam assim para uma mudança de paradigma. É uma mudança que pretende promover as cidades enquanto ambientes criativos, entendidos como espaços nucleares para a interação de talentos, atividades criativas e sinergias culturais, em clara articulação com a capacidade de criar valor económico e catalizador da regeneração urbana. Isso exige forte capacidade organizacional e de liderança, assim como a promoção de dinâmicas culturais capazes de gerar efeitos económicos e de renovação urbana relevantes e sustentados.

## 10.2 Desafios da Cidade Criativa

A formulação original de “cidade criativa” assenta fortemente no potencial das “indústrias criativas” e na sua capacidade de atrair e fixar talentos. O sucesso das cidades contemporâneas passa pela capacidade de atrair capital humano qualificado, com vista à criação e aplicação de conhecimento em “*clusters* urbanos” e “indústrias criativas”, que por sua vez se poderão traduzir numa economia mais robusta e numa cidade mais competitiva.

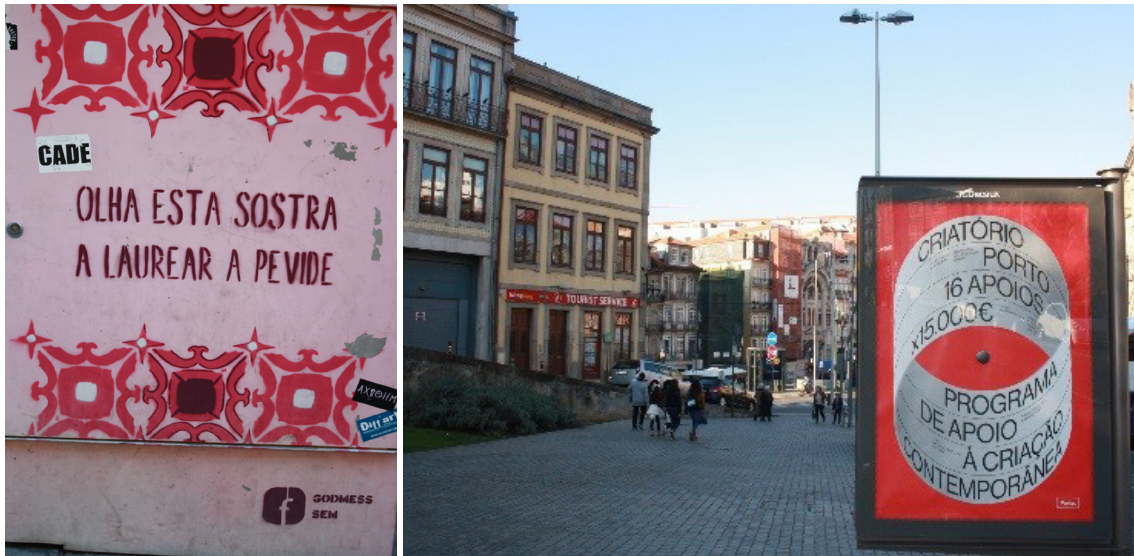
A problemática das cidades atuais surge equacionada no contexto da economia global, em que a competitividade se exerce à escala mundial, e que o crescimento extensivo das cidades no passado gerou uma série de problemas relacionados com a sustentabilidade ambiental, económica e social.

Neste sentido, as práticas urbanas conceptualizadas para o século XXI passam por orientar as políticas urbanas para o interior da cidade, promovendo o retorno e fixação da população, tendo em conta opções políticas, instrumentos a utilizar, escalas territoriais e atores envolvidos.

“A este propósito Friedman (2007) aponta três princípios importantes a ter em conta nas práticas urbanas para o século XXI: sustentabilidade ambiental, coesão social e governança democrática. É no atual contexto do século XXI, de capitalismo global e de alguma decadência da cidade, que o paradigma da “cidade criativa” é encarado por muitos autores e entidades como um modelo que promete inverter esta tendência e trazer vitalidade e identidade às cidades.” (Furtado e Alves. 2012, P. 125)

A abordagem sobre “cidade criativa” salienta a importância de apostar em políticas ligadas à criatividade e inovação urbana, visando a atração e a fixação de talentos, bem como a capacidade de desenvolver investigação e produtos tecnológicos, apoiando-se numa sociedade tolerante que valorize a diversidade sociocultural, assim como encorajar e fomentar a imaginação e criatividade das pessoas nas organizações.

Os princípios da criatividade que começaram a emergir em Portugal, ainda que com pouca expressão, serviram também de mote para o desenvolvimento e revitalização de algumas áreas obsoletas das cidades, já com reflexo na nova centralidade da Rua das Flores.



**Figura 53.** Publicidade Temática no Porto - Cidade Criativa

Fonte: Foto do Autor

Numa excelente iniciativa a Câmara do Porto acabou de lançar um concurso para apoio a 16 projetos de criação artística contemporânea na cidade do Porto no valor de 16 000,0€, num projeto a desenvolver a partir de Abril do ano de 2017 num prazo de um ano, com apresentação pública sob a forma de exibição ou edição, consoante o caso, no Porto até final de 2018.

Em síntese as cidades criativas caracterizam-se por processos contínuos de inovação, baseando-se em conexões, tendo na cultura grande fonte de criatividade e diferenciação social, económica e urbana.

A pertinência desta temática acabou de ser analisada e debatida no V Congresso Internacional de Cidades Criativas 2017 realizado na Faculdade de Letras da Universidade do Porto, entre os dias 25 a 27 de Janeiro, pretendendo continuar a ser um espaço de partilha de conhecimentos e experiências no âmbito das soluções criativas e inovadoras para o espaço urbano, congregando perspetivas científicas, artísticas, filosóficas, políticas ou antropológicas (entre outras), procedentes de vários contextos e culturas, tendo como objetivo principal a criação de condições ideais para uma indagação transversal, original e profícua do papel da cidade na vida humana.

### **10.3 O papel da arquitetura na Cidade Criativa Vs Smart City – Acupuntura Urbana**

A arquitetura na “cidade criativa” é relevante pelo desempenho do planeamento e gestão da cidade, não podendo deixar de manter um lugar central nestes processos.

A abordagem na “cidade criativa” deve compreender também a qualidade física das cidades, tendo na sua diversidade cultural e na vivência dos espaços urbanos os seus fundamentos. A arquitetura tem um enorme potencial transformador sobre a cidade, que pode ir da simples escala do edifício singular ao planeamento urbano global e às dinâmicas quotidianas.

“As políticas urbanas podem fomentar a singularidade, a atratividade e a utilização do espaço, interessando-se sobretudo pela temática do espaço público. Neste campo, os decisores públicos têm o papel importante de promover espaços e equipamentos públicos de qualidade, que tragam às cidades grandes massas e maior vitalidade. Tudo isto, se implementado segundo os princípios da criatividade, poderá trazer grandes benefícios à cidade, tanto a nível económico, como a nível sociocultural.” (Furtado e Alves, 2012, P. 125-140)

Como exemplo da cidade de Bilbao, em Espanha, com a implantação entre 1997- 2000, à beira do Rio Nervión, do museu da Fundação Guggenheim, do arquiteto Frank Gehry, com função para exposições de arte contemporânea, local de atração e visita, associado a reabilitação do local. Nunca podemos abstrair-nos que estamos num campo complexo. Está completamente investigado e testado que a implementação deste tipo de equipamentos produz segregação social e contribui para a gentrificação com perda de identidade local. Há necessidade de debates entre os atores responsáveis pela cidade, a tal equipa pluridisciplinar na tentativa de se encontrar a coerência e o equilíbrio urbano. Os mesmos problemas e oportunidades estão associados à regeneração urbana operada com a Exposição Internacional de Lisboa de 1998.

Interessa que a lógica de maximização e dinamização do uso de espaços já urbanizados se alastre a outros, intervindo num ponto da cidade e a partir daí, iniciando-se a mudança desse ponto e sua envolvente. Uma indução de atividades e alteração de mentalidades, contrariando a expansão horizontal da cidade e aumentando a proximidade física, numa aplicação da “Acupuntura Urbana” de Jaime Lerner. A conexão e organização em rede podem garantir a qualidade de equipamentos, serviços, espaços públicos e de lazer, tudo isto promovido numa lógica de competitividade territorial global. Em todas estas intervenções o papel do arquiteto é fundamental, uma vez que ele é

um técnico capacitado para garantir a qualidade física de todos estes espaços e intervenções. Daí que não se possa dissociar o papel da Arquitetura das intervenções para construção das “cidades criativas” mantendo a identidade, autoestima, e sentimento de pertença relacionadas com pontos de referência que se possui em relação à cidade. (Jaime Lerner, 2003).

As disciplinas de Arquitetura e do Urbanismo devem continuar a assumir uma posição central na análise das sinergias de cada cidade e no desenvolvimento de soluções simultaneamente formais e socioculturais, que propiciem vivências ricas e diversificadas. Hoje a Arquitetura referencia-se nela própria, para dar respostas às necessidades “glocais”, num território de complexidade. A lógica numa sucessão de crises planetárias e procura do equilíbrio ecossistémico e a dialógica numa prospetiva reativa do “saber fazer”, de olhar para o futuro com os seus problemas complexos.

**XI. A Reabilitação urbana inserida  
em novas perspetivas**



**Figura 54.** Praça 9 de Abril

Fonte: Foto do Autor

## 11.1 “Eco-Arquitetura” e “Eco-Urbanismo”

Uma das questões mais críticas a ser respondida pelos urbanistas do século XXI é como as cidades podem absorver o crescimento populacional esperado sem sobrecarregar ainda mais o meio ambiente no qual estão inseridas.

As recentes mudanças climáticas aliadas à gradual diminuição da disponibilidade de combustíveis fósseis, indicam que precisam de ser inseridas novas estratégias no planeamento urbano para adaptarem os espaços a uma nova realidade.

O atual modelo de cidade “genérica” que separa o comércio, a indústria e serviços das residências, implicam mais carros/habitante, e distâncias cada vez maiores a serem percorridas diariamente pela população, aumentando, dessa forma, as emissões de dióxido de carbono (CO<sub>2</sub>).

