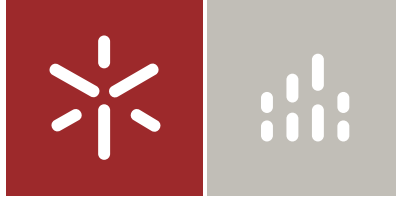


Universidade do Minho
Escola de Arquitectura

Andreia Filipa Oliveira Soares

Arquitetura Participada no Centro Histórico
do Porto: Adaptação estratégica do
LAHBSocial ao Quarteirão da Bolsa

Andreia Filipa Oliveira Soares
Arquitetura Participada no Centro Histórico do Porto: Adaptação
estratégica do LAHBSocial ao Quarteirão da Bolsa



Universidade do Minho
Escola de Arquitectura

Andreia Filipa Oliveira Soares

Arquitetura Participada no Centro Histórico
do Porto: Adaptação estratégica do
LAHBSocial ao Quarteirão da Bolsa

Dissertação de Mestrado
Ciclo de Estudos Integrados Conducentes ao
Grau de Mestre em Arquitectura

Trabalho efetuado sob a orientação do
Professor Doutor Paulo Jorge Figueira Almeida Urbano
Mendonça

Anexo 3

Declaração

Nome:

Andreia Filipa Oliveira Soares

Endereço eletrónico: andreia.filipa.7@hotmail.com Telefone: 933 427 087

Número de Bilhete de Identidade: 14501731

Título de dissertação:

Arquitetura participada no centro histórico do Porto: Adaptação estratégica do LAHBSocial ao Quarteirão da Bolsa.

Orientador(es):

Paulo Jorge Figueira Almeida Urbano Mendonça

Ano de conclusão: 2018 Designação do Mestrado ou do Ramo de Conhecimento do Doutoramento: Mestrado Integrado em Arquitectura

Nos exemplares das teses de doutoramento ou de mestrado ou de outros trabalhos entregues para prestação de provas públicas nas universidades ou outros estabelecimentos de ensino, e dos quais é obrigatoriamente enviado um exemplar para depósito legal na Biblioteca Nacional e, pelo menos outro para a biblioteca da universidade respectiva, deve constar uma das seguintes declarações:

1. É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO INTEGRAL DESTA TESE/TRABALHO APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;
2. É AUTORIZADA A REPRODUÇÃO PARCIAL DESTA TESE/TRABALHO (indicar, caso tal seja necessário, nº máximo de páginas, ilustrações, gráficos, etc.), APENAS PARA EFEITOS DE INVESTIGAÇÃO, , MEDIANTE DECLARAÇÃO ESCRITA DO INTERESSADO, QUE A TAL SE COMPROMETE;
3. DE ACORDO COM A LEGISLAÇÃO EM VIGOR, NÃO É PERMITIDA A REPRODUÇÃO DE QUALQUER PARTE DESTA TESE/TRABALHO

Universidade do Minho, ____/____/____

Assinatura: _____

AGRADECIMENTOS

Neste presente trabalho tenho a agradecer ao meu orientador Paulo Mendonça, pelo apoio prestado, disponibilidade e atenciosidade, agradeço também ao professor João Rosmaninho pela disponibilidade de resposta às minhas questões/incertezas levantadas no decurso da UC de Projeto de Investigação, ao professor André Fontes pela disponibilidade na facultação da informação relativa ao LAHBSocial e ao caso de estudo da Ilha da Bela Vista, necessária à realização desta tese, e ainda ao professor Cesário Moreira pela ajuda na compreensão da metodologia de cálculo do índice de diversidade.

Agradeço também aos técnicos da Domus Social, a arquiteta Joana Restivo e o engenheiro José Ferreira, pela disponibilidade e disponibilização de informação necessária à realização desta tese, nomeadamente no capítulo de enquadramento, fornecendo informações sobre o funcionamento da Domus Social perante a reabilitação de edifícios de cariz social.

Por fim agradeço à minha família e amigos pelo apoio moral, com um especial agradecimento à Soraia Mesquita e ao Leandro Alves.

RESUMO

O Porto é uma cidade muito rica em termos de cultura patrimonial e valores de vivência, e são estas duas valências que, juntas, representam a essência do Porto.

A problemática observada hoje em dia recai no desequilíbrio que se observa entre a importância dada a cada uma dessas valências, o que se manifesta também em grande parte das intervenções arquitetónicas de reabilitação realizadas atualmente na baixa portuense.

Esta problemática origina resultados como a gentrificação, a exclusão social, passando também pela realização de habitações que não se adequam à forma de habitar dos moradores ou às suas necessidades, porque não são pensadas dessa forma. O pensamento geral observado é de um exponencial investimento em alojamentos turísticos e revitalização da imagem do centro histórico, ficando para segundo plano o investimento na habitação e equipamentos ao serviço da população local que reside nesta área.

Para além dos resultados anteriores, previstos a curto prazo, detemo-nos com um resultado a longo prazo que recai na perda de identidade da baixa portuense, uma vez que esta não integra apenas o património edificado, mas também o património imaterial local, sendo os seus residentes uma parte muito significativa.

Assim é proposto, nesta tese, o estudo das principais abordagens realizadas no Porto, para que se perceba os aspetos positivos e negativos de cada uma, seguido de um estudo de casos importantes desta temática e finalizado com a proposta teórica de implementação de uma estratégia adaptada ao contexto da reabilitação de um quarteirão no centro do Porto.

Palavras chave: Estratégia, Porto, Reabilitação, Arquitetura Participada.

ABSTRACT

Porto is a very rich city in terms of building heritage and living values, and these are two valences that, together, represent the essence of Porto.

The problems observed nowadays lie on the imbalance observed between the importance given to each of these valences, which is also manifest in a large part of the architectural rehabilitation interventions currently carried out in downtown Porto.

This problem leads to results such as gentrification, social exclusion, and also the realization of housing that does not fit the inhabitants' way of living or their needs because they are not thought of in this way. The general thought observed is an exponential investment in tourist accommodation and revitalization of the image of the historic center, without the investment in housing and equipment serving the local population.

In addition to the previous results, foreseen in the short-term, we are left with a long-term result that falls on the loss of identity of the downtown of Porto, being that it includes not only the built heritage but also the local intangible heritage, being its residents a very significant part.

Thus, in this thesis, its proposed the study of the main approaches carried out in Porto, in order to perceive the positive and negative aspects of each one, followed by a study of important cases of this subject and finalized with the theoretical proposal of implementation of a defended strategy adapted to the context of the rehabilitation of a block in the center of Porto.

Keywords: Strategy, Porto, Rehabilitation, Participated Architecture

ÍNDICE

Resumo	iv
Abstract	vi
Lista de abreviaturas	x
Lista de figuras	xi
Lista de gráficos	xiv

1. INTRODUÇÃO 1

2. ENQUADRAMENTO 7

1901 - RGS	12
(Regulamento Geral de Saúde)	
1924 - AIL	12
(Associação de Inquilinos Lisbonenses)	
1926 - Política Habitacional do Estado Novo	13
1940 - PM	14
(Plano de Melhoramentos)	
- INA-CASA	16
(Istituto Nazionale delle Assicurazioni)	
1965 - PIF	17
(Plano Intercalar de Fomento)	
1966 - Experiências britânicas	18
1968 - III PFH	20
(Plano Fomento da Habitação)	
1974 - SAAL	21
(Serviço de Apoio Ambulatório Local)	
1987 - CRUARB	23
(Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo)	
1988 - RECRIA	23
(Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados)	
1988 - HOUSING EUROPE	26
1993 - PER	26
(Programa Especial de Realojamento)	
1996 - RECRIPH	27
(Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos em Propriedade Horizontal)	
- REHABITA	27
(Regime de Apoio à Comparticipação Habitacional em Áreas Antigas)	

1999 - SOLARH 28	28
(Programa de Apoio Financeiro Especial Para a Reabilitação de Habitações)	
2000 - DOMUSSOCIAL 28	28
2004 - PROHABITA 29	29
(Programa de Financiamento de Acesso à Habitação)	
- CECODHAS.P 29	29
(Comité Português de Coordenação da Habitação Social)	
- SRU 30	30
(Sociedade de Reabilitação Urbana)	
2006 - Parâmetro europeu 31	31
(Inglaterra, Austria, Suécia, Finlândia, Países Baixos, Barcelona)	
2008 - IHRU 34	34
(Instituto da habitação e reabilitação urbana)	
- PEH 36	36
(Plano Estratégico de Habitação)	
2014 - LAHB Social 37	37
(Laboratório de habitação básica e social)	
2015 - IFRRU 3	3
(Instrumento Financeiro reabilitação e revitalização urbanas)	
2016 - Debates..... 39	39
3.CONCLUSÕES/ESTUDO DE CASOS 43	43
Comércio do Porto - Bloco Duque de Saldanha..... 46	46
PM - Bairro da Pasteleira, bloco E 46	46
SAAL - Ilha da Bouça 48	48
- Projeto de São Victor 52	52
ELEMENTAL - Quinta Monroy 55	55
NL Architects - DeFlat Kleiburg 57	57
SRU - Quarteirão das cardosas 57	57
LAHB Social / DomusSocial - Ilha da Bela Vista 59	59
4.APROXIMAÇÃO AO QUARTEIRÃO - PROPOSTA ESTRATÉGICA 65	65
5.CONCLUSÃO 87	87
6.BIBLIOGRAFIA\WEBGRAFIA 95	95
7.ANEXOS 103	103

LISTA DE ABREVIATURAS

AIL - Associação de Inquilinos Lisbonenses

AL - Alojamento local

APHM- Associação Portuguesa de Habitação Municipal

CECODHAS - European Liaison Committee for Social Housing

CECODHAS.P - Comité Português de Coordenação da Habitação Social

CRUARB - Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo

FENACHE - Federação Nacional das Cooperativas de Habitação Económica

IFRRU - Instrumento Financeiro Reabilitação e Revitalização Urbanas

IHM - Investimentos Habitacionais da Madeira

INA-CASA - I'Istituto Nazionale delle Assicurazioni

INE - Instituto Nacional Estatística

LAHB Social - Laboratório de Habitação Básica e Social

MOP (Laboratório Nacional de Engenharia Civil)

PEH - Plano Estratégico de Habitação

PER - Programa Especial de Realojamento

PFH - Plano Fomento da Habitação

PIF - Plano Intercalar de Fomento

PM - Plano de Melhoramentos

PRID - Programa de Recuperação de Imóveis Degradados

PROHABITA - Programa de Financiamento de Acesso à Habitação

RECRIA - Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados

RECRIPH - Regime Especial de Comparticipação e Financiamento de Prédios Urbanos em Propriedade Horizontal

REHABITA - Regime de Apoio á Comparticipação Habitacional em Áreas Antigas

RGS - Regulamento Geral de Saúde

SAAL - Serviço de Apoio Ambulatório Local

SOLARH - Programa de Apoio Financeiro Especial Para a Reabilitação de Habitações

SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana

UMP - União das Misericórdias Portuguesas

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Planta piso térreo habitação extrato baixo - CMP	12
Figura 2 - Corte habitação extrato baixo - CMP	12
Figura 3 - Fotografia habitação extrato baixo - CMP	12
Figura 4 - Fotografia habitação extrato alto - CMP	12
Figura 5 - Planta piso térreo habitação extrato alto - CMP	13
Figura 6 - Planta piso superior habitação extrato alto - CMP	13
Figura 7 - Corte habitação extrato alto - CMP	13
Figura 8 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha	14
Figura 9 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha	14
Figura 10 - Fotografia Bairro Rainha D.Leonor	14
Figura 11 - Fotografia Bairro São João de Deus	15
Figura 12 - Fotografia Urbanização das Condominhas	15
Figura 13 - Fotografia Complexo Residencial “Tiburtino”	17
Figura 14 - Planta torre Complexo Residencial “Tiburtino”	17
Figura 15 - Planta tipo Complexo Residencial “Tiburtino”	17
Figura 16 - Fotografia Complexo Residencial “Forte Quezzi”W	17
Figura 17 - Fotografia habitação tipo New Towns	18
Figura 18 - Fotografia habitação tipo New Towns	18
Figura 19 - Desenho Robin Wood Gardens - Smithsons	19
Figura 20 - Fotografia Robin Wood Gardens - Smithson	19
Figura 21 - Fotografia Complexo habitacional Gallaratese	20
Figura 22 - Fotografia Mercado Trajano	20
Figura 23 - Fotografia Complexo habitacional Gallaratese	20
Figura 24 - Fotografia Bairro Malagueira	20
Figura 25 - Cartaz SAAL	21
Figura 26 - Fotografia manifestação contra o decreto de lei que proíbe as ocupações - SAAL	21
Figura 27 - Prémio RECRIA 1999	24
Figura 28 - Prémio RECRIA 2000 - 2ºPrémio	24
Figura 29 - Prémio RECRIA 2001 - 3ºPrémio	24
Figura 30 - Prémio RECRIA 2002 - 3ºPrémio	25
Figura 31 - Prémio RECRIA 2004 - 2ºPrémio	25
Figura 32 - Prémio RECRIA 2006 - 2ºPrémio	25
Figura 33 - Prémio RECRIA 2007 - 1ºPrémio	25
Figura 34 - Prémio INH 1993 - fotografia e axonometria habitação tipo	26
Figura 35 - Prémio INH 1994 - fotografia e planta habitação tipo	26
Figura 36 - Prémio INH 1995 - fotografia e planta habitação tipo	26
Figura 37 - Prémio INH 1995 - fotografia e planta habitação tipo	26
Figura 38 - Prémio INH 1996 - fotografia e planta habitação tipo	27
Figura 39 - Prémio INH 1996 - fotografia e planta habitação tipo	27
Figura 40 - Prémio INH 2002 - fotografia e planta habitação tipo	27
Figura 41 - Prémio INH 2002 - fotografia e planta habitação tipo	27
Figura 42 - Prémio INH 2004 - fotografia e planta habitação tipo	28
Figura 43 - Prémio INH 2007 - fotografia e plantas habitação tipo	28

Figura 44 - Fotografia habitação Quarteirão das Cardosas - SRU	30
Figura 45 - Fotografia habitação Quarteirão das Cardosas - SRU	30
Figura 46 - Prémio IHRU 2008 - fotografia	34
Figura 47 - Prémio IHRU 2008 - fotografia	34
Figura 48 - Prémio IHRU 2009 - fotografia	34
Figura 49 - Prémio IHRU 2011 - fotografia	35
Figura 50 - Prémio IHRU 2011 - fotografia	35
Figura 51 - Prémio IHRU 2012 - fotografia	35
Figura 52 - Prémio IHRU 2012 - fotografia	35
Figura 53 - Prémio IHRU 2013 - fotografia	36
Figura 54 - Prémio IHRU 2014 - fotografia	36
Figura 55 - Prémio IHRU 2014 - fotografia	36
Figura 56 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social	38
Figura 57 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social	38
Figura 58 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social	38
Figura 59 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha	44
Figura 60 - Fotografia 1961 Bairro Pasteleira	44
Figura 61 - Fotografia 1939 construção Bloco Duque de Saldanha	45
Figura 62 - Planta baixa tipo Bloco Duque de Saldanha	45
Figura 63 - Fotografia altura Bairro Pasteleira, Bloco E	46
Figura 64 - Planta tipo Bairro Pasteleira, Bloco E	46
Figura 65 - Fotografia Bairro da Bouça - SAAL.....	47
Figura 66 - Fotografia Bairro da Bouça - SAAL	48
Figura 67 - Secções Bairro da Bouça - SAAL	48
Figura 68 - Planta tipo Bairro da Bouça - SAAL	48
Figura 69 - Fotografia Projeto São Victor - SAAL	50
Figura 70 - Fotografia Projeto São Victor - SAAL	50
Figura 71 - Planta baixa Projeto São Victor - SAAL	50
Figura 72 - Fotografia 1977 Projeto São Victor - SAAL	51
Figura 73 - Planta superior Projeto São Victor - SAAL	52
Figura 74 - Alçado Sul Projeto São Victor - SAAL	52
Figura 75 - Alçado Norte Projeto São Victor - SAAL	52
Figura 76 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - Projeto base - ELEMENTAL	54
Figura 77 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - Projeto apropriado - ELEMENTAL	54
Figura 78 - Fotografia altura Projeto Quinta Monroy - ELEMENTAL	55
Figura 79 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - ELEMENTAL	55
Figura 80 - Plantas 3º e 2º piso - Quinta Monroy - ELEMENTAL	55
Figura 81 - Plantas 1º piso e secção longitudinal - Quinta Monroy - ELEMENTAL	55
Figura 82 - Fotografia Projeto DeFlat Kleiburg - NL Architects	56
Figura 83 - Montagem Quarteirão das Cardosas	56
Figura 84 - Fotografia - DeFlat Kleiburg - NL Architects	57
Figura 85 - Planta tipo A- DeFlat Kleiburg - NL Architects	57
Figura 86 - Planta tipo B - DeFlat Kleiburg - NL Architects	57

Figura 87 - Montagem Quarteirão das Cardosas	58
Figura 88 - Planta tipo comércio Quarteirão das Cardosas	58
Figura 89 - Planta tipo habitação Quarteirão das Cardosas	58
Figura 90 - Fotografia interior Quarteirão das Cardosas	58
Figura 91 - Fotografia exterior Quarteirão das Cardosas	59
Figura 92 - Fotografia exterior existente Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	59
Figura 93 - Fotografia exterior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	59
Figura 94 - Planta baixa tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	60
Figura 95 - Planta superior tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	60
Figura 96 - Planta baixa variação tipo A Ilha da Bela Vista - LAHB Social	60
Figura 97 - Secção tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	60
Figura 98 - Fotografia interior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	60
Figura 99 - Planta baixa tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	61
Figura 100 - Planta intermédia tipo B Ilha da Bela Vista - LAHB Social	61
Figura 101 - Planta superior tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	61
Figura 102 - Secção tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	61
Figura 103 - Fotografia interior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	61
Figura 104 - Fotografia exterior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial	62
Figura 105 - Fotografia Quarteirão da Bolsa	66

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Reconstruções concluídas para habitação familiar para 100 construções novas - INE - 2016.....	3
Gráfico 2 - Habitações por tipo de ocupação - CECODHAS - 2005	3
Gráfico 3 - Habitantes por idade - CECODHAS - 2005	4
Gráfico 4 - Evolução da população residente no Porto - INE 2011	4
Gráfico 5 - Evolução da população residente no Porto - INE 2011	4
Gráfico 6 - População residente de nacionalidade estrangeira INE- 2011	4
Gráfico 7 - População residente de nacionalidade estrangeira INE - 2011	5
Gráfico 8 - Felicidade/ Realização pessoal UE - Eurofound - 2016	5
Gráfico 9 - Realização pessoal por idade UE - Eurofound - 2016	5
Gráfico 10 - Comparação de normas de superfície em diversos países - MOP	21
Gráfico 11 - Percentagem inquéritos preenchidos	67
Gráfico 12 - Percentagem ocupação habitação permanente - Quarteirão Chã	67
Gráfico 13 - Percentagem ocupação habitação permanente - Quarteirão da Bolsa	67
Gráfico 14 - Percentagem ocupação habitação permanente - Quarteirão das Virtudes	67
Gráfico 15 - Percentagem ocupação habitação permanente - Quarteirão das Cardosas	67
Gráfico 16 - Comparação índice de densidade populacional entre quarteirões	68
Gráfico 18 - Ocupação - Quarteirão da Bolsa	68
Gráfico 17 - Ocupação - Quarteirão do Chã	68
Gráfico 19 - Ocupação - Quarteirão das Virtudes.....	68
Gráfico 20 - Ocupação - Quarteirão das Cardosas	68
Gráfico 21 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão do Chã	69
Gráfico 22 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão da Bolsa	69
Gráfico 23 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão das Virtudes	69
Gráfico 24 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão das Cardosas	69
Gráfico 25 - Satisfação moradores	69
Gráfico 26 - Tempo de ocupação	70
Gráfico 27 - Aspetos positivos da habitação	70
Gráfico 28 - Aspetos negativos da habitação	70
Gráfico 29 - Percentagem de moradores que reabilitariam a habitação	70
Gráfico 30 - Percentagem preferência local habitação	70
Gráfico 31 - Percentagem aspetos negativos do quarteirão	72
Gráfico 32 - Tipo de usos edifícios	72
Gráfico 33 - Diversidade de uso - Quarteirão Chã	72
Gráfico 34 - Diversidade de uso - Quarteirão Bolsa	74
Gráfico 35 - Diversidade de uso - Quarteirão Virtudes	74
Gráfico 36 - Diversidade de uso - Quarteirão Cardosas	74
Gráfico 37 - Valores rentabilidade líquida média Alojamento local vs Arrendamento	74
Gráfico 38 - Cálculo rentabilidade líquida Alojamento local vs Arrendamento	74
Gráfico 39 - Cálculo rentabilidade líquida Alojamento local vs Arrendamento	76
Gráfico 40 - Valores área média Alojamento local vs Arrendamento	76
Gráfico 41 - Valores médios de reabilitação no Centro histórico	76
Gráfico 42 - Cálculo amenidades - Quarteirão Bolsa	76
Gráfico 43 - Proposta diversidades - Quarteirão Bolsa	80

Gráfico 44 - Proposta 1 intervenção logradouro	80
Gráfico 45 - Proposta 2 intervenção logradouro	80
Gráfico 46 - Proposta 1 diversidade de usos	80
Gráfico 47 - Proposta 2 diversidade de usos	80
Gráfico 48 - Escala índice de diversidade entre quarteirões (atualmente)	88
Gráfico 49 - Comparação índice de diversidades entre quarteirões	88
Gráfico 50 - Escala índice de diversidade entre quarteirões (proposta)	88
Gráfico 51 - Escala índice de diversidade social entre quarteirões (atualmente)	90
Gráfico 52 - Comparação índice de diversidade social entre quarteirões	90
Gráfico 53 - Escala índice de diversidade social entre quarteirões (Proposta)	90
Gráfico 54 - Índice de densidade populacional - Quarteirão Bolsa	91
Gráfico 55 - Índice de diversidade social - Quarteirão Bolsa	91
Gráfico 56 - Índice de diversidade de usos - Quarteirão Bolsa	92

1.INTRODUÇÃO





Para uma introdução ao tema é importante perceber, concretamente, o que já foi estudado sobre o desenvolvimento do centro da cidade do Porto, no que importa à arquitetura. Essa aproximação ao tema é possível através do cruzamento de informações disponibilizadas pelas várias organizações que estudam o desenvolvimento das cidades\países e em particular do Porto, como o INE, Instituto Nacional de Estatística, CECODHAS, European Liaison Committee for Social Housing, Domus Social, e Eurofound.

Assim, chega-se a uma conclusão sobre a situação atual de desenvolvimento da cidade do Porto. Percebe-se que a reabilitação das habitações tem vindo a aumentar ao longo dos anos, principalmente no Porto, muito devido à procura turística pela cidade e à degradação muito visível em que se encontrava, sendo que o rumo a seguir será este, ao invés da construção nova, que deixa de fazer sentido quando o património arquitetónico se encontra desocupado e degradado. Não havendo necessidade de construir mais edifícios, a reabilitação permite apelar ao retorno dos habitantes dos que se encontravam abandonados.

No que concerne ao tipo de ocupação das habitações existentes comparou-se Portugal com dois países relevantes do presente estudo. Estudando primeiramente a Finlândia, por ser um exemplo de concretização das valências defendidas na tese, enquanto país mais desenvolvido em termos de estratégia de políticas de habitação. Neste observa-se um equilíbrio entre a percentagem do setor privado e público de arrendamento, sendo que predomina a habitação em propriedade.

De seguida apresentam-se resultados de Espanha, por ser o país mais próximo, cultural, económica e socialmente com o caso português, em que é grandemente predominante a habitação em propriedade e em que existe um grande desequilíbrio entre o setor privado e público de arrendamento, sendo o segundo quase inexistente. Muito semelhante ao caso de português, observando

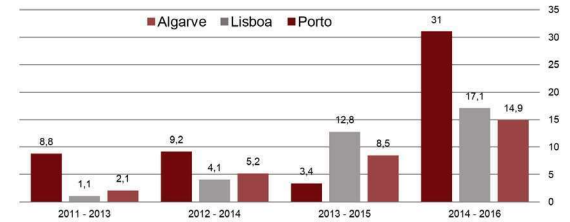


Gráfico 1 - Reconstruções concluídas para habitação familiar para 100 construções novas - INE - 2016

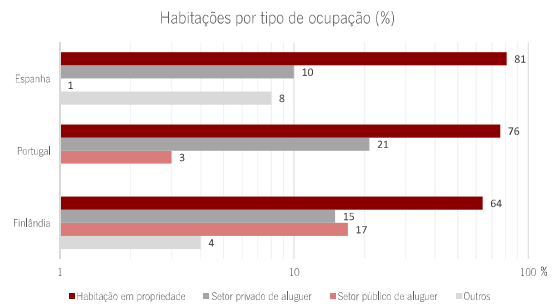


Gráfico 2 - Habitações por tipo de ocupação - CECODHAS 2005



também um grande desequilíbrio entre o setor privado e público de arrendamento, no entanto um pouco menos focado na habitação em propriedade.

Estas discrepâncias de valores observadas representam o poder que o setor privado exerce sobre o país, ou então, o poder que o estado lhes concede, visto que advêm, mais do que uma estratégia de política de habitação, como uma perceção política sobre as valências a defender no país, e por outro lado a mentalidade mais ou menos progressista e humanitária dos seus habitantes e representantes.

O que poderia ser resultado da população envelhecida que se observa em Portugal, que por essa razão defender princípios conservadores, enquanto que os poucos jovens, com ideias progressistas, se vêm na necessidade de emigrar para outros países. No entanto o que se observa, num modo geral, é que os três países estudados encontram-se na mesma situação demográfica, por isso essa não será a causa maioritária.

Uma consequência da estratégia de política de habitação aplicada é a gentrificação e a descentralização da função residencial, o que, como se revela em diversos estudos, a partir de 1981 dá-se um decréscimo da população residente no Porto, principalmente no centro histórico, que por si já não retinha muitos residentes. Ao mesmo tempo denota-se uma crescente população estrangeira não residente, muito concentrada na cidade do Porto e principalmente no centro histórico.

Estes valores levam á conclusão lógica da mudança de prioridades , no que se refere à reabilitação do centro histórico, mais focadas no setor privado, que, devido à dificuldade financeira que pesava em Portugal, se apresentava como a única opção possível, no entanto neste momento este tipo de intervenções é cada vez mais frequente, devido ao rendimento líquido que foi e continua a ser

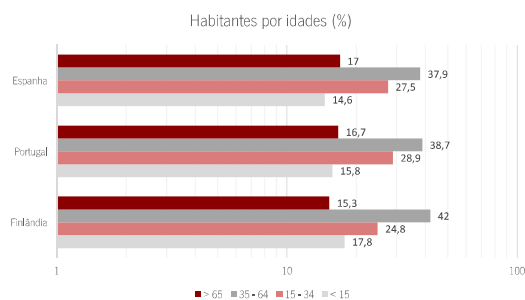


Gráfico 3 - Habitantes por idade - CECODHAS - 2005

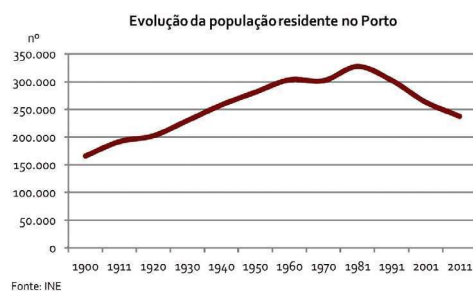


Gráfico 4 - Evolução da população residente no Porto - INE 2011

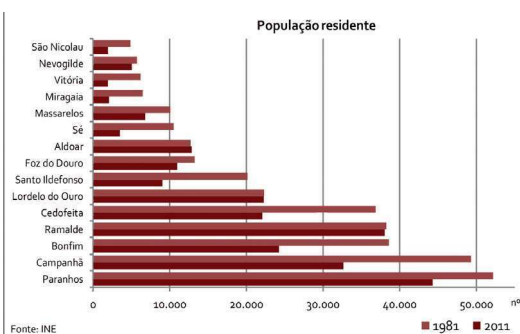


Gráfico 5 - Evolução da população residente no Porto - INE 2011

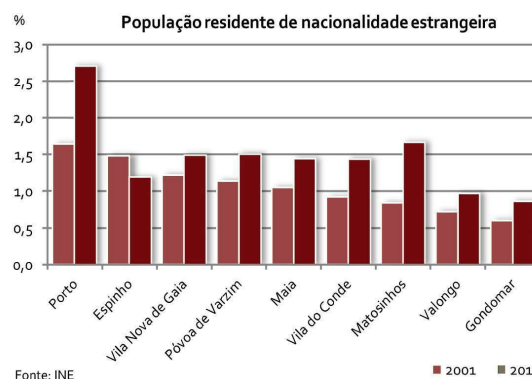


Gráfico 6 - População residente de nacionalidade estrangeira - INE - 2011



retirado, de modo que já está a ser prejudicial à evolução saudável da cidade.

A favor dessa evolução são também estudados, a uma escala europeia, a felicidade e realização pessoal dos habitantes dos cinco países apresentados, para que se tenha uma perceção mais real do impacto que o gerenciamento do país tem nas populações.

Assim percebemos que a Finlândia ultrapassa grandemente a média europeia nos dois parâmetros estudados, seguida de Holanda que também ultrapassa a média de forma satisfatória, Portugal aumenta ligeiramente os dois parâmetros sendo que só o de felicidade consegue alcançar a média europeia, mas que comparado com a Finlândia ainda é baixo, muito semelhante com Espanha, que fica agora abaixo da média europeia decrescendo de 2011 para 2016. Num pior estado encontra-se a Grécia, que apresenta os valores mais baixos da Europa.

No que diz respeito à satisfação ao longo da vida a diferença entre Portugal e Espanha reside no parâmetro de realização em relação à idade, no qual se denota que em Portugal vai decrescendo ao longo da vida e na Espanha começa a progredir na idade intermédia da vida, ou seja, que a certo ponto começam a “colher” os dividendos do seu trabalho, ao contrário de Portugal em que os esforços acabam por não ser recompensados. Enquanto que no exemplo da Holanda estabiliza na idade intermédia e na Grécia, semelhante a Portugal, vai decrescendo sempre.

Assim advém a necessidade do contributo da disciplina da arquitetura no sentido da integração deste conhecimento social no papel da realização da habitação e até da elaboração e concretização, juntamente com o estado e todos os interessados, de uma política de habitação que venha a solucionar uma grande parte da problemática da vida dos portugueses, o problema da habitação.

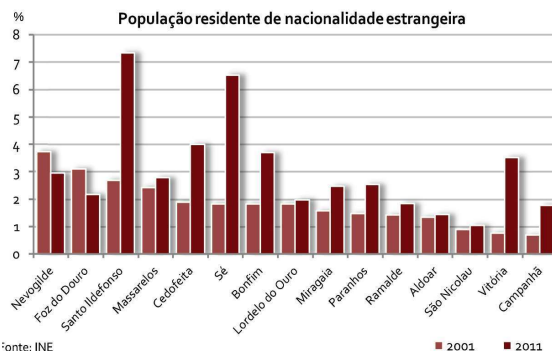


Gráfico 7 - População residente de nacionalidade estrangeira INE - 2011

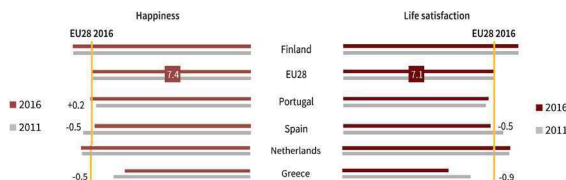


Gráfico 8 - Felicidade/ Realização pessoal UE - Eurofound - 2016

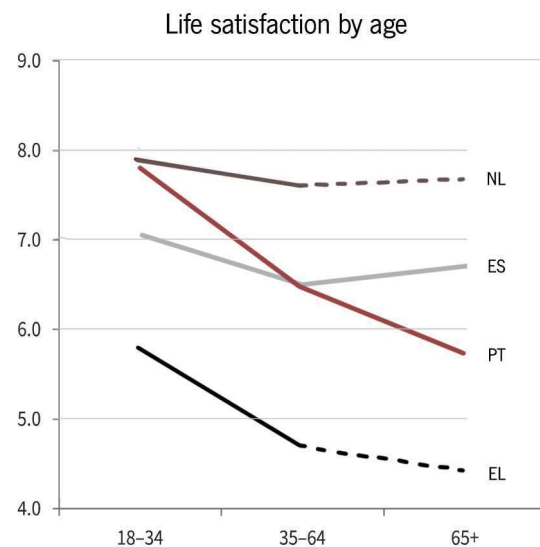


Gráfico 9 - Realização pessoal por idade UE - Eurofound - 2016

2.ENQUADRAMENTO





1864
1901
1956

Para compreender as estratégias implementadas no presente e a sua justificação em termos de resultados, devemos recuar até à sua origem, o tempo em que a qualidade da habitação começou a ser considerada como uma necessidade de resolução da problemática do sobrepovoamento na cidade do Porto, no que desencadeou a falta de alojamentos que atingia a classe trabalhadora.