“(…) uma nova cidade de sítios que se pretende produzir, associada a um conceito onde a mobilidade e o cosmopolitismo ocupam uma centralidade inegável, mas não devidamente suportada nos três grandes valores urbanos (paisagem global, democracia, abertura). De facto, esta nova cidade é composta por pedaços, áreas dedicadas não raro de apreciável qualidade, inovadoras e bem integradas em espaços vastos, mas sem que haja um sentido sistémico para o conjunto do espaço urbano. E uma cidade fragmentada ou estilhaçada (...) não é democrática, não valoriza suficientemente os outros, não produz paisagens globais.” (Portas, et al., 2007, p. 225)

A morfologia urbana, assim como as técnicas e tecnologias usadas na construção e administração de edifícios, desempenham um papel fundamental para a construção de cidades mais sustentáveis.

Projetos pilotos de distritos sustentáveis são instrumentos importantes para o teste de novos sistemas de planeamento urbano que facilitem a redução de emissões de CO<sub>2</sub> e também a preservação de recursos naturais como a água, a terra, as áreas rurais e de preservação ambiental. Esses projetos também facilitam a demonstração do que pode ser atingido, em termos de construção sustentável, estabelecendo assim novos marcos em sustentabilidade urbana. A Alemanha, Finlândia, Suécia e Estados Unidos da América são exemplos de países que desenvolveram cidades sustentáveis com o objetivo de aplicar princípios de sustentabilidade local estabelecidos pela Agenda 21. A Agenda 21, elaborada durante a Rio-92, estabeleceu princípios de sustentabilidade a serem introduzidos em diferentes áreas, incluindo o urbanismo, que motivou diversos países a testar esses princípios em projetos pilotos de locais sustentáveis. (Agenda, 1992)

As cidades inseridas em novas perspectivas constituem-se,

“como pólos privilegiados de acumulação de recursos estratégicos para o desenvolvimento (...) possuem um gigantesco peso económico. A sua importância é reconhecida por todos aqueles que intervêm no território e é por isso que as políticas tendem a definir estratégias para o espaço urbano.” (Portas, et al., 2007, p. 220)



**Figura 55.** Uso de Energias Renováveis. Redução da emissão de CO<sup>2</sup>

Fonte: Portal da Construção Sustentável



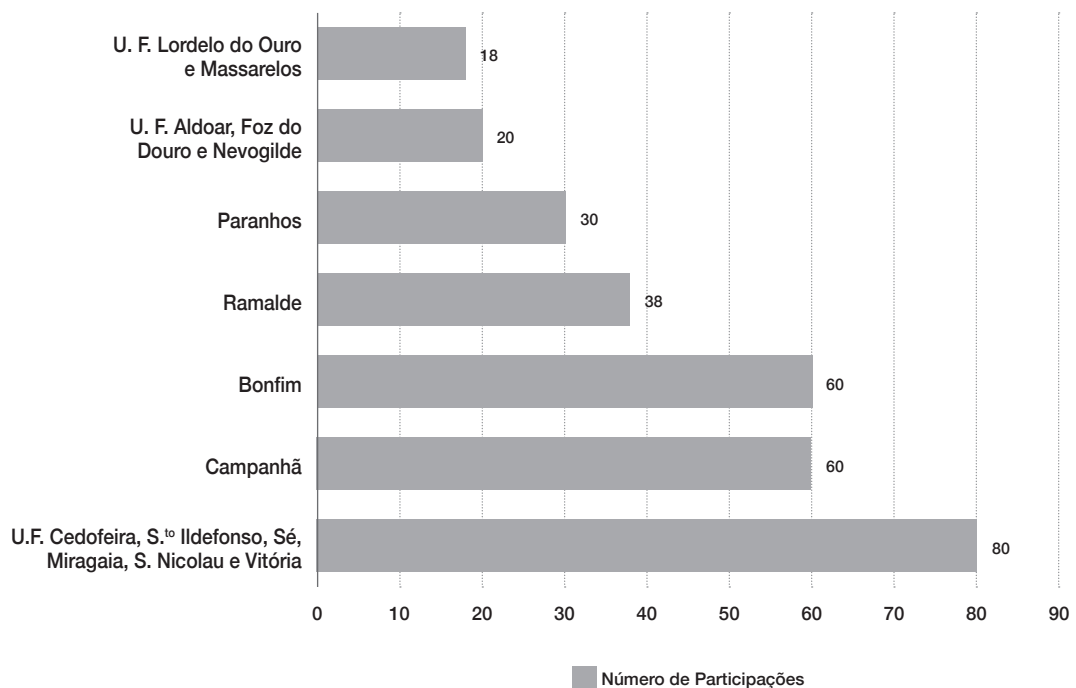
**Figura 56.** Eficiência energética em edifícios. Classes de Certificação Energética

Fonte: ADENE

## 11.2 Debate do Espaço público e Participação dos cidadãos nas Freguesias do Porto

Numa iniciativa da Câmara Municipal foram realizadas de forma descentralizada pelas Juntas de Freguesia da cidade reuniões com a participação dos habitantes, para os auscultar sobre as suas preocupações, objetivos e visões para a cidade tendo sido contudo as sessões abertas à participação de todos os cidadãos. Foram realizadas nesta auscultação, sete sessões, uma por Freguesia e/ou união de freguesias, no período de 28 de Maio a 25 de Junho do ano de 2015 envolvendo um total de 305 participações. (C. M. Porto, 2015)

**Gráfico 8. N.º de participações por freguesia e/ou Uniões de freguesia**



Fonte: C. M. Porto (2015)

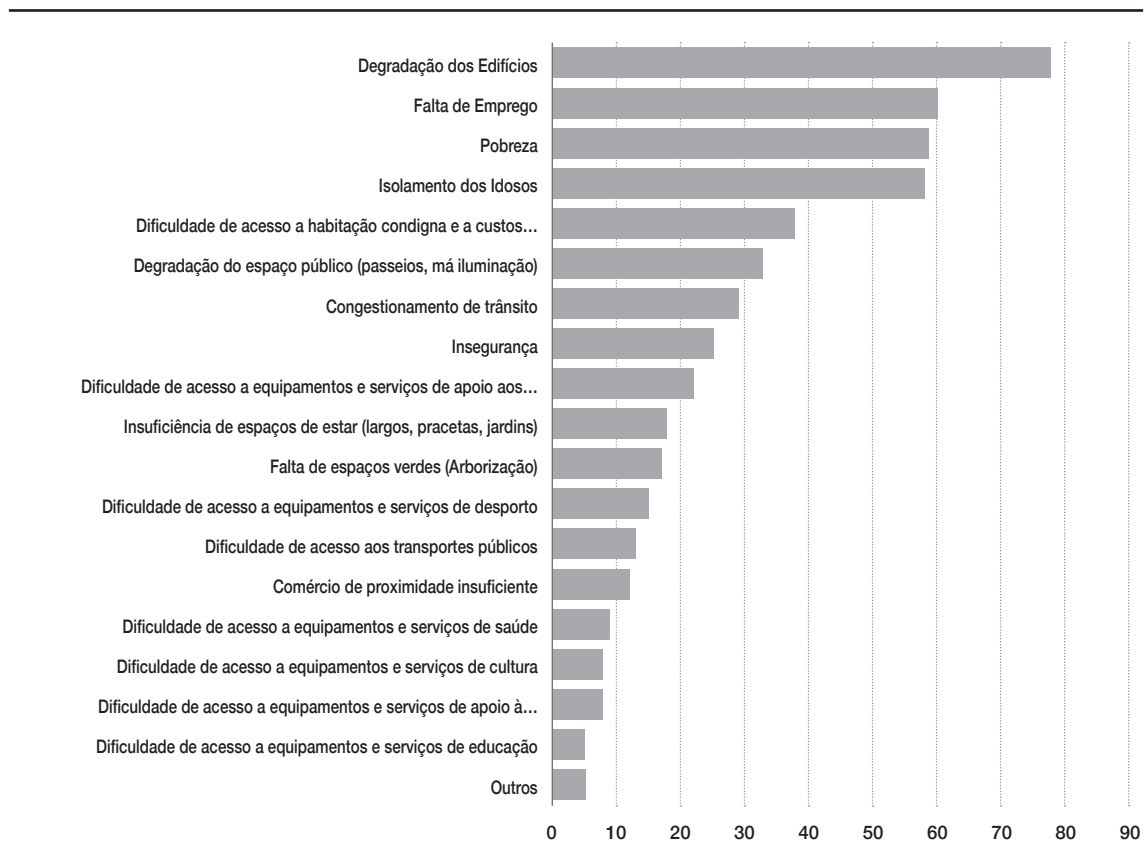
“Para recolher a perceção dos participantes sobre os desafios e questões que se colocam à cidade, mas também sobre as grandes apostas, foram usados dois métodos: o preenchimento de um inquérito e o debate livre.

O inquérito incluía duas componentes de análise, uma primeira relativa aos problemas e desafios que se colocam à cidade, assim como os pontos fortes em que se deveria apostar. E uma segunda componente focando, à escala da freguesia ou união de freguesias, as mesmas problemáticas. O debate foi aberto a todos os participantes que tiveram assim oportunidade de expor os seus pontos de vista quanto aos desafios que se colocam à cidade bem como propostas destinadas à sua resolução.” (C. M. Porto, 2015, p. 3)

A taxa de resposta ao inquérito foi, em qualquer das sessões, muito elevada ainda que o número de participantes tenha variado consideravelmente entre as sessões.

“A primeira questão visava aferir, no entender dos inquiridos, quais os cinco mais importantes desafios/problemas com que a cidade do Porto se depara na atualidade.” (C. M. Porto, 2015, p.5)

**Gráfico 9. Principais desafios/problemas com que a cidade do Porto se depara**

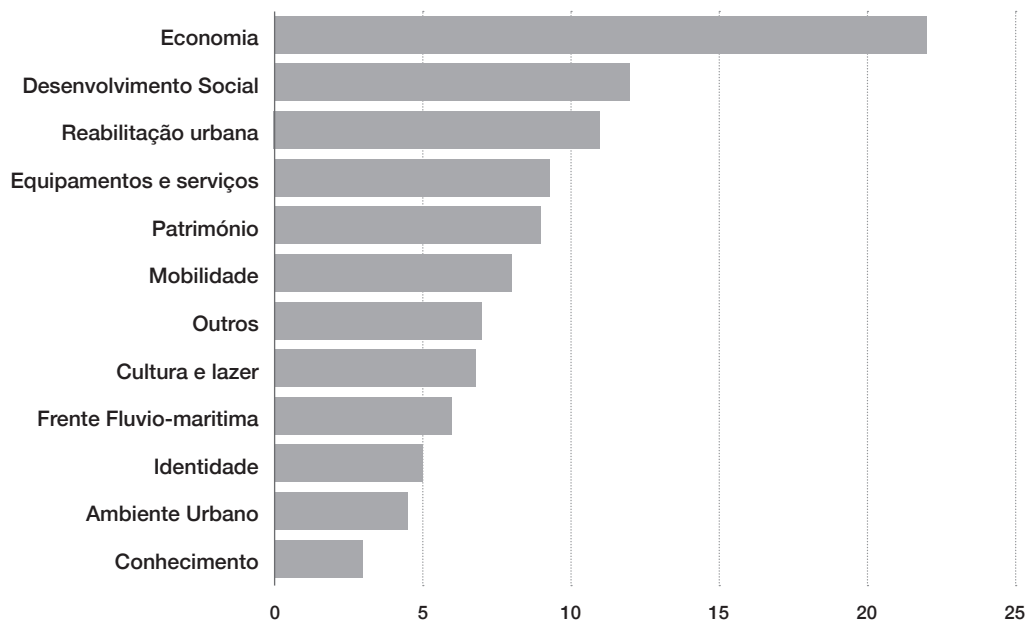


Fonte: C. M. Porto ( 2015)

Solicitou-se aos participantes que registassem os três pontos fortes/vantagens da cidade em que se deveria apostar, as respostas incidiram em domínios e/ou temas de atuação muito diversos. Foram mais relevantes as

“questões relacionadas com as atividades económicas, designadamente o turismo e as novas indústrias. As questões relacionadas com o desenvolvimento social, a reabilitação urbana os equipamentos e os serviços constituíram igualmente domínios eleitos como prioritários em termos de aposta.” (C. M. Porto, 2015, p. 5)

**Gráfico 10. Principais pontos fortes/vantagens da cidade do Porto em que se deveria apostar.**



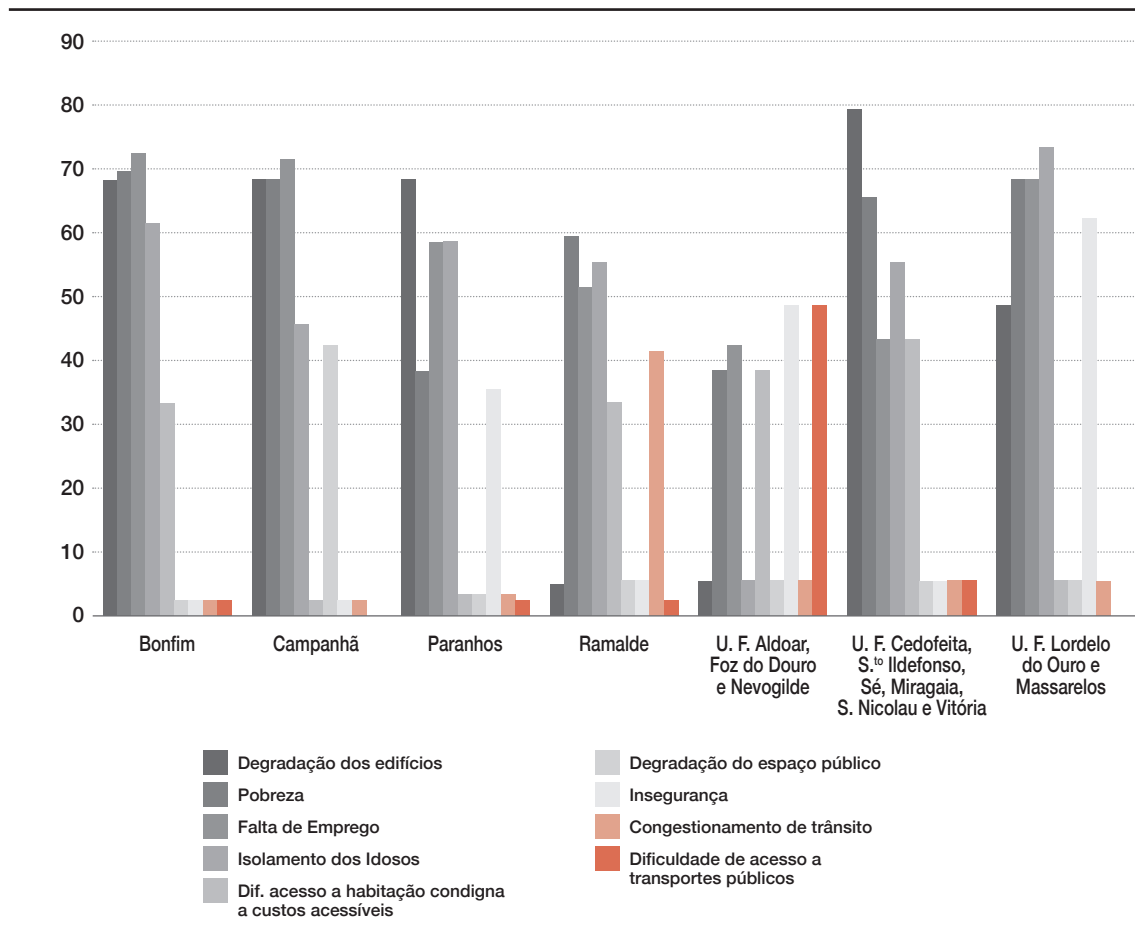
Fonte: C. M. Porto ( 2015)

“A qualidade de vida na cidade do Porto foi globalmente percecionada como razoável para 51% dos respondentes ao inquérito e como boa para 40%.” (C. M. Porto, 2015, p. 6)

A identificação dos principais problemas com que a cidade se debate é contudo priorizada de forma diferente quando a unidade de análise é a freguesia.

“A degradação dos edifícios ainda que sublinhada, de forma inequívoca, pelos participantes em todas as sessões, atinge uma maior expressão na UF de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, S. Nicolau e Vitória - 82% dos casos enunciados, e na freguesia de Paranhos (80%). A falta de emprego, ainda que sendo um problema sinalizado em todas as sessões, evidencia maior preponderância nas freguesias de Paranhos (76%), Bonfim (70%) e Campanhã (70%). Também a pobreza surge como uma das cinco preocupações evidenciadas em todas as sessões. No entanto, é na freguesia do Bonfim que adquire maior expressão registando um peso de 70% no cômputo geral das preocupações, seguindo-se as UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (65%) e de Lordelo do Ouro e Massarelos (63%).” (C. M. Porto, 2015, p. 6)

**Gráfico 11. Os principais desafios/problemas com que a freguesia se depara**



Fonte: C. M. Porto ( 2015)

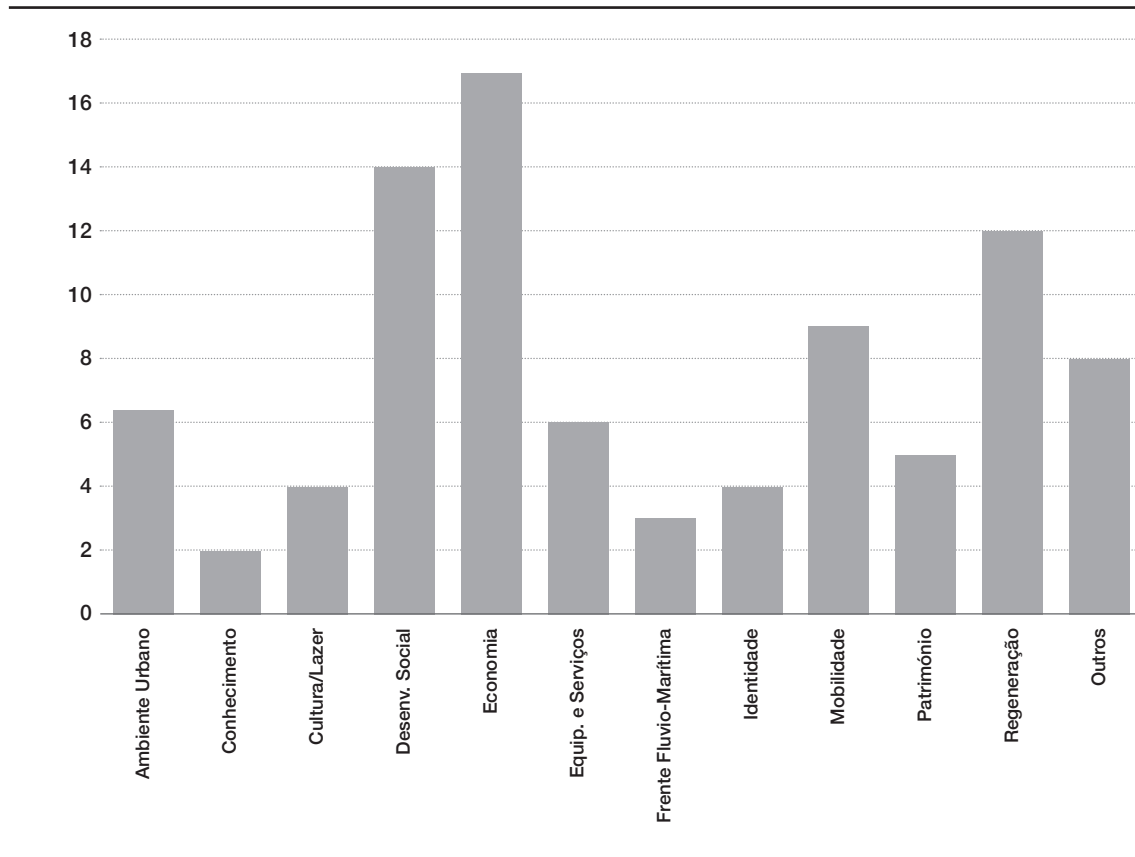
O inquérito pedia ainda aos participantes nestas reuniões que se pronunciassem sobre os pontos fortes/vantagens da freguesia ou união de freguesias.