1956

Devido ao desenvolvimento industrial, na segunda metade do século XIX, principalmente no setor têxtil algodoeiro, um grande número de pessoas fez o seu caminho para a cidade, em busca de trabalho, o que desencadeou uma expansão dos meios de transportes, rodoviários e ferroviários para possibilitar uma melhor deslocação das pessoas, e, portanto, um momento de grandes inovações, e prosperidade económica, no entanto, a capacidade da arquitectura acompanhar esse crescimento ficou aquém do necessário (Matos, 1994).

2000

Isto porque, por um lado foi um crescimento muito rápido, estamos a falar de 90 391 habitante que viviam no Porto em 1864, sendo que antes deste boom industrial eram apenas 32 541 habitantes ou seja, houve um aumento de 64%. Neste período não existia habitação ou terrenos suficientes para albergar tantas pessoas. Para além do facto de que construir novas habitações leva o seu tempo, a população que se encontrava nesta posição era sobretudo proletariado. Apesar do progresso económico, não significava que estas pessoas tivessem um ordenado que possibilitasse a construção da sua própria casa ou mesmo arrendar as que se encontravam disponíveis no mercado, pelo contrário, eram bastante mal pagas e visto que se assistia a uma subida vertiginosa do custo da habitação, resultado da especulação de terrenos e imóveis, devido á grande procura e pouca oferta, estas pessoas viviam alojadas em barracas e outros alojamentos improvisados (Matos, 1994).

2018

Para colmatar esta problemática foram construídas as denominadas “ilhas”, que tinham como promotores a Câmara e pequenos proprietários, comerciantes e artesãos, destinadas especificamente



1864

ao proletariado, isto porque, na realidade, trata-se de habitações de áreas muito reduzidas (16 m² na maior parte dos casos), em banda, que completam o espaço de terreno desocupado das traseiras das casas burguesas, normalmente com uma largura de 5,5m e um comprimento que podia atingir os 100m, tendo apenas conexão com a rua num estreito e único acesso, e por isso são denominadas dessa forma (Matos, 1994).

1901

1956

Estas habitações resolveram a problemática da escassez da habitação, e nesse sentido foi uma estratégia eficaz e sobretudo pragmática, mas, ao resolver esta problemática, desencadeou-se outras, e nesse ponto de vista já não se pode considerar ser tão estruturada como estratégia, no sentido em que, num primeiro ponto, o facto das áreas serem tão reduzidas e os materiais de baixa qualidade, para além de não ser obrigatório a ventilação, água corrente, eletricidade ou esgotos, concedia pobres condições de vida aos moradores, e para agravar ainda mais as condições estas pequenas casas, de apenas um piso, no qual se desenvolviam apenas 3 micro divisões (sala, quarto e cozinha) e um pequeno sótão onde dormiam as crianças, eram sobrelotadas. Em muitas não existiam sanitários e mesmo nas “ilhas” em que existiam, estes situavam-se no exterior e serviam várias casas.

2000

Por outro lado, o facto destas casas se localizarem no interior dos quarteirões da classe média, ou seja nos seus terrenos, concedia aos mesmos um grande poder sobre os trabalhadores que lá moravam, sendo que os mesmos proprietários seriam também seus patrões e portanto se fossem despedidos também ficavam sem casa, juntamente com a sua família, e portanto, estes trabalhadores viam-se numa posição inferiorizada e não poderiam reclamar os seus direitos (Conceição, 2015).

2018

Dado esta possibilidade de controlo por parte da classe burguesa, mais tarde as “ilhas” tornaram-se objetivo da atividade especulativa de largos setores, o que conduziu à construção de ilhas de maiores



dimensões (Conceição, 2015).

1864

Ao mesmo tempo foram construídos os denominados “bairros operários”, com o mesmo fim, ou seja, a supressão das necessidades de habitação da classe trabalhadora, com pouco rendimento, mas com outras condições, em que o promotor defende que “Os bairros não foram feitos para abrigar operários indigentes; foram construídos para recolher os mais hábeis, mais assíduos e mais morigerados operários, antes como prémio aos seus méritos do que como auxílio às suas condições de existência.”¹ E por isso se coloca na fachada, em azulejo, a divisa Labor/Honor.

1901

1956

Assim, em 1899, é construído o primeiro bairro deste tipo, o **Bairro de Monte Pedral**, composto por grupos independentes de 2 ou 4 casas, com quintal e dispendo de um rés-do-chão com sala de trabalho, quarto e cozinha, com ligação ao quintal, onde se localizam também os sanitários, no andar por cima situam-se mais dois quartos e uma arrecadação no vão do telhado, existe também um quarto de banho no subsolo.

Este e os seguintes bairros eram promovidos pelo jornal “O Comércio do Porto”. Mais tarde, em 1906 este bairro passa a ser administrado pela **CMP** (Conceição, 2015).

2000

Procedeu-se, em 1901, à construção do segundo bairro operário, o **Bairro de Lordelo do Ouro**, que se traduz num grupo de 29 casas, dispostas em banda, com melhores condições higiénicas que o anterior, ainda que com áreas reduzidas, de apenas 23 m², em que cada célula é constituída por uma sala de estar, uma alcova, uma sala de jantar e uma cozinha com forno, e ainda um jardim nas traseiras, com poço, tanque e wc. Foi, como o anterior, transferido para a administração da **CMP**, em 1932 (Conceição, 2015).

2018

Mais tarde, em 1904, foi construído o **Bairro do Bonfim**, que agrupa 32 casas, em blocos de 4, com a constituição programática do an-

1 Jornal “O Comércio do Porto”, de 13 de Dezembro de 1903.



1924 1901

terior (Conceição, 2015).

Aquando da realização destes bairros e devido às problemáticas referentes á insalubridade e falta de higiene referidas anteriormente, em 1901 foi criado o **Regulamento Geral de Saúde** que visa a realização de vistorias, expropriações e demolição de alojamentos insalubres, realojando os seus moradores em habitações económicas em terrenos de conventos cedidos - (Conceição, 2015).

1956

No entanto apenas em 2004 se iniciam os primeiros trabalhos de sanidade no Porto, construindo-se canalizações de água e esgotos (Conceição, 2015).

E assim se inicia o campo de construção social, com o propósito de melhoramento das condições habitacionais dos operários, resultando ações que defendiam a criação de empresas para a realização de projetos de casas económicas pertencentes e financiadas pelo Estado, defendidas por Fontes Pereira de Melo e Hintze Ribeiro, e depois também Fuschini acrescentando ainda a intervenção do município na urbanização dos terrenos a construir (Conceição, 2015).

2000

Após a **Primeira Guerra Mundial** houve novamente um crescimento populacional na cidade do Porto e Lisboa, derivado da deslocação de pessoas do interior rural para as cidades, e de novo regressamos á problemática anterior de falta de habitações, sendo que a política inflacionista praticada torna as casas fora do alcance dos trabalhadores que, com os preços a subirem, não vêm os seus ordenados acompanharem, denotando-se a sobreocupação das habitações, que já por si não eram suficientes (Matos, 1994).

2018

Em Lisboa, fundada em 1924, pelo arquiteto Nuno Teotónio Pereira, a **AIL** (Associação de Inquilinos Lisbonenses) defende

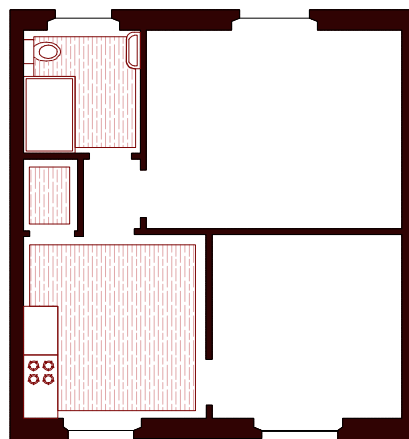


Figura 1 - Planta piso térreo habitação extrato baixo - CMP

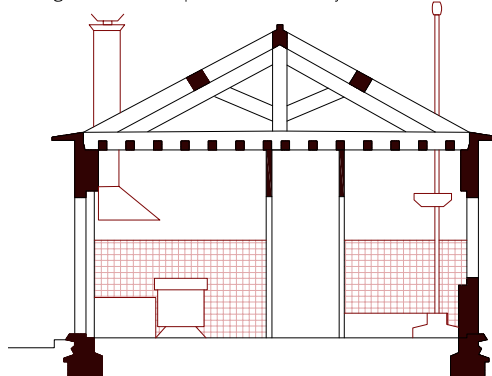


Figura 2 - Corte habitação extrato baixo - CMP



Figura 3 - Fotografia habitação extrato baixo - CMP



Figura 4 - Fotografia habitação extrato alto - CMP



1926

os interesses dos arrendatários das casas (Bandeirinha, 2011).

1956

Entretanto no Porto não muito se alterou, até que, em 1926 foi implantado o Estado novo e consigo a **Política Habitacional do Estado Novo** que tomou uma medida para a resolução dos problemas da habitação das classes insolventes. Esta medida caracterizava-se pela inclusão do termo “habitat social”, designadamente á habitações económicas. Estas habitações eram necessariamente moradias individuais, de modo a “favorecer a constituição de lares independentes e em condições de salubridade [...]”⁴², adotando o modelo britânico da “cidade - jardim” (Matos, 1994).

Este modelo foi eficaz no sentido em que, para as condições em que viviam as classes trabalhadoras, serem-lhes disponibilizadas habitações condignas e com lotação correta, era um grande avanço, apesar de, em alguns casos, se deslocarem para a periferia da cidade, ficando mais afastadas do trabalho e verem essa nova localização ser definidora do seu estrato social (Matos, 1994).

2000

Um outro vector desta política era a existência de diferentes categorias de casas económicas, de forma a demarcar a hierarquização social, tendo como exemplo no Porto, os Bairros de Gomes da Costa (1950) e Costa Cabral (1940), localizados nas zonas mais privilegiadas, para um estrato social e os Bairro da Azenha (1939) e Ilhéu (1935), nas zonas mais desfavorecidas, para o estrato mais pobre (Matos, 1994).

2018

Esta política perdurou até ao **início dos anos 50** sendo que houve uma evolução das colónias operárias e casas económicas para blocos plurifamiliares nos **anos 40 e 50**, e sendo que no início as intervenções sociais eram pontuais, como os **bairros de O Comércio do Porto** mas depois, a partir de 1933, o Estado inicia uma intervenção direta na construção de casas

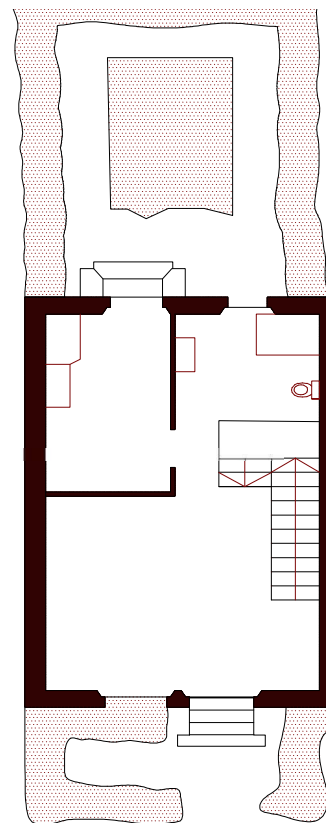


Figura 5 - Planta piso térreo habitação extrato alto - CMP

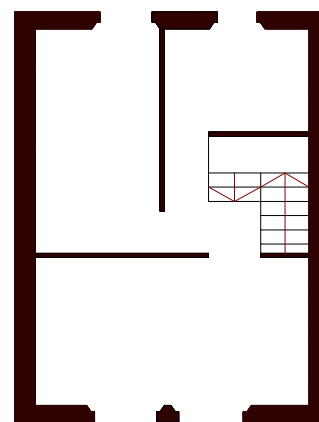


Figura 6 - Planta piso superior habitação extrato alto - CMP

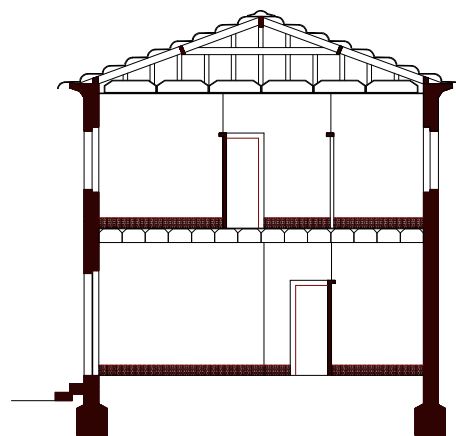


Figura 7 - Corte habitação extrato alto - CMP



económicas. (Matos, 1994).

Mesmo com estas iniciativas, em 1936, aferido pelos **inquéritos realizados às “ilhas” do Porto**, ainda viviam em situações precárias 45 000 pessoas em 13 000 casas nas “ilhas”, sendo que a população nesta altura já alcançava os 240 000 habitantes (Matos, 1994).

Como solução a esta problemática foram tomadas algumas medidas adotadas pelos municípios, dessas medidas foi construído o **Bloco do Duque de Saldanha**, que serviu para realojamento dos moradores da zona de S. Victor. Este criou muita polémica porque entrava em conflito com a ideologia que o **regime do Estado Novo** defendia, sendo que se localizava no centro da cidade, próximo das ilhas a demolir e contrariava a tipologia do **Bloco de habitação coletiva** (Figueiredo, 2010).

Esta medida, dentro de todas as abordadas até agora, detem o maior sentido humanitário, na medida em que houve uma compreensão por parte dos técnicos da **CMP**, na integração dos moradores em novas habitações, tanto conservando o enraizamento local, colocando-os próximo do lugar onde viviam, como a consideração da prática associada ao deslocamento casa - trabalho, e ainda a integração social mantida no centro do Porto, para além da resolução logística da sobrelotação habitacional (Figueiredo, 2010).

Seguida a estas, construíram-se outros **blocos habitacionais** como, **Rebordões, S. Vicente Paula, Rainha D. Leonor, S. João de Deus, Condeminhas e Pereiró**, que não voltaram á tipologia e localização anterior, de acordo com o defendido pelo Estado Novo (Figueiredo, 2010).

E, dessa forma foram construídas 1094 habitações novas, demolidas 390 casas das “ilhas” e melhoradas 285 casas das



Figura 8 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha



Figura 9 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha

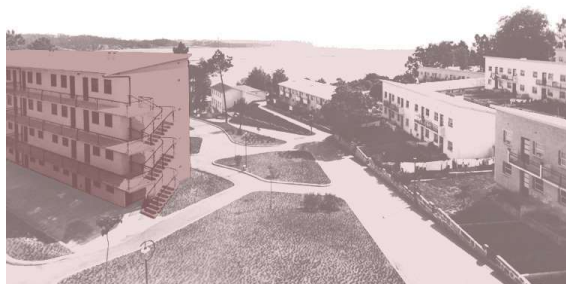


Figura 10 - Fotografia Bairro Rainha D. Leonor

1926

1956

2000

2018



“ilhas” até 1956, aquando da formulação do PM, Plano de Melhoramentos, também conhecido como o Plano das Ilhas, isto porque este plano defendia a demolição, ou erradicação das “ilhas” restantes, e, em compensação, substituindo-as por 6000 fogos novos, com condições mínimas necessárias (Matos, 1994).

Estamos, portanto, perante as mesmas premissas que a missão anterior, no sentido da tentativa de resolução da decadência vivida nas “ilhas”, no entanto com uma estratégia algo diferente, num primeiro ponto em vez de se apresentar uma tentativa de melhoramento das “ilhas”, procede-se antes à sua demolição, sempre, construindo alojamento nas periferias da cidade para o realojamento.

Noutro ponto foca-se na diferença de prioridades entre os dois, sendo que, já não interessa só garantir as condições necessárias para a habitabilidade, como se acrescenta o fator da rentabilidade do capital investido, e dessa forma foram repensadas as áreas mínimas e condições necessárias, atingindo-se assim os “standarts” mais baixos praticados na habitação económica (área de 50m² para 3/6 pessoas), o que voltou a ser reformulado pois estava longe de cumprir a área necessária para a lotação pretendida.

Um terceiro ponto, ainda que relacionado com o anterior, que trata a tipologia habitacional adotada para a construção nova, refere que foi estabelecida a construção em massa, como melhor solução, grandemente por motivos económicos. Assim o ideal de construção de habitação económica unitária foi abolido (Matos, 1994).

Apesar de estes parâmetros não serem tão bem conseguidos, foi desenvolvida uma nova abordagem ao programa da habitação, reconhecendo o novo papel da mulher na casa, trocando



Figura 11 - Fotografia Bairro São João de Deus



Figura 12 - Fotografia Urbanização das Condominhas

1956

2000

2018



o papel de dona de casa pelo de trabalhadora, cedendo algumas das funções tradicionais como a educação dos filhos, para além da modificação dos espaços e equipamentos para a realização das tarefas domésticas.

A intensificação da vida ativa do lar foi um outro tema pensado, já que o período de tempo que o utilizador passa na sua casa aumenta, radicalmente, passando assim de casa - dormitório para casa - lazer ou casa - trabalho, isto é, para uns, com a introdução da televisão, a casa torna-se um espaço de lazer que substitui a interação social no exterior, e para outros, a casa torna-se também o seu local de trabalho e desenvolvimento pessoal, dessa forma toda a organização/importância das divisões é alterada.

Por fim, e complementando a anterior, desenvolve-se um equilíbrio entre privacidade e vida de relação, esta questão, muito pertinente, é o que fará alterar completamente a disposição da compartimentação das divisões da casa, o que leva ao pensamento dos temas de separação e comunicação entre espaços, utilizando isolamento acústico ou barreiras visuais, quando se pretende privatizar, e percebendo que se pode fundir algumas divisões comunicantes, e assim abolir os espaços “perdidos” de transição, de que pouco servem na questão da habitabilidade, aproveitando melhor os espaços restantes, que, ao mesmo tempo, providência melhoramentos no sentido económico também, com a redução de área (Portas, 1969).

Também em Itália se denotava as problemáticas da habitação nessa altura, depois da Segunda Guerra Mundial (1939 - 1945), resultando no surgimento do Plano INA-Casa (l’Istituto Nazionale delle Assicurazioni), que gera uma extensa produção arquitetónica assim como a prática de muitos modelos de habitação. Este plano tinha como objetivo solucionar a carência de alojamentos, incentivar a construção civil, aumentar os postos de trabalho nesta área, para tentar reduzir o índice de desemprego, assegurando também a garantia da identidade cultural própria, o que perdura até aos dias de

1945

2000

2018



1945

hoje, sendo Itália uma grande atração turística devido a essa preocupação, e ainda um ensaio de uma renovada comunicação com as classes sociais (Bandeirinha, 2011).

Este plano era posto em prática por via de concurso, em que se premiava o desenvolvimento dos parâmetros expostos anteriormente, no qual os arquitetos que se candidatavam partilhavam um pensamento liberal e entusiasta de comunicação com as classes populares. Dessa forma tornou-se possível a integração do tipo de fogo aos hábitos e especificidades dos moradores, o que levou à sistematização de espaços ensaiados em projeto, como o “lavoro”, espaço não convencional destinado às tarefas domésticas, que se dispunha, muitas vezes, como espaço central do fogo (Bandeirinha, 2011).

Estas propostas visavam uma clara oposição ao Estilo Internacional e à inflexibilidade da linguagem funcionalista, no sentido em que “Os cantos e recantos das implantações caprichosamente não ortogonais, a fenestração pontual e verticalmente alongada, a incessante procura de “fluidez” e de “heterogeneidade” espacial, sugerem uma espécie de desejo regressivo e nostálgico, que parece entrar em contradição com a robustez do papel que é atribuído à construção civil na recuperação económica da Itália do pós-guerra.”³ (Bandeirinha, 2011).

2000

Dentro das 300 000 habitações construídas, destaca-se o **Complexo Residencial “Tiburtino”**, em Roma, e o **Complexo Residencial “Forte Quezzi”**, em Génova, ambos portadores dos princípios enunciados anteriormente deliberadamente equilibrados com a garantia económica requerida e o contacto com as populações muito presente (Bandeirinha, 2011).

2018

Um dos arquitetos do **Bairro Tiburtino**, L. Quaroni, afirma que “o facto mais importante no habitat de um homem é a possibilidade de escolha contínua entre a vida coletiva e a liberdade



Figura 13 - Fotografia Complexo Residencial “Tiburtino”



Figura 14 - Planta torre Complexo Residencial “Tiburtino”

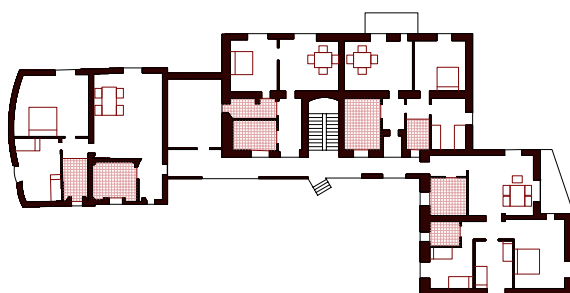


Figura 15 - Planta tipo Complexo Residencial “Tiburtino”



Figura 16 - Fotografia Complexo Residencial “Forte Quezzi”

3 “O processo SAAL e a arquitectura no 25 de Abril de 1974, BANDEIRINHA, José, pág.55”

4 Quaroni cit. por Portas, N. (2004). A habitação social: proposta para a metodologia da sua arquitectura, pag.160



do controlo social; entre a solidão e a companhia, entre o fechado e o aberto; o ruído e o silêncio”⁴, uma frase que sintetiza o que foram os propósitos desta iniciativa, a liberdade de escolha.

Regressando ao contexto português, em 1965 foi implementado o PIF (Plano Intercalar de Fomento), em que se começou a pensar, pela primeira vez no planeamento económico conjuntamente com o social (Ribeiro, 2006).

1965

Tinha como finalidade dar resposta a todos os processos contraditórios e hesitações internas que o poder acolhia. Achou-se necessário um planeamento estratégico em grande plano no que toca às decisões em relação à economia crescente que se começou a observar de modo a conseguir equilibrar os gastos para uma prosperidade económica, e ao mesmo tempo uma estratégia, também geral, de promoção da habitação (Bandeirinha, 2011).

Estamos perante uma iniciativa que pretende, e bem, a integração não só do fator económico mas também do social, procedendo à beneficiação da população que necessita deste género de apoio, em contraposto com a iniciativa privada, que nada faz com o mesmo intuito.

2000

Assim, a iniciativa privada é criticada pelo factores de especulação de valor de solo, a produção preferencial de habitações de alto custo, e a descoordenação urbanística e produtiva, o que seria o contrário do que era requerido para a resolução do problema habitacional, e dada a impossibilidade de negociação com as partes privadas, é decidido ser necessária a intervenção direta do estado, de modo a ter resultados mais fieis (Bandeirinha, 2011).

2018

É assim previsto a construção de 21 000 fogos, e aplicadas medidas facilitadoras a operações de expropriação de terrenos para o fins de habitação integradas no plano de urbanização, mas também outras com fins de regulamento da ação de iniciativa



1946

privada. Para isso procedem à criação de um entidade que se responsabilize pela incentivação e aplicação destas medidas (Bandeirinha, 2011).

Ao mesmo tempo, a população tomava atitudes também revolucionárias de insatisfação e resiliência á falta de resolução da sua condição precária e a injustiça relativa ás diferenças de estrato social,

e assim nas periferias mais degradadas, iniciou-se uma luta por melhores condições de habitantes expulsos do centro que não dispunham de um alojamento com as condições necessárias, que começaram a ocupar os novos bairros vazios, o que gerou foros de denúncia da penhora das habitações pelos promotores privados e pelos bancos que as financiava, expondo as atividades mal intencionadas. E assim como as lutas laborais, as lutas pela habitação tornam-se anticapitalistas (Bandeirinha, 2011).

2000

“Construir para o povo ou construir com o povo; erguer a bandeira do regresso à cidade contra as propostas dos urbanistas oficiais, flics du pouvoir, que, um pouco por todo o lado, iam suprimindo a rua, a praça, a cidade e a vida; lutar contra a redutora sublimação do espaço a um mero produto de mercado; [...] “⁵, esta era a mensagem que passavam e defendiam, esperando uma feliz resolução da sua problemática, enfim, os seus direitos (Bandeirinha, 2011).

2018

Também nesta altura, em Inglaterra surgem outros exemplos como o **New Towns Act**, iniciado em 1946, este consistia em programas que refletiam um espirito de reconstrução social, para a problemática resultante de um aumento populacional, tanto a um nível habitacional como de empregabilidade, assim como se observava em Itália, o que foi traduzido numa política unificadora, inspirada no movimento da cidade - jardim, assim como primeiramente fora instalado em Portugal, e bem, mas



Figura 17 - Fotografia habitação tipo New Towns



Figura 18 - Fotografia habitação tipo New Towns

5 “O processo SAAL e a arquitectura no 25 de Abril de 1974, BANDEIRINHA, José, pág.36”



com uma diferença de escala, já que, no caso de Inglaterra foram previstos planos de cidades algo ambiciosos, e em que o governo se encarregava de todas as decisões de ordenamento de espaço dessas cidades, sendo a primeira de Hertfordshire (Passmoor, 1969, apud RTPI, 2018).

Outro exemplo é o **Robin Wood Gardens**, um complexo residencial na zona de Poplar, de autoria dos arquitetos Alison e Peter Smithsons, em 1972, é um edifício exemplar do Brutalismo defendido pelos autores. A parte essencial deste projeto é o jardim comum protegido pelo edifício que se torna num espaço de convívio para os seus residentes, e assim explora os temas de integração social e de habitação social com qualidade. Um outro exemplo da visão dos arquitetos em relação à habitação social é exemplificada através do conceito “streets in the sky”, que se materializava numa galeria exterior debruçada sobre o jardim, com a largura suficiente para a passagem de múltiplas pessoas e que se tornava um lugar de recreio também (Balters, 2011).

Em Itália, em 1972 foi também desenvolvido um complexo habitacional, denominado **Gallaratese**, desenhado pelos arquitetos Aldo Rossi e Carlo Aymonino, em que foi explorada não uma arquitetura solidária, mas uma comunidade urbana com todos os elementos que a complementam, como sejam alojamento, comércio, indústria e áreas de lazer.

A combinação destes elementos foi feita num sentido de experimentação para a criação de uma potencial comunidade a partir do zero. Sendo exploradas formas escalonadas, percursos de circulação internos e externos, espaços exteriores comuns, um anfiteatro, e a organização espacial celular de exemplos romanos como o **Mercado de Trajano**, com a variedade de plantas residenciais diferentes (Fiederer, 2017).

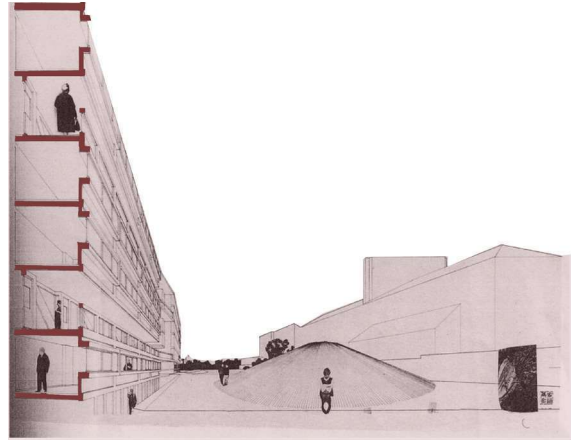


Figura 19 - Desenho Robin Wood Gardens - Smithsons



Figura 20 - Fotografia Robin Wood Gardens - Smithsons



Figura 21 - Fotografia Complexo habitacional Gallaratese

1946

2000

2018



Mais tarde, iniciado em 1976, com o mesmo espírito de comunidade e diversidade, não ao nível programático, mas social, o bairro da Malagueira, do arquiteto Siza Vieira, tenta resolver os problemas da habitação, já iniciadas pelo SAAL, como a arquitetura participada e evolutiva, mas com a integração da componente multi-social (Gomes, 2016).

Contudo, antes de Portugal dar esse passo em frente, foram exploradas outras estratégias começando pelo III Plano de Fomento, em 1968, que veio resolver a problemática já enunciada mas ainda não concebida, por motivos fundiários, como permitir mais facilidade na constituição de reserva de terrenos, mais eficácia processual e a promoção da estabilidade do valor do solo, propondo um modo mais operativo que os anteriores para o conseguir. Mas ainda tenta-se superar prevendo a revisão dos procedimentos legais de avaliação de terrenos e a inibição da especulação, que é a problemática mais relevante e mais difícil de colmatar.

Foi então proposta a construção de 49 430 fogos, com participação pública e semi-pública apenas, um objetivo ambicioso e que foi concretizado apenas pela metade, mas que conseguiu realmente alcançar os propósitos propostos, com uma forma frontal de encarar o problema, menos interferida pela burocracia política, onde ficaram consolidadas algumas posições modernizadoras do aparelho do estado (Bandeirinha, 2011).

Complementarmente, fez-se um estudo sobre as funções e exigência da habitação, por Nuno Portas em colaboração com o MOP (Laboratório Nacional de Engenharia Civil), em 1969, resultante de inquéritos feitos à população sobre a evolução sociocultural dos agregados, de modo a analisar as exigências de ambiente e definir os seus níveis de satisfação, procurando integrar as necessidades da vida quotidiana de um agregado às possibilidades económicas do Estado (Portas, 1969).



Figura 22 - Fotografia Mercado Trajano



Figura 23 - Fotografia Complexo habitacional Gallarate



Figura 24- Fotografia Bairro Malagueira

1968

2000

2018



Apesar destas questões estarem em debate, somente após a Revolução do 25 de Abril de 1974 é que se começou a pôr em prática, com a criação do SAAL (Serviço Ambulatório de Apoio Local), uma iniciativa que se apoia na colaboração com a população, especialmente a mais desfavorecida, que, como tínhamos visto anteriormente, estava frustada e revoltada com a sua condição. Utilizando esta força das pessoas para combater a especulação do mercado, as políticas estaduais industrializadas e de deslocação, conseguiu-se dessa forma conceder o direito á cidade e o direito á habitação para todos, para além de enfrentar as prementes necessidades habitacionais de comunidades desfavorecidas.

Entre a realização de levantamentos das condições de vida das populações, realizaram-se projetos adaptados a cada morador, em contacto com o mesmo; concederam-se apoios ás associação de moradores, que se começaram a formar com incentivo do SAAL, que a longo termo se tornaram uma grande fonte de poder da iniciativa, acompanhavam os processos de expropriação dos terrenos, tentando agilizar o processo incessantemente, a criação de “volantes” de habitação temporária para realojamento das famílias. Trata-se de uma iniciativa que mobilizou Portugal inteiro e devolveu a esperança de fazer justiça aos seus direitos a uma habitação condigna, aos que a tinham perdido.