“A nível geral os inquiridos elencaram como pontos fortes das freguesias onde residiam a economia, com uma taxa de 17%, sendo que esta está sobretudo associada ao turismo da cidade. Foi referida também a presença de indústria em alguns pontos da cidade e o comércio de proximidade como pontos fortes, associados à cultura e “modos vivendi” das gentes do Porto.

Outro ponto forte elencado foi o desenvolvimento social, com uma taxa de 14%, sendo que neste domínio está incluída a habitação condigna das pessoas, bem como a saúde, a educação, a segurança dos residentes, e as acessibilidades para pessoas com mobilidade reduzida. Um dos domínios que também foi bastante focado foi o dos equipamentos sociais, sendo que este surge muito ligado às questões dos idosos e ao seu isolamento, que constitui uma das fragilidades da cidade. A aposta na criação de equipamentos vocacionados para a terceira idade foi apresentada como um desafio a encarar num futuro próximo.

A regeneração urbana foi referida por 11% dos inquiridos como uma aposta a ser feita ao nível da freguesia, sobretudo a reabilitação do edificado e a qualificação do espaço urbano e arruamentos. A mobilidade foi também apontada como um domínio a apostar na cidade, uma vez que sendo esta um eixo de passagem entre o Norte e o Sul sofre com essa pressão do atravessamento, sobretudo na zona oriental.” (C. M. Porto, 2015, p. 8)

**Gráfico 12.** Principais Pontos fortes/Vantagens da Freguesia/U. F. em que se deveria apostar

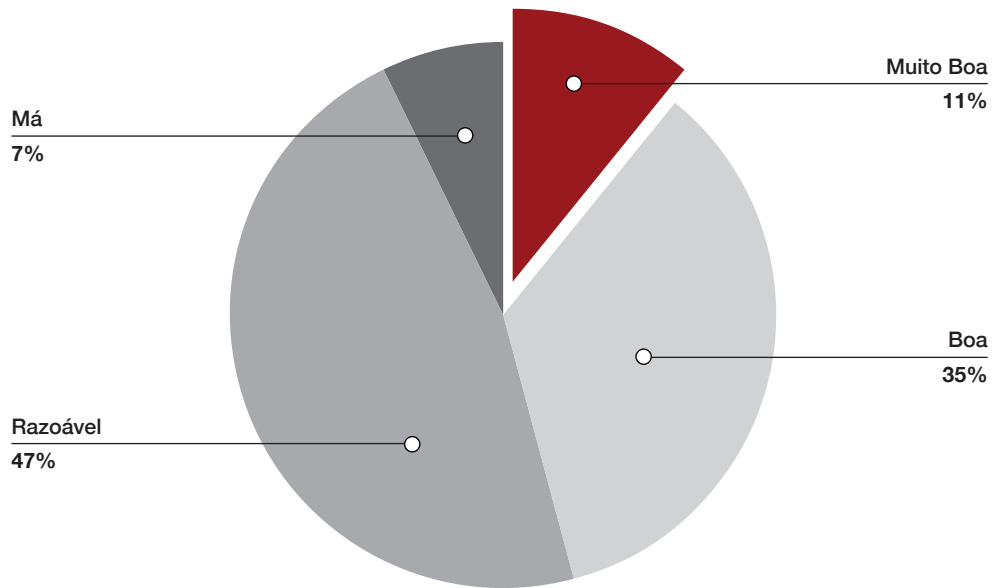


Fonte: C. M. Porto ( 2015)

Sobre a qualidade de vida na cidade,

“os participantes, qualificaram-na maioritariamente como positiva, sendo que 51% a consideram razoável, 39% boa e 7% muito boa. Apenas 3% dos inquiridos classificou como má a qualidade de vida na cidade (...).” (C. M. Porto, 2015, p. 9)

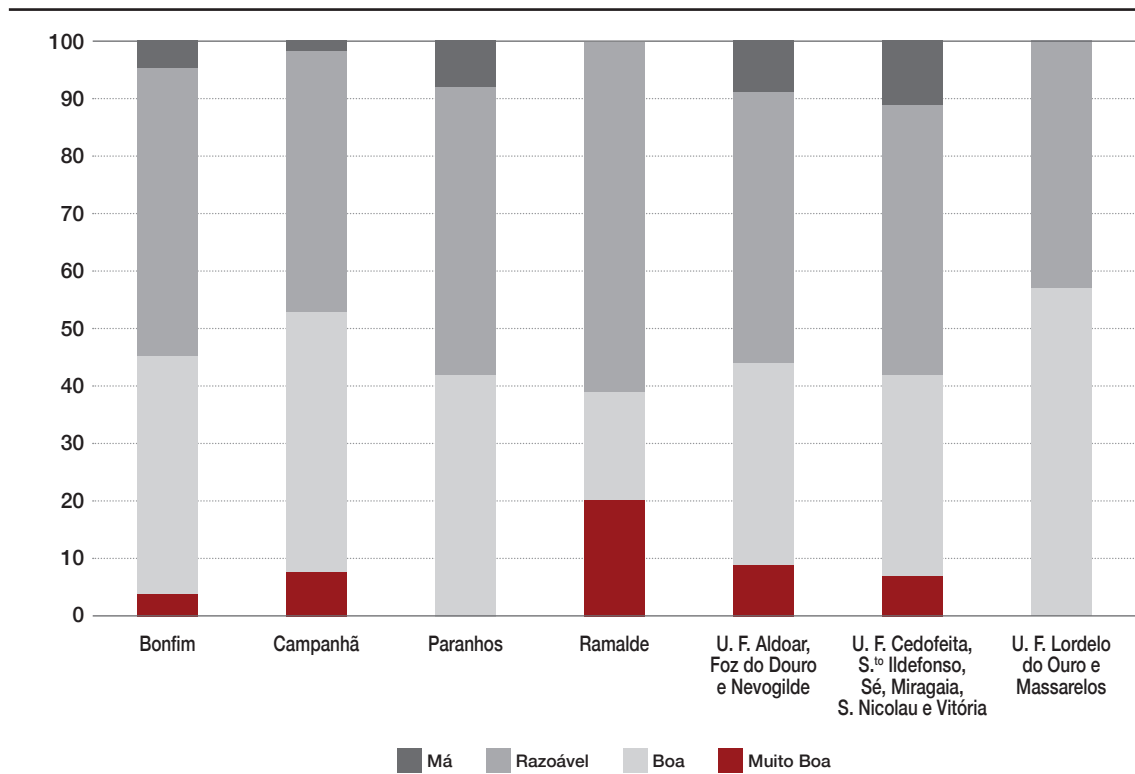
**Gráfico 13. Perceção da qualidade de vida na cidade**



Fonte: C. M. Porto (2015)

“Em todas as freguesias, os inquiridos consideram razoável a qualidade de vida na freguesia, situando-se os valores entre 44% e 63%. Verificaram-se contudo diferenças quanto à avaliação da qualidade de vida na cidade por freguesia e/ou união de freguesias. Na UF de Lordelo do Ouro e Massarelos, a avaliação apresenta-se particularmente positiva, na medida em que 56% dos inquiridos consideram que a qualidade de vida local é boa. Ramalde afasta-se igualmente do padrão observado no conjunto da cidade, dado que uma proporção elevada de inquiridos (19%) classifica a qualidade de vida da sua freguesia como “muito boa”. Contudo, devido ao facto de 63% dos inquiridos considerarem a qualidade de vida de Ramalde apenas “Razoável”, os valores relativos a esta freguesia apresentam-se mais polarizados do que nas restantes.” (C. M. Porto, 2015, p. 9, 10)

**Gráfico 14. Perceção da qualidade de vida por freguesia**



Fonte: Dados da Revisão do PDM do Porto - Fase de caracterização e diagnóstico - Relatório das secções de participação nas juntas de freguesia do Porto. Gráficos do autor.



## XII. O Contexto Atual da Intervenção. Tendências de Evolução e Transformação do Espaço Urbano



**Figura 57.** Quarteirão das Cardosas

Fonte: Foto do Autor

## 12.1 Pelo eixo Mouzinho/Flores até às Cardosas

### **A Terciarização da Sociedade. Urbanismo comercial e indústria do lazer.**

No reinterpretar das lógicas formais e funcionais dos lugares, das ruas, até das pessoas, é a melhor atitude para se analisar, pensar e usufruir da informação do núcleo histórico. Podemos caminhar pelos interstícios da malha medieval, percorrendo-a desde a Ribeira até às Cardosas, sempre envolvidos pelas sequências e surpresas urbanas que nos convidam a avançar, reconhecendo-se as casas habitadas, uma ou outra oficina de artesãos, restaurantes, confeitaria de bolos, a promessa do seu encanto e da sua descoberta, mantendo-se um trajeto que bebe da memória no tempo, oferece interesse no presente e promete continuidade. De notar os residentes que mantêm num processo ativo estes espaços procurados, com bons índices de salubridade e um melhor cuidado, manifestando uma pertença orgulhosa, preservando uma mais-valia patrimonial. Afinal tanto o livro de recomendações e instruções da “máquina” de habitar como o envolvimento dos habitantes funcionaram e ainda não havia a experiência do IBA - Emscher Park (1989-1999).<sup>1</sup>

Vê-se a constante invasão “saudável” de turistas, nacionais e internacionais, imprimindo diferentes dinâmicas ao espaço. O reinterpretar de lógicas formais e funcionais das soluções macro - a cidade, ao(s) lugar(s), à rua, às pessoas.

O processo recente da operação urbana no “Eixo Mouzinho/Flores” tem um dos seus epicentros estratégicos na Rua das Flores, e é reconhecido pelo restabelecimento do espírito do lugar, da história, com atributos de vivência humana. Aqui somos solicitados pelas circunstâncias do seu presente, os encontros e sociabilização com quem, tal como nós, percorre estas artérias, usufruindo do agradável percurso pela “recente e nova” rua repleta de acontecimentos, pessoas, novidades, coisas e incertezas, na conquista do novo, ou então desconhecido num indício de cidade criativa.