Alguns conceitos abordados foram: habitação evolutiva, que se definiu de modo a permitir a adaptabilidade da casa ao crescimento do agregado familiar, tanto em termos de elementos como economicamente, dessa forma a casa era construída “aos poucos”, evoluindo de tipologia sempre que necessário e possível;

A autoconstrução que, no caso do Porto, não foi bem aceite, como noutros casos, com o exemplo do Algarve. Como um dos grandes problemas era o desemprego, e no Porto sem excepção, o SAAL colaborou com ex-trabalhadores e trabalhadores de empresas de construção locais, que viam os seus dias contados pela

COMPARAÇÃO DE NORMAS DE SUPERFÍCIE EM DIVERSOS PAÍSES

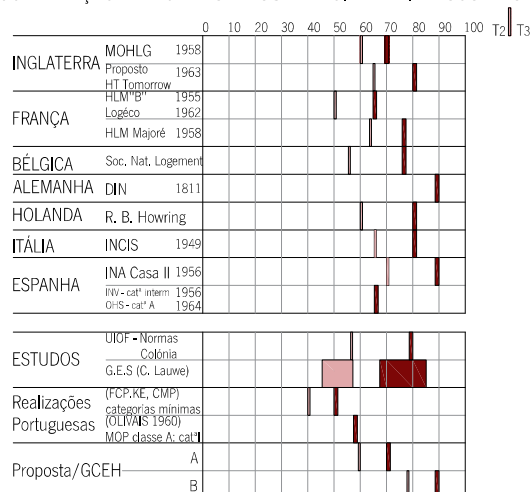


Gráfico 10 - Comparação de normas de superfície em diversos países - MOP



Figura 25 - Cartaz SAAL



Figura 26 - Fotografia manifestação contra o decreto de lei que proíbe as ocupações - SAAL

1974

2000

2018



competição com empresas multinacionais, e assim criou mais postos de trabalho localizados, que investiam na sua própria habitação.

Apesar de todos estes esforços, que não foram em vão, o SAAL encerrou as suas portas em 1976, deixando completos apenas cerca de 170 projetos, devido a muitas problemáticas, tais como: o tempo, dado que as expropriações dos terrenos eram processos muito morosos, mesmo pressionando a CMP; o financiamento disponibilizado era também muito reduzido para a magnitude dos processos, e a oposição incessante do governo da altura, tentando dizimar esta iniciativa.

No entanto, mesmo com todas as dificuldades enfrentadas, o processo SAAL levantou muitas premissas que, mesmo após o seu encerramento, em 1976, continuaram a ser exploradas, como o direito das populações carenciadas á cidade, o que levou á alteração do pensamento relativo ao planeamento urbano e o entendimento, por parte dos arquitetos sobre o seu papel social e político (Museu de Serralves, 2014).

Ao mesmo tempo ganhou-se a consciência que o património do centro do Porto se encontrava severamente degradado e abandonado, e a solução para o problema da habitação passaria pela reabilitação destas casas e não pela construção de novas, e assim,

o CRUARB (Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo) foi criado, em 1974, como entidade responsável pela recuperação e reabilitação do Centro Histórico do Porto, seguindo os princípios da “Carta de Veneza”, em que defende, entre outros, que “A conservação e o restauro dos monumentos visam salvaguardar tanto a obra de arte como o testemunho histórico”⁶, e assim o CRUARB entendia o Centro Histórico com um valor patrimonial global que incluía, para além de valores históricos, arquitectónicos e estéticos, também uma realidade social e cultural.

Infelizmente, o tipo de entendimento desenvolvido pelo SAAL foi con-

1974

2000

2018



seguido apenas por uma minoria, e Portugal recuou um passo no que se trata do envolvimento das populações carenciadas voltando novamente a questões de financiamento e burocracia.

Contudo o desenvolvimento das práticas de reabilitação continuam e é nesse espírito que é criado o **RECR**IA (Regime Especial de Comparticipação de Imóveis Arrendados), em 1988, o primeiro programa de reabilitação.

Este tinha uma lógica assente no regime de ocupação, privilegiando os apoios ao arrendamento de frações em regime de propriedade vertical, e uma lógica unitária, no sentido em que os apoios são concedidos ao edifício ou fogo e não ao conjunto urbano ou quarteirão, para além de que só apoia habitações arrendadas ocupadas com rendas antigas, pois tem como principal objetivo combater os efeitos perversos do congelamento de rendas (IHRU et al, 2005).

O congelamento de rendas é um regime que protege os moradores idosos contra o aumento brusco de rendas, para que seja possível continuarem a pagá-las, sem este regime as pessoas vêm-se obrigadas a mudar para a periferia, onde as rendas são acessíveis, e estamos de volta á descentralização.

Por outro lado, os proprietários, impossibilitados de aumentar as rendas acabam muitas vezes por ficar com rentabilidades negativas, visto que o IMI e os custos de manutenção do imóvel vão sempre aumentando, o que leva ao claro descontentamento dos mesmos e diminui o investimento no mercado de arrendamento, porque outros não querem que lhes aconteça o mesmo. O ideal seria o apoio aos proprietários que se encontram na situação de congelamento de rendas, de modo a que esta situação resulte benéfica para ambos (Tiago, 2016).



Figura 27 - Prémio RECRIA 1999



Figura 28 - Prémio RECRIA 2000 - 2º Prémio



Figura 29 - Prémio RECRIA 2001- 3º Prémio

1988

2000

2018



Deste programa foram criados os **Prémios RECREIA**, que pretendiam promover e divulgar o trabalho desenvolvido pelo Instituto da Gestão e Administração do Património Habitacional do Estado/ Instituto Nacional de Habitação e pelas Câmaras. Com este programa de reabilitação urbana, pretendia-se também premiar ideias inovadoras, adaptáveis a novos programas de modo a inspirar futuros projetos do mesmo tipo, criar interesse por parte dos promotores públicos ou privados e pelos cidadãos assim como as empresas de construção, e desenvolver a especialização área da reabilitação.

Complementando a última premissa, o sentido era também a promoção do estudo e investigação aplicada às tecnologias específicas da época de construção dos edifícios, e por fim a contribuição da divulgação das melhorias sociais no sentido do aumento de habitabilidade e valor de vizinhança, este último sempre que possível, ou seja, quando a pessoa consegue manter a sua habitação depois do acréscimo da renda (IHRU, 2018).

É assim que se apresentam os projetos do Porto de 1999, com o **edifício na Rua Cimo do Muro**, 23 a 25 e **Caís da Ribeira**, 30; assim como no projeto de 2000, do edifício na Rua da Nossa Senhora das Verdades, 1 a 11, com a alteração de não se ter conseguido uma preservação fiel pelo menos do seu exterior, que ficou desvalorizado; um projeto de 2001, do **edifício nas escadas do Codeçal**, 18 a 20, com a alteração do desenvolvimento do espaço público mais direcionado a atividades económicas, como o turismo e atividades culturais; o projeto de 2002, do **edifício na Rua Barbosa de Castro**, 48 e 50, o projeto de 2004, do **edifício na Rua de Miragaia**, 47 e 48; o projeto de 2006, do **edifício na Rua de Miragaia**, 149 e 151; e por fim o projeto de 2007, do **edifício na Rua D. Manuel II**, 184 e 192 (IHRU, 2018).

1988

2000

2018



Figura 30 - Prémio RECREIA 2002 - 3ºPrémio



Figura 31 - Prémio RECREIA 2004 - 2ºPrémio



Figura 32 - Prémio RECREIA 2006 - 2ºPrémio



Figura 33 - Prémio RECREIA 2007 - 1ºPrémio



Segundo uma análise aos Prémios RECRUA constata-se que, a importância dada à reabilitação do edificado degradado integra um sentido de compreensão e restauro do existente complementado com as necessidades de época, o que num sentido de desenvolvimento de ação de intervenção parece viável e interessante, pelo que se mantém, interior e exteriormente as valências originais do edifício, já que se trata de edifícios com grandes qualidades arquitetónicas.

Pelo contrário, nas “ilhas”, torna-se necessário modificar os aspectos que já não fazem sentido no contexto da época, como a compartimentação exacerbada, a componente térmica entre outros, que permitem a melhoria das condições dos moradores. No entanto falta a adaptação do projeto às necessidades do inquilino, que não é garantida apenas por esta capacidade de adaptação ao construído, e portanto está em falta uma abordagem mais sensível aproximada ao contato com os moradores (IHRU, 2018).

Apesar do aperfeiçoamento necessário, este é o tipo de intervenções exemplares, que mostram uma tendência crescente em premiar a não deslocalização dos moradores e em reabilitar o património. Por contraste, as promoções de habitação social em blocos e bairros de habitação social, muitas vezes deslocando os moradores para a periferia, foram sendo descontinuadas, apesar das iniciativas de reabilitação dos já existentes.

Na mesma altura do início do programa RECRUA, em 1988, é criada a Housing Europe, que consiste numa organização que tem como visão uma Europa que disponibiliza acesso a habitação decente e económica, para toda a comunidade, social, ambiental e economicamente sustentável, onde é permitido a todos atingir o seu potencial máximo. Esta retém programas de financiamento europeu, e funciona como organização sem

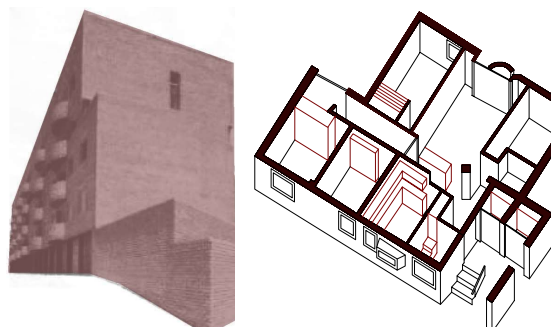


Figura 34 - Prémio INH 1993 - fotografia e axometria habitação tipo



Figura 35 - Prémio INH 1994 - fotografia e planta habitação tipo

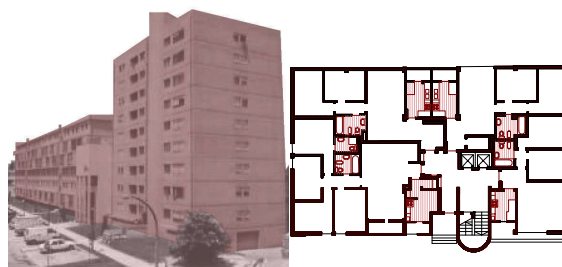


Figura 36 - Prémio INH 1995 - fotografia e planta habitação tipo



Figura 37 - Prémio INH 1995 - fotografia e planta habitação tipo

1988

2000

2018



lucro próprio, aliada a cooperativas de habitação sem fins lucrativos e setor público, a fim de garantir a realização de comunidades sustentáveis e para todos (IHRU et al, 2005).

Este programa é um exemplo do rumo que as propostas estratégicas em Portugal poderiam ter tomado, que recai em algo que transcende a importância arquitetónica do edifício, tendo em conta também as pessoas que lá habitam - (IHRU et al, 2005).

E é neste sentido que caminha, em 1993, o PER, Programa Especial de Realojamento, que volta novamente á vertente social da cidade, num sentido de realojamento das restantes pessoas ainda alojadas em alojamentos precários, sendo um forte impulso para a reabilitação de habitação de custos controlados, contribuindo com apoios financeiros para a realização dos mesmos, tendo também contribuído para os Prémios INH, RECRIA, HIRU e NTP (Portal da Habitação, 2018).

Começando no mesmo ano, 1993, os Prémios INH, Instituto Nacional da Habitação premiavam empreendimentos de habitação de interesse social, e tinham como objetivos a valorização e divulgação do trabalho desenvolvido pelos promotores de habitação de interesse social, a contribuição para o interesse dos promotores públicos e privados em relação a este tipo de intervenção, assim como dos intervenientes da construção civil (IHRU, 2018).

Assim, em 1993 foi premiado o empreendimento de 129 fogos no Aldoar, com promoção cooperativa. Também em promoção cooperativa, em 1994, foi premiado o empreendimento de 59 fogos na Prelada, que dispõe de um logradouro. No mesmo registo que a intervenção em Aldoar, em 1995, é premiado um empreendimento de 72 fogos pela cooperativa de habitação e construção de Cedofeita, em que adiciona uma componente programática comercial ao edifício.

1993

2000

2018



Figura 38 - Prémio INH 1996 - fotografia e planta habitação tipo

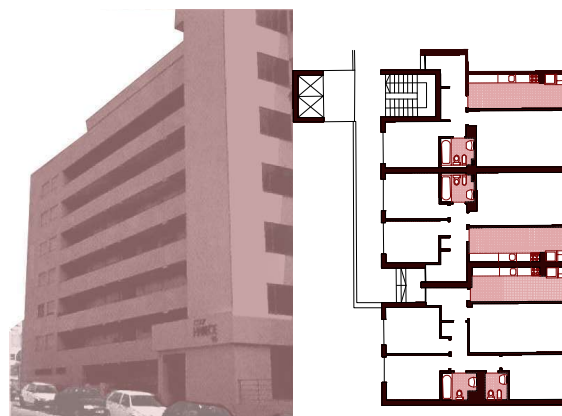


Figura 39 - Prémio INH 1996 - fotografia e planta habitação tipo

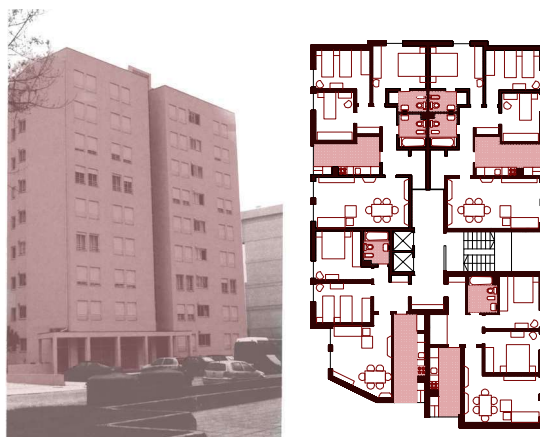


Figura 40 - Prémio INH 2002 - fotografia e planta habitação tipo

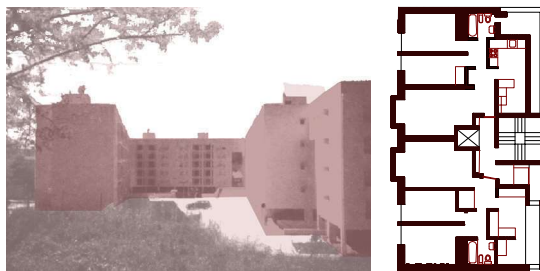


Figura 41 - Prémio INH 2002 - fotografia e planta habitação tipo



Ainda em 1995, foi também premiado um projeto de promoção municipal, o empreendimento de 400 fogos em **Stª Luzia**. Em 1996, o empreendimento de 95 fogos em **Massarelos**, este em particular, reúne todas os melhoramentos dos anteriores, como logradouro, zona comercial e arranjos exteriores. Mais um exemplo é o empreendimento de 46 fogos na Rua da Constituição, em 1996, de promoção cooperativa.

E em 2002, mais 2 projetos premiados, um de promoção cooperativa, um empreendimento de 44 fogos em **Viso**, e um de promoção municipal, um empreendimento de 128 fogos no **Ilhéu**. E por fim foi premiado, em 2007, o empreendimento de 72 fogos da **Bouça** (IHRU, 2018).

Entretanto foram surgindo outras abordagem estratégicas e financiamentos, como em 1996, o **RECRIPH**, Regime Especial de Compartimentação e Financiamento de Prédios Urbanos em Propriedade Horizontal. Este consiste no apoio financeiro à realização de obras em edifícios de propriedade horizontal, mas apenas na componente de espaços comuns de frações autónomas a fundo perdido de 20% do valor da construção, financiando o restante através de empréstimo bonificado (IHRU et al, 2005).

Outro tipo de financiamento, na mesma altura, 1996, surgiu com a formulação do **REHABITA**, Regime de Apoio à Participação Habitacional em Áreas Antigas, que funciona a um nível mais urbanístico, de gerenciamento de território, e portanto concede financiamento apenas ao município, e funciona como extensão dos fundos do **RECRIA** e **PER**, ou seja, pode ser complementado com os financiamentos anteriores (IHRU et al, 2005).

Chegando, em 1999, a uma abordagem que tenta integrar



Figura 42 - Prémio INH 2004 - fotografia e planta habitação tipo



Figura 43 - Prémio INH 2007 - fotografia e plantas habitação tipo

1996
2000

2018



duas lógicas distintas que correspondem a duas preocupações sociais e políticas, o SOLARH, Programa de Solidariedade e Apoio à Recuperação da Habitação, que em 2001 passa a Programa de Apoio Financeiro Especial Para a Reabilitação de Habitações. Este programa defende principalmente o apoio financeiro a proprietários insolventes, para a reabilitação de fogos em regime de propriedade, e com a finalidade de apoiar a faixa etária mais envelhecida, sendo que não é fator eliminatório. Trata-se de uma medida redistributiva que tem como parâmetro principal o rendimento do agregado, e ao mesmo tempo tenta colmatar alguns desvios decorrentes da omissão dos apoios públicos à propriedade (IHRU et al, 2005).

Em 2000 foi criada a Domus Social, sendo uma empresa local, com natureza municipal, que tem como objetivos a promoção da cidade do Porto na área da habitação, a gestão, manutenção, reabilitação e conservação do parque habitacional do setor público, para além da elaboração, desenvolvimento e implementação de projetos para a habitação social.

Dentro da gestão do património municipal trata de ações de aquisição, atribuição e transferência de habitações, a correta e legítima ocupação de fogos, o processo administrativo de fixação, atualização e cobrança de rendas e as obras de manutenção de edifícios e habitações.

Na área do desenvolvimento social, a Domus Social apoia projetos que tenham por fim a promoção social e a qualidade de vida dos inquilinos municipais procurando, também, garantir o desenvolvimento e manutenção de equipamentos com o mesmo fim (Porto. domussocial, 2018).

Em 2004 é iniciado um programa que tenta incorporar uma revisão crítica dos programas de realojamento anteriores, de forma a perceber o que realmente faz sentido no contexto em que se vivia, o que estava a resultar e o que não, assim o PROHABITA, Programa de

2004 2000 1999

2018



Financiamento de Acesso à Habitação, formula uma estratégia que promove a reabilitação e arrendamento, um pouco como já outros o faziam, tentando, mais uma vez, resolver as situações de grave carência habitacional de agregados familiares, que ainda se fazia sentir, permitindo a diversidade de opções de alojamento para os agregados carenciados, este ponto já desviando do que se faria até então, defendiam que se devia “construir habitações com os habitantes em vez de para os habitantes.”⁷, assim como se acreditava na estratégia formulada pelo SAAL (IHRU et al, 2005).

Introduziu também outros temas até então pouco ou nada explorados, como o conceito de sustentabilidade e acessibilidades, assim como preocupações de sustentabilidade financeira das políticas de habitação, fazendo recurso a financiamento privado para co-financiar as políticas públicas (IHRU et al, 2005).

Ao mesmo tempo, em 2004, é iniciado o Comité Português de Coordenação da Habitação Social, CECODHAS.P, representante da Housing Europe em Portugal. Esta associação sem fins lucrativos conta com a colaboração do IHRU, APHM, FENACHE, UMP, IHM, tem como propósito providenciar habitação condigna a quem dela necessite e não consiga encontrar no mercado, sendo portanto uma iniciativa ao serviço das populações, que pretende construir sociedades sustentáveis, sendo estas possíveis apenas quando se integra o pensamento comunitário e humanitário no processo estratégico da construção de comunidades. Para além desta visão revolucionária de gestão da habitação e cidades, a CECODHAS.P promove também fóruns de discussão e debate nacionais para a discussão premente de melhores práticas para a resolução da grande problemática da habitação (CECODHAS.P, 2018).

Ainda em 2004, foram também criadas as SRU's, Sociedades de Reabilitação Urbana, não sendo um programa, é antes um (re)enquadramento jurídico e institucional da intervenção pública

2004

2018



municipal em matéria de reabilitação urbana, sendo que, ao contrário das anteriores não disponibiliza qualquer apoio financeiro, utilizando como suporte os já existentes. Promove o desenvolvimento e promoção do negócio na baixa do Porto, com a revitalização do comércio, o que tem como consequência a dinamização do turismo, cultura e lazer, através da qualificação do domínio público, e a nível destas permissas tem feito um avanço benéfico à cidade do Porto.

A grande falha que se verifica nesta abordagem passa pelo desequilíbrio entre o que é o património construído e o património imaterial, ou seja as pessoas que habitam neste momento a baixa do Porto, que contribuem para a essência desta cidade, estão a ser afastadas (IHRU et al, 2005).

Um objeto de estudo que bem representa as intenções das SRU's é o *Quarteirão das Cardosas*, uma mega operação de reabilitação e reformulação urbanística, iniciada em 2006, que teve uma abordagem superficial no que toca ao "restauro" das habitações a intervencionar, sendo que em vez de manter os materiais que ainda poderiam ser recuperados, concedendo-lhes a matéria do tempo, foi decidido invés a substituição quase total por outros materiais que imitam os que lá estavam, mas claramente num sentido de artifício.

Claro que este problema vai representar um outro maior que será a mudança das dinâmicas do quarteirão, já que deixou de ser habitação acessível aos moradores da baixa, passando a ser um condomínio privado, muito mais dedicado a um estrato social alto (P&C, 2012).

Aquando desta intervenção, em 2006, o parâmetro europeu era o seguinte:

Na *Inglaterra* estava em vigor um modelo de participação de



Figura 44 - Fotografia habitação Quarteirão das Cardosas - SRU



Figura 45 - Fotografia habitação Quarteirão das Cardosas - SRU

2006 2004

2018



moradores com o setor de associações de habitação sem fins lucrativos, em que as autoridades locais não têm controlo sobre as mesmas.

As mesmas autoridades locais podem formar organizações de gerenciamento com funções de financiamento também, assim como as associações de moradores, ou seja existe igualdade de oportunidades nos vários estratos, e para a garantia de habitação condigna, com os mínimos aceitáveis, incentivando o melhoramento em qualidade e eficiência foram regulamentados todos estes parâmetros, de forma a ser obrigatório regerem-se por eles (UN, 2006).

Assim como acontece na **Áustria**, em que o regulamento é usado para garantir os “standart” da nova habitação social. Mas para além desta legislação são incentivadas as inovações nos campos do urbanismo, ecologia e economia através de competições de desenvolvimentos compulsivas, que substituem os padrões regulamentares por procedimentos “market-oriented”. Complementando estes princípios defendem também o modelo de participação de moradores com o setor de associações de habitação sem fins lucrativos, como na Inglaterra (UN, 2006).

Na **Suécia** apostam também em organizações habitacionais sem fins lucrativos, como os anteriores, mas também no cooperativismo habitacional. Estes incentivam os proprietários para um ideal de direito de propriedade e manutenção coletiva, mais uma vez uma iniciativa de comunidade e humanista. O estado é responsável pela maior parte das políticas de habitação e financiamento, através de empréstimos subsidiados, aos proprietários, cooperativas e corporações de arrendamento de casas em função das suas necessidades.

Os municípios têm um papel muito ativo também, sendo que são os responsáveis pelo gerenciamento urbanístico das habitações, ditando quando e onde podem ser construídas, com o objetivo de construção de habitações decentes e bem integradas para todos os

2006 2004

2018



estratos sociais (UN, 2006).

Mais uma vez presente o modelo de participação dos moradores com o setor de associações de habitação sem fins lucrativos e cooperativismo, agora na **Finlândia**, através de financiamento subsidiado. Tal como acontece nos **Países Baixos** (UN, 2006).

Em **Barcelona, Catalunha**, não funciona como os restantes tendo uma abordagem sustentada na organização dos bairros em comunidades, o que já é um começo no sentido de evolução das práticas da habitação (UN, 2006).

Na **Holanda**, a realização de habitação social é grandemente realizada por organizações cooperativas não lucrativas e associações congêneres vocacionadas para a habitação social, reconhecidas pelo governo como tal, que representam 35% do parque total, a percentagem mais alta de habitação social da Europa. Estas organizações atuam de forma independente, com autonomia financeira e administrativa, apesar de serem enquadradas legalmente pelo Estado (CECODHAS, 2010).

Na **Suíça**, apesar de a capacidade de habitação e conforto serem assegurados, a política da habitação enfrenta alguns desafios, tais como a especulação imobiliária e os custos de vida, falta de interação social e espírito de vizinhança. Também não retém uma política de habitação direcionada á habitação social, ao contrário dos exemplos anteriores, deixando essa tarefa para as próprias pessoas, programas locais e opções das cidades e comunidades onde o mercado imobiliário é menos acessível. É também notável a percentagem de habitações em cariz de arrendamento em relação á habitação própria, isto porque não existe beneficiações aos proprietários, assim como altos preços de terrenos e custos de construção. No entanto, existe uma parcela considerável nas áreas urbanas, destinadas á habitação realizada por investidores sem fins lucrativos, como o município, cooperativas ou fundações, que providenciam habitação mais acessível nessas áreas (Glaser,

2006 2004

2018



2017).

Na **Grécia**, até **2009**, a habitação era caracterizada pela alta percentagem de propriedades privadas, sendo que chegou, em **2006**, a uma percentagem de 84%.

Principalmente a partir de **2000**, com o “boom” económico, houve um grande investimento no setor privado, sendo adquiridas e remodeladas grande percentagem de habitações. Dada a inexistência de pessoas em abrigos, o estado não se viu obrigado a implementar políticas de habitação que suportasse o estrato mais desfavorecido, havendo unicamente uma organização, denominada OEK (Organização de Habitação para Trabalhadores), que disponibiliza habitação denominada social privada, que apoia os trabalhadores do setor privado que necessitem, que por sua parte contribuem, com o seu trabalho, para a organização (Kaila, 2017).

Com a crise económica, em **2009**, em que a percentagem de emprego decresceu de forma vertiginosa, todas as obras em curso foram paradas e o país estagnou, resultado disso os empréstimos do banco a favor da habitação decresceram também, dessa forma começam a aparecer pessoas a viver nas ruas, já que não conseguem suportar os custos da sua habitação, sem estarem empregados, e dado á inexistência de uma política de habitação que os suporte, não existe outra hipótese (Kaila, 2017).

Em **2012**, a OEK foi abolida pela União Europeia e o Fundo Monetário Internacional, dando em retorno apenas uma lei que possibilitava as famílias sem rendimentos, declararem a sua incapacidade monetária e ficarem isentas de pagar as dívidas que acumularam entretanto, no entanto esse processo era bastante lento, sendo que poderia se prolongar até mais de 15 anos. (Kaila, 2017)

2006 2004

2018



Mais tarde, em 2015, o Ministério do trabalho, a Segurança Social e a Solidariedade Social iniciaram um programa piloto, que consistia em providenciar uma casa social, programas de treino vocacional e assistência para encontrar trabalho a pessoas sem abrigo e pessoas alojadas em abrigos comunitários. A partir daí o governo declarou que iria dar máxima prioridade a este tipo de iniciativas e construir uma rede de segurança (Kaila, 2017).

O que se retém deste exemplo é realmente a necessidade de um país apoiar os seus cidadãos, porque sem eles, o país desmorona também, é sempre preciso um equilíbrio entre a geração de capital e solidariedade social para que o país se desenvolva de forma saudável.

Em 2007 foi criado o IHRU (Instituto da habitação e Reabilitação urbana), uma entidade pública que concede participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros, destinados ao financiamento de ações de natureza pública, privada e cooperativa, relativos à construção e reabilitação de imóveis, entre outros, a habitação de interesse social (IHRU, 2018).

Esta iniciativa pode participar em sociedades, fundos de investimento imobiliário, consórcios, parcerias público-privadas e outras formas de associação. E por isso torna-se bastante versátil para a mobilização de fundos (IHRU, 2018).

Tem como objetivos a criação de processos para agilizar o mecanismo de penalidade fiscal para os edifícios devolutos e em ruína, promover a adequação de tipologias habitacionais nos bairros sociais às necessidades dos agregados familiares, incentivar a criação de soluções de alojamento adequadas às necessidades de mobilidade e emprego, incentivar a melhoria do conforto térmico e eficiência energética (IHRU, 2018).



Figura 46 - Prémio IHRU 2008 - fotografia



Figura 47 - Prémio IHRU 2008 - fotografia



Figura 48 - Prémio IHRU 2009 - fotografia

2007

2018



Desta iniciativa foram criados os **Prémios IHRU**, em **2008**, com duas obras de promotor municipal, um **empreendimento de 40 fogos na Travessa de Salgueiros**, que se localiza num quarteirão urbano esguio e extenso como é usual em quarteirões, no qual são implantados vários edifícios multifamiliares, de habitação e comércio.

O segundo projeto de **2008**, é um **empreendimento de 21 fogos na Fontainhas**, também integrado num quarteirão, de cariz social, integrado no **PER** que tem como princípio devolver o interior do quarteirão à cidade, disponibilizando uma praça e três plataformas de estar, que privilegiaram do uso pedonal e lúdico.

Em **2009**, foi premiada a reabilitação do **Quarteirão Mouzinho/Flores**, que tem como promotor a **SRU**, constituído por 8 parcelas, foi realizado com o propósito de restaurar a imagem da baixa do Porto, mas apesar de essa ser a sua motivação, foi um projeto que tentou realizar uma comunicação franca com os proprietários e seus inquilinos, resultando numa intervenção bem sucedida num contexto geral.

Uma outra reabilitação promovida pelo **setor privado**, premiada em **2011**, é a **casa para duas irmãs na Rua Sá da Bandeira**, 220 e 222, em que foram atendidas as necessidades das moradoras e foi assim reformulado o seu interior para o conseguir.

Também em **2011**, foi premiada a reabilitação do **Bairro do Lordelo do Ouro**, promovido pela **Domus Social**, em que, perante ao seu nível de degradação avançado, foi reformulado de forma a satisfazer as necessidades atuais, ficando ainda por intervencionar o exterior.

Com apenas reabilitação exterior, em **2012**, foi premiada a requalificação e reabilitação do espaço público do **Bairro da Lagarteiro**, em que o Município do Porto foi o promotor, numa

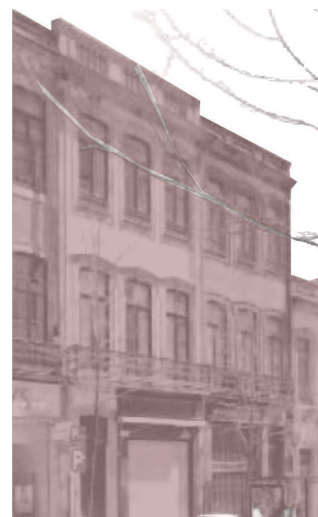


Figura 49 - Prémio IHRU 2011 - fotografia



Figura 50 - Prémio IHRU 2011 - fotografia



Figura 51 - Prémio IHRU 2012 - fotografia



Figura 52 - Prémio IHRU 2012 - fotografia



tentativa de qualificação do espaço público a usufruir pelos moradores do bairro.

No mesmo ano, em 2012, foi premiada também a reabilitação de um edifício na Rua da Firmeza, 388, por promotor privado, em que já se começa a perceber o impacto do setor turístico, sendo que o seu novo uso recairá no alojamento temporário, dado que se trata de habitações mínimas, de apenas 59 m² para a tipologia T2, que se transformaram em T1.

Em 2013, também de promotor privado, foi premiada a reabilitação da habitação unifamiliar do Bonjardim, 953, por ser uma reabilitação que respeita todo o património histórico da casa burguesa, e não apenas a sua fachada.

Em 2014 foi premiada a reabilitação de um edifício da Rua dos Caldeireiros, 79 - 81, por respeito ao património construído a um nível extremo e simples, complementado por uma iniciativa de sustentabilidade na reabilitação.

Outro exemplo do mesmo ano, 2014, e do mesmo autor uma reabilitação de um edifício na Rua dos Caldeireiros, 83 - 85.

Ainda em 2014, mais um projeto de promotor privado é premiado, pelo respeito e cuidado de pormenor do património e sistema de ventilação bastante funcional.

Em 2008, foi formulado o PEH, Plano Estratégico de Habitação, que como o PROHABITA realiza um diagnóstico das dinâmicas habitacionais e identificação das necessidades de habitação no contexto das dinâmicas de mercado de alojamento, e a análise crítica das políticas habitacionais desenvolvidas anteriormente, e propõe estratégias que englobam os parâmetros de desenho, implementação, monitorização e avaliação de políticas habitacionais no campo de alojamento social, da reabilitação e arrendamento.

2008

2018



Figura 53 - Prémio IHRU 2013 - fotografia



Figura 54 - Prémio IHRU 2014 - fotografia



Figura 55 - Prémio IHRU 2014 - fotografia



Realiza desse modo a contratualização com as famílias, onde se privilegia o regime de arrendamento, no mercado público ou privado, gerando condições mais fáceis e flexíveis de mobilidade geográfica e habitacional e exigindo um menor investimento público, reforço na utilização de mecanismos financeiros e da política da cidade para ampliação de recursos em habitação, e o direito a uma habitação condigna (IHRU, 2007).

A fim da realização desta estratégia existem alguns princípios a garantir, como uma revisão cuidadosa dos procedimentos, a fim de agilizar os mesmos, para que seja apresentados aos moradores de forma rápida e personalizada e o apelo a estruturas de parcerias com entidades ligadas ao mercado habitacional e a ação social (IHRU, 2007).

Em 2010 Portugal entra num período de crise financeira, em que também se estagna a criação de programas de promoção habitacional visto não haver fundos para a sua realização, que durou até 2014, ficando Portugal num momento em que várias empresas faliram, o estado se encontrou com grandes dívidas, os preços do mercado subiram vertiginosamente, e do que consta na área de arquitetura, a construção e reabilitação, por motivos óbvios, decresce em grande escala.

Nessa altura começam a reaparecer novas visões, que tentam voltar á discussão premente do problema da habitação, algumas que apoiam a vertente turística para recuperar a circulação monetária, escassa até então, esquecendo-se um pouco do espírito de comunidade e humanitário, e outras por oposição focam-se na ajuda dos que mais precisam.

Esse é o caso da LAHB Social, Laboratório de Habitação Básica e Social, representado por António Fontes e André Fontes e iniciado em 2014, tem como objetivo constituir parcerias

2014

2018



para envolver a cidade e as suas forças vivas, numa perspetiva de desenvolvimento da igualdade de oportunidades e de acesso a recursos básicos e capacitação da população e instituições da cidade para a participação na construção de uma cidade inclusiva, bem como, mediante associação com privados e centros universitários e de investigação, encontrar soluções pragmáticas e sustentáveis para a habitação básica.

Começando por identificar e caracterizar a situação social, económica, demográfica e física de ilhas e bairros populares, seus problemas e potencialidades, segue depois para a criação de “centros experimentais” de habitação básica através da reabilitação. Esses “centros experimentais”, projetam-se no desenvolvimento de programas e projetos concretos para ilhas e bairros populares, da cidade do Porto, que resultam em programas de regeneração e inclusão social, e partem de um princípio de arquitetura participada e de custos controlados.

Para além dos anteriores tentam também estimular a reanimação de serviços de proximidade bem como atividades económicas, culturais, artísticas e associativas de âmbito local - (Domus Social, 2018).

O exemplo mais representativo desta iniciativa é o caso da **Ilha da Bela Vista**, completada em **2016**, devido ao seu término com sucesso, em que todos os parâmetros defendidos anteriormente são explorados, como uma comunicação franca com os moradores existentes.

Sendo que estão **em desenvolvimento** outros projetos como o **Bairro Riobom e a Escarpa Ribeirinha**.

Esta estratégia apresenta ser a mais capaz de satisfazer as necessidades observadas nos dias de hoje, sendo que tem a sensibilidade de compreender o que realmente é essencial, as pessoas,



Figura 56 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social



Figura 57 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social



Figura 58 - Fotografia Ilha Bela Vista - Lahb Social



porque arquitetura é feita para as pessoas, e portanto deve ser digna o suficiente para as albergar.

Mais recentemente foi criado, em 2015, o IFRRU 2020, Instrumento Financeiro de Reabilitação e Revitalização Urbanas, que presta, como no nome demonstra, o apoio financeiro no que se trata de promoção de projetos de reabilitação e revitalização, que funciona em colaboração com a IHRU (IFRRU, 2015).

Tem como principal propósito a concretização de cidades sustentáveis, sendo através da promoção da eficiência energéticas na reabilitação de habitação para particulares, com condições mais favoráveis do que as disponíveis no mercado, pela promoção da fixação das pessoas e de actividades económicas, contribuindo para a criação de riqueza e emprego e urbanismo mais racional e sustentável. Pretende também criar o incentivo à conservação duradoura e regular do edificado, como os anteriores, a atração de potenciais investimentos para a reabilitação, a dinamização do mercado de arrendamento e integrar e valorizar os bairros e habitação social, contribuindo para a inclusão social e protecção dos mais desfavorecidos (IFRRU, 2015).

Sendo uma iniciativa com grandes ambições, tem que ser capaz de ser aplicada de forma correta, o que no geral das intervenções é o que falta, a sua aplicação franca e não enviesada por forças maiores, como a submissão ao setor privado, que acaba por desviar os propósitos iniciais.

A propósito da realização crítica sobre a aplicação prática das iniciativas ativas foram realizados, em 2016 e 2017, no Porto, uma série de debates sobre os variados temas em relação à evolução da cidade do Porto, urbanística, cultural, social, economicamente, etc.

No âmbito deste trabalho devem-se destacar o debate 11, com o moderador Manuel Aranha e oradores Fernando Alves e Lúcia Rosas, e o debate 12, com o moderador Manuel Pizarro e oradores Nuno Grande

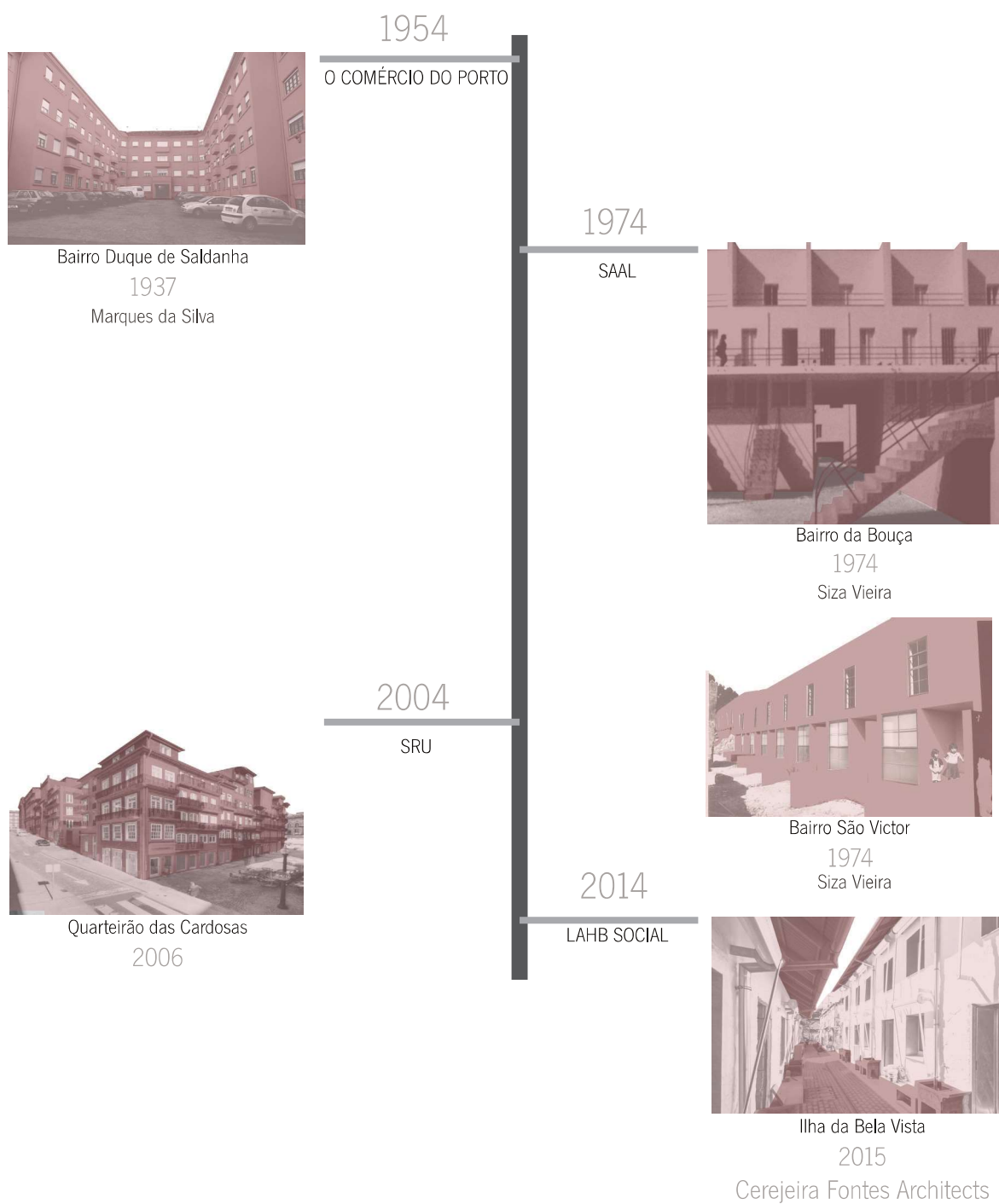


e Vasco Freitas, que exploraram temas que têm um interesse direto para os temas abordados até agora, que passam pelo revelar que existe na realidade um desequilíbrio entre a valorização do turismo e os residentes e que estes dois deviam ser articulados para que a cidade se desenvolva de forma positiva, assim como a proposta da descentralização da ação turística, sendo que Porto tem muito para mostrar em toda a cidade, não apenas no centro, e dessa forma criando um alívio turístico no centro da cidade, permitindo a integração de outras propostas mais direcionadas à população do Porto.

Outra abordagem é a consideração pela qualidade arquitetónica do edificado, e não apenas no exterior, mas também no seu interior, mantendo o carácter do edifício quando fizer sentido (Aranha et al, 2017).

No debate 12 ,é ainda acrescentada a ideia de reabilitação em vez de reabilitação, no sentido de trazer os habitantes de volta ao centro, e aponta a necessidade da realização de inspeções regulares às habitações, e a realização de um guião de boas práticas das habitações para os moradores. Este último ponto questionável, em relação à adesão dos moradores menos educados ao mesmo.

Ainda se propõe a criação de incentivos às cooperativas e associações de moradores para o investimento no parque habitacional. Para além destas considerações sociais, criticam construtivamente também em relação à eficiência energética exigida para a reabilitação de imóveis, propondo a reavaliação dos sistemas legais exigidos para a obtenção de uma boa classificação energética para perceber o que realmente importa investir para níveis de conforto aceitáveis (Pizarro et al, 2017).



Timeline 1 - Principais Iniciativas e referentes obras

3.CONCLUSÕES /ESTUDO DE CASOS



Figura 59 - Fotografia Bloco Duque de Saldanha



Figura 60 - Fotografia 1961 Bairro Pasteleira



Depois de expostas todas as principais abordagens e iniciativas exploradas ao longo dos anos, na tentativa de resolução da problemática da habitação, nem sempre com a mesma visão de qual esta seja, mas sempre no interesse do desenvolvimento da cidade do Porto, em específico aqui estudada, serviu no mínimo para experimentação de várias soluções possíveis, e foi ajudando, dentro dos possíveis limites económicos, uma série de pessoas que sem este tipo de intervenções não teria onde viver, e nesse aspeto as iniciativas estratégicas de Portugal, em geral, têm uma boa atitude, e denota-se na baixa percentagem de sem-abrigos que existe em Portugal em comparação com alguns países da União Europeia e ainda maior comparando globalmente.

E é certo que já foram feitos bastantes esforços no sentido principal de financiamento, com os vários apoios existentes, como os programas derivados do IHRU, dos apoios das câmaras, entre outros, no entanto, existe sempre margem para melhoramento, e neste caso Portugal ainda tem muito que percorrer para realmente constituir uma sociedade justa e acessível a todos, quando comparamos com países do Norte da Europa, por exemplo, e é nesse sentido que se deve prosseguir.

Já existem algumas iniciativas que alcançaram esta mentalidade progressista e enfrentam esta problemática de um ponto de vista positivo, conhecedor e humano. O que acontece é que as mesmas ainda têm pouca força em relação a outras que se apoiam em financiamentos e metodologias focadas no favorecimento da economia capitalista, manipulando os propósitos originais, e é por isso que é importante estudar e divulgar estes estudos e abordagens, porque o conhecimento é o que deve veicular o poder, e neste momento parece não ter ainda encontrado o justo equilíbrio entre estado social e crescimento económico.

Fica assim o contributo de alguns projetos de cariz social/estratégico, ao longo dos anos na cidade do Porto, de modo a se compre-



Figura 61 - Fotografia 1939 construção Bloco Duque de Saldanha

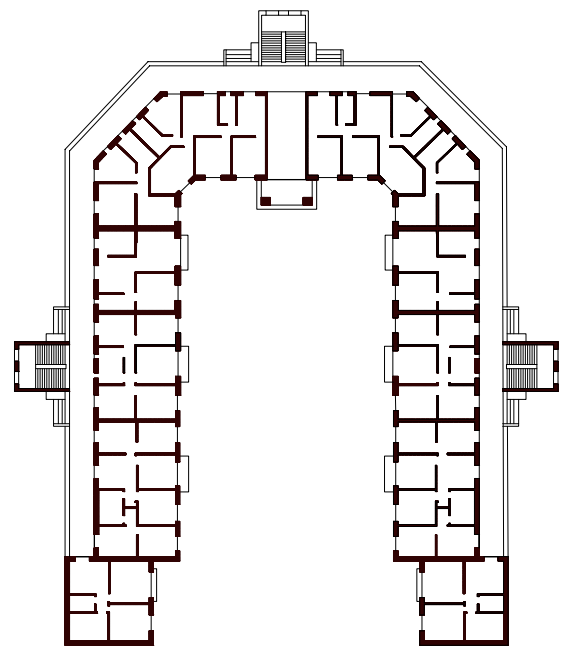


Figura 62 - Planta baixa tipo Bloco Duque de Saldanha



der mais a fundo e na prática o que foi realizado por algumas iniciativas, de forma a enunciar os aspetos a manter e alterar.

Assim começando pela iniciativa do **Comércio do Porto**, o caso de estudo representativo da sua contribuição é o **Bloco Duque de Saldanha**, este foi o primeiro empreendimento social da cidade do Porto, desenvolvido em 2 fases, em **1937**, como consequência do Inquérito Geral às ilhas, da autoria de Marques da Silva, abrigou 115 famílias, e posteriormente, em **1943**, com a implantação do programa do **Plano de Melhoramentos (PM)**, passou a albergar 43 famílias (CMP, 1966).

Um projeto modernista mas com um sentido singular tipo-morfológico, sendo que a sua forma, em U, advém da dinâmica habitacional observada nas ilhas, o que era o seu propósito, sendo que os moradores que iriam usufruir do complexo habitacional provinham de ilhas, à procura de melhores condições, mas na esperança de manter o seu estilo de vida, assim o centro deste edifício dá lugar a um grande pátio central semi-privado. Para além deste espaço de reunião dos moradores, que também existira nas ilhas, em menor escala, o projeto admitia também circulações exteriores comuns, que mais uma vez valorizava a dinâmica habitacional das ilhas, o convívio entre os seus moradores (Coelho, 1963-1964).

O **PM** contribuiu também para a realização de habitação social sendo que o exemplo estudado é o **Bairro da Pasteleira**, em específico o **Bloco residencial E**, por ser o primeiro a ser projetado, em **1963/67**. Este foi destinado a um grupo de pessoas que se reuniu para construir um regime de condomínio, sendo também a primeira intervenção feita no Porto por iniciativa dos moradores, com êxito. (Ramalho, 1989).

Ao contrário do que acontecia até á altura, este projeto apresenta uma forma de organização de espaço interior que privilegia as



Figura 63 - Fotografia altura Bairro Pasteleira, Bloco E



Figura 64 - Planta tipo Bairro Pasteleira, Bloco E



Figura 65 - Fotografia Bairro da Bouça - SAAL



áreas sociais da habitação, apresentando uma área de 38m² para a sala comum e 6m² para a varanda, enquanto que, nas zonas privadas da casa as áreas são as mínimas aceitáveis da altura, ou seja, muito reduzidas.

Esta mudança reflete um novo entendimento do uso quotidiano da habitação, complementado com o uso de dois níveis na habitação, onde se separa a zona de estar da zona de comer. Assim no piso inferior situa-se a sala de refeições, cozinha, serviços e um quarto de serviço, o que incita ao pensamento de adaptação à transformação das famílias, e no piso superior sala de estar e quartos (Ramos, 2001).

O aspeto exterior, em tijolo vermelho, reflete através dos vãos o interior da habitação, mais rasgado a Sul, onde também se localizam as aberturas das varandas que servem as zonas de estar (Ramos, 2001).

De seguida com um contributo muito forte, mas breve, do SAAL é de evidenciar dois projetos de cariz social, projetados pelo arquiteto Siza Vieira em contacto com as populações. O primeiro, a *Bairro da Bouça*, iniciada em 1974, pelo pedido de apoio da Associação de Moradores da Bouça ao SAAL, sendo que na primeira fase ficou construído apenas metade do empreendimento (Gomes, 2015).

Dado o contexto sociopolítico da época e os clientes da intervenção serem de cariz social, e portanto o projeto ser financiado pelo estado, levou a uma série de limitações orçamentais, o que implicou a redução das áreas construídas assim como uma revisão dos materiais a serem utilizados, para além da redução do tempo de projeto e construção limitando as possibilidades de investigação arquitetónica.

Ainda assim houve possibilidade de implementar alguns princípios relevantes, como a utilização de materiais de simples aplicação, a

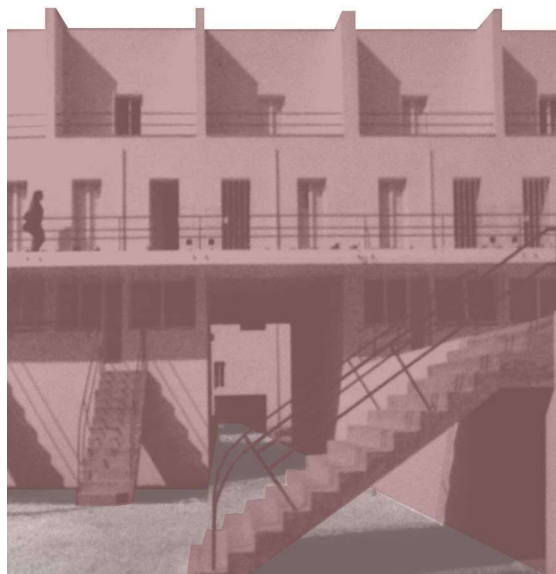


Figura 66 - Fotografia Bairro da Bouça - SAAL

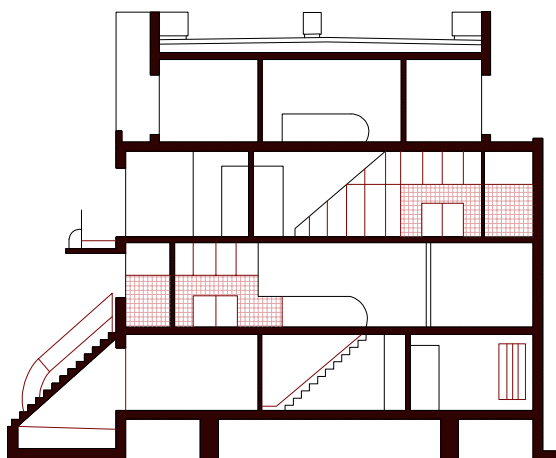


Figura 67 - Secções Bairro da Bouça - SAAL

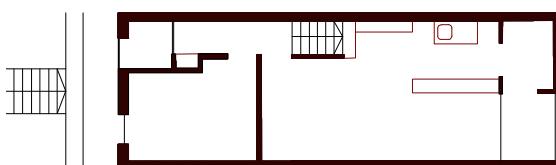


Figura 68 - Planta tipo Bairro da Bouça - SAAL



localização próxima das antigas habitações dos moradores, justificada também pelo respeito das origens dos mesmos, e a utilização do modelo de habitação coletiva, por ser mais económico e pela continuidade de modos de vida dos moradores. Para além destas condicionantes/motivações do projeto, o facto deste ser participado ainda se tornava um desafio maior, já que a iniciativa SAAL defendia este tipo de interação de modo a obter habitações mais adaptadas aos seus moradores e a criação de um “empowerment” neste estrato social, que por sua vez apoiava também o SAAL (Camps, 2012).

O aspeto mais significativo destas habitações é o espaço exterior, com grande qualidade arquitetónica e de valor imaterial, assim os edifícios configuram um desses espaços em que as escadas de acessos às habitações servem de bancada para a realização de festas como o São João, por exemplo, e para além deste tipo de espaço, disponibiliza também pátios que configuram espaços de prolongamento das habitações, que dependendo da profundidade da habitação variam o seu comprimento, e ainda existe um “quarto vazio”, que se forma através do encontro do bloco mais comprido com o limite da parcela, que é de domínio público, onde os moradores podem realizar atividades de interior (Camps, 2012).

Os acessos deste conjunto são outro ponto interessante do projeto, sendo que um deles, os acessos transversais, são realizados através de uma galeria que liga todos os blocos, realizada apenas na segunda fase do projeto e complementada pelos acessos longitudinais que servem de acesso às habitações (Camps, 2012).

O interior da habitação é realizado em dois níveis em que se integrou o sistema “kitchnet”, para otimização de espaço útil. O material utilizado para revestimento de paredes interiores foi o estuque e para pavimentos secos corticite e em zonas de água, mosaicos vinílicos, com azulejo nas paredes até a 1,50metros (Siza, 2000).



Em 2000, foi feita uma reformulação ligeira do projeto aquando da segunda fase da intervenção em que foi considerada a beneficiação das condições físicas da construção existente e da projetada, no que respeita a integração de isolamento térmico, que, na altura não era um requisito considerado necessário, a manutenção dos edifícios devido ao desgaste natural, a integração de estacionamento privativo, que na altura não era uma necessidade, sendo que agora o é, também foram repostas as caixilharias de madeira pintada que em muitos casos tinha sido substituída por caixilharia metálica e criadas novas redes de infraestruturas, designadamente gás, telefones e TV cabo, inexistentes à data da construção da 1ª fase (Siza, 2000).

Este tipo de alterações, juntamente com a desmontagem de algumas intervenções improvisadas realizadas pelos moradores, foram difíceis de implementar, visto que o projeto de segunda fase teve o mesmo cuidado de contacto com os moradores, e estes mostraram-se cépticos a estas mudanças, juntamente com o receio de aumento de renda, mas por fim perceberam que era um melhoramento às suas condições de habitabilidade (Siza, 2006).

Foram também revistas as áreas das habitações a construir, de modo mais adaptado às necessidades de hoje e ao novo público alvo a habitar este complexo habitacional, como a área da sala comum, que aumenta, e também questões de segurança agora exigidas, como a relação do fogo com o exterior. A nível construtivo realizaram-se também algumas intervenções, como a substituição de blocos de betão por blocos de termo-argila, com reforço de betão nos cunhais e cruzamentos para melhoramento térmico (Siza, 2000).

Com conclusão da obra, em 2006, foi integrado outro escalão de residentes no complexo habitacional como estudantes, profissionais jovens e famílias recém-formadas, o que veio comprometer o conceito inicial de habitação social, sendo que na revisão feita por



Figura 69 - Fotografia Projeto São Vctor - SAAL



Figura 70 - Fotografia Projeto São Vctor - SAAL

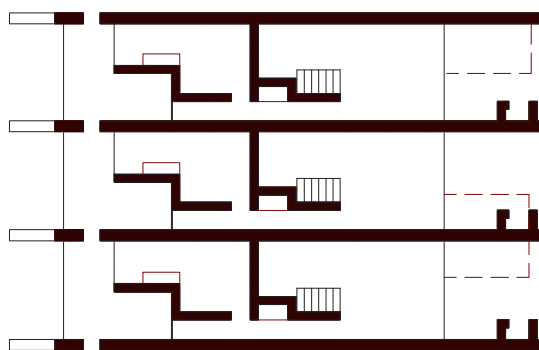


Figura 71 - Planta baixa Projeto São Vctor - SAAL



Figura 72 - Fotografia 1977 Projeto São Victor - SAAL



Siza “perde-se de algum modo a integridade do primeiro desenho. Mas existe agora uma estação de metropolitano à porta, ligando com toda a cidade; um fluxo de gente que atravessa o terreno; equipamentos abertos às ruas envolventes; um jardim tratado, automóveis como em qualquer conjunto habitacional. Não é obra perfeita. Mas seria isso o principal?”⁸. Poderá dizer-se que veio a incentivar um tipo de iniciativa que não é correta, de especulação imobiliária contra a qual o SAAL tanto lutou mas, numa visão realista da economia portuguesa, é provável que esta tenha sido uma oportunidade única de conclusão deste empreendimento, e melhoramento das habitações existentes, e por isso é compreensível esta tomada de decisão.

O segundo exemplo é o **Projeto de São Victor**, iniciado em 1974, terminado em 1977 com a realização de 12 casas das 20 propostas em projeto, nasceu com o propósito de ajudar os moradores dessa área que necessitavam de uma habitação condigna, e dessa forma organizou-se um protesto dos moradores no local, onde agora se situa as casas das Rua de São Victor, que na altura estava destinada á construção de um parque de estacionamento, e dessa forma o projeto foi atribuído ao SAAL. (Sherwood, 2002).

Logo desde o início o SAAL incentiva as populações a reclamar os seus direitos, nomeadamente o direito á cidade e á habitação (Sherwood, 2002).

O terreno existente era muito fragmentado e caótico, por isso Siza Vieira projetou um aglomerado de casas que, variando entre altura e disposição de espaços, tenta manter a linguagem formal e dinâmica habitacional das casas e elementos existentes, de modo a criar a harmonia entre a intervenção e as “ruínas” existentes (Sherwood, 2002).

A proposta resultou em habitações de dois andares em banda em que de vez em quando se quebra a linearidade do projeto variando

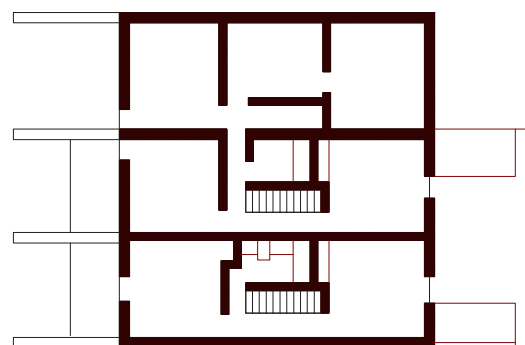


Figura 73 - Planta superior Projeto São Victor - SAAL

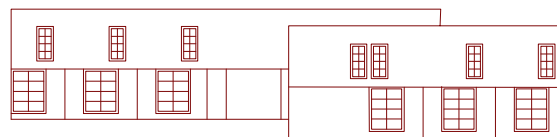


Figura 74 - Alçado Sul Projeto São Victor - SAAL

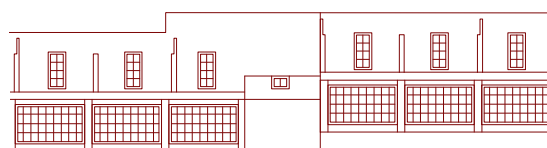


Figura 75 - Alçado Norte Projeto São Victor - SAAL



a altura, dependendo da sua constituição interior. A cada casa são concedidos dois momentos de contacto interior/exterior, na entrada da casa é feito através da limitação de um espaço, através de muros baixos, que permitem o contacto entre os vizinhos, garantindo um espaço mais privatizado de entrada à casa, o outro ponto de conexão interior/exterior realiza-se na traseira da casa, em que é aberto um pátio parcialmente coberto por um terraço que serve um quarto do piso de cima, o pátio é ligado à zona de estar da casa, e é muitas vezes totalmente coberto pelo moradores tornando-se uma extensão do espaço de estar da casa (Sherwood, 2002).

A tipologia típica deste empreendimento é uma casa pequena e estreita, com três quartos, dois no piso de cima, e um no piso inferior, juntamente com a cozinha e sala de estar, aberto para o espaço de estar exterior a Norte e aberto através de um vão a Sul, no piso de cima para além dos quartos encontra-se também a zona de banho (Sherwood, 2002).

A nível de materiais usa-se os mais básicos, apontando para uma construção com um orçamento acessível aos moradores e financiamento do estado, como a alvenaria de blocos ocos de betão, reboco, caixilharia de madeira e tipos de vidros limitados, aproveitando os serviços das empresas locais do setor de construção, as quais o SAAL promovia através da busca dos serviços da mesma, ao contrário do que era feito na altura, em que essas pequenas empresas eram substituídas por grandes empresas multinacionais, que podiam providenciar mais material, mais diversificado, dado a sua produção com maior escala. É também por esse motivo que as construções do projeto SAAL enfrentaram algumas dificuldades, como a demora da construção dos projetos (Sherwood, 2002).

Relativamente a este projeto cabe apenas apontar a problemática da segurança. Não tem sido inicialmente contempladas, as casas tiveram que ser providas com dispositivos de segurança, como gradeamentos nas janelas, e o encerramento do pátio nas traseiras.



Figura 76 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - Projeto base - ELEMENTAL



Figura 77 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - Projeto apropriado - ELEMENTAL



Foi no entanto uma experimentação com um resultado geral positivo de envolvimento da população e perspicácia projetual.

Com um mesmo pressuposto de comunidade e autoconstrução presente na iniciativa SAAL, contudo num contexto diferente, no Chile, o atelier ELEMENTAL, projetou e construiu em 2003 a Quinta Monroy (ELEMENTAL, 2012).

Este projeto tinha como objetivo albergar 100 famílias que se encontravam a viver clandestinamente num terreno no centro de Iquique, com a limitação orçamental disposta pelo município, que apenas financiava 50 habitações.

Destas permissas surgiu o conceito de “meia casa”, concebido pelo atelier, em que cada edifício dispunha de um rés do chão com dois módulos, no qual um deles subia dois pisos de altura, restando dois módulos em altura por construir, daí a definição de meia casa, sendo que estes dois módulos, primeiramente usados como pátio adjacente á habitação detinham a capacidade de ser construídos pela família, num modelo de autoconstrução, assim que a mesma tivesse possibilidades monetárias para a sua realização, assim como os revestimentos da habitação, sendo que apenas era assegurada a estrutura e infraestruturas principais da habitação inicial (ELEMENTAL, 2012).

Assim sendo a habitação primeiramente funciona como uma habitação de área reduzida e em estado bruto de utilização, e aos poucos, os seus habitantes vão acrescentando área e valor ao empreendimento, consoante as suas posses financeiras (ELEMENTAL, 2012).

Esta estratégia trouxe várias benefícios para todos os envolvidos, primeiro pela disposição orçamental ser repartida por todos, e assim assegurando a justiça de direito á mesma, sem ninguém ficar prejudicado, e ao mesmo tempo assegurando um núcleo base de



Figura 78 - Fotografia altura Projeto Quinta Monroy - ELEMENTAL



Figura 79 - Fotografia Projeto Quinta Monroy - ELEMENTAL

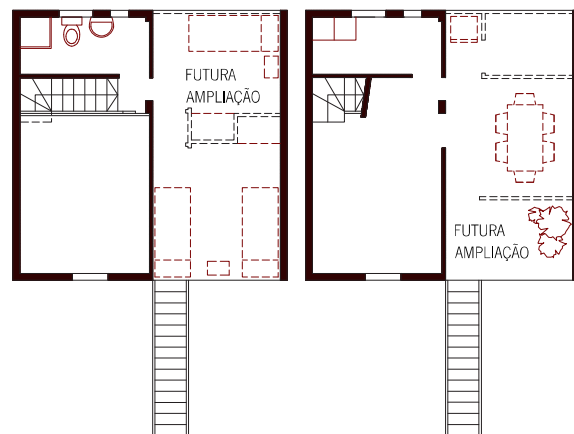


Figura 80 - Plantas 3º e 2º piso - Quinta Monroy - ELEMENTAL

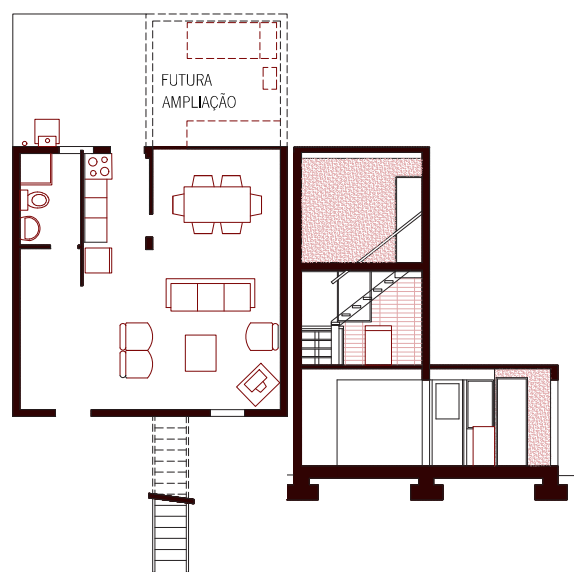


Figura 81 - Plantas 1º piso e secção longitudinal - Quinta Monroy ELEMENTAL



Figura 82 - Fotografia Projeto DeFlat Kleiburg - NL Architects



Figura 83 - Montagem Quarteirão das Cardosas



habitação base para todos, segundo, oferece a possibilidade á família de adaptar a habitação ao seu modo de habitar, sendo que parte da habitação será ao seu total encargo, e terceiro, incentiva os seus habitantes a investir no imóvel que lhes foi atribuído prevenindo a sua deterioração e a necessidade de maiores intervenções futuras para a sua reabilitação, e portanto incita a um modo sustentável de habitar a casa, que deve ser tomado como exemplo.