A requalificação do Eixo Mouzinho / Flores dá um contributo ao fator turístico fomentando a parte cultural, serviços e comércio local, pela forte presença de empresas e instituições nesta artéria medieval recuperando uma matriz que lhe deu importância ao longo dos séculos. De salientar, as

---

1. Programa IBA-Emscher Park - Participação e integração da população local numa estratégia de reabilitação sustentável, global, assente nas potencialidades da região.



**Figura 58.** Rua Mouzinho da Silveira

Fonte: Foto do Autor

instituições como a Escola Superior Artística do Porto, o Palácio das Artes - Fábrica de Talentos, o novo Hotel, da antiga Papelaria Araújo & Sobrinho, ou o *Oporto Turist Apartments*, entre outros, na potenciação da mobilidade dos jovens e estudantes, tão necessária na revitalização habitacional, constituindo-se, assim, como polos dinamizadores de uma cultura de lugar e sua envolvente.

Relativamente ao quarteirão das Cardosas, unidade de intervenção localizado a sul da Avenida dos Aliados, foi considerado um dos cinco quarteirões piloto, devido à sua localização, no contexto do centro da cidade, à sua importância patrimonial e urbanística com potencialidades face à proximidade com a rede de transportes urbanos e suburbanos. (Porto Vivo - SRU, 2012)

Até meados da década de 80 a zona sul da Avenida dos Aliados constituiu um espaço de grande vitalidade social, cultural e comercial, com a presença de alguns estabelecimentos de restauração e cafés famosos. O abandono, a deterioração e a descaracterização do referido quarteirão a necessitar de intervenção, onde se tornou sensível a preservação da imagem e carácter próprio das

fachadas do referido espaço edificado, marcas indeléveis da tipologia edificatória da cidade do Porto do século XIX.

“Para avaliar o impacto deste ambicioso programa, deverá ter-se presente que, actualmente, cerca de 75% da área útil edificada do quarteirão está subaproveitada- 60% devoluta e cerca de 15% utilizada como armazenamento das funções comerciais, localizadas no rés-do-chão. A ocupação habitacional é reduzidíssima, apenas 6 fogos têm residentes.”  
(Porto Vivo - SRU 2007, p. 6)

O programa estabelecido no documento estratégico de intervenção pretendia melhorar o aproveitamento funcional do quarteirão, com a introdução de novo programa habitacional, a introdução de uma unidade hoteleira de grande qualidade no edifício das Cardosas e prédios adjacentes, assim como a criação de um parque de estacionamento automóvel subterrâneo e o reordenamento interior do quarteirão, com a criação de uma praça interior com acesso pelo Largo dos Lóios, Rua de Trindade Coelho e Praça Almeida Garrett.

Pelos dados fornecidos a público reabilitaram-se 52 fogos com tipologias T0, T2 e T3, com predomínio da tipologia T0. O facto do quarteirão praticamente não possuir população residente, permite prever que não haverá conflitos de ordem social com a atração de novos residentes da classe média/alta para a Baixa. Existem neste local excelentes condições de mobilidade, com serviços de autocarros, metro e estação de São Bento, dotando o quarteirão de grande potencialidade de comercialização.

A função de serviços do quarteirão tem bastante importância para a requalificação do quarteirão. O novo Hotel Intercontinental induz um fluxo positivo de visitantes na cidade e conseqüentemente no quarteirão, não só de turistas que visitam a cidade mas também doutros visitantes que procuram os serviços de restauração, bar, *business center* ou a sala de congressos.

O Documento Estratégico do Quarteirão das Cardosas indica ainda algumas opções tomadas relativamente a cada uma das 42 parcelas do quarteirão, do ponto de vista da arquitetura (dimensão das frentes, materiais a utilizar, alterações das tipologias, etc) uma vez que as parcelas correspondem a épocas distintas, com diferentes volumetrias, por vezes incapazes de satisfazer os padrões de funcionalidade e conforto atuais. Quanto às soluções construtivas, são definidos, no documento estratégico do quarteirão, alguns materiais que devem constituir as novas soluções de reabilitação.  
(Porto Vivo - SRU, 2007)

Ao preservar-se os valores do saber ver o “antigo”, nestes espaços, garante-se o transporte de um coeficiente de valias que sustentam a modernidade conforme expresso nas Carta de Veneza, de 1964, a declaração de Amsterdão, de 1975, a carta de Washington (também conhecida por carta de Toledo), de 1987, o documento de NARA sobre a autenticidade, 1994, a carta de Cracóvia, de 2000, a carta de Leipzig - Comité Económico e Social Europeu - CESE em 2007, o Grande Guia

de Gestão de Cidades Património Mundial, de 2008, ou os Princípios de La Valleta, de 2011, entre outras recomendações. Nesta operação não se verificam premissas fundamentais de salvaguarda alusivas as estas cartas internacionais, na necessária conservação e restauro das operações de reabilitação urbana. (C. M. Porto, 1999)

Devemos ler e interpretar o património nos seus conteúdos históricos, tradições, hábitos, modos de ser e de estar, e entender como funcionam, mesmo na fase de projeto ou antevisão. A essência da cidade com as pessoas que lá pertencem, com os lugares e seus acontecimentos, sedimentados nos registos da memória, nos afetos, no imaginário de cada um e das comunidades, num todo, que lhe dá corpo, tendo como palco “o sítio”, propriedade não só da arquitetura, mas na qual esta está presente na satisfação das mais elementares necessidades da cidade a servir o cidadão e a forma como se articulam.

Importa sublinhar que o Património é uma questão não só de alguns, mas de todos. É uma produção cultural. Constitui uma matriz identificadora que distingue os povos e os espaços de uma forma tangível e intangível.

Embora tenha sido considerada em 2014 a melhor intervenção de uso residencial, no âmbito da 2.<sup>a</sup> edição do Prémio Nacional de Reabilitação Urbana (PNRU), ainda hoje é muito criticada pelo facto de ter sido mais uma obra de renovação que de reabilitação, atribuindo-se-lhe índole “fachadista”.

Da análise qualitativa e do levantamento funcional do quarteirão das Cardosas para os 52 fogos reabilitados, e com o apoio e entrevista ao Sr. José Santos, responsável pela segurança do quarteirão, foi construída a tabela 7 relativa aos indicadores habitacionais.

Da análise quantitativa a tendência é para fogos com tipologias T0, com 22 fogos num total de 46.

Da análise quantitativa conclui-se que a tendência construtiva na reabilitação é claramente para fogos com tipologias T0, com quase 50% do total dos 46 fogos, conforme descrito na tabela 8.

**Tabela 7. Quadro dos indicadores habitacionais para os 52 fogos reabilitados**

Fogos existentes antes da intervenção	120
Fogos existentes após intervenção (valor aproximado)	140
Fogos já reabilitados parceria Público-Privada	52
Fogos vendidos e ocupados para habitação permanente	(**) 3
Fogos ocupados por habitantes da baixa Portuense	1
Fogos ocupados por “gentrifiers   Yuppies”	2
Fogos para arrendamento turístico   alojamento local	(***) 49

(\*) Informação recolhida no site da internet da empresa construtora Lúcios (<http://www.lucios.pt/arquivo-noticias/lucios-assina-o-passeio-das-cardosas-um-marco-na-reabilitacao-do-porto>).

(\*\*) Informação recolhida junto da empresa responsável pela administração do condomínio - Nosadministramos, Rua de D. Manuel II , 320, Porto, entrevista com Sr. José Santos, responsável pela segurança do quarteirão das Cardosas.

(\*\*\*) Valor Aproximado.

Da entrevista efetuada no próprio quarteirão com o responsável da segurança, ressaltou também a preocupação com a insegurança na Praça, com a polícia a ter que patrulhar a zona com frequência, dado ser um local de refúgio e encontro para atividades marginais. Existe uma dificuldade de gestão e segurança do espaço. Os portões de acesso à Praça fecham entre as 20 e as 8 horas, mas pelo estacionamento é possível o acesso permanente durante as 24 horas, daí ter a vigilância 24 horas para manter a segurança.

Da análise efetuada sobre a ocupação e função habitacional das frações “reabilitadas” no quarteirão das Cardosas (Total da análise 46 fogos, distribuídos pela tipologias; 22 T0, 11 T1, 11 T2, 1 T1+1 e 1 T2+1) e no eixo Mouzinho | Flores (Total da análise 210 fogos, distribuídos pelas tipologias; 157 T0, 32 T1, 15 T2, 4 T3 e 2 T4) e noutras zonas pontuais da cidade, conclui-se que a tendência têm predominância nas tipologias T0, mostrando claramente que a cidade não está a ser reabilitada para as famílias, mas sim para o turismo, comércio e serviços, permitindo também concluir que está em curso um processo de perda de Identidade local, associado ao incremento da Gentrificação.

**Tabela 8. Tipologia dos Fogos construídos**

Tipologia	Eixo Mouzinho   Flores	Q. Cardosas (parcial)
T0	157	22
T1	32	11
T2	15	12
T3	4	1
T4	2	-
<b>Total</b>	<b>210</b>	<b>46</b>

Fonte: Do Autor.

O objetivo estabelecido no documento estratégico de re-habitar a baixa com famílias não é concretizado.

Nos últimos anos assistimos a alterações profundas nas dinâmicas habitacionais das zonas históricas. Uma drástica subida dos valores do arrendamento de habitação que tem levado à expulsão de população, em conjugação com um aumento exponencial dos valores para aquisição de casa própria, dificultam o acesso das famílias à habitação. Há que ter preocupação com a atual política habitacional que está a aprofundar as desigualdades socio-territoriais, num privilégio dos mais ricos, a gerar desequilíbrios urbanos e a potenciar conflitos sociais, negativos para o desenvolvimento económico por serem excessivamente dependentes da especulação imobiliária e do turismo.