Um outro exemplo de arquitectura social de autoconstrução, desta vez na Holanda, realizado pelo atelier **NL Architects**, em 2016, é o **DeFlat Kleiburg**, um bloco de apartamentos reabilitado, de um complexo dos anos 1960, de modo a combater a demolição do mesmo, aproveitando a oportunidade para combater uma outra problemática, a falta de habitação acessível. Assim foram criadas as “casas faça você mesmo, disponibilizadas a preços baixos”.

O projeto passou pela reorganização espacial de partes do edifício, alterando as zonas de circulação e localização dos elevadores de modo a integrar módulos habitacionais flexíveis, podendo se desenvolver horizontal ou verticalmente, dando opção de escolha aos seus utilizadores. Outra medida, também já utilizada no caso de estudo anterior, é, deixar os revestimentos para os utilizadores comporem, de acordo com as suas expectativas, gostos e possibilidades financeiras, e dessa forma reduzir grandemente o valor do imóvel para que seja mais acessível.

O resultado foi satisfatório e a iniciativa até ganhou o primeiro Prémio Mies Van de Rohe da história destinado á reabilitação.

Com o pressuposto de regresso dos habitantes ao centro do Porto, ligeiramente distorcido, a **SRU** é encarregada da estratégia de intervenção do **Quarteirão das Cardosas**, iniciado em 2006, e **ainda a decorrer**. Este estaria no seu preexistente habitado em apenas 6 fogos, sendo o restante devoluto e 15% destinado ao armazena-

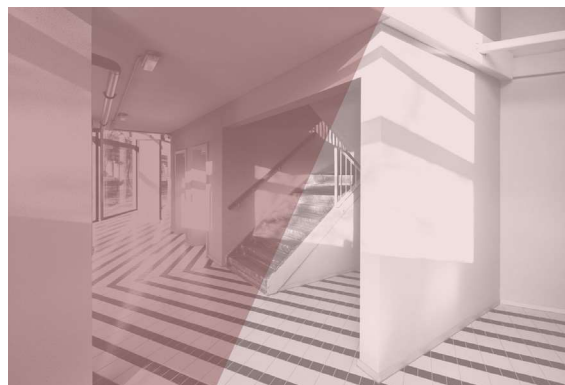


Figura 84 - Fotografia - DeFlat Kleiburg - NL Architects

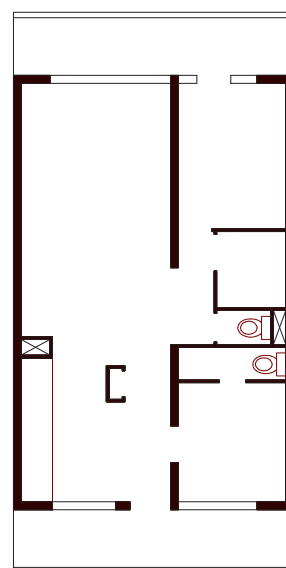


Figura 85 - Planta tipo A- DeFlat Kleiburg - NL Architects

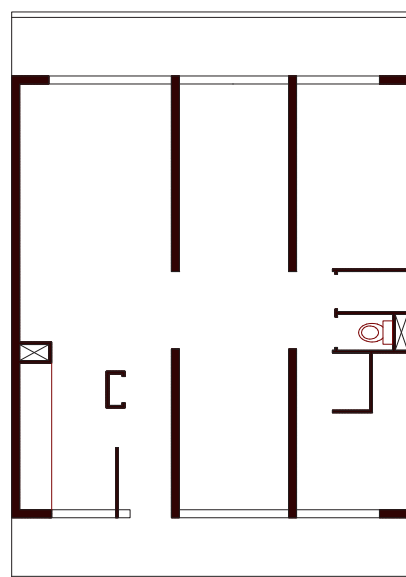


Figura 86 - Planta tipo B - DeFlat Kleiburg - NL Architects



mento e comércio, no rés-do-chão (SRU, 2007).

Foi então proposta a realização de fogos de cariz habitacional em parte dos pisos superiores, sendo que estes disponibilizam “tipologias adequadas e atrativas face a novos segmentos de população”⁹, através do aproveitamento das duas frentes do edifício, e dessa forma beneficia-se de melhor exposição solar e ventilação, e em alguns casos a união de duas parcelas para aumento de área, é resolvida também a problemática dos acessos verticais de forma a torná-los independentes, colocando-os na traseira do edifício (SRU, 2007).

Foi também adaptado o Palácio das Cardosas a um “hotel de charme” com capacidade aproximada de 100 quartos, que “contribuirá para conferir ao quarteirão uma dignidade ao nível da própria arquitectura da fachada do referido Palácio”¹⁰ (SRU, 2007).

Para além deste programa de carácter de serviço, são também implementados escritórios-ateliers, que pretendem servir de “casa atelier” para jovens, e escritórios destinados a profissões liberais, com disponibilidade de áreas variáveis (SRU, 2007).

A reabilitação das construções baseia-se assim nos seguintes critérios: Manutenção das fachadas existentes, em construções principais de frente urbana, com substituição de vários materiais por semelhantes que confere um aspeto artificial á fachada, apagando os traços de idade da construção; Manutenção das parede de empena das construções principais de frente urbana, com as alterações tipológicas de agregação de parcelas; Reconstituição das fachadas da traseira do edifícios, para que se adaptem aos parâmetros de qualidade atribuída ao imóvel; Substituição dos materiais do interior dos imóveis por semelhantes, conferindo mais uma vez um carácter artificial e novo (SRU, 2007).

Apesar de a qualidade arquitetónica ser muitas vezes apreciada,

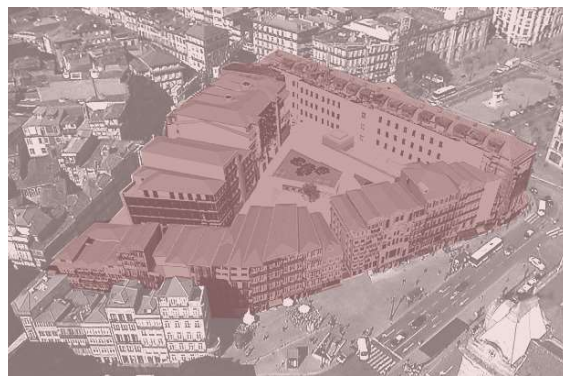


Figura 87 - Montagem Quarteirão das Cardosas

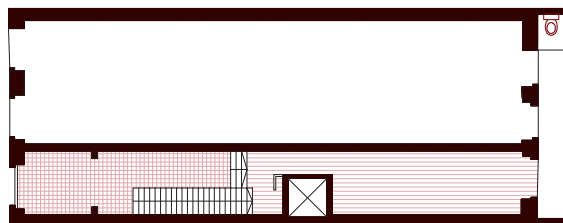


Figura 88 - Planta tipo comércio Quarteirão das Cardosas

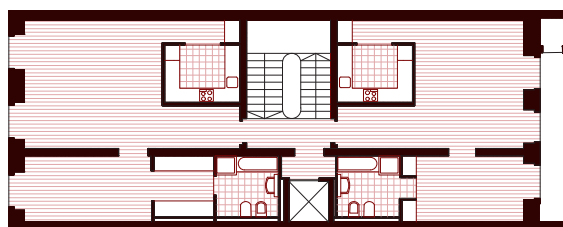


Figura 89 - Planta tipo habitação Quarteirão das Cardosas



Figura 90 - Fotografia interior Quarteirão das Cardosas



a grande problemática recaí nas intenções desta estratégia, que, como Rui Sá refere “Está tudo feito à medida do hotel e de acordo com as condições postas pelos proprietários do Palácio das Cardosas”¹¹ ou seja as habitações receberam um esforço demasiado grande para chegar a um certo nível, e com isso apenas o estrato social mais elevado poderá ter acesso às mesmas, para além do “desespero dos comerciantes, que, de um momento para o outro, podem ficar sem as suas lojas, expropriadas por valores extremamente baixos”⁹, ou seja, uma pobre consideração pelos que se encontram a ocupar o quarteirão, no mínimo.

Uma última iniciativa social abordada é o **LAHB Social** com colaboração da **Domus Social**, em que o caso de estudo é a **Ilha da Bela Vista**, iniciada em 2015 e terminada em 2016, e talvez, a primeira recuperação integral de uma ilha no Porto (Fernandes, 2017).

Este projeto foi possível, para além da persistência do **LAHB Social**, pelo facto de esta ilha ser propriedade municipal, e pela questão das “ilhas” fazerem parte da política de habitação para a cidade, e dessa forma todo o processo moroso e muitas vezes impossível da realização das expropriação não teve lugar, juntamente com o apoio municipal que se debruça, e bem, sobre esta problemática das “ilhas” (Fernandes, 2017).

O projeto localiza-se no centro da cidade e, na sua preexistência, constituído por de 43 casas, sendo que só metade estavam ocupadas, por moradores de uma faixa etária envelhecida. Dessa forma para melhorar as áreas das habitações e qualidade de espaço exterior e serviços, procedeu-se ao aumento de algumas, e demolição de outras, e ainda apropriação de outras para albergar os serviços necessários, com o exemplo de lavandaria coletiva, e dessa forma fica o conjunto a integrar 35 casas, que permite o claro melhoramento das condições de vida dos moradores existentes e a integração de mais famílias na ilha (Fernandes, 2017).

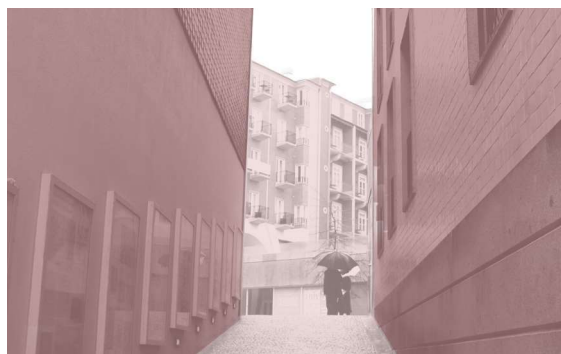


Figura 91 - Fotografia exterior Quarteirão das Cardosas



Figura 92 - Fotografia exterior existente Ilha da Bela Vista - LAHB-Social



Figura 93 - Fotografia exterior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

11 “O vereador da CDU na Câmara do Porto, Rui Sá, acusou hoje a sociedade de reabilitação urbana Porto Vivo de estar a fazer expropriações nas Cardosas “A medida” do hotel de luxo projectado para o quarteirão” RTP Notícias, 2007



Um estudo ao existente encontrado revela que mais de 90% das células existentes se encontravam em estado avançado de ruína, fruto dos materiais não duráveis utilizados na sua construção e a falta de manutenção dos mesmos.

Organizando-se em função de um espaço coletivo, privatizado pela confinção das casas e limites de propriedade, nesse espaço localizavam-se também as latrinas de uso coletivo, os banhos, os tanques de lavar a roupa à entrada de cada habitação, e um poço. No mesmo espaço são encontrados também alguns elementos característicos das ilhas, como vasos de flores, as gaiolas dos pássaros, pequenos tanques de roupa, passadeiras penduradas, santinhos protetores, sapatos à entrada das portas, cadeiras de praia para a sesta e malgas de leite para os gatos.

As habitações são minúsculas, apenas com 25 e 35 m², muito simples, algumas térreas e outras duplex. No interior encontram-se elementos de vida doméstica, como os lustres sobre a mesa da sala, esta que ocupa grande parte do espaço, um louceiro e uma cama, que ocupam a totalidade, mesinhas com fotografias de família, uma televisão sobre uma mesa pequena, o frigorífico às vezes também se encontra junto, por não haver espaço na cozinha, e as camas com grandes bonecas, que ocupam quase o espaço todo do quarto (LAHB Social et al, 2017).

Depois desse estudo começou a realização do projeto que é constituído por três tipologias diferentes de habitação, utilizado as mesmas áreas de construção que rondam os 47m² e os 67m².

O principal objetivo da intervenção era minimizar os custos, de modo a evitar o aumento das rendas e renovar as casas dotando-as de conforto, segurança e durabilidade, para isso foram: exploradas formas de melhoramento da entrada de luz direta e de otimização da ventilação e circulação do ar, utilizando um saguão para introduzir luz nos espaços parcialmente enterrados, e possi-

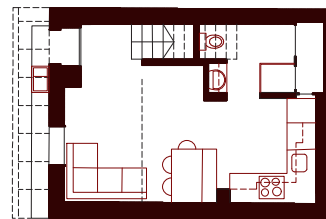


Figura 94 - Planta baixa tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

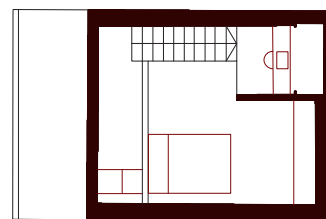


Figura 95 - Planta superior tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

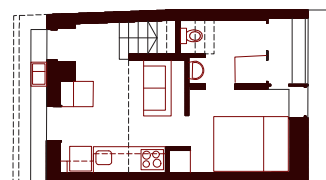


Figura 96 - Planta baixa variação tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

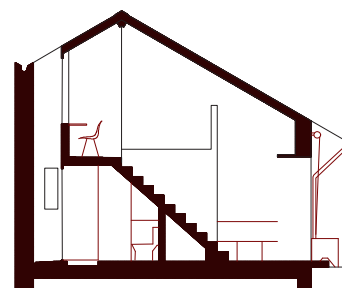


Figura 97 - Secção tipo A Ilha da Bela Vista - LAHBSocial



Figura 98 - Fotografia interior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial



bilitando a abertura desses espaços para o mesmo, permitindo a ventilação cruzada; a introdução de isolamento térmico e acústico, e resolução de manifestações patológicas observadas, tal como os danos ocasionados por infiltrações e humidade, através da reformulação da composição das paredes e telhado; o aumento das áreas úteis, através de um melhor aproveitamento de espaço, organização das infraestruturas para que não ocupassem tanto espaço e utilização de um detalhe construtivo eficaz, com a utilização de matérias que ocupem o menos espaço útil possível da casa (LAHB Social et al, 2017).

Esta intervenção é resultado de uma interação franca com os moradores da ilha, tanto que o próprio escritório se “mudou” para lá, durante todo o processo da intervenção, juntamente com uma inovação a nível projetual da forma de conceber este tipo de habitação, com uma perspicácia que se denota tanto no aproveitamento otimizado do espaço útil, como no resultado harmónico que se denota no interior das habitações, até ao orçamento acessível e à disposição dos espaços exteriores pensados com particularidades que só são possíveis com o conhecimento e respeito das dinâmicas do dia-a-dia de quem lá mora.

“Planear para as Pessoas, com as pessoas”¹²

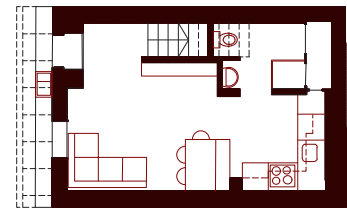


Figura 99 - Planta baixa tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

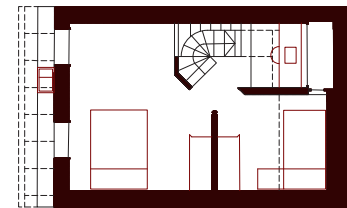


Figura 100 - Planta intermédia tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

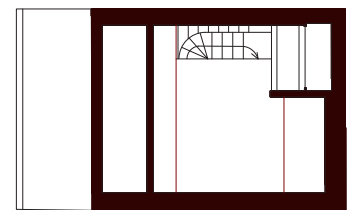


Figura 101 - Planta superior tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

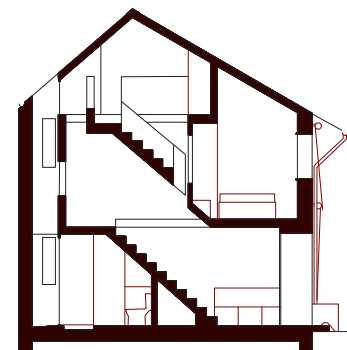


Figura 102 - Secção tipo B Ilha da Bela Vista - LAHBSocial



Figura 103 - Fotografia interior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

12 “Porto: A «Ilha» da Bela Vista”, SANTOS, Cláudia (Presidente da Ordem dos Arquitetos Secção Regional Norte) in “A Cidade da Participação - Projeto de Arquitetura Básica Participada na Ilha da Bela Vista”, 2017, pag.16



Figura 104 - Fotografia exterior Ilha da Bela Vista - LAHBSocial

4.APROXIMAÇÃO AO QUARTEIRÃO - PROPOSTA ESTRATÉGICA



Figura 105 - Fotografia Quarteirão da Bolsa



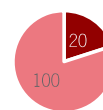
No seguimento das propostas de arquitetura participada apresentadas no capítulo anterior, é proposta agora uma estratégia de intervenção para os quarteirões do centro da cidade do Porto, incidindo a título de exemplo o **Quarteirão da Bolsa**, delimitado pela Rua do Belomonte, pela Rua de São João e pela Rua do Comércio do Porto, que a topo termina com o Hotel da Bolsa.

Foram elaborados inquéritos e fichas de observação de 4 quarteirões exemplares, de modo a poder proceder a um estudo prévio da situação corrente de usos e ocupação dos mesmos, para além de perceber, evidentemente, a opinião e preocupações dos seus moradores.

Como resultado desta experiência percebe-se, muito claramente, a desocupação dos quarteirões do Porto, no que refere a moradores residentes, dado que de 171 edifícios, com uma média de 4 fogos por edifício, apenas foram coletados 32 inquéritos, maioritariamente por motivos de desocupação ou ocupação de uso para alojamento local, sendo que existiram também casos de não aderência e ausência momentânea. A questão de não aderência indicou também a desconfiança ou desinteresse pela ajuda ao próximo, que, infelizmente, ainda se encontra muito presente no Porto, e este é um dos pontos que é pretendido melhorar, gradualmente, ao implementar a estratégia.

É importante o conceito de comunidade quando o objetivo é a implementação de estratégias que tentam beneficiar todos, tanto os moradores residentes, como os proprietários e turistas, para que se possa equalizar o que é o desenvolvimento económico e social da cidade. E dessa forma permitir aos turistas usufruir da cidade, com beneficiação de alojamentos suficientes para a sua estadia, permitir aos proprietários manterem os seus investimentos a render, enquanto possibilitam a habitação dos moradores residentes, que mantêm a sua casa na qual cresceram e pelo qual têm grande consideração, e no final mantendo uma cidade

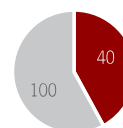
Percentagem inquéritos preenchidos (%)



■ Preenchidos ■ Total inquéritos

Gráfico 11 - Percentagem inquéritos preenchidos

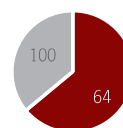
Percentagem ocupação habitação permanente (%)
Quarteirão Chã



■ Ocupadas ■ Total habitações

Gráfico 12 - Percentagem ocupação habitação permanente -
Quarteirão Chã

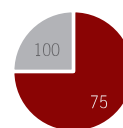
Percentagem ocupação habitação permanente (%)
Quarteirão da Bolsa



■ Ocupadas ■ Total habitações

Gráfico 13 - Percentagem ocupação habitação permanente -
Quarteirão da Bolsa

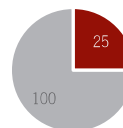
Percentagem ocupação habitação permanente (%)
Quarteirão Virtudes



■ Ocupadas ■ Total habitações

Gráfico 14 - Percentagem ocupação habitação permanente -
Quarteirão das Virtudes

Percentagem ocupação habitação permanente (%)
Quarteirão Cardosas



■ Ocupadas ■ Total habitações

Gráfico 15 - Percentagem ocupação habitação permanente -
Quarteirão das Cardosas



Quarteirão Chã - ocupação

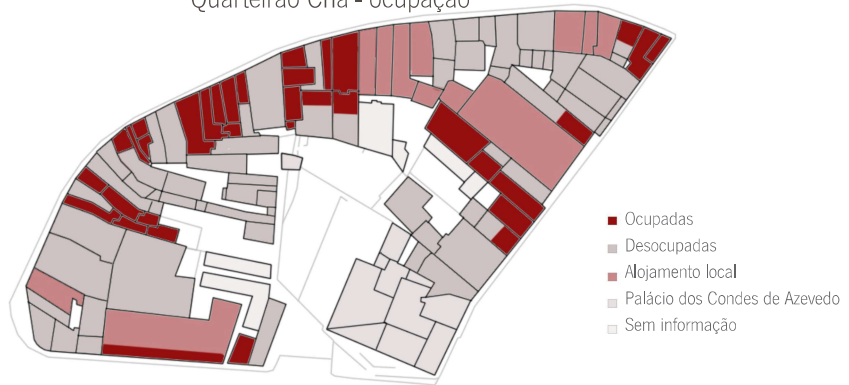


Gráfico 17 - Ocupação - Quarteirão do Chã

Quarteirão Bolsa - ocupação

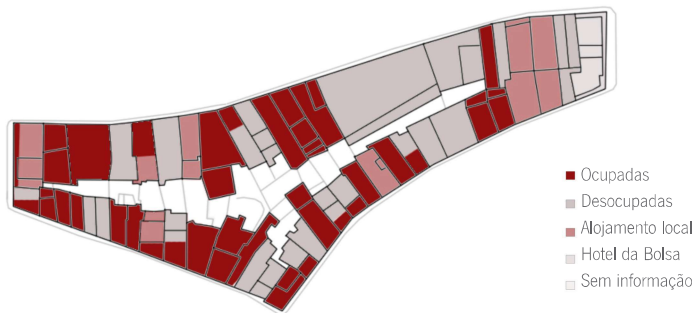


Gráfico 18 - Ocupação - Quarteirão da Bolsa

Quarteirão Virtudes - ocupação

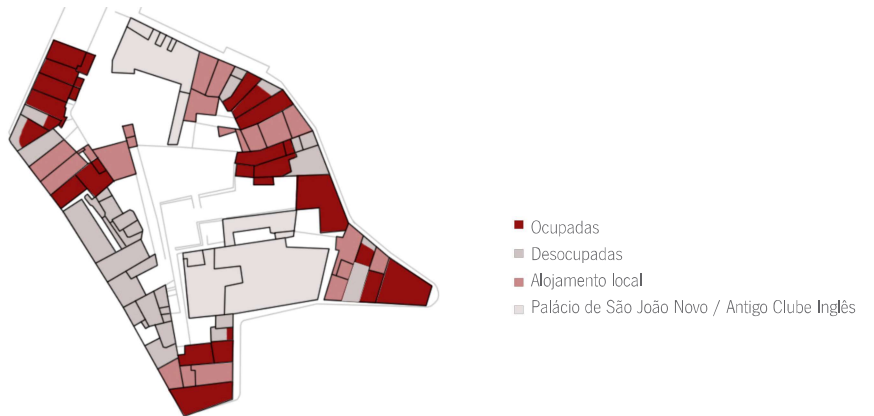


Gráfico 19 - Ocupação - Quarteirão das Virtudes

Quarteirão Cardosas - ocupação

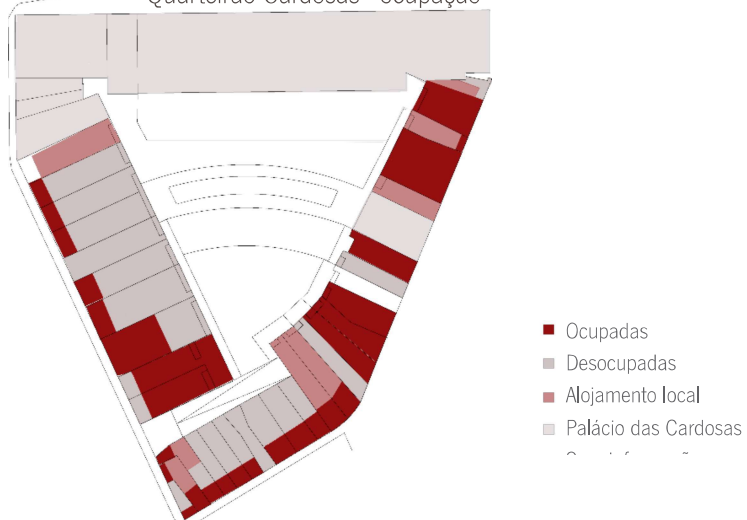


Gráfico 20 - Ocupação - Quarteirão das Cardosas

Comparação índice de densidade populacional entre quarteirões

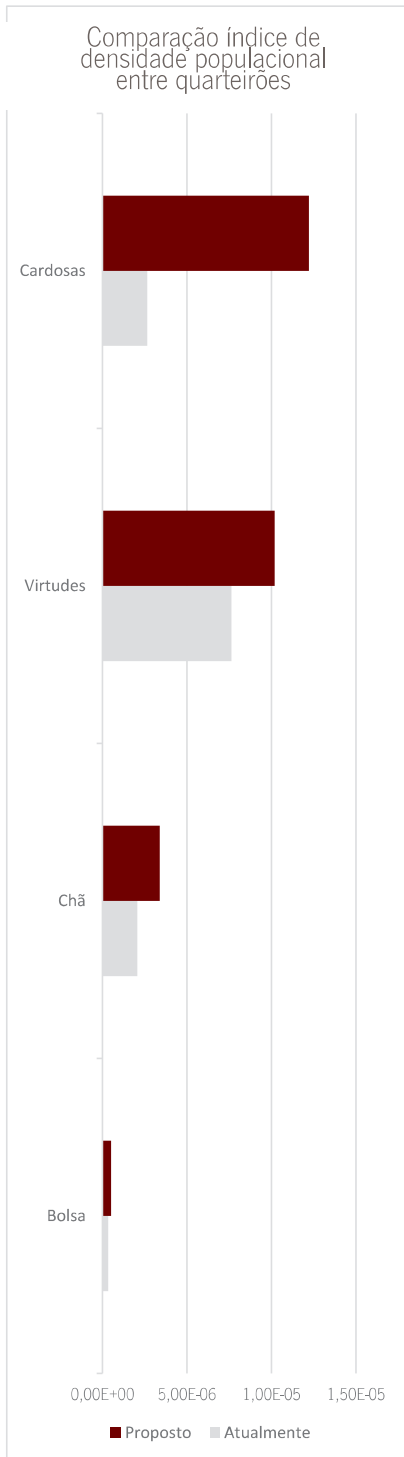


Gráfico 16 - Comparação índice de densidade populacional entre quarteirões



saudável e sustentável.

Este estudo dos quarteirões teve também, como efeito, a percepção do estado dos edifícios, usos, ocupações, entre outros, de modo a eleger o quarteirão que melhor representaria a estratégia a implementar.

No que se refere à ocupação percebeu-se que, em geral, os quarteirões encontram-se bastante desocupados. A ocupação considerada só se refere a habitação permanente, tendo sido excluídos os serviços de Alojamento local, sendo que o **Quarteirão da Bolsa** e do **Chã** são os mais afetados pela desocupação, como se percebe no gráfico de comparação do índice de densidade populacional entre quarteirões.

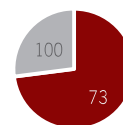
Esta desocupação não advem apenas do desenvolvimento do Alojamento local no centro, pois a Baixa do Porto já algum tempo estava a necessitar de uma ação de repovoamento, maioritariamente por motivos de degradação dos edifícios, no entanto, com o desenvolvimento desequilibrado do investimento no turismo, a situação não melhorou e até tem vindo a piorar.

Apesar da situação em que ainda se encontra o património imobiliário do Porto, em que os edifícios necessitam de ações de reabilitação, alguma algo profundas, o estudo feito revelou que as pessoas que participaram estão maioritariamente satisfeitas com as suas casas, sendo que nenhuma se mostrou insatisfeita.

Assume-se que essa satisfação ultrapassava o estado físico da casa, e advinha, até com mais força, do apreço dos moradores pelo “seu cantinho” e pela qualidade de vida, funcional e social, que conseguem ter morando na Baixa do Porto.

Este facto verifica-se na maior parte da população residente que se encontra na faixa etária de mais de 65 anos, portanto reformados, e que já se encontram, na maior parte, há mais de 50

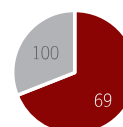
Percentagem ocupação comércio/serviços
Quarteirão Chã (%)



■ Ocupado ■ Total comércio/serviços

Gráfico 21 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão do Chã

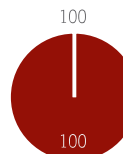
Percentagem ocupação comércio/serviços
Quarteirão da Bolsa (%)



■ Ocupado ■ Total comércio/serviços

Gráfico 22 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão da Bolsa

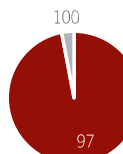
Percentagem ocupação comércio/serviços
Quarteirão da Virtudes (%)



■ Ocupado ■ Total comércio/serviços

Gráfico 23 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão das Virtudes

Percentagem ocupação comércio/serviços
Quarteirão da Cardosas (%)



■ Ocupado ■ Total comércio/serviços

Gráfico 24 - Percentagem ocupação comércio e serviços - Quarteirão das Cardosas

Satisfação moradores



Gráfico 25 - Satisfação moradores

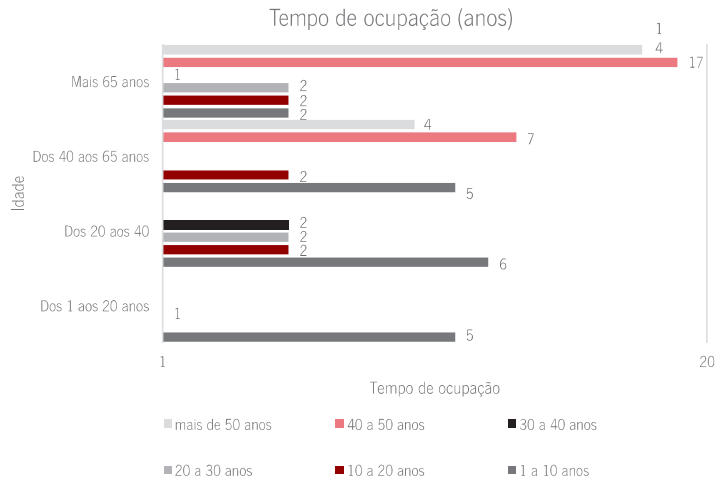


Gráfico 26 - Tempo de ocupação

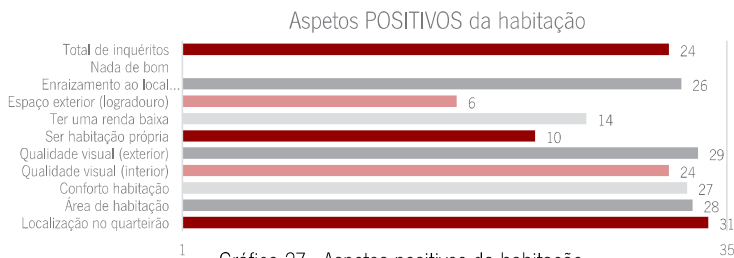


Gráfico 27 - Aspetos positivos da habitação

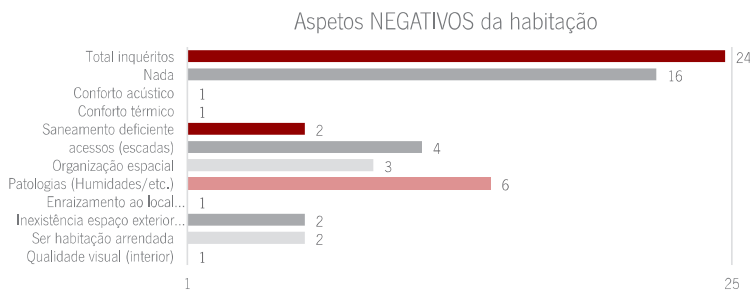


Gráfico 28 - Aspetos negativos da habitação

Percentagem moradores que reabilitariam a habitação
(em caso de acréscimo de encargos mensais)(%)

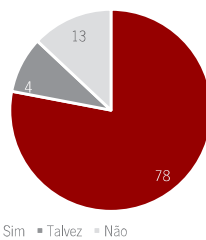
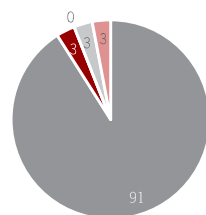


Gráfico 29 - Percentagem de moradores que reabilitariam a habitação

Percentagem preferência local habitação
(em caso de reabilitação)(%)



Habitação reabilitada no mesmo local Habitação reabilitada noutra local
 Habitação em bairro social Receber uma compensação financeira
 Sem opinião

Gráfico 30 - Percentagem preferência local habitação



anos na mesma casa, o que naturalmente justifica esse apreço pelo sítio onde cresceram e habitam, até porque os participantes mais novos, a minoria, já se encontram em edifícios reabilitados, e portanto a sua satisfação reflete-se mais na qualidade evidente do fogo.

Numa trajetória mais concreta dos aspetos positivos e negativos das habitações foi respondido, ainda que com maior percentagem de aspetos positivos, já com clareza o que é necessário manter e alterar, tanto a nível do fogo como do quarteirão.

Assim, no que trata o fogo, foi referido mais vezes o apreço pela localização do fogo no quarteirão, que vem justificar a dedução anterior.

Seguindo-se da qualidade visual exterior do edifício, sendo que os valores mais baixos refletem o espaço exterior, ou da sua existência.

E por fim os parâmetros de habitação própria ou renda baixa, devido maioritariamente, na questão de habitação própria, a quase inexistência de moradores nessa situação, e a questão de renda baixa, o facto de, apesar de a renda ser de facto baixa, os moradores não terem essa perspetiva, pois se não o fosse, não teriam possibilidades de as suportar.

Os aspetos negativos, embora sendo minoritários, ainda refletem algumas preocupações dos moradores, como a existência de manifestações patológicas, maioritariamente infiltrações e humidades, e os acessos aos fogos não dependerem do uso de um elevador, e portanto não ser adaptado às necessidades das pessoas com idade mais avançada.

Apesar da pouca possibilidade monetária da maior parte dos moradores, denota-se uma vontade de resolução dos problemas existentes nos fogos de 78% dos participantes, isto porque zelam pela



Aspetos NEGATIVOS do quarteirão

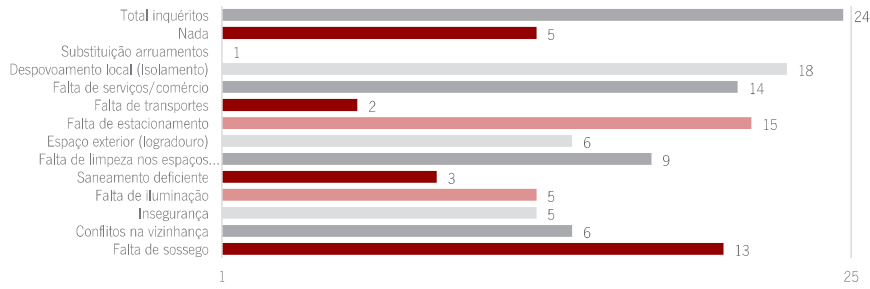
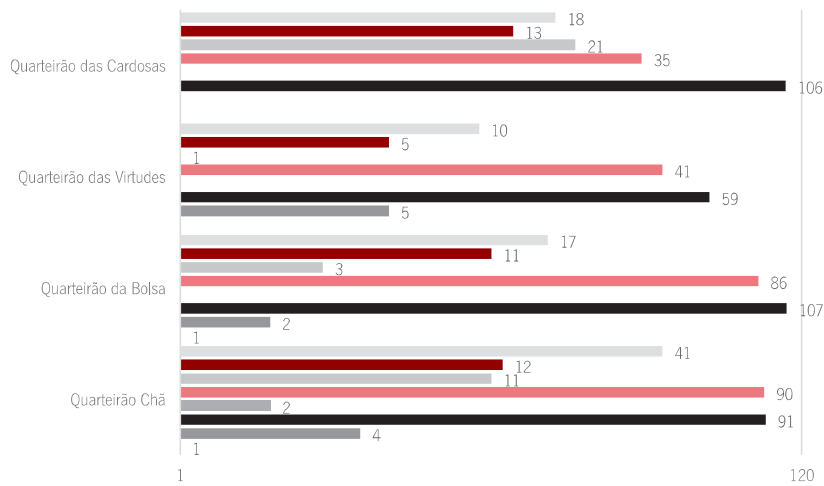


Gráfico 31 - Percentagem aspetos negativos do quarteirão

Tipo de usos edificios (frações)



*Foram consideradas habitações arrendadas (setor privado) todas aquelas que não era possível confirmar outra ocupação.

- A reabilitar/vender
- Comércio e serviços de primeira necessidade
- Comércio e serviços de bens de luxo
- Alojamento local/Airbnb/hostel
- Habitação arrendada (setor público)
- Habitação arrendada (setor privado)
- Habitação própria
- Outros

Gráfico 32 - Tipo de usos edificios

Quarteirão Chã – diversidade de uso



Gráfico 33 - Diversidade de uso - Quarteirão Chã



sua casa e como me foi transmitido, vão fazendo obras na casa frequentemente mesmo a custas próprias, sendo que os senhores não pretendem investir.

Claro que a resposta óbvia para esse “desinteresse” por parte dos senhores é claramente causada pelo mantimento de rendas baixas, o que não possibilita reunir fundos para a resolução de problemáticas que aparecem no edifício, sendo que é também um dos problemas a ter em conta na elaboração da estratégia.

Outro parâmetro estudado foi o melhoramento do quarteirão, assim, foram questionados os aspetos negativos do quarteirão, tendo sido referidos, maioritariamente, a questão de despovoamento local, a questão do isolamento por parte dos moradores que ainda habitam nos quarteirões, o que faz todo o sentido, dado que estes dependiam da companhia dos seus vizinhos e agora sentem-se cada vez mais isolados deste tipo de interação, porque, por muito simpático e prestável que seja o turista, nunca será um vizinho presente, o tempo que passa é muito reduzido, e esse é o principal descontentamento.

Ainda a favor da maior afluência de turistas a habitar o centro, foi também reportado a falta de sossego e falta de limpeza nas ruas. A falta de serviços e comércio também foi um dos pontos referidos frequentemente, sendo que as pessoas comentavam mais a falta de serviços, como padaria, mercearia, entre outros.

A falta de estacionamento é sempre recorrente devido à situação de centro histórico, mas apesar de ser um aspeto negativo os moradores demonstraram vir a adaptar-se a essa condição e fazer mais uso dos transportes que são algo acessíveis, não tanto no interior dos quarteirões, mas nas periferias próximas de espaços públicos e arruamentos principais.

Segundo a questão da diversidade local, também estudada, con-



Quarteirão Bolsa – diversidade de uso

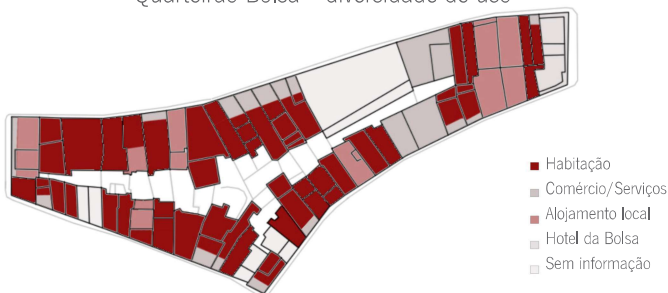


Gráfico 34 - Diversidade de uso - Quarteirão Bolsa

Quarteirão Virtudes – diversidade de uso

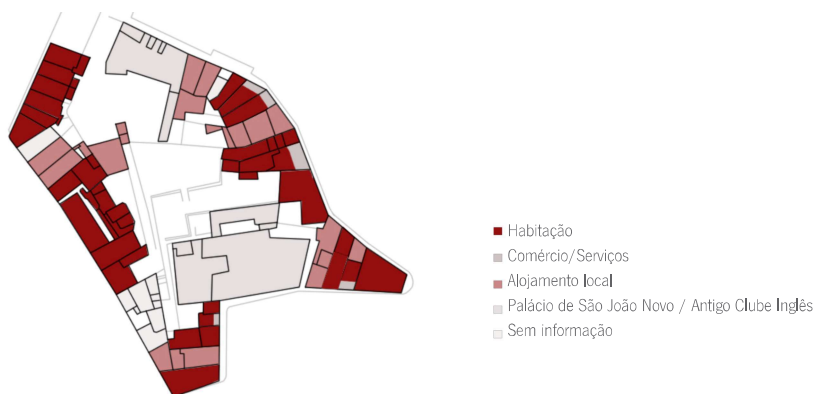


Gráfico 35 - Diversidade de uso - Quarteirão Virtudes

Quarteirão Cardosas - diversidade de uso

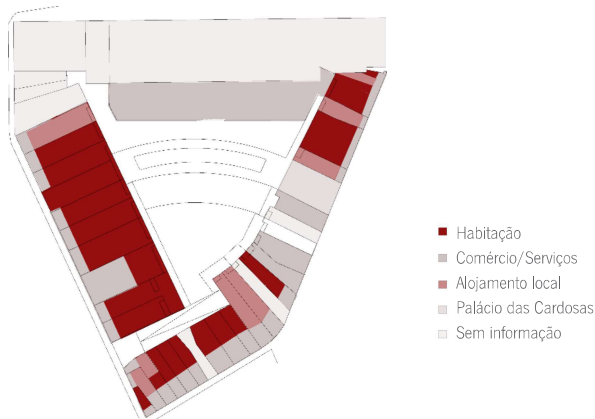


Gráfico 36 - Diversidade de uso - Quarteirão Cardosas

Valores rentabilidade líquida média alojamento local vs arrendamento (%)



Gráfico 37 - Valores rentabilidade líquida média Alojamento local vs Arrendamento

Arrendamento

Quantidade	Valor arrendamento mensal (€)	Valor p/pessoa (/2) (€)	Valor rentabilidade líquida (%)	Valor de compra (€)
1	-	564	-	média inquéritos
1	700	700	6,75	t0 35 m2 / 89 600 / t0 32 m2
1	650	325	5,85	t1 42 m2 / 96 000 / t1 46 m2
1	950	475	4,21	t2 111 m2 / 195 000 / t2 105 m2
1	1900	950	5,97	t3 146 m2 / 275 000 / t3 140 m2
1	2600	520	3,91	t4 204 m2 / 575 000 / t4 200 m2

74 média rentabilidade líquida (%) 4,448333333

Gráfico 38 - Cálculo rentabilidade líquida Alojamento local vs Arrendamento



seguimos entender, muito claramente, a proporção assustadora de Alojamento local existente, sendo que foram consideradas habitações arrendadas (setor privado) todas aquelas que não era possível confirmar outra ocupação, portanto ainda poderá oscilar a favor do Alojamento local, e sendo que no **Quarteirão das Cardosas** a percentagem de ocupação das habitações é tão baixa que não foi possível obter dados de grande percentagem das habitações.

A existência de Alojamento local é naturalmente predominante, devido ao rendimento, bastante superior, em comparação ao arrendamento de habitações, que muitas vezes, tem valores muito reduzidos devido à lei do arrendamento, que protege os reformados que já habitem a casa há vários anos, mantendo o valor inicial de contrato, que, devido à especulação imobiliária, agora seria muito aumentado, como acontece a quem realiza novos contratos.

Assim foi feita uma comparação dos valores de rentabilidade da habitação, para uma pessoa, por mês, em arrendamento ao setor privado e utilizadores de alojamento local, no qual se percebe, claramente, a rentabilidade líquida mais elevada para a atividade de alojamento local, apesar de apresentar uma taxa de IRS superior (que poderá rondar os 35% até cerca de 45%, dependendo dos casos, em relação à habitação que se estima 25%), pelo menos neste momento em que a procura de turismo é crescente.

Este cálculo da rentabilidade líquida realizado consistiu primeiramente na recolha de bases de dados, (disposta nos anexos), de exemplos dispostos no mercado de venda e arrendamento de habitações (t0, t1, t2, t3 e t4), fornecidos pelo site IMOVIRTUAL.COM, e de exemplos de alojamento local (t0, t1, t2), fornecidos pelo site BOOKING.COM.

Seguidamente, procedeu-se à conversão dos valores de alojamen-



Alojamento local

Quantidade	Valor mensal (€)	Valor mensal - 30% p/empresa (€)	Valor p/pessoa (/2) (€)	Valor rentabilidade líquida (%)	Valor de compra (€)
1	1797	1257,9	898,5	10,95	t0 35 m2 (2px) 89 600 t0 32 m2
1	1605	1123,5	802,5	9,13	t1 45 m2 (2px) 96 000 t1 46 m2
1	6038	4226,6	2013	24,15	t2 99 m2 (4px) 195 000 t2 105 m2
média rentabilidade líquida (%)				14,74	

Gráfico 39 - Cálculo rentabilidade líquida Alojamento local vs Arrendamento

Valores área média alojamento local
vs arrendamento (m²/fogo)



Gráfico 40 - Valores área média Alojamento local vs Arrendamento

Valores médios de reabilitação no Centro histórico

Centro histórico		2016
Valor €/m2	mínimo	18,9 €
	máximo	793,2 €
	médio	476,5 €

Valores médios de reabilitação em Tese de mestrado da FEUP (2016)

Centro histórico		2018
Valor €/m2	mínimo	126 €
	máximo	900 €
	médio	584 €

Revisão dos valores médios de reabilitação da FEUP sob estimativa do Escritório de Arquitectura Paulo Borges

Gráfico 41 - Valores médios de reabilitação no Centro histórico



Gráfico 42 - Cálculo amenidades - Quarteirão Bolsa



to local, do qual se retirou uma percentagem de 30% do valor por mês, dado que na maior parte se recorre aos serviços de uma empresa exterior para fins de manutenção, atendimento ao cliente e limpeza da fração. Este valor pode variar entre os 25 a 30%, mas optou-se por deduzir o valor máximo para perceber a situação mais desfavorável, sendo que o propósito será perceber a melhor forma para que não haja perdas para o proprietário.

Por fim, é utilizado o site COMOFAZER.PT para o cálculo da rentabilidade líquida, alterando os valores de taxa de IRS (28% para arrendamento e 35% para alojamento local).

Em relação à área aproveitada, o alojamento local também permite a inserção de mais utilizadores em menos área, de aproximadamente 50%. Para a obtenção da mesma foi calculada a área média das habitações do [Quarteirão da Bolsa](#) em situação de arrendamento, para tal utilizou-se a área de piso de cada habitação multiplicada pelo número de pisos. No caso do alojamento local utilizou-se o site BOOKING.COM para a obtenção da média das áreas existentes (disposta nos anexos).

É também aplicada uma taxa turística de 2euros/dia, que normalmente é dissolvida no valor do alojamento, sendo que é pago pelo turista.

Existe porém uma agravante para os proprietários que praticam o serviço de alojamento local no que se refere às mais valias, sendo que a tributação das mesmas agravam de 50% para 95% em caso de venda, mas aplicam-se igualmente mesmo quando existe apenas uma alteração do uso de alojamento local para outro (exemplo: habitação) sem venda do imóvel. Assim sendo, onera-se significativamente a reformulação de usos no que trata a alojamentos locais já existentes.

Segundo todas as permissas estudadas, foi escolhido o [Quarteirão](#)



da Bolsa para exemplificar o quarteirão tipo do Centro do Porto, dado que, dos anteriormente estudados era o que melhor se adaptava ao perfil, tanto pela sua composição mais esclarecedora de pertença de espaços exteriores, como pela possibilidade de exploração desses espaços, que no exemplo do **Quarteirão das Virtudes e Cardosas**, é maioritariamente pertencente a espaços públicos. O **Quarteirão das Cardosas** também não interessa intervir, por já estar atualmente uma intervenção geral a decorrer.

Para a avaliação de amenidades, recorrendo ao Guia de Avaliação SBTool PT - H, realizou-se uma base de dados das amenidades locais, através da ferramenta MAPS.GOOGLE.COM e sites de PÁGINAS AMARELAS.PT, e através do cálculo do sumatório dos pontos atribuídos a cada classe traduz-se os mesmos numa classificação de A a F.

Procedeu-se, então, à avaliação das amenidades locais do **Quarteirão da Bolsa**, do qual resultou uma classificação A, sendo que num centro histórico, não é satisfatório, dado ao seu cariz de centro de cidade e portanto do comércio e serviços. No entanto com algumas condicionantes que são difíceis de ultrapassar, como a inserção de uma escola no mesmo.

A nível de usos, o **Quarteirão da Bolsa** encontra-se mais equilibrado no que se refere a percentagem de habitação arrendada, Alojamento local, e edifícios desabitados o que não se verifica no **Quarteirão do Chã**, por exemplo, permitindo o ajuste de usos mais correto, sendo que não é passível de se considerar o encerramento dos serviços de Alojamento local já decorrentes, pelo investimento já realizado e pela questão das mais valias já referidas.

Procedendo agora a um estudo mais detalhado da proposta estratégica do **Quarteirão da Bolsa**, a mesma recai num pensamento de arquitectura participada, de um conceito de flexibilidade, tanto espacial, como de usos e utilizadores, resgata conceitos perdidos de



autoconstrução, reintroduzidos com uma nova abordagem, assim como um pensamento económico da proposta proporcionando acessibilidade a todos.

O pensamento de arquitetura participada, é já iniciada com a realização dos inquéritos, e a tomada de decisões iniciais que tentem respeitar as vontades e necessidades sentidas pelos habitantes, claro que, complementadas com a opinião técnica sobre a melhor forma de a resolver. Não terminando aí, propõe-se o acompanhamento dos moradores interessados na conceção e realização do projeto, de modo a ter uma opinião aproximada às suas vontades, que enriquece o projeto no complemento de conforto de cada família.

De acordo com premissa anterior é também encorajado o conceito de autoconstrução em duas vertentes: por um lado, aos novos proprietários, a ocupar as habitações desocupadas, é proposto a autoconstrução, aos que provêm de países em que esta já é usualmente implementada, de modo a servir de exemplo.

Uma outra vertente é o trabalho voluntário aliado a organizações como o “*Porto Amigo*”, que angaria voluntários que realizem a autoconstrução quando os moradores não podem, como exemplo, as pessoas de idade avançada.

Seguidamente, mas sempre interligado com as anteriores, pretende-se explorar a flexibilidade em três vertentes: a primeira de usos do quarteirão de modo a criar um equilíbrio entre os moradores residentes, mantendo a sua casa, entre a exploração turística, para que os proprietários recebam o retorno necessário tanto para a reabilitação e manutenção do edifício, como para a preservação dos seus inquilinos a preços acessíveis, e as amenidades necessárias ao bom funcionamento do quarteirão, já que a circulação de carros e transportes é dificultada. Este equilíbrio previne a gentrificação.



Quarteirão Bolsa - Proposta diversidade de uso

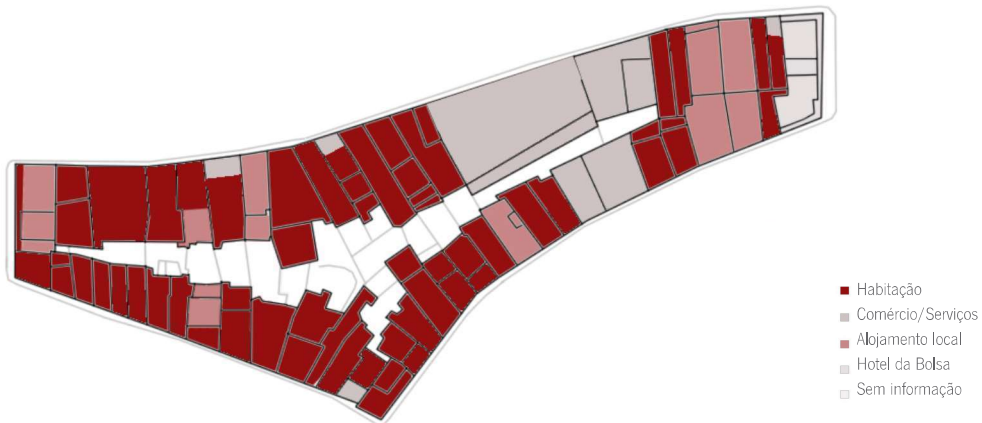


Gráfico 43 - Proposta diversidades - Quarteirão Bolsa

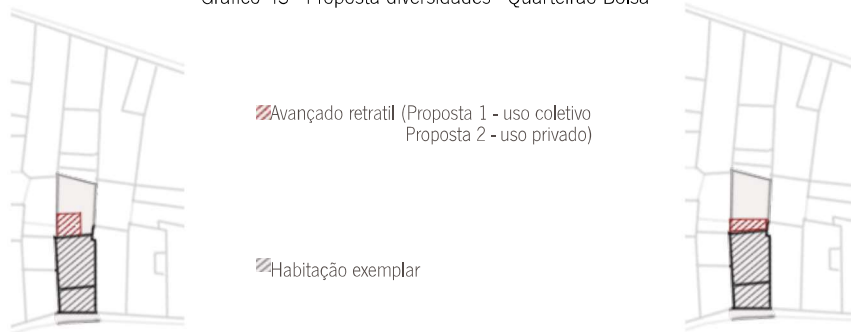


Gráfico 44 - Proposta 1 intervenção logradouro

Gráfico 45 - Proposta 2 intervenção logradouro

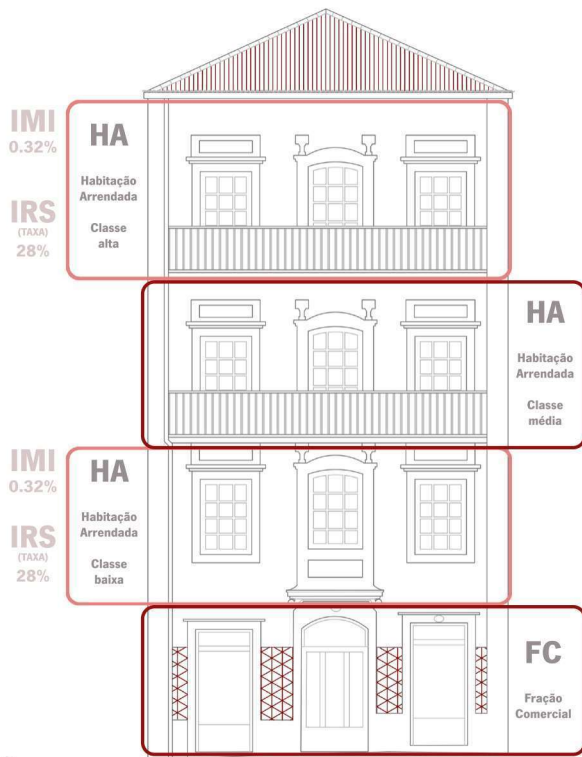


Gráfico 46 - Proposta 1 diversidade de usos

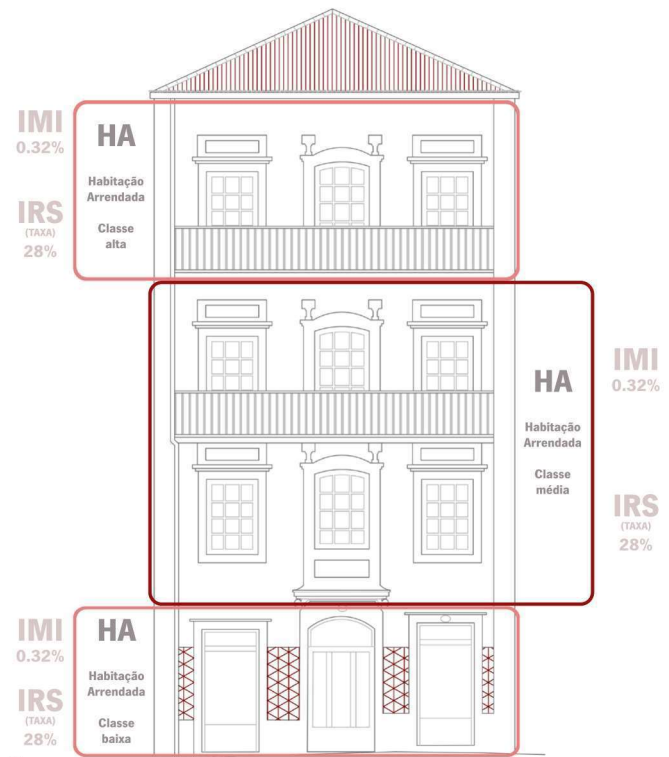


Gráfico 47 - Proposta 2 diversidade de usos



A segunda vertente vem como consequência da primeira, e recai na flexibilidade dos utilizadores do quarteirão, que varia entre novas famílias, portuguesas e estrangeiras que queiram integrar/ já estejam integradas no quarteirão, pessoas idosas, que já estejam integradas no quarteirão, estudantes e jovens em início de vida profissional e turistas.

A terceira vertente refere a flexibilidade do interior e exterior do edifício, permitindo a articulação de todos estes usos, e a utilização otimizada do espaço útil, já que é escasso.

Por fim, mas subentendido nas outras propostas, há que pensar todo o desenvolvimento do projeto de acordo com as capacidades económicas de cada família ou indivíduo, para que todos os estratos sociais possam ter a oportunidade de integrar os quarteirões, prevenindo a exclusão social.

Com a aplicação ao caso exemplar percebe-se que a flexibilidade da proposta é necessária, sendo que a mesma tem que se adaptar a cada caso específico, a exemplo, no contexto geral do quarteirão, no que refere aos usos do mesmo, é preciso perceber que usos já estão a ser implementados em cada edifício, de forma a mantê-los, seja habitação arrendada, própria ou alojamento local, e assim o restante é onde se pode implementar a proposta, sendo que a mesma pretende ser um guia a seguir e não uma revisão ao existente.

Assim nos edifícios que eram previamente destinados apenas a habitação mantém-se a integração de novas famílias, tanto portuguesas como estrangeiras, em cariz de arrendamento, estipulando-se uma renda base para que haja um equilíbrio entre a classe alta, média e baixa (exemplificado no gráfico 47).

Nos edifícios em que previamente parte do empreendimento se destinava a serviços, é pretendido retomar esse uso (gráfico 46),



no piso inferior (como é já observado), dada a falta de serviços indicada pelos moradores, nos inquéritos realizados, e pela análise de amenidades locais, que demonstra a classificação A, portanto passível de ser melhorada para A+.

Nos casos em que não seja possível a integração de alojamento para a classe alta, por já estar totalmente ocupado, a beneficiação dependeria do estado, que beneficiasse os proprietários nessa situação com a isenção do IMI em todo o período em que o edifício servisse o uso de habitação arrendada a estratos inferiores, dessa forma os proprietários continuariam a ter a margem de lucro suficiente para manter os usos existentes e não se sentiriam penalizados.

Numa análise mais aproximada ao edifício é possível definir uma estratégia base da distribuição destes usos, sendo que, sempre que exista serviços no edifício estes localizar-se-ão no piso inferior, seguidamente da habitação para o estrato baixo, médio e o piso superior para o estrato alto, devido á possibilidade de beneficiar de melhores vistas sobre a cidade, melhores condições de exposição solar e menor importuno pelos restantes moradores, isto para justificar o acréscimo do valor de renda.

Existe uma outra condição de distribuição de usos, só aplicada ás parcelas que dispõem de logradouro, que permitem a ampliação temporária do espaço de estar do edifício. Este espaço, que se pode desenvolver em 20% da área do logradouro (segundo o PDM), é destinado a uso partilhado por todos os usuários do edifício, quando a área do piso térreo é suficiente para integrar pelo menos uma habitação ou serviços. E é de utilização privada quando a área do piso térreo é inferior á necessária para a integração de uma habitação ou serviço. Esta ampliação é realizada através de um sistema retrátil que encerre o espaço quando é necessário (inverno principalmente) e possibilite a sua abertura para usufruir de todo o logradouro.



Esta aplicação estratégica permite um aproveitamento otimizado do espaço existente, complementado com um projeto de interiores flexível e permite a integração de todos os usuários do edifício. A disposição dos usos permite um equilíbrio justo, tanto para os moradores como proprietários, que possibilita um rendimento líquido que suporte a integração dos extratos inferiores, tanto como a permanência dos usos já existentes para que, por um lado, não imponha o exílio de mais pessoas para as periferias, assim como não prejudique os proprietários ao tentar mantê-las na sua casa.



“O mundo é um todo, e assim, cada indivíduo não pode alhear-se das vidas que o rodeiam, nem das suas opiniões, decisões e actividades, e muito menos, ainda, sacrificá-las”¹³



5.CONCLUSÃO



Escala índice de diversidade de uso entre quarteirões (atualmente)



Gráfico 48 - Escala índice de diversidade de uso entre quarteirões (atualmente)

Índice de diversidade de uso entre quarteirões

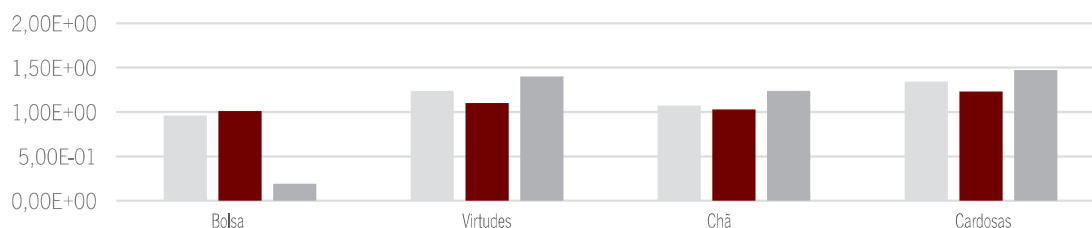


Gráfico 49 - Comparação índice de diversidade de uso entre quarteirões

Escala índice de diversidade de uso entre quarteirões (proposta)



Gráfico 50 - Escala índice de diversidade de uso entre quarteirões (Proposta)



Ao longo dos capítulos investigou-se várias iniciativas, que, com mais ou menos sucesso, tentaram combater o problema da habitação e, muitas também, o problema social do país, chegando ao estudo do que é atualmente implementado para a resolução dessas problemáticas, que ainda são recorrentes.

Deste estudo, através dos inquéritos realizados, informação disponibilizada, cálculo de amenidades e rentabilidade líquida e observação no local, chega-se a conclusões do que é necessário intervencionar, e de que modo.

Por fim, procurou-se verificar se a estratégia funcionaria, em termos percentuais, **calculando o índice de densidade populacional**, diversidade de usos e diversidade social comparando o atual com o proposto para cada quarteirão em estudo.

Para isso, no caso do **índice da densidade populacional**, foi retirado do site PORDATA a média de habitantes por alojamento, e a partir desse valor chegou-se ao valor de habitantes por m², que dividido pela área total do quarteirão resulta no **índice de densidade populacional**.

No caso do **índice de diversidade**, houve uma maior investigação na procura de um índice que se adaptasse ao contexto abordado, no qual se ponderou os seguintes índices: **Diversidade de Margalef**, **Diversidade de Gleason**, **Diversidade de Menhinick**, **Diversidade de McIntosh**, **Diversidade de Simpson** e **Diversidade de Shannon-Wiener**.

Destes os mais dinâmicos e mais flexíveis ao caso utilizado foram os **índices de Simpson e de Shannon-Wiener** que se verificavam bastante semelhantes. Contudo a diferença entre os dois é que o **índice Shannon-Wiener** tem um uso mais abrangente, medindo a ordem e desordem observada num sistema (Kajtazi,2007), e por isso foi o eleito para o cálculo do índice de diversidade.



Escala índice de diversidade social entre quarteirões (atualmente)



Gráfico 51 - Escala índice de diversidade social entre quarteirões (atualmente)

Índice de diversidade social entre quarteirões

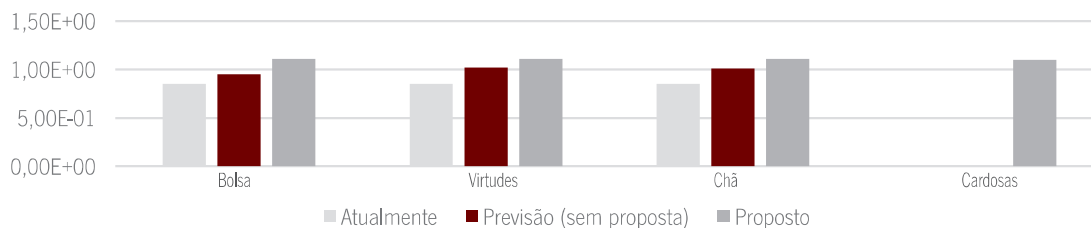


Gráfico 52 - Comparação índice de diversidade social entre quarteirões

Escala índice de diversidade social entre quarteirões (proposta)



Gráfico 53 - Escala índice de diversidade social entre quarteirões (Proposta)



Para o **cálculo do índice Shannon-Wiener**, procede-se a contabilização das várias categorias de uso ou sociais, e aplica-se a fórmula, que consiste na subtração da quantidade de frações da categoria A pelo total de frações de todas as categorias, multiplicando pelo logaritmo da proporção de categorias em relação ao número total categorias e voltando a subtrair o anterior, depois de aplicar a fórmula às várias categorias, procede-se ao sumatório das mesmas obtendo o **índice de diversidade**. Este índice foi obtido através de uma ferramenta de cálculo do site EASYCALCULATION.COM.