Conforme indicações da revista Sábado (2016), nos últimos três/quatro anos, os preços da habitação para arrendamento aumentaram entre 13% e 36%, e para aquisição subiram até 46%, consoante as zonas da cidade, de que resulta, estima-se, uma taxa de esforço com a habitação situada entre 40% e 60% do rendimento familiar, quando os padrões comuns aconselham uma taxa de esforço até 30%.

O Novo Regime de Jurídico do Arrendamento Urbano, Lei nº79/2014, subordinado aos interesses da propriedade, veio liberalizar ainda mais o arrendamento, aumentar o poder dos senhorios, atualizar excessivamente as rendas e facilitar os despejos, levando à expulsão de muitos habitantes e ao encerramento de atividades económicas, sociais e culturais aos quais estão conectados.

### XIII. Influência do Turismo



**Figura 59.** Rua das Flores

Fonte: Foto do Autor



**Figura 60.** Reabilitação: Guest House. ARU da Lapa

Fonte: Foto do Autor

### 13.1 Os contributos do Turismo e a necessidade do seu controlo para preservação da identidade

O planeamento estratégico do território e o urbanismo são indispensáveis para garantir um Desenvolvimento Sustentável, hoje entendido como a gestão prudente do espaço comum, que é um recurso crítico, de oferta limitada e com procura crescente nos locais onde se concentra a civilização. Isto implica o trabalho de equipas multidisciplinares, abarcando todas as disciplinas e “*savoir-faire*”, a várias escalas e em processos de longo prazo. Este atributo especial que caracteriza a especificidade da profissão de urbanista consiste em saber considerar simultaneamente uma variedade de questões e de prever, antecipadamente, o seu impacto no espaço e na sociedade.

O Turismo é cada vez mais uma das forças objetivas para a conservação do património, natural e cultural. Este sector é um fenómeno cada vez mais complexo, com dimensões políticas, económicas, sociais, culturais, educacionais, entre outras. O Património cultural da cidade do Porto é uma das principais atrações turísticas e o aumento do turismo na cidade poderá trazer benefícios à cidade e também à comunidade aí residente, proporcionando meios e motivação para cuidar, manter, e reabilitar o património existente. É bastante importante que a cidade consiga atrair visitantes, uma vez que um aumento de visitantes implica um aumento de notoriedade, receitas e crescimento da economia local e acima de tudo do investimento. O investimento para a construção dos empreendimentos turísticos torna-se um fator chave para o desenvolvimento do processo turístico.

O turismo é sem dúvida importante para a economia mundial, gerando aproximadamente dois mil milhões de euros por ano. Em Portugal o setor será responsável por 6% do PIB. Pela Lei n.º 41/2016, Grandes Opções do Plano para 2017,

“(…) é uma atividade estratégica para o País, representando 15,3 % do total das exportações de bens e serviços e sendo responsável por 8 % do emprego. Mesmo tendo registado uma evolução positiva recente muito significativa, o setor apresenta ainda um assinalável potencial de crescimento. (...)”

Estrutural e estratégica deve ser a relação do património cultural e dos museus não apenas com a Economia e Turismo, mas também com a Educação a Investigação e o Ambiente num processo equilibrado, analisado e refletido não descurando os seus potenciais efeitos sobre a sociedade local.

O risco de uma carga turística desregrada, intensa e tendencialmente excessiva, e a exploração intensiva e não planeada dum território, são geradores de insustentabilidade e, a curto prazo, podem mesmo revelar-se destruidores, daí a necessidade de regras, controle e equilíbrio sobre o uso temporário e de curto prazo da habitação para efeitos turísticos, não descorando e dinamizando o alojamento permanente.

Outras cidades, na Europa, Estados Unidos e Canadá, vivem situações idênticas, onde os respetivos governantes já tomaram medidas diversas em defesa da vida das cidades e dos seus cidadãos.



**Figura 61.** Turismo em Veneza

Fonte: pt.euronews.com

## 13.2 Algumas medidas de controlo turístico – Experiências internacionais

“Quantos turistas são demasiados turistas?” A discussão já anda na rua. “Como é que se retira vantagem do crescimento do turismo e não ser apanhado pelo turismo de massas?”. Essa é a grande dúvida, o grande desafio, certamente.

Elencam-se algumas das medidas e processos em curso nas cidades de Barcelona, Veneza, Amsterdão, Copenhaga, Paris e Berlim no sentido de gerir e controlar o turismo.

Em Barcelona (Espanha) a autarca da capital catalã, Ada Collau, suspendeu as licenças hoteleiras por um ano. Parou 45 novos projetos. O objetivo é estudar o impacto dos turistas na cidade.

Veneza (Itália): Tem 50 000 habitantes e recebe diariamente 74 000 turistas. 45,8% da população abandonou a cidade. Está em marcha um processo de análise sobre o arrendamento ilegal e subarrendamento.

Amsterdão (Holanda): Arrendamentos locais com regras apertadas. Leis anti-barulho e zonas específicas para atividades, mantendo sob controlo o turismo.

Copenhaga (Dinamarca): Bairros e locais onde é proibido vender casas a turistas.

Paris (França): “Paris é, antes de tudo, para os Parisienses”. Leis anti-barulho e zonas específicas para atividades, mantendo sob controlo o turismo. A autarquia de Paris publicou um plano para deter o processo de gentrificação pelo qual passam os bairros centrais da capital francesa: através de um comunicado oficial, o governo regional anunciou uma lista de 257 endereços - 8.021 apartamentos - onde a autarquia terá o direito de impedir a venda dos imóveis com a finalidade de convertê-los em moradias subsidiadas. Incrementar as opções de arrendamento subsidiado para assegurar zonas residenciais bem conectadas a serviços e equipamentos no centro histórico a populações de baixo poder económico, evitando a desapropriação e expulsão dessas pessoas para as periferias e a consequente ocupação das regiões centrais por grupos de alto poder económico, os chamados guetos milionários.

Berlim (Alemanha): A capital alemã impôs, a partir de junho de 2015, uma lei que visa travar o aumento dos arrendamentos. Foi fixado um preço médio de renda por metro quadrado para cada bairro da cidade, e nenhum contrato novo pode cobrar mais do que 10% a mais do que o valor fixado.

Em 1 de maio de 2016, entrou em vigor a lei “Zweckentfremdungsverbot”, que proíbe o arrendamento temporário de apartamentos e casas a turistas através de plataformas sem autorização da Câmara, e prevê multas até 100 mil euros para quem desrespeitar estas regras. (Esquerda.net 2016)

Dum modo geral os problemas nestas cidades europeias são transversais e estão relacionados com a sua perda de identidade. Edifícios de habitação que são em simultâneo apartamentos “turísticos”, num misto, que não cria relações pessoais, em constante entra e sai, sem estabilidade e equilíbrio para quem habita, permanentemente, no local. Apartamentos, muitos deles em arrendamento clandestino e em subarrendamento. Os habitantes acabam por sair para a “métapolis”, fomentando a suburbanização, aumentando os problemas ambientais, pelas maiores distâncias percorridas nos movimentos pendulares, e contribuindo para a perda de identidade do local onde sempre viveram. As suas habitações ficam mais valorizadas, podem também entrar no mercado de arrendamento. Muitas vezes, caso sejam inquilinos, são pressionados para saírem das casas com indemnizações e com aumento das rendas. O custo de vida aos poucos vai subindo em função da procura turística, ficando insuportável para os habitantes locais. Muitas das atividades locais são desvirtuadas pela procura turística, aumentando o barulho principalmente à noite.

**XIV.** Proposta para testar  
novo modelo estratégico



**Figura 62.** Teto para reabilitar

Fonte: Foto do Autor

A análise das políticas dos 1.º, 2.º e 3.º modelos estratégicos na reabilitação, conjugado e conectado com o modelo da Cidade Criativa e *Smart City*, associado a experiências internacionais, principalmente europeias, tem por objetivo testar a perda de identidade da cidade reabilitada e equacionar outras hipóteses para uma eventual “reciclagem” e aperfeiçoamento do modelo estratégico em vigor.

“A construção do modelo ou estratégia de intervenção mais adequado ou eficaz e dos recursos disponíveis ou a afetar tem, no quadro de um urbanismo de regulação pós crise (...) de saber inovar, em termos, das formas de organização e de colaboração entre diversos interesses e atores, e da informação pertinente, do seu acesso e partilha. É na base desta colaboração, apoiada num conhecimento estratégico da realidade e dos cenários sobre a sua evolução que é possível identificar novas frentes e áreas de intervenção e construir a sua programação” (Portas, et al., 2011, p. 257)

## Proposta:

### **4.º Modelo estratégico. Um contributo no sentido de minimizar os problemas provocados com a reabilitação e regeneração do património.**

Modelo da cidade criativa e *smart city*, com aplicação de restrições semelhantes às legisladas em Paris e Berlim, adaptadas ao caso do Porto, conectado com o 3.º Modelo. Repovoamento do Centro Histórico atribuindo os muitos alojamentos vagos a famílias daí originárias e alojadas nos bairros periféricos. Atribuição dos bairros camarários a Régie cooperativas, organizando os seus moradores, que pagariam a renda à cooperativa que administra o próprio prédio com o valor das rendas.

## Em síntese:

---

Urbanismo Competitivo e Institucionalização das intervenções. Unidades de Intervenção

---

Grandes e pequenos projetos de reconversão urbanística - Controlo dos valores das rendas e das vendas dos fogos - Constituição de Régie-cooperativas nos Bairros Sociais - Parcerias da Porto Vivo - SRU e C. M. Porto com as Régie-cooperativas e Privados.

---

Turismo, Cultura e atividades de elevado valor acrescentado – Controlo turístico

---

Cidade criativa - *Smart City*

---

Solidariedade (idosos, crianças, pobreza...) Medidas de Proteção ao habitante autóctone. Controlo da Gentrificação

---

Planeamento Estratégico. Condições para se concretizar os objetivos.

---

É de salientar a importância da Porto Vivo - SRU e dos modelos políticos estratégicos que se implementaram na reabilitação urbana da Baixa do Porto. A dinamização do turismo, associado ao sector hoteleiro, não seria possível sem o investimento privado e nessa medida, o papel angariador e mediador da Porto Vivo - SRU releva-se essencial.

Será indispensável a adoção urgente de uma política nacional e municipal de habitação que favoreça e dinamize o arrendamento, público e privado, com direitos e deveres, com segurança e estabilidade, incentive a colocação no mercado de propriedades devolutas (incluindo o património do Estado e dos Municípios), estabeleça parcerias diversas com os setores privado e social, crie mecanismos de controlo das rendas através de uma política fiscal adequada tendo em conta a função social do arrendamento e dificulte e impeça os despejos sem assegurar o realojamento dos residentes. É necessária uma nova política de habitação e de ordenamento do território, uma Lei de Bases da Habitação, uma política fiscal diferenciadora dos vários usos da habitação.

Nas operações de reabilitação definir um número mínimo / percentagem de fogos para os habitantes autóctones, a custos compatíveis.

## XV. Conclusão



**Figura 63.** Largo de S. Domingos

Fonte: Foto do Autor

Esta dissertação procurou conciliar a investigação com a necessidade de obter respostas relacionadas com a curiosidade e aprendizagem mas também com a prática e experiência profissional, tanto ao nível do projeto de arquitetura e urbanismo como da direção de obras de reabilitação e regeneração urbana.

Algumas respostas encontrei, outras, se tinha dúvidas, subsistem ou com mais fiquei. O desenvolvimento de teorias e princípios subjacentes ao património, nomeadamente as cartas e recomendações associadas à legislação vigente tornaram-se fundamentais para o exercício da atividade com responsabilidade na construção duma cidade assente nos 5 (cinco) pilares da sustentabilidade, numa aproximação a Masdar.<sup>2</sup>

O estudo, análise e caracterização dos modelos estratégicos usados pelo CRUARB e pela Porto Vivo - SRU permite concluir que nos modelos estratégicos da Porto Vivo - SRU são privilegiados os promotores, os grandes grupos económicos e os investidores, num processo neo-capitalista, não sendo protegidos os habitantes autóctones. De salientar que sem o investimento privado não será possível avançar no ritmo desejado para o equilíbrio da reabilitação urbana.

Verificou-se a transição dum modelo de estado social, preocupado com os mais vulneráveis, para um modelo de estado liberal, comprometido com os interesses económicos do setor privado, com o aumento das desigualdades sociais e intraurbanas entre os quarteirões mais atrativos e os menos atrativos do centro histórico com perda de identidade.

Há necessidade de criar condições para se conseguir concretizar os objetivos definidos nos documentos estratégicos para tal é imperioso o auxílio do planeamento estratégico. A necessidade de proteger os sistemas construtivos caracterizadores duma época e estrato social, mantendo a identidade arquitetónica, diminuindo o “fachadismo”.

Da análise efetuada sobre a ocupação e função habitacional das frações “reabilitadas” no quarteirão das Cardosas, no eixo Mouzinho Flores, observação direta noutras zonas pontuais da cidade (Rua do Almada, Rua do Campo Lindo, Praça 9 de Abril entre outros) e contato com agências imobiliárias, na fase da atual implementação do 3.º modelo estratégico, a tendência da reabilitação

---

2. A “cidade do Futuro” em construção no Abu Dhabi, Emirados Árabes Unidos. Dependerá inteiramente da energia solar e de outras fontes de energia renováveis, espera transformar-se a primeira cidade zero-carbono e zero-desperdício. Projetada pelo Arquiteto Norman Foster.

é claramente para fogos com tipologias T0, mostrando que a cidade não está a ser reabilitada para as famílias, muito menos para os idosos, mas sim para o turismo. Assim o objetivo estabelecido no documento estratégico de re-habitar a baixa com famílias não é concretizado sendo fundamental fazê-lo, sob pena daqui a algum tempo haver necessidades de figurantes para simular uma cidade habitada.

A ACRRU do Porto atravessa um processo de perda de identidade, associado e acelerado pelo pico de projeção internacional e por uma grande intensificação do turismo e do alojamento para fins turísticos com a consequente pressão e especulação fundiária e imobiliária, também com contributos da lei do arrendamento vigente.

A necessidade de controlo do turismo para evitar o aumento do custo de vida, contrariar a subida nos preços da habitação e das rendas, exponenciadas no centro histórico e a alastrar por toda a cidade. Na reabilitação prever uma determinada percentagem de fogos (compra e arrendamento) para os habitantes autóctones, havendo a necessidade da intervenção pública para subsidiar.

É imperioso manter a autenticidade dado ser esta a principal característica retida pelo turista, incitando ainda mais a necessidade de preservar a identidade da cidade.

Efetivamente o processo de intervenção na cidade antiga é bastante complexo, num território heterogéneo, implicando versatilidade nos modelos estratégicos que podem favorecer ou contrariar os processos da identidade urbana | gentrificação.

Pensar, refletir e implantar outro paradigma de desenvolvimento no Porto como um território partilhado, socialmente diversificado, dando prioridade ao equilíbrio económico e social, à igualdade e coesão, ao acesso à habitação, à multiplicidade de usos, ao espaço público, à mobilidade, à conservação do património, à promoção da cultura e do desporto, à convivência cívica, à segurança e à participação da população.

# Bibliografia



instasat

ILCAFFÈ DI

**Figura 64.** A Brasileira em “reabilitação”. Rua do Bonjardim  
Fonte: Foto do Autor

## Bibliografia

- » Alves, J. (2001). A Casa Nobre do Porto na Época Moderna. Porto, Coleção Portucale-Inapa.
- » Ascher, F. (2010). Novos princípios do urbanismo. Lisboa, Livros Horizonte.
- » Barata Salgueiro, T. et al., (2005) – “Paisagens Urbanas” in Medeiros, C. A. – Geografia de Portugal, vol. 2 Sociedades, Paisagens e Cidades: Círculo de Leitores, Rio de Mouro
- » Barreira, A., Panagopoulos, T., Guimarães, M. (2015), “Políticas para cidades que perdem população”. Faro, Universidade do Algarve.
- » Brandão, A. (2002). Avaliação da Qualidade do Espaço Público Urbano. Proposta Metodológica. Lisboa. Fundação Calouste Gulbenkian
- » Basto, A. (1960). O Porto, Antologia da terra Portuguesa. Lisboa, Livraria Bertrand
- » C. M. Porto (1993). Porto a Património Mundial. Processo de Candidatura da cidade do Porto à classificação pela UNESCO como Património Cultural da Humanidade. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (1998). Porto Património Mundial. Processo de Candidatura do Centro histórico do Porto à UNESCO. Livro II. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto. (2003). A Dimensão Intangível na Cidade Histórica. Porto, C. M. Porto
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana dos Aliados. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana do Bonfim. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana de Cedofeita. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana da Lapa. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana de Santos Pousada. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2014). Área de Reabilitação Urbana dos Miragaia. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto (2015). Área de Reabilitação Urbana de Campanhã-Estação. Projeto de delimitação. Porto, C. M. Porto.
- » C. M. Porto. (2015). Revisão do Plano Diretor Municipal - Fase de Caracterização e Diagnóstico- Relatório das sessões de participação nas Juntas de Freguesia. Porto, C. M. Porto
- » Campos, J. (1999). Reflectir (sobre) a Cidade Histórica. Porto, C. M. Porto
- » Carvalho, T., Guimarães, C., Barroca, M. (1996). Bairro da Sé do Porto. Contributo para a sua caracterização histórica. Projeto Piloto Urbano da Sé. Porto, C. M. Porto.

- » Carvalho, J. (2003). Ordenar a Cidade. Coimbra, Quarteto Editora.
- » Choay, F. (2015). Alegoria do Património. Lisboa, Edições 70.
- » CRUARB (2000). Porto Património Mundial III. CRUARB 25 anos de reabilitação. Porto, C. M. Porto.
- » Demmateis, G. (1998). "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: Monclus, F.J. [ed]. La Ciudad dispersa. Barcelona, Centre de Cultura Contemporânea de Barcelona.
- » DGDR. (1998). Programas Urban e Reabilitação Urbana. Revitalização de Áreas Urbanas em Crise. Lisboa, DGDR.
- » DGEMN. (1936). As Muralhas do Porto. Lisboa. DGEMN.
- » Faria, L. (2014). Emscher Park Iba. Corrigir o passado, prevenir o futuro, A obra Nasce, Universidade Fernando Pessoa, n.º 1/ 2004, p. 8-17.
- » Fernandes, G. (1983). Centro histórico do Porto. Dar futuro ao nosso passado. Porto, Associação de Jornalistas e Homens de Letras do Porto.
- » Fernandes, F. (1999). Transformação e Permanência na Habitação Portuense – As formas da casa na forma da cidade. Porto, FAUP Publicações.
- » Furtado, G., Alves, S. (2012) «Cidades criativas em Portugal e o papel da arquitetura: Mais uma estratégia a concertar», Revista Crítica de Ciências Sociais, 99, 2012, p. 125-140. Lisboa.
- » Grande, N. (2002). O verdadeiro mapa do universo, uma leitura diacrónica da cidade Portuguesa. Coimbra, Eदारq.
- » Indovina, F. (2002). O Espaço público: Tópicos sobre a sua mudança. In cidades, comunidades e territórios, n.º 5. CET - Lisboa, ISCTE.
- » Landry, C. (2008). The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators. London, Comedia
- » Lefebvre, H. (2012). O Direito à cidade. Coimbra, Letra livre.
- » Lynch, K. (1960). A imagem da cidade. Tradução de Maria Cristina Tavares Afonso. Lisboa, Edições 70.
- » Manso, Á. (2001). Espaços exteriores urbanos sustentáveis – Guia de concepção ambiental. Lisboa: Ed. Intervenção Operacional Renovação Urbana.
- » Mendes, M. (1990). O Planeamento Urbano na Comunidade Europeia. Evolução e Tendências. Lisboa, Publicações Dom Quixote.
- » Niemeyer, O., (1997). Conversa de arquiteto. Porto, Campo das Letras
- » OMS. (2007). Guia Global das Cidades Amigas das Pessoas Idosas. Publicada pela Organização Mundial de Saúde (OMS)