Assim procede-se á enunciação de uma estratégia, para um quarteirão exemplar, que recai num pensamento de arquitectura participada, pressupondo um conceito de flexibilidade, tanto espacial, como de usos e utilizadores, que tenta integrar conceitos perdidos de autoconstrução, reintroduzidos com uma nova abordagem, assim como um pensamento económico da proposta proporcionando acessibilidade a todos.

Dessa forma, o que neste momento é a desconfiança e desinteresse no outro, sentida e praticada pelos habitantes locais, é revertida para uma comunidade cada vez mais solidária e unida, dado que os interesses de todos estarão a ter a devida atenção;

O que neste momento é um quarteirão bastante desocupado e com desequilíbrio de usos, passa a ser um quarteirão com uma maior ocupação, como se verifica no gráfico 54 do **índice de densidade populacional** (passando 3,401 de para 5,148), com uma nova vida, com variedade de usos que disponibiliza a integração de vários tipos de famílias e indivíduos, das várias faixas etárias, estratos sociais e nacionalidades, como se verifica no gráfico 55, com o cálculo do **índice de diversidade social** (passando 0,850 de para 1,110) tendo sempre em atenção a preservação dos moradores já residentes e os usos já inseridos;

O que neste momento é um quarteirão com falta de comércio e serviços de primeira necessidade e excesso de serviços e comér-

Índice de densidade populacional
Quarteirão da Bolsa

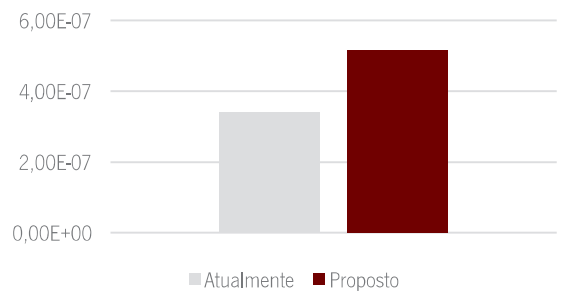


Gráfico 54 - Índice de densidade populacional - Quarteirão Bolsa

Índice de diversidade social
Quarteirão da Bolsa

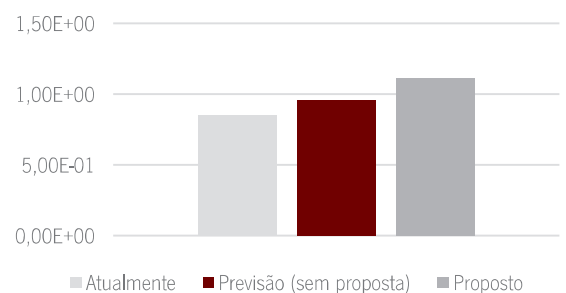


Gráfico 55 - Índice de diversidade social - Quarteirão Bolsa



cio de bens de luxo, passa a retomar as amenidades perdidas , que são requeridas pelos moradores. Neste caso específico de falta de amenidades, apesar de ter sido calculado através da ferramenta SBTool, existem outros serviços, que não são admitidos no mesmo, que foram referidos pelos moradores de idade avançada que seriam importantes retomar como: costureira, sapateiro, dro- garia, mercearia, entre outros, já que no interior dos quarteirões não existe, á partida, lugar para a implementação de grandes hi- permercados e semelhantes. Para a verificação das **diversidades de uso**, utilizou-se o **índice de diversidade Shannon- Wiener**, do qual se obteve os seguintes resultados: 1,050 para os resultados do que existe atualmente e 1,190 para o que proposto ao quartei- rão, o que se verifica um acréscimo (gráfico 56).

Contudo, por questões de ajuste do índice á realidade verificada no quarteirão, optou-se por colocar as categorias de habitação arrendada e habitação própria separadas, já que este índice toma por princípio que as categorias deverão ser equiparadas entre si, não estando ajustado ao que seria ótimo implementar. Por falta de investigação nessa área, não foi possível obter um resultado mais aproximado á realidade, recorrendo-se então ao bom senso para a resolução do mesmo.

Para além da comparação entre o que se verifica na atualidade e o proposto, foi também calculada uma previsão para um futuro em que a estratégia não é aplicada, do mesmo entende-se um decré- simo de densidade de usos, no caso deste quarteirão, no entanto verifica-se sempre um melhoria implementando a estratégia.

O que neste momento se verifica como habitações muito degrada- das ou abandonadas, é proposto a sua reabilitação com o sentido de flexibilidade de espaços que permitam a integração de vários usos e a otimização das áreas existentes de modo a providenciar uma rentabilidade maior ao proprietário, para que este, por sua vez, disponibilize e se disponha a integrar e manter os estratos

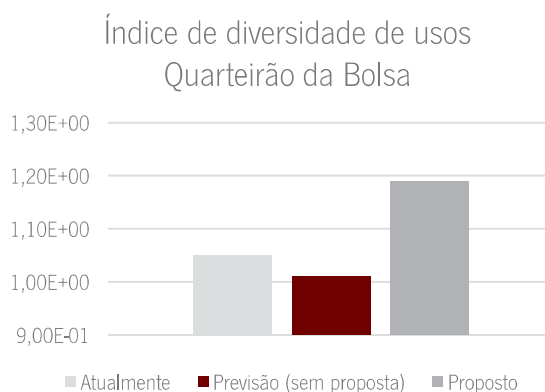


Gráfico 56 - Índice de diversidade de usos - Quarteirão Bolsa



mais baixos, sem ser penalizado por isso.

Assim, com a integração desta estratégia flexível e adaptada, objetiva-se a prevenção da exclusão social e gentrificação, ao mesmo tempo requalificando o centro histórico e possibilitando o acesso de todos ao mesmo, criando um equilíbrio entre a investimento na **cultura patrimonial** e os **valores de vivência**, que são de facto as duas valências que representam a essência do **Porto**.

6.BIBLIOGRAFIA/WEBGRAFIA



BIBLIOGRAFIA

- ALMEIDA, B. Ilhas, do Lado de Lá da Rua: Reflexões sobre a Habitação Popular e Social e a sua Integração na Cidade do Porto. Porto : Universidade do Porto, 2015. Dissertação de Mestrado
- AVISO n o 1094/2003 . RMUE, Apêndice n o 24 - II Série - n o 34 - 10, Fev 2003, Câmara Municipal do Porto. Porto.
- BANDEIRINHA, A. O Processo SAAL e a Arquitectura no 25 de Abril de 1974. (Reimpressão 1 a edição), Coimbra. Imprensa da Universidade de Coimbra, 2011.
- CAMPS, M. Da Obra Projectada à Obra Viva: Sobre o Conjunto Habitacional da Bouça: Universidade do Porto, 2012. Dissertação de Mestrado.
- CET-ISCTE; IRIC-PORTO, MATEUS ASSOCIADOS, A. Contributos para o Plano Estratégico de Habitação - Diagnóstico e Proposta para uma Estratégia de Habitação 2008/2013. Sumário Executivo para Debate Público. Porto. (Abr. 2008).
- CET-ISCTE; IRIC-PORTO, MATEUS ASSOCIADOS, A. Contributos para o Plano Estratégico de Habitação - 2008/2013 - Políticas de Habitação. Relatório 2. Porto. (Abr. 2008).
- CMP. A Inovação na Transformação da Cidade. Relatório de Síntese. Porto. (2017).
- COELHO, A; CABRITA, A. Habitação Evolutiva e Adaptável. (1 a edição), Lisboa. ITA9. 2003.
- CZISCHKE, D. Vivenda Social en la UE 2005: Estadísticas y Políticas clave por países. (1.a edição), Valencia. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo, 2006.
- DECRETO-LEI n o 287/2003. Código do IMI, Nov.2003.
- DECRETO-LEI n o 442-A/88. Código do IMI, Nov.1988.
- DMU. Censur 2011. (1.a edição), Porto. CMP, 2014.
- ECONOMIC COMMISSION FOR EUROPE. Guidelines on Social Housing - Principles and Examples. Geneva. (2006).
- EUROFOUND (2017), European Quality of Life Survey 2016: Quality of Life, Quality of Public Services, and Quality of Society, Publications Office of the Union, Luxembourg.
- FAUTL. Uma Utopia Sustentável.Arquitectura e Urbanismo no Espaço Lusófono: Que futuro? (1.a edição), Lisboa. FAUTL, 2010.
- FERNANDES, F; CANNATÁ, M. Guia da Arquitectura Moderna : Porto: 1925 - 2002. (1.a edição), Porto.2003.
- FIGUEIREDO, V. Projectos e obras de habitação social 1960 - 1979. (1.a edição). Circo de Ideias, 2015.
- FILGUEIRAS, O. Da Função Social do Arquitecto para uma Teoria da Responsabilidade numa Época de Encruzilhada. (2.a edição), Porto. ESBAP, 1985.
- FONTES, A; FONTES, A; RODRIGUES, F; SILVA, M L. A Cidade de Participação. (1.a edição), Porto. Afrontamento, 2017.
- GAUSA, M. Housing: nuevas alternativas nuevos sistemas. (1 a edição), Barcelona. ACTAR. 2002.
- GONÇALVES, R. A Reabilitação face à Sustentabilidade - Casa Burguesa do Porto: Universidade Lusófona do Porto, 2012. Dissertação de Mestrado.
- IMPRESA NACIONAL - CASA DA MOEDA. Recomendações Técnicas de Habitação Social. (1.a edição), Lisboa. Imprensa Nacional - Casa Da Moeda, 1994.
- INE. Estatísticas da Construção e Habitação 2016. (1.a edição), Lisboa. Instituto Nacional Estatística,I.P, 2017.



- KAJTAZI, B. Measuring Multifunctionality of Urban Area. (1 a edição), Enschede. ITC. 2007.
- KEIL DO AMARAL, F. O Problema da Habitação. (1 a edição), Porto. Livraria Latina Editora. 1945.
- LACATON, A; VASSAL, F; DRUOT, F. Transformation in Plus - Les grands ensembles de logements - Territoire d'exception. (1.a edição), France. Ministère de la Culture et de la Communication et la Direction de l'architecture et du patrimoine, 2004.
- MATEUS, R; BRAGANÇA, L. Guia de Avaliação SBTool PT - H. (1.a edição), Guimarães. iiSBE PORTUGAL, 2015.
- MATOS, F. Os bairros sociais no espaço urbano do Porto: 1901 - 1956. Análise Social. Lisboa. Vol. 29, n o 3 (1994).
- MOTA, J. A Construção e Intervenções em Edifícios no Concelho do Porto 2012-2014 - Perfil e Análise Técnico-económica: Universidade do Porto, 2016. Dissertação de Mestrado.
- OA. IAPXX: Inquérito à Arquitectura do Século XX em Portugal. (1 a edição), Lisboa. Ordem dos Arquitectos. 2006.
- OLIVEIRA, V; MARAT-MENDES, T; PINHO, P. O Estudo da Forma Urbana em Portugal. (1 a edição), Porto. U.Porto Edições. 2015.
- PEDRO, J. Habitação em Portugal: evolução e tendências. Apresentação LNEC, Lisboa, 12 Novembro 2013.
- PEDRO, J. Revisão das Áreas Mínimas da Habitação Definidas no REGEU. Lisboa. LNEC (2006).
- PEREIRA, G. As ilhas no Percurso das Famílias Trabalhadoras do Porto em Finais do Século XIX. in Família, Espaço e Património. (1 a edição). CITCEM, 2013.
- PORTARIA n o 500/1997 . Diário da República, 1 a série - B - n o 166, Jul 1997, Ministério do Equipamento, do Planeamento e da Administração do Território. Lisboa.
- PORTARIA n o 683/2008 . Diário da República, 1 a série - n o 144, Jul 2008, Ministério das Finanças e da Administração Pública e do Ambiente, do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Regional. Lisboa.
- PORTAS, N. A Cidade como Arquitectura. (3 a edição), Lisboa. Livros Horizonte. 2007.
- PORTAS, N. A Habitação Social. (1 a edição), Porto. Escola de Arquitectura da Universidade do Porto. 2004.
- PORTAS, N. Diálogos entre a teoria e prática [1957-1974] : Universidade de Coimbra, 2011. Dissertação de Mestrado.
- PORTAS, N. Funções e Exigências de Áreas da Habitação. (1.a edição), Lisboa. MOP Laboratório Nacional de Engenharia Civil, 1969.
- PORTAS, N; MENDES, M. Portugal Architecture 1965-1990. (1.a edição), Editions du Moniteur.
- PORTO VIVO, SRU. Projectos de Reabilitação à Luz do DL 104/2004.
- RAMOS, R. Porto 1901 - 2001: Guia da Arquitectura Moderna. (1.a edição), Porto. UPorto, 2001.
- RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS n o 11/2013 . Diário da República, 1 a série - n o 45, Mar 2013, Presidência do conselho de ministros. Lisboa.
- RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS n o 19/2006 . Diário da República, 1 a série - B - n o 25, Fev 2006, Presidência do conselho de ministros. Lisboa.
- RESOLUÇÃO DO CONSELHO DE MINISTROS n o 48/2015 . Diário da República, 1 a série - n o 136, Jul 2015, Presidência do conselho de ministros. Lisboa.



SAAL, Livro Branco do SAAL. (1 a edição), Porto. Faculdade Arquitectura Porto. 1976.

SALAL, S; BOURDIC, L; KAMIYA, M. (2017). Por Uma Estratégia de Cidade Sustentável: Expansão Urbana Planeada, Quadro Legal, Financiamento Autárquico. (1 a edição), Porto. Edições Afrontamento, Lda.

SILVA, M. Reabilitação Sustentável: Adaptação conceptual de um edifício do século XIX do Centro do Porto: Escola Superior de Artes e Design, 2012. Dissertação de Mestrado.

TURNER, J. Housing as a Verb in Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process. (1.a edição), New York. The John Turner Archive, 1972.

WEBGRAFIA

ALMEIDA, M. Habitação low-cost ou pôr a arquitetura a pensar. (2017). Obtido de: <http://www.dn.pt/artes/interior/habitacao-low-cost-ou-por-a-arquitetura-a-pensar-8472213.html>.

ARCHDAILY BRASIL.. Obtido de: <https://www.archdaily.com.br>.

AUTORIDADE TRIBUTÁRIA E ADUANEIA. Consulta de Taxas IMI/CA. (Consultado a: Set.2018). Obtido de: <https://www.portaldasfinancas.gov.pt/pt/CD/main.jsp?body=%2Ffimi%2FconsultarTaxasIMI.jsp&ano=2017&distrito=13PORTO>.

BEL. NEUBAU. (2016). Obtido de: http://www.bel.cx/cx_Projektseiten/projects.html.

BOOKING. Hotéis em Porto. (Consultado a: Set.2018). Obtido de: <https://www.booking.com>.

CECODHAS.P. Consultado em : Mar 2018. Obtido de: <http://www.cecodhasp.org>.

CMP. Acabou o Bairro do Nicolau (2015). Obtido de: <https://www.porto.pt/noticias/acabou-o-bairro-do-nicolau-comeca-vida-nova-para-18-pessoas>.

COMO FAZER. Simulador para cálculo de Rendimento de Arrendamento de Imóveis (Consultado a: Set.2018). Obtido de: <http://comofazer.pt/simulador-para-calculo-de-rendimento-de-arrendamento-de-imoveis/>.

COUNCIL OF THE EUROPEAN UNION. European Pillar of Social Rights. Proposal for an Interinstitutional Proclamation on the European Pillar of Social Rights Brussels. (Oct. 2017). Obtido de: https://ec.europa.eu/commission/sites/beta-political/files/social-summit-european-pillar-social-rights-booklet_en.pdf.

DOMUS SOCIAL. Obtido de: <http://www.domussocial.pt>.

EASYCALCULATION.COM. Obtido de: <https://www.easycalculation.com/statistics/shannon-wiener-diversity.php>.

EUROPARL. A Política de Habitação nos Estados-Membros da UE. (Consultado em: Ago 2018). Obtido de: http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_pt.html.

FERNANDES, S. Habitação: Infraestrutura, Espaço Público e Gestão. Seminário Internacional, Escola da Cidade, São Paulo, 2014. 1 video youtube (1:11h). Consultado em: Ago 2018. Obtido de: <https://www.youtube.com/watch?v=TfK-GxmWIAfs>.

FIGUEIREDO, R. (2010). do Porto e não só... - Os bairros sociais no Porto I. Obtido de: <http://doportoenaoso.blogspot.pt/2010/12/os-bairros-sociais-no-porto-i.html>.

FIGUEIREDO, R. (2010). do Porto e não só... - Os bairros sociais no Porto II. Obtido de: <http://doportoenaoso.blogspot.pt/2010/12/os-bairros-sociais-no-porto-iii.html>.



- GLASER, M. The Situation of Social Housing in Switzerland. (2017). Obtido de: <https://dx.doi.org/10.13060/23362839.2017.4.1.326>.
- HOUSING EUROPE. About Us. (Consultado a: Mai. 2018). Obtido de: <http://www.housingeurope.eu/section-37/about-us>.
- ILHAS DO PORTO. Ilha do SAAL: Ilhas do Porto. Porto. 1 video Vimeo (6.12min.). Consultado em: Set. 2018. Obtido de: <http://cargocollective.com/ilhasdoporto/Ilha-do-SAAL>.
- IMOVIRTUAL. Comprar e Alugar Casa (Consultado a: Set.2018). Obtido de: <https://www.imovirtual.com/arrendar/apartamento/cedofeita-santo-ildefonso-se-miragaia-sao-nicolau-e-vitoria-porto/#from404>.
- INE. Obtido de: <https://www.ine.pt>.
- KAYLA, E. The Greek Housing Situation Faces New Challenges and Needs New Actions. (2017). Obtido de: <https://www.friendsofeurope.org/quality-europe/the-greek-housing-situation-faces-new-challenges-and-needs-new-actions>.
- OLIVEIRA, C. Edifício Designado “Bloco das Águas Livres” (2012). Obtido de: <https://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimoniopatrimonio-imovelpesquisa-do-patrimonioclassificado-ou-em-vias-de-classificacaogeralview328059>.
- PARTIDO SOCIALISTA. Lei de Bases da Habitação. (Consultado a: Abr. 2018). Obtido de: <http://habitacao.ps.pt/wp-content/uploads/2018/04/projeto-de-Lei-bases-da-habita%C3%A7%C3%A3o-GPPS-19.4.2018.pdf>.
- PORDATA. Consultado em : Out 2018. Obtido de: <https://www.pordata.pt>
- PORTAL DA HABITAÇÃO. Consultado em : Abr 2018. Obtido de: <http://www.portaldahabitacao.pt>
- PORTO VIVO,SRU. (Consultado em: Ago 2018). Obtido de: <http://www.portovivosru.pt>.
- P&C. N°52 (2012). Obtido de: <https://www.portopatrimoniomundial.com/quarteiratildeo-das-cardosas.html>.
- RESTIVO, J. Habitação Pública no Porto. Porto : Universidade do Porto, 2014. Dissertação de Doutoramento.
- RE-INVICTA. O Bairro D’”O Comércio do Porto” (Consultado a: Abr.2018). Obtido de: <http://reinvicta.blogspot.pt/2013/12/o-bairro-do-comercio-do-porto-precursor.html>.
- RIBEIRO (2006). Obtido de: <http://economieportuguesa.blogspot.com/2006/11/os-planos-de-fomento.html>.
- RODRIGUES, W. Ecologia Geral Riqueza e Diversidade de Espécies. (Consultado em: Ago 2018). Obtido de: <http://www.fernandosantiago.com.br/riqdiver.pdf>.
- RTPI. New Tons Come of Age (Consultado a: Abr. 2018). Obtido de: <https://www.rtpi.org.uk/knowledge/networks/rtpi-cih-planning-for-housing-network/new-towns-come-of-age/>.
- SAPO. Sapo Notícias: Porto Vivo: Cinco Anos depois, como está a Reabilitação do Centro Histórico? (2009). Obtido de: <http://noticias.sapo.pt/info/artigo/998745>.
- SERRALVES. O Processo SAAL (2014). Obtido de: https://www.serralves.pt/documentos/RoteirosExposicoes/RoteiroSAAL_AF.pdf.
- SHERWOOD, R. São Victor: Siza, Álvaro - Porto, Portugal - 1974-77 (2002). Obtido de: http://www.housingprototypes.org/project?File_No=POR002.
- SIC NOTÍCIAS. Bonjour Tristesse - Vizinhos. Reportagem SIC, Porto, 2016. 1 video Sic Notícias (37.40min.).



sultado em: Abr 2018. Obtido de: <https://noticias.sapo.pt/programasvizinhos/2016-06-04-Vizinhos-Bonjour-Tristesse-Berlim>.

TELES, A. Continuar a viver Índios da meia praia. Documentário de longa metragem, Lagos, 1976. 1 video youtube (1:40h). Consultado em: Ago 2018. Obtido de: https://www.youtube.com/watch?v=qE0NIsQTs_k.

VÁZQUEZ, I; CONCEIÇÃO, P. Ilhas do Porto: Levantamento e Caracterização, (Consultado a: Mai. 2018). Obtido de: http://www.domussocial.pt/assets/misc/img/Not%C3%ADcias_Domus/ilhas_lan%C3%A7amento_livro/Livro%20Parte%201.pdf.



ANEXO 1 (EXEMPLO DE FICHA DE OBSERVAÇÃO - ILHAS DO PORTO)

I.1 Ficha de observação dos núcleos habitacionais

Ficha de observação N°|_|_|_|_|_|_|_|

Código GIS|_|_|_|_|_|

CodN|_|_|_|_|_|

Roteiro|_|_|_|_|_|

1. Identificação do núcleo habitacional

- "Ilha"1
- "Ilha" Atípica2
- Bairro operário3
- Vila4
- Quinta5
- Outro6
- Não é ilha7
- Não é possível observar/entrar8
- Ilha com código duplicado9

Denominação:|_|_|_|_|_|

Freguesia:|_|_|_|_|_|

Rua:|_|_|_|_|_|

N.º Entrada:|_|_|_|_|_|

N.º de Habitações:|_|_|_|_|_|

2. Situação quanto à ocupação

- Habitada1
 - Desabitada2
 - Outra3
- (se **desabitada** termina aqui o preenchimento)

3. Estado de Conservação do edifício de acesso

- Bom1
- Razoável2
- Mau3
- Ruína4
- Outro5
- Não possui edifício de acesso6



ANEXO 2 (EXEMPLO DE FICHA DE OBSERVAÇÃO - ILHAS DO PORTO)

4. Tipo de Utilização do edifício de acesso

- Habitado na totalidade1
- Habitado parcialmente2
- Desabitado3
- C/Estabelecimento(s) indústria/comércio/serviços4
- Outro5
- Não possui edifício de acesso6
- Serviços e habitações habitadas7
- Serviços e habitações habitadas parcialmente8
- Serviços e habitações desabitadas9

Preencher o anexo

5. Situação quanto à ocupação – resultado da observação

- N.º de casas habitadas|_|_|_|
- N.º de casas desabitadas|_|_|_|
- Outras|_|_|

6. Instalações sanitárias disponíveis

- N.º de unidades coletivas|_|_|_|
(n.º obtido por observação direta no local)

7. Instalações sanitárias coletivas – funcionamento

- N.º de instalações em funcionamento|_|_|_|
- N.º de instalações desativadas|_|_|_|

8. Estado de Conservação das casas – resultado da observação

- N.º de casas em bom estado|_|_|_|
- N.º de casas em estado razoável|_|_|_|
- N.º de casas em mau estado|_|_|_|
- N.º de casas em ruína|_|_|_|
- Outro|_|_|_|



ANEXO 3 (EXEMPLO DE FICHA DE OBSERVAÇÃO - ILHAS DO PORTO)

9. Condições de acessibilidade ao interior do núcleo – resultado da observação

	SIM 1	NÃO 0
Existência de corredores ou patamares com largura igual ou superior a 1,20m – <i>zona mais estreita</i> Largura útil da passagem (porta) principal de acesso ao núcleo igual ou superior a 0,87m . Passagem da porta principal de acesso ao núcleo SEM degrau(s) Pavimento SEM estar irregular ou degradado		

(resultante da análise do número de SIM's do quadro anterior)

Estado de acessibilidade interna Bom	Estado de acessibilidade interna Razoável	Estado de acessibilidade interna Mau
4	2 ou 3	0 ou 1

(assinalar 1 única solução)

Comentários sugeridos pela observação efetuada ou pelos contactos estabelecidos no local

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Nome do(s) proprietário(s):

Contacto:

Ano de Construção:

Observação

Efetuada por:

Em ____ / ____ / 2014



ANEXO 4 (EXEMPLO DE FICHA DE OBSERVAÇÃO - ILHAS DO PORTO)

Anexo

Identificação das casas segundo o estado de conservação e a situação quanto à ocupação

Id	Casa n.º	Estado de conservação					Ocupação			N.º de Pisos	Inquérito SE	Observações
		Bom	Razoável	Mau	Ruína	Outro	Habitada	Desabitada	Outra			
1	1	2	3	4	5	1	2	3				
2	1	2	3	4	5	1	2	3				
3	1	2	3	4	5	1	2	3				
4	1	2	3	4	5	1	2	3				
5	1	2	3	4	5	1	2	3				
6	1	2	3	4	5	1	2	3				
7	1	2	3	4	5	1	2	3				
8	1	2	3	4	5	1	2	3				
9	1	2	3	4	5	1	2	3				
10	1	2	3	4	5	1	2	3				
11	1	2	3	4	5	1	2	3				
12	1	2	3	4	5	1	2	3				
13	1	2	3	4	5	1	2	3				
14	1	2	3	4	5	1	2	3				
15	1	2	3	4	5	1	2	3				
16	1	2	3	4	5	1	2	3				
17	1	2	3	4	5	1	2	3				
18	1	2	3	4	5	1	2	3				
19	1	2	3	4	5	1	2	3				
20	1	2	3	4	5	1	2	3				
21	1	2	3	4	5	1	2	3				
22	1	2	3	4	5	1	2	3				
23	1	2	3	4	5	1	2	3				
24	1	2	3	4	5	1	2	3				
25	1	2	3	4	5	1	2	3				
26	1	2	3	4	5	1	2	3				
27	1	2	3	4	5	1	2	3				
28	1	2	3	4	5	1	2	3				
OMA											-	



ANEXO 5 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

I.2 Ficha de inquérito socioeconómico

Ficha socioeconómica N°|_|_|_|_|_|

Código GIS|_|_|_|_|

CodN|_|_|_|_|

Roteiro|_|_|_|_|

1. Identificação e localização do alojamento inquirido

- "Ilha"1
- "Ilha" Atípica2
- Bairro operário3
- Vila4
- Quinta5
- Outro6

Denominação:|_|_|_|_|

Freguesia:|_|_|_|_|

Rua:|_|_|_|_|

N.º Entrada:|_|_|_|_|

N.º de Habitações:|_|_|_|_|

N.º da Casa|_|_|_|_|

Andar e fração|_|_|_|_|

Ano de Construção|_|_|_|_|

Tipologia _____ T0 T1 T2 T3 Outra _____

2. Situação quanto à disponibilidade de resposta ao inquérito

- Disponível1
 - Indisponível – edifício desabitado2
 - Indisponível – recusa responder ao inquérito3
 - Outra4
 - Indisponível – morador ausente5
- (se indisponível termina aqui o preenchimento)

3. Há quantos anos é que mora nesta casa (ou ilha)? Anos |_|_|

4. Durante o período em que aqui vive, foram feitas intervenções/obras?

- Sim1→ P.5
- Não2

5. Quando foram feitas essas intervenções/obras? Anos |_|_|

- Não tem opinião/Não responde99



ANEXO 6 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

6. Por quem foram feitas essas intervenções/obras?

- Pelo proprietário1
- Pelo inquirido2
- Pela Câmara Municipal do Porto3
- Outro4
- Por uma combinação dos elementos 1, 2 ou 35
- Não tem opinião/Não responde0

7. Está satisfeito com a sua casa? Está:

- **Muito insatisfeito**1
- Insatisfeito2
- Nem satisfeito, nem insatisfeito3
- Satisfeito4
- **Muito satisfeito**5
- Não tem opinião/Não responde0

8. O que é que a sua casa tem de bom? Indique, por ordem de preferência, **dois aspetos que mais lhe agradam**.

Ordem preferência:

- Tudo de bom|_| 1
- Não vejo nada de bom|_| 2
- Localização no interior do núcleo|_| 3
- O tamanho da casa|_| 4
- O conforto da casa|_| 5
- O aspeto da casa|_| 6
- Ser casa própria ou ter uma renda baixa|_| 7
- O espaço exterior (quintal, pátio, ...)|_| 8
- A rede de água, luz, saneamento|_| 9
- Outros aspetos|_| 10
- Enraizamento no local (casa)/hábito|_| 11
- Wc interior ou exterior|_| 12
- Casa térrea|_| 13
- Não tem opinião/Não responde|_| 0

9. O que é que a sua casa tem de mau? Indique, por ordem de preferência, **dois aspetos que mais lhe desagradam**.

Ordem preferência:

- Não vejo nada de mau|_| 1
- Tudo é mau|_| 2
- Localização no interior do núcleo|_| 3
- O tamanho da casa|_| 4
- O conforto da casa|_| 5
- O aspeto da casa|_| 6
- Ser casa própria ou ter uma renda baixa|_| 7
- O espaço exterior (quintal, pátio, ...)|_| 8
- A rede de água, luz, saneamento|_| 9
- Patologias (Infiltrações, humidade, bolor, bicharada, maus cheiros)|_| 10
- Outros aspetos|_| 11
- Wc interior ou exterior|_| 12
- Casa térrea|_| 13
- Instabilidade estrutural|_| 14
- Não tem opinião/Não responde|_| 0



ANEXO 7 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

10. Como avalia o estado de conservação da sua casa. (Considera que ela está em bom estado; em...)

- em **bom estado**.....1
- em **estado razoável**.....2
- em **mau estado**.....3
- em **ruína**.....4
- Não tem opinião/Não responde.....0

11. A sua casa tem instalações sanitárias, banho ou duche próprias?

	própria		colectiva	água quente	não têm
	interior	exterior			
instalações sanitárias (sanita e lavatório)	1	2	3	4	5
instalações sanitárias (banho e/ou duche)	1	2	3	4	5

12. A sua casa tem cozinha?

- Sim, independente (em compartimento próprio).....1
- Sim, tipo *kitchenette*2
- Não tem, é improvisada.....3

13. É proprietário ou arrendatário da sua casa?

- Proprietário, sem encargos.....1
- Proprietário, com encargos.....2
- Arrendada.....3
- Subarrendada.....4
- Outra situação5

14. Quanto paga de renda por mês (ou quanto tem de encargo c/ a aquisição)?.....|_|_|_|€

15. Indique, por ordem de importância, os **dois aspetos que mais gosta no local onde reside:**

- Ordem preferência:*
- Localização|_| 1
 - Sossego.....|_| 2
 - Relações de Vizinhança.....|_| 3
 - Proximidade de comércio e serviços|_| 4
 - Gosta de tudo|_| 5
 - Não gosta de nada|_| 6
 - Proximidade entre a casa e o emprego|_| 7
 - Espaço exterior (quintal, pátio, ...)|_| 8
 - Espaços verdes / Jardins na proximidade.....|_| 9
 - Enraizamento no local.....|_| 10
 - Gosta da casa|_| 11
 - Gosta da vista / Paisagem|_| 12
 - Boa iluminação do local|_| 13
 - Boa rede de transportes|_| 14
 - Outros aspetos.....|_| 15
 - Não tem opinião/Não responde.....|_| 0



ANEXO 8 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

16. Quais são para si, por ordem de importância, os **dois principais problemas do local** onde mora ou da população que cá reside?