- » Paiva, J., Aguiar, J., Pinho, A. (2006). Guia técnico de reabilitação habitacional. Lisboa, LNEC e INH
- » Portas, N. (1963). Uma experiência pedagógica na E.S.B.A. do Porto. Arquitectura N.º 77. ESBAP.
- » Portas, N., Domingues, A. e Cabral, J. (2007). Políticas Urbanas. Tendências, estratégias e oportunidades, 3.ª edição. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian.
- » Portas, N., Domingues, A. e Cabral, J. (2011). Políticas Urbanas II – Transformações, regulação e projetos. Lisboa, CEFA | Fundação Calouste Gulbenkian.
- » Porto Vivo - SRU (2005). Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto: Masterplan. Porto. Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU (2007). Unidade de Intervenção do Quarteirão das Cardosas. Documento Estratégico. Volume I. Porto, Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU. (2008). Plano de Gestão. Centro Histórico do Porto Património Mundial. Porto, C. M. Porto; Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU (2010). Plano de Gestão. Centro Histórico do Porto Património Mundial. Síntese Executiva. Porto, C. M. Porto; Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU (2012). Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto em instrumento Próprio. Porto, Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU (2012). Eixo Mouzinho/Flores. Território do Recolhimento e do Mercadejar. Porto, Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU. (2013). Reabilitação de edifícios do Centro Histórico do Porto – Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental. Porto, Porto Vivo - SRU.
- » Porto Vivo - SRU (2014). Mouzinho/Flores. Um eixo de mudança para o centro histórico. Porto, Porto Vivo - SRU.
- » Queirós, J. (2007). Estratégias e discursos políticos em torno da reabilitação de Centros Urbanos. Considerações exploratórias a partir do caso do Porto. Porto. Faculdade de Letras da Universidade do Porto In: Sociologia, Problemas e Práticas, n.º 55, p. 91-116
- » Queirós, J. (2016). Políticas de reabilitação urbana e recomposição do tecido social no centro histórico do Porto. Vol. XXXI Sociologia. Porto. Faculdade de Letras da Universidade do Porto. Faculdade de Letras da Universidade do Porto Vol. XXXI/2016, p. 29-58
- » Ramos, L., Oliveira, A. (2000). História do Porto. 3.ª edição. Porto, Porto Editora.

- » Roberts, P., Syres, H. Urban Regeneration. A Handbook. London, SAGE Publicatios
- » Rossi, A., (2001). Arquitetura da cidade. Lisboa, Edições Cosmos
- » Távora, F. (1987. "Património". In Forum Portucalense. Associação Cívica Para o Desenvolvimento da Região Norte: o território, o homem, as actividades, as instituições (contributos para uma ideia ou as actas do I Congresso da Região Norte). Porto, Athena Editora.
- » Távora, F. "Do Porto e do seu Espaço". Comércio do Porto, Suplemento de Cultura e Arte. 26 de Janeiro de 1954, p. 6.
- » Koolhaas, R. (2008). A Cidade Genérica. Barcelona, Editora Gustavo Gili.

## Webgrafia

- » A produção do Espaço.  
Disponível em [https://www.mom.arq.ofmg.br/mom/arq\\_interface/1.ª\\_aula/a\\_produção\\_do\\_espaco](https://www.mom.arq.ofmg.br/mom/arq_interface/1.ª_aula/a_produção_do_espaco). Pdf.  
[consultado em 12/6/216]
- » Acupuntura Urbana. Acupuntura Urbana de Jaime Lerner.  
Disponível em <https://www.wook.pt>  
[consultado em 9/9/2016]
- » Berlim restringe arrendamento.  
Disponível em [http://fugas.publico.pt/Noticias/360674\\_berlim-restringe-arrendamento-de-casas-a-turistas](http://fugas.publico.pt/Noticias/360674_berlim-restringe-arrendamento-de-casas-a-turistas)  
[consultado em Setembro de 2016]
- » Berlim restringe arrendamento.  
Disponível em [http://fugas.publico.pt/Noticias/360674\\_berlim-restringe-arrendamento-de-casas-a-turistas](http://fugas.publico.pt/Noticias/360674_berlim-restringe-arrendamento-de-casas-a-turistas)  
[consultado em 7/01/2017]
- » Biodiversidade.  
Disponível em <http://ec.europa.eu/environment/nature/biodiversity/economics>  
[consultado em 12/4/2016]
- » Cartas e convenções.  
Disponível em <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/cartas-e-convencoes-internacionais-sobre-patrimonio/>  
[consultado em 10 Janeiro de 2017]
- » CESE. ECO/273 (2010).  
Disponível em <http://www.culturante.pt/pt/documentos-e-multimedia/cartas-e-convencoes/>  
[consultado em 5 Janeiro 2016]
- » Cidades criativas.  
Disponível em <https://www.cidadescriativas2017.com/pt>  
[consultado em 23/7/2016]
- » Cidades criativas em Portugal e o papel da arquitetura.  
Disponível em <https://rccs.revues.org/5137>  
[consultado em 25/11/2016]
- » Cidades inteligentes  
Disponível em <https://www.smart-cities.pt; www.smartcities.info>  
[consultado em 25/11/ 2015]
- » Combate à Gentrificação: Experiências internacionais.  
Disponível em <http://www.esquerda.net/dossier/combate-gentrificacao-experiencias-internacionais>  
[consultado em 18/12/16]

- » Considerações do Porto Património Mundial.  
Disponível em <https://www.portopatrimoniomundial.com>  
[consultado em Novembro de 2015]
- » Delimitação da ARU do Centro Histórico.  
Disponível em [http://www.portovivosru.pt/pdfs/ddp/projecto/\\_DEL\\_ARU\\_CHP\\_2012.pdf](http://www.portovivosru.pt/pdfs/ddp/projecto/_DEL_ARU_CHP_2012.pdf)  
[consultado em Março de 2015]
- » Demografia.  
Disponível em <https://www.apdemografia.pt/ficheiros> [www.ine.pt/ngt](http://www.ine.pt/ngt)  
[consultado em Fevereiro de 2017]
- » Desenvolvimento sustentável.  
Disponível em <https://www.theguardian.com> » Environment » Green economy.  
[consultado em Outubro de 2015]
- » Divisão da população.  
Disponível em <http://www.unric.org/pt/actualidade/31160-relatorio-das-nacoes-unidas>  
[consultado em 12/1/2017]
- » Ecoarquitetura e ecurbanismo.  
Disponível em <https://www.ecodesenvolvimento.org/biblioteca/documentos/agenda21-global>  
[consultado em 27/11/2016]
- » Ecodesenvolvimento. Agenda 21  
Disponível em <https://www.ecodesenvolvimento.org/biblioteca/documentos/agenda21-global>  
[consultado em Janeiro de 2015 e Novembro 2016]
- » Enquadramento da Porto Vivo - SRU.  
Disponível em <http://www.portovivosru.pt/pt/area-de-atuacao/enquadramento>  
[consultado em 23/1/2017]
- » Foto slumps  
Disponível em <https://www.bl.uk/romantics-and-victorians/articles/slumps>  
[consultado em 12/4/2016]
- » Grandes Opções do plano 2017.  
Diário da República n.º 248/2016, Série I de 2016-12-28.  
Disponível em <https://www.parlamento.pt>  
[consultado em 12/1/2017]
- » Incentivos à reabilitação.  
Disponível em <https://www.portovivosru.pt/pt/loja-reabilitacao-urbana>  
[consultado em 12/1/2017]
- » Indicadores da construção e reabilitação.  
Disponível em <http://www.portaldahabitacao.pt>  
[consultado em 12/11/2016]
- » Indicadores do Porto.  
Disponível em [https://www.fpce.up.pt/.../porto\\_cidade\\_educadora\\_Indicadores](https://www.fpce.up.pt/.../porto_cidade_educadora_Indicadores)  
[consultado em Outubro de 2015]

- » **Indústrias criativas.**  
Disponível em <https://www.gov.uk/government/publications/creative-industries-mapping-documents-2001>  
[consultado em 21/9/2016]
- » **Movimentos pendulares.**  
Disponível em [http://home.iscte-iul.pt/Destaque\\_INE\\_MovimentosPendulares.pdf](http://home.iscte-iul.pt/Destaque_INE_MovimentosPendulares.pdf)  
[consultado em 12/1/2017]
- » **Património.**  
Disponível em <https://www.património.pt>  
[consultado em 1/9/2015]
- » **Plano de gestão do centro histórico.**  
Disponível em <http://www.portovivosru.pt/pt/centro-historico/plano-de-gestao>  
[consultado em 20/5/2016]
- » **Planos do Porto.**  
Disponível em <https://www.cm-porto.pt/pdm/os-planos-do-porto>  
[consultado em Março de 2016]
- » **População da atualidade.**  
Disponível em <http://www.unric.org/pt/actualidade>  
[consultado em 13/1/2017]
- » **Porto Património Mundial.**  
Disponível em <https://www.unescoportugal.mne.pt/pt/temas/...o...patrimonio.../patrimonio-mundial>  
[consultado em 8/2/2016]
- » **Porto século XXI.**  
Disponível em <http://www.portoxxi.com/cultura/ver>  
[Consultado em 12-11-2016]
- » **Taxa de esforço para habitação.**  
Disponível em <https://www.sabado.pt/vida/.../lisboa-carta-por-melhor-habitacao-com-mais-de-3-mil-assinaturas>  
[consultado em 12/1/2017]
- » **Turismo.**  
Disponível em <https://www.publico.pt/2017/01/31/economia/noticia/um-tempo-diferente-para-o-turismo-1760167>  
[consultado em Setembro de 2016]
- » **Turismo.**  
Disponível em <https://www.publico.pt/2017/01/31/economia/noticia/um-tempo-diferente-para-o-turismo-1760167>  
[consultado em 31/1/2017]
- » **UNESCO.**  
Disponível em <https://whc.unesco.org>  
[consultado em Julho de 2015]
- » **UNESCO.**  
Disponível em <http://whc.unesco.org/en/decisions/1217>  
[consultado em 12/9/2016]