Ordem preferência:

- Não há problema.....|_| 1
- Falta de sossego.....|_| 2
- Conflitos de vizinhança.....|_| 3
- Insegurança / Falta de policiamento.....|_| 4
- Falta de iluminação.....|_| 5
- Falta de instalações sanitárias.....|_| 6
- Deficiente saneamento.....|_| 7
- Más condições da casa.....|_| 8
- Falta de limpeza.....|_| 9
- Espaço exterior (quintal, pátio, ...).....|_| 10
- Falta de estacionamento / Trânsito / Falta de Transportes.....|_| 11
- Outros problemas.....|_| 12
- Falta de serviços/comércio.....|_| 13
- Despovoamento do local (Isolamento).....|_| 14
- Acessos à ilha (ruas, pavimentos,...).....|_| 15
- Não tem opinião/Não responde.....|_| 0

17. Quais são para si **as iniciativas ou as intervenções mais importantes** (que se deveriam realizar em primeiro lugar) para resolver os problemas ou para melhorar as condições de vida das pessoas que aqui moram? Diga **duas** por favor.

Ordem preferência:

- Realojamento / Demolição.....|_| 1
- Reabilitação das casas.....|_| 2
- Instalação de sanitários privados.....|_| 3
- Não fazer nada.....|_| 4
- Melhoramento de acessos pedonais.....|_| 5
- Melhorar o saneamento.....|_| 6
- Melhorar a limpeza.....|_| 7
- Reforço do policiamento.....|_| 8
- Reabilitação e limpeza de espaços próprios.....|_| 9
- Melhorar a iluminação do local.....|_| 10
- Outras intervenções.....|_| 11
- Aumentar as dimensões do alojamento.....|_| 12
- Não tem opinião/Não responde.....|_| 0

18. Está satisfeito com os seus vizinhos?

- Muito insatisfeito.....1
- Insatisfeito.....2
- Nem satisfeito, nem insatisfeito.....3
- Satisfeito.....4
- Muito satisfeito.....5
- Não tem opinião/Não responde.....0



ANEXO 9 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

19. Se tivesse oportunidade gostaria de mudar de casa?

- Sim 1→ P.20
- Talvez, não está seguro disso 2→ P.20
- Não 3→ P.21
- Não tem opinião/Não responde..... 0→ P.21

20. Porque é que ainda não mudou?

- Falta de dinheiro.....1
- Razões de trabalho.....2
- Razões de vizinhança.....3
- Razões familiares.....4
- Devido à localização.....5
- Outra6
- Aguarda resposta da câmara para habitação social7

21. Se forem criadas as condições necessárias, que sejam convenientes para si, estará disposto a mudar?

- Sim 1→ P.22
- Talvez, não está seguro disso 2→ P.22
- Não 3→ P.25
- Não tem opinião/Não responde..... 0→ P.25

22. Diga por ordem de preferência o tipo de situação que mais lhe agradaria:

Ordem preferência:

- Casa reabilitada no mesmo local..... 1
- Casa reabilitada nouro ponto da cidade 2
- Casa em bairro municipal 3
- Receber uma compensação financeira..... 4
- Outra 5
- Não tem opinião/Não responde..... 0

23. Tem preferência especial por alguma (s) zona (s) ou freguesia (s) da Cidade? Qual / Quais?

1ª | _ | _ | _ | _ |

2ª | _ | _ | _ | _ |

24. Sabendo que, em caso de mudança, os seus encargos mensais aumentariam, as suas intenções de mudança manter-se-iam?

- Sim1
- Talvez.....2
- Não3
- Não tem opinião/Não responde..... 0



ANEXO 10 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

25. Quantas são e quem são as pessoas que moram consigo? (incluindo as que estão temporariamente ausentes mas fazem parte do agregado):

N.º de pessoas |_|_|_|

Quem são:

Tipologia da família |_|_|_|_|

N.º núcleos familiares |_|_|_|_|



ANEXO 11 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

Composição e situação socioeconómica do agregado

Elem n.º	1. Relação Parentesco	2. Sexo	3. Idade	4. Estado Civil	5. Nacionalidade	7. Habilitações Literárias	8. Ocupação/ Profissão	8. Portador de deficiência/ incapacidade	OBS:
1	Entrevistado _0_ _1_	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
2	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
3	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
4	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
5	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
6	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	
7	_ _ _	M...1 F...2	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	_ _ _	

a.15



ANEXO 12 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

26. Qual o rendimento mensal líquido do seu agregado familiar? Não se importa de indicar no quadro em que escala o rendimento mensal do seu agregado?

Escalão	Rendimento líquido disponível
Menos de 154,99 €	1
Entre 155 € e 254,99 €	2
Entre 255 € e 419,99 €	3
Entre 420 € e 484,99 €	4
Entre 485 € e 749,99 €	5
Entre 750 € e 999,99 €	6
Entre 1000 € e 1499,99 €	7
Entre 1500 € e 1999,99 €	8
Entre 2000 € e 2499,99 €	9
2500 € ou mais	10
Não sabe	98
Não responde	99
Não tem	100

27. Qual é a principal fonte de receita do seu agregado familiar, isto é, de onde provém a maior parte do rendimento disponível em casa?

- Receita do trabalho por conta de outrem.....
- Receita do trabalho por conta própria.....
- Pensões.....
- Reformas.....
- Rendimento mínimo garantido / Rendimento social de inserção.....
- Subsídios da assistência social.....
- Subsídio de desemprego.....
- Outra.....
- Não tem/Não responde.....

28. OBSERVAÇÕES:

Nome do(s) proprietário(s):

Contacto:

Informação recolhida por Em ____ / ____ / 2014



ANEXO 13 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

I.3 Códigos de preenchimento das fichas

Tabela I.1 – Habilitações literárias

Código	Designação
1	Não sabe ler/escrever
2	Sabe ler/escrever mas não completou grau
3	Básico primário (4º ano de escolaridade)
4	Básico preparatório (ciclo ou 6º ano de escolaridade)
5	Secundário unificado (antigo 5º ano ou 9º ano)
6	Secundário complementar (propedéutico, 11º e 12º)
7	Curso médio ou superior não universitário
8	Curso superior universitário
9	Outros

Tabela I.2 – Estado civil

Código	Designação
1	Solteiro
2	Casado(a) legalmente
3	Casado(a) de facto
4	Casado(a) mas o cônjuge não vive no alojamento
5	Divorciado(a)
6	Viúvo (a)
7	Separado(a)

Tabela I.3 – Tipos de famílias

Código	Designação
1	Nuclear sem filhos
2	Nuclear com filhos solteiros
3	Monoparental mulher com filhos solteiros
4	Monoparental homem com filhos solteiros
5	Avós com netos solteiros
6	Avó com netos solteiros
7	Avô com netos solteiros
8	Família extensa (apenas 1 núcleo)
9	Monoparental extensa
10	Família alargada (2 ou mais núcleos familiares sejam eles nucleares ou monoparentais)
11	Monoparental alargada
12	Isolado
13	Outras situações



ANEXO 14 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

Tabela I.4 – Relação de parentesco

Código	Designação
1	Entrevistado
2	Marido/Mulher
3	Companheiro/a
4	Filho/a
5	Enteado/a
6	Mãe/Pai
7	Madrasta/Padrasto
8	Sogro/Sogra
9	Genro/Nora
10	Avó/Avó
11	Neto/Neta
12	Irmão/Irmã
13	Sobrinho/Sobrinha
14	Cunhado/Cunhada
15	Tio/Tia
16	Primo/Prima
17	Afilhado/Afilhada
18	Padrinho/Madrinha
19	Outra relação de parentesco
20	Sem relação de parentesco

Tabela I.5 – Ocupação/Profissão

Código	Designação
1	Desempregado
2	Estudante
3	Frequenta Ação de Formação
4	Doméstico
5	Reformado/pensionista
6	Incapacidade permanente para o trabalho
7	Outros inativos (ex.: detido, pulseira eletrónica, etc)
8	Outra situação com atividade (ex.: tropa, prostituta, arrumador, etc)
9	Empregado
	91 Quadros superiores da administração pública, dirigentes e quadros superiores de empresa
	92 Especialistas das profissões intelectuais e científicas
	93 Técnicos e profissionais de nível intermédio
	94 Pessoal administrativo e similares
	95 Pessoal dos serviços e vendedores
	96 Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura e pescas
	97 Operários, artifices e trabalhadores similares
	98 Operadores de instalações e máquinas e trabalhadores similares
	99 Trabalhadores não qualificados



ANEXO 15 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

Tabela I.6 – Nacionalidade

AF: Afeganistão	GU: Guam	LR: Libéria
ZA: África do Sul	GT: Guatemala	LY: Líbia
AL: Albânia	GY: Guiana	LI: Liechtenstein
DD: Alemanha, R. Democrática.	GF: Guiana Francesa	LU: Luxemburgo
DE: Alemanha, R. Federal	GN: Guiné	MO: Macau
HV: Alto Volta	GW: Guiné-bissau	MG: Madagáscar
AD: Andorra	GC: Guiné Equatorial	MY: Malásia
AO: Angola	HT: Haiti	MW: Malawi
AQ: Antárctida	HN: Honduras	ML: Mali
AG: Antiga	CU: Cuba	MT: Malta
AN: Antilhas Holandesas	DK: Dinamarca	MA: Marrocos
SA: Arábia Saudita	EG: Egipto	MQ: Martinica
DZ: Argélia	SV: El Salvador	MU: Maurício
AR: Argentina	AE: Emirados Árabes Unidos	MR: Maurítania
AU: Austrália	EC: Equador	MX: México
AT: Áustria	EE: Estónia	MZ: Moçambique
BS: Bahamas	ES: Espanha	MC: Mónaco
BD: Bangladesh	US: Estados Unidos	MN: Mongólia
BB: Barbados	ET: Etiópia	MS: Monte Serrar
BH: Barém	FJ: Fiji	NA: Namíbia
BE: Bélgica	FI: Finlândia	NR: Mauro
BZ: Belize	PH: Filipinas	NP: Nepal
BM: Bermudas	TW: Formosa	NI: Nicarágua
BU: Birmânia	FR: França	NE: Níger
BO: Bolívia	GA: Gabão	NG: Nigéria
BW: Botsuana	GH: Gana	NO: Noruega
BR: Brasil	GI: Gibraltar	NC: Nova Caledónia
BN: Brunei	CR: Costa Rica	NZ: Nova Zelândia
BG: Bulgária	KW: Kuwait	NH: Novas Hébridas
BI: Burundi	GD: Granada	OM: Omã
BT: Butão	GR: Grécia	NL: Países Baixos
CZ: República Checa	GL: Groenlândia	PA: Panamá
CM: Camarões	GP: Guadalupe	PG: Papua Nova Guiné
CA: Canadá	GU: Guam	PK: Paquistão
QA: Catar	GT: Guatemala	PY: Paraguai
TD: Chade	GY: Guiana	PE: Peru
CL: Chile	GF: Guiana Francesa	PF: Polinésia Francesa
CN: China	GN: Guiné	PL: Polónia
CY: Chipre	GW: Guiné-bissau	PR: Porto Rico
VA: Cidade do Vaticano	GC: Guiné Equatorial	PT: Portugal
CO: Colômbia	HT: Haiti	KE: Quênia
CG: Congo	HN: Honduras	GB: Reino Unido
KR: Coreia	HK: Hong Kong	CF: Rep. Centro África
KP: Coreia, R. D. Popular	HU: Hungria	DO: República Dominicana
CI: Costa de Marfim	YE: Iémen	RE: Reunião
CR: Costa Rica	YD: Iémen Democrático	RO: Roménia
KW: Kuwait	BV: Ilha Bouvet	BY: RSS de Bielorrússia
CU: Cuba	KY: Ilhas Caimão	UA: RSS de Ucrânia
DK: Dinamarca	KM: Ilhas Comores	RW: Ruanda
EG: Egipto	CV: Ilhas do Cabo Verde	EH: Saara Ocidental
SV: El Salvador	PC: Ilhas do Pacífico	AS: Samoa Americana
AE: Emirados Árabes Unidos	PU: Ilhas do Pacífico (US)	WS: Samoa Ocidental
EC: Equador	FK: Ilhas Malvinas (Falkl.)	SM: San Marino
EE: Estónia	TC: Ilhas Turcas e Caicos	SH: Santa Helena
ES: Espanha	VG: Ilhas Virgens Britânicas.	LC: Santa Lúcia
US: Estados Unidos	IN: Índia	ST: São Tomé e Príncipe
ET: Etiópia	ID: Indonésia	VC: São Vicente
FJ: Fiji	IR: Irão	SC: Seychelles
FI: Finlândia	IQ: Iraque	SN: Senegal
PH: Filipinas	IE: Irlanda	SL: Serra Leoa
TW: Formosa	IS: Islândia	SK: Sikkin
FR: França	IL: Israel	LV: Letónia
GA: Gabão	IT: Itália	SY: Síria
GH: Gana	YU: Jugoslávia	SO: Somália
GI: Gibraltar	JM: Jamaica	LK: Sri Lanka
GD: Granada	KH: Japão	SZ: Suazilândia
GR: Grécia	JO: Jordânia	SD: Sudão
GL: Groenlândia	LA: Laos	SE: Suécia
GP: Guadalupe	LS: Lesoto	CH: Suíça
	LB: Líbano	SR: Suriname



ANEXO 16 (EXEMPLO DE INQUÉRITO - ILHAS DO PORTO)

TH: Tailândia
TZ: Tanzânia
CS: Checoslováquia
NQ: Terra de Maud Dronning
TG: Togo
TO: Tonga
TT: Trinidad e Tobago
TN: Tunísia
TR: Turquia
UE: União Europeia
UG: Uganda
RU: Rússia
UY: Uruguai
VE: Venezuela
VN: Vietname
ZR: Zaire
ZM: Zâmbia



ANEXO 17 (FICHA DE OBSERVAÇÃO PROPOSTA)



FICHA DE OBSERVAÇÃO DOS QUARTEIRÕES DO CENTRO DO PORTO

Escola de Arquitectura
Universidade do Minho

Ficha de observação n.º | _ | _ | _ | _ |

Inquéritos respondidos _ de _

1. Identificação de parcelas compositivas do quarteirão

- Habitação própria (proprietário)
- Habitação arrendada (setor privado)
- Habitação arrendada (setor público)
- Alojamento local
- Comércio
- Serviços
- Outro: _____

Nome quarteirão: _____

N.º entrada: | _ | _ | _ | _ |

N.º habitações: | _ | _ | _ | _ |

2. Situação quanto á ocupação

- Ocupada
- Parcialmente Ocupada: _ de _
- Desocupada
- Outra: _____
- Sem informação

3. Estado de conservação do edifício

- Bom
- Razoável
- Mau
- Ruína
- Sem informação
- Outro: _____

4. Dados adicionais

Ano de construção: | _ | _ | _ | _ |

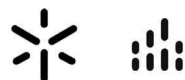
Último ano de reabilitação significativa: | _ | _ | _ | _ |

5. Observações.



ANEXO 18 (INQUÉRITO PROPOSTO)

INQUÉRITO AOS QUARTEIRÕES DO CENTRO DO PORTO



Escola de Arquitectura
Universidade do Minho

* Todos os dados preenchidos neste inquérito são exclusivamente para fins estatísticos, sendo que é garantido o anonimato completo.

Ficha socioeconómica n.º | _ | _ | _ | _ |
* A preencher pelo entrevistador

1. Identificação de parcelas compositivas do quarteirão

- Habitação própria (proprietário)
- Habitação arrendada (setor privado)
- Habitação arrendada (setor público)
- Comércio
- Serviços
- Outro: _____

N.º entrada: | _ | _ | _ | _ |

N.º habitações: | _ | _ | _ | _ |

Ano de construção: | _ | _ | _ | _ |

N.º pessoas que moram na casa: | _ | _ | _ | _ |

Tipologia: T0 T1 T2 T3 outra: _____

2. Há quantos anos mora nesta casa? Anos | _ | _ | _ | _ |

3. Durante o período que aqui vive foram feitas intervenções/obras? Sim Não

4. **Se sim**, quando foram feitas as últimas intervenções/obras?..... Ano | _ | _ | _ | _ |

5. **Se sim**, por quem foram feitas essas intervenções/obras?

- Pelo proprietário
- Pelo inquilino
- Pela Câmara Municipal do Porto
- Por uma combinação entre proprietário, inquilino e Câmara Municipal do Porto
- Outro: _____
- Não tem opinião/Não responde

6. Está satisfeito/a com a sua casa? Grau de satisfação:

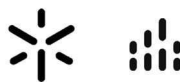
- Insatisfeito
- Intermédio
- Satisfeito
- Não tem opinião/não responde

7. O que a sua casa tem de bom?

- Localização no quarteirão
- O tamanho da casa
- O conforto da casa



ANEXO 19 (INQUÉRITO PROPOSTO)



Escola de Arquitectura
Universidade do Minho

QUEST FOR THE BLOCKS OF DOWNTOWN PORTO

* All the data in this quest is exclusively for statistical purposes, and full anonymity is guaranteed.

Quest n°.....|_|_|_|_|
* To be filled by the interviewer

1. Identification of the block parcels

- Private housing (owner)
- Rental housing (private sector)
- Rental housing (public sector)
- Comercial stores
- Services
- Other: _____

Entrance n°:|_|_|_|_|

N° of dwellings:|_|_|_|_|

Year of construction:|_|_|_|_|

N° of people living in the dwelling:|_|_|_|_|

Typology: T0 T1 T2 T3 other: _____

2. How many years do you live in this house?.....Years |_|_|_|_|

3. During the time you live in this house there where interventions/maintenance? Yes No

4. If yes, when the last interventions/maintenance where done?..... Year |_|_|_|_|

5. If yes, by whom this this interventions/maintenance where done?

- Owner
- Tenant
- Câmara Municipal do Porto
- Combination between owner, tenant and Câmara Municipal do Porto
- Other: _____
- No opinion/no response

6. Are you satisfied with your house? Degree of satisfaction:

- Unsatisfied
- More or less satisfied
- Satisfied
- No opinion/no response

7. What do you think is good in your house?

- Location on the block
- Size of the house
- Confort of the house
- Aspect of the house - interior



ANEXO 20 (CÁLCULO AMENIDADES LOCAIS)

Tabela de amenidades (Zona 1)

Classe 1				
ID mapa	Estabelecimento	Distância (m)	Tempo(min)	Créditos
1	Ponto de recolha de resíduos	200	4	10
2	Ecoponto	200	4	10
3	Confeitaria S.Domingos	200	2	10
4	Mercearia Belo Sabor	100	2	10
5	Espaços exteriores públicos	250	5	10
Total				50

Classe 2				
ID mapa	Estabelecimento	Distância (m)	Tempo (min)	Créditos
6	Talho SeDoPorto	100	5	8
7	Farmácia Moreno	270	4	8
8	Banco Crédito Agrícola	450	6	7
9	Mini Preço	600	8	6
10	Hospital DA Ordem de S.Francisco	300	4	7
11	Café/ restaurante - Bufete de S. João	200	4	8
12	Jardim infantil	450	6	7
13	Escola primária	450	6	7
14	Escola secundária	2300	32	1
Total				59

Classe 3				
ID mapa	Estabelecimento	Distância (m)	Tempo (min)	Créditos
15	Ginásio Virgin Active - La Vie	1400	21	1
16	Café/ restaurante - Bufete de S. João	200	4	4
17	Bombeiros	1200	17	1
18	Centro recreativo	3700	54	0
19	Igreja	200	4	4
20	Marco de correios	750	11	2
21	Ciclovía	1500	20	1
22	Esquadra da polícia	260	5	4
23	Estação de correios	1200	18	1
24	Centro comercial - Via Catarina	1350	19	1
Total				19

PAA	128
Prática convencional	127
Melhor prática	136

Normalização

Total (PAA) 0,75

Avaliação

Nível	Condições
A	0,70<PAA<1,00



ANEXO 21 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DE RENTABILIDADE LÍQUIDA E ÁREAS)

ALOJAMENTO LOCAL

	<p>APARTAMENTOS REURBAN FLATS</p> <p>1 797€ 35 m² 2 Pessoas</p>		<p>APARTAMENTO BONJARDIM 1059</p> <p>1 605€ 45 m² 2 Pessoas</p>
--	--	--	--

	<p>APARTAMENTOS VILLA LÓIOS</p> <p>6 270€ 99 m² 4 Pessoas</p>
--	--

ARRENDAMENTO

	<p>T0 RENOVADO E MOBILADO RIBEIRA/PORTO</p> <p>700€ 35 m² 1 Pessoa</p>
--	---

	<p>T1 CENTRO DO PORTO</p> <p>650€ 42 m² 2 Pessoas</p>
--	--

	<p>T2 + 1 PASSEIO DAS CARDOSAS</p> <p>1 900€ 111 m² 3 Pessoas</p>
--	--

	<p>T3 RENOVADO CENTRO DO PORTO</p> <p>1 900€ 146 m² 4 Pessoas</p>
--	--



ANEXO 21 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DE RENTABILIDADE LÍQUIDA E ÁREAS)

	<p>T4 RENOVADO CENTRO DO PORTO</p> <p>2 600€ 204 m² 5 Pessoas</p>
<p>PARA VENDA</p>	
	<p>T0 ALIADOS</p> <p>89 600€ 32 m² 1 Pessoa</p>
	<p>T1 JARDINS DO METRO</p> <p>96 000€ 46 m² 2 Pessoa</p>
	<p>T2 DE LUXO BAIXA DO PORTO</p> <p>195 000€ 105 m² 3 Pessoa</p>
	<p>T3 BAIXA DO PORTO</p> <p>275 000€ 140 m² 4 Pessoa</p>
	<p>T4 BAIXA DO PORTO</p> <p>575 000€ 200 m² 5 Pessoa</p>



ANEXO 22 (CÁLCULO DE RENTABILIDADE LÍQUIDA)

Arrendamento

Quantidade	Valor arrendamento mensal (€)	Valor p/pessoa (/2) (€)	Valor rentabilidade líquida (%)	Valor de compra médio (€) - (€ m2 x área)
1	700	700	11,55 t0 35 m2	52 352 t0 32 m2
1	650	325	7,46 t1 42 m2	75 256 t1 46 m2
1	950	317	4,78 t2 111 m2	171 780 t2 105 m2
1	1900	475	7,17 t3 146 m2	229 040 t3 140 m2
1	2600	520	6,87 t4 204 m2	327 200 t4 200 m2

média rentabilidade líquida (%) 7,566

Alojamento local

Quantidade	Valor mensal (€)	Valor mensal - 30% p/empresa (€)	Valor p/pessoa (/2) (€)	Valor rentabilidade líquida (%)	Valor de compra médio (€) - (€ m2 x área)
1	1797	1257,9	898,5	18,74 t0 35 m2 (2px)	52 352 t0 32 m2
1	1605	1123,5	802,5	11,64 t1 45 m2 (2px)	75 256 t1 46 m2
1	6038	4226,6	1510	27,42 t2 99 m2 (4px)	171 780 t2 105 m2

média rentabilidade líquida (%) 19,27

Cálculo da rentabilidade líquida

Para o cálculo foi realizada uma base de dados contendo um exemplo de cada tipologia habitacional em cariz de arrendamento e alojamento local, aproximadamente com as mesmas áreas, assim como um exemplo de igual forma de tipologia habitacional para venda para o obtenção de valores relativos ao arrendamento e alojamento local, para o valor de venda de habitações, o mesmo foi retirado do site INE uma média da freguesia em questão. Dessa forma através da multiplicação do valor médio por m2 pela área de cada alojamento percebe-se o valor de compra médio.

Já com todos os dados necessários procede-se ao cálculo do valor de rentabilidade, resultado de um simulador do site COMOFAZER.PT, em que se atribuiu o valor de 28% para taxa de IRS, assim como é tributado de lei. Por fim, de modo a perceber uma média de rentabilidade líquida entre os dois exemplos procede-se ao sumatório de todas as parcelas dividindo-se o mesmo pelo sumatório das mesmas parcelas.



ANEXO 23 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DENSIDADE POPULACIONAL)

QUATEIRAO BOLSA

ATUALMENTE

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	72	119	191	172,8	22540,68	0,00766614

ÍNDICE DENSIDADE

3,40102E-07

PROPOSTO

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	109	82	191	261,6	22540,68	0,011605685

ÍNDICE DENSIDADE

5,14877E-07

QUATEIRAO CHA

ATUALMENTE

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	72	138	210	172,8	9151,77	0,018881593

ÍNDICE DENSIDADE

2,06316E-06

PROPOSTO

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	118	92	210	283,2	9151,77	0,030944834

ÍNDICE DENSIDADE

3,38129E-06

QUATEIRAO VIRTUDES

ATUALMENTE

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	72	138	210	172,8	4754,42	0,036345101

ÍNDICE DENSIDADE

7,64448E-06

PROPOSTO

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	TOTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	96	114	210	230,4	4754,42	0,048460135

ÍNDICE DENSIDADE

1,01926E-05

QUATEIRAO CARDOSAS

ATUALMENTE

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	OTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	25	185	210	60	4754,42	0,012619827

ÍNDICE DENSIDADE

2,65433E-06

PROPOSTO

HABITANTES/ALOJAMENTO	ALOJAMENTOS OCUPADOS	ALOJAMENTOS DESOCUPADOS	TOTAL ALOJAMENTOS	OTAL HABITANTES	ÁREA TOTAL	HABITANTE/M2
2,4	115	95	210	276	4754,42	0,058051203

ÍNDICE DENSIDADE

1,22099E-05

Cálculo do índice de densidade populacional

Para o cálculo do índice de diversidade de usos foi retirado do site PORDATA a média de habitantes por alojamento, assim como foi levantado o número de alojamentos ocupados e desocupados, o total de alojamentos e a área total de cada quarteirão.

De seguida procede-se ao cálculo do total de habitantes integrados no quarteirão através da multiplicação da média de habitantes por alojamento pelo número de alojamentos ocupados. Cálcula-se também o valor de habitantes por m² através da subtração do total de habitantes pela área total.

Por fim calcula-se o índice de densidade dividindo o número de habitantes por m² pela área total.



ANEXO 24 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE DE USOS)

QUARTEIRÃO DA BOLSA

ATUALMENTE

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	2	2	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	71	71	
ALOJAMENTO LOCAL	43	43	
		1	
		1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	6	1	
		1	
		1	
		1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	3	1	
		1	
		1	
SUMATÓRIO	45		1,050

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	2	2	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	71	71	
ALOJAMENTO LOCAL	141	141	
		1	
		1	
		3	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	9	1	
		1	
		1	
		1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	15	1	
		1	
		13	
SUMATÓRIO	143		1,010

PROPOSTA

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	45	45	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	116	116	
ALOJAMENTO LOCAL	43	43	
		1	
		1	
		3	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	13	1	
		1	
		1	
		1	
		1	
		1	
		1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	3	1	
		1	
		1	
SUMATÓRIO			1,190



ANEXO 24 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE DE USOS)

QUARTEIRÃO DA CHÃ

ATUALMENTE

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	4	4	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	65	65	
ALOJAMENTO LOCAL	50	50	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	12	1 1 1 3 1 1 1 1 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	11	1 1 5 2 1 1	
SUMATÓRIO	54		1,24

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	4	4	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	65	65	
ALOJAMENTO LOCAL	128	128	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	12	1 1 1 3 1 1 1 1 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	15	1 1 5 2 1 5	
SUMATÓRIO	132		1,1



ANEXO 24 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE DE USOS)

PROPOSTO			
CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	32	32	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	94	94	
ALOJAMENTO LOCAL	50	50	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE		1 1 1 3 2 3 1 1 2 2 3 1 1 3 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	11	1 1 5 2 1 1	
SUMATÓRIO	82		1,400

QUARTEIRÃO DA VIRTUDES

ATUALMENTE

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	5	5	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	36	36	
ALOJAMENTO LOCAL	46	46	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	5	2 1 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	1	1	
SUMATÓRIO	51		1,07

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	5	5	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	36	36	
ALOJAMENTO LOCAL	79	79	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	5	2 1 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	4	4	
SUMATÓRIO	84		1,03



ANEXO 24 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE DE USOS)

PROPOSTO

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	21	21	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	53	53	
ALOJAMENTO LOCAL	46	46	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	8	2 1 1 1 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	1	1	
SUMATÓRIO	67		1,240

QUARTEIRÃO DA CARDOSAS

ATUALMENTE

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	2	2	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	27	27	
ALOJAMENTO LOCAL	51	51	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	12	1 1 1 3 2 2 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	21	1 1 1 1 4 1 1 3 1 5 2	
SUMATÓRIO	53		1,340

Cálculo da índice de diversidade de usos

Para o cálculo do índice Shannon-Wiener, procede-se a contabilização das várias categorias de uso retidas do levantamento realizado aos quarteirões.

A esses valores aplica-se a fórmula, que consiste na subtração da quantidade de frações da categoria A pelo total de frações de todas as categorias, multiplicando pelo logaritmo da proporção de categorias em relação ao número total categorias.

De seguida volta-se a subtrair o anterior, e depois de aplicar a fórmula às várias categorias, procede-se ao sumatório das mesmas obtendo o índice de diversidade. Este índice foi obtido através de uma ferramenta de cálculo do site EASYCALCULATION.COM.



ANEXO 24 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE DE USOS)

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	2	2	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	27	27	
ALOJAMENTO LOCAL	72	72	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	9	1 1 1 3 2 2 1 1	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	24	1 1 1 1 4 1 1 3 1 5 5	
SUMATÓRIO	74		1,230

PROPOSTO

CATEGORIAS	QUANTIDADE TOTAL (FRAÇÕES)	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE PRÓPRIA	14	14	
HABITAÇÃO PERMANENTE ARRENDADA	38	38	
ALOJAMENTO LOCAL	51	51	
COMERCIO E SERVIÇOS DE PRIMEIRA NECESSIDADE	15	1 1 1 3 2 2 1 1 1 1 31	
COMERCIO E SERVIÇOS DE BENS DE LUXO	21	1 1 1 1 4 1 1 3 1 5 2	
SUMATÓRIO	65		1,470



ANEXO 25 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE SOCIAL)

QUARTEIRÃO DA BOLSA

ATUALMENTE

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	0	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	1	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	1	
SUMATÓRIO		2	0,850

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	48	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	1	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	1	
SUMATÓRIO		49,86	0,950

PROPOSTA

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	24	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	16	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	6	
SUMATÓRIO		45	1,110

QUARTEIRÃO DO CHA

ATUALMENTE

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	0	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	1	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	2	
SUMATÓRIO		4	0,850

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	33	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	1	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	2	
SUMATÓRIO		36,72	1,020

PROPOSTA

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	18	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	11	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	2	
SUMATÓRIO		32	1,110



ANEXO 25 (BASE DE DADOS - CÁLCULO DO ÍNDICE DE DIVERSIDADE SOCIAL)

QUARTEIRÃO DAS VIRTUDES

ATUALMENTE

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	0	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	2	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	3	
SUMATÓRIO		5	0,850

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	21	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	2	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	3	
SUMATÓRIO		25,65	1,010

PROPOSTA

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	11	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	7	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	3	
SUMATÓRIO		21	1,110

QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS

ATUALMENTE

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	29	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	0	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	0	
SUMATÓRIO		29	0,000

PREVISÃO (SEM PROPOSTA)

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	41	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	0	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	0	
SUMATÓRIO		41	0,000

PROPOSTA

CATEGORIAS	CLASSES SOCIAIS	QUANTIDADE (FRAÇÕES)	ÍNDICE DE DIVERSIDADE
HABITAÇÃO PERMANENTE	ALTA (MAIS DE 700 EUROS/MES)	29	
	MÉDIA (DE 300 A 700 EUROS/MES)	6	
	BAIXA (ATE 300 EUROS/MES)	6	
SUMATÓRIO		41	1,100

Cálculo da índice de diversidade social

Para o cálculo do índice Shannon-Wiener, procede-se a contabilização das várias categorias sociais, estipuladas através das interpretações dos valores consultados no site PORDATA. A seguir procedeu-se à contabilização de cada categoria segundo os resultados das fichas de observação realizadas.

A esses valores aplica-se a fórmula, que consiste na subtração da quantidade de frações da categoria A pelo total de frações de todas as categorias, multiplicando pelo logaritmo da proporção de categorias em relação ao número total de categorias.

De seguida volta-se a subtrair o anterior, e, depois de aplicar a fórmula às várias categorias, procede-se ao sumatório das mesmas obtendo o índice de diversidade. Este índice foi obtido através de uma ferramenta de cálculo do site EASYCALCULATION.COM.