



↑ Ilha da rua das Antas n.º 52, estado actual

O Futuro das Ilhas do Porto

Por **Ivo Oliveira**
Professor (EAUM), Investigador
Lab2PT, membro direcção
UM-Cidades

À semelhança do que ocorre nos principais centros urbanos do país, o crescimento do mercado imobiliário na cidade do Porto e a afectação de uma parte significativa do seu edificado à economia do turismo têm originado importantes processos de “gentrificação”. Reduz-se o edificado disponível para habitação convencional e o tema da escassez de habitação a preço justo ou controlado está, cada vez mais, na ordem do dia. É neste contexto que, nos últimos meses, se tem discutido alterações aos programas e políticas públicas nacionais de coesão social¹. O turismo atribuiu um novo potencial económico ao património edificado, permitiu derrubar obstáculos que, ao longo das últimas décadas, dificultaram as acções de reabilitação, mas está a comprometer o direito a habitar a cidade e a impôr muitas e irreversíveis transformações tipológicas e construtivas. À medida que o edificado da “fachada” da cidade a reabilita começa a escassear, assiste-se ao reforço do interesse por tudo o que está para lá dele e que, no caso do Porto, é indissociável das 957 ilhas que vêem renovada a sua visibilidade. São conjuntos de habitação operária, densos, localizados no interior dos quarteirões compostos por habitações de muito reduzida dimensão que, na sua maioria, se encontram numa situação de grande debilidade construtiva e infra-estrutural. O estudo *Ilhas do Porto: levantamento e caracterização*², de 2015, sobre as condições de habitabilidade das casas e a situação socioeconómica dos moradores das ilhas do Porto constitui um documento revelador da complexidade da situação e das principais questões que se colocam aos que pretendem pensar o futuro das ilhas.

- Como intervir num conjunto edificado cujas características colidem com os actuais parâmetros impostos por regulamentos de edificação e instrumentos de ordenamento do território?
- Como pode uma das cidades do país com maior percentagem de habitação municipal aumentar o investimento e assegurar a conservação e reabilitação de um conjunto edificado que é propriedade privada?
- Que modelos de habitação propôr para uma cidade rodeada por um território metropolitano com fortes atributos ao nível da oferta e das políticas de habitação, mas também ao nível do emprego, da mobilidade, do lazer?
- Como pode a habitação ser suporte da transformação das ilhas, num país que perde população e numa cidade que, em 30 anos, perdeu 100 000 habitantes?

¹ O actual governo tem como objectivo erradicar até 2024 (nas comemorações dos 50 anos do 25 de Abril) as situações de carência, estando envolvido na criação de uma nova geração de políticas de habitação, de que se destaca a “Lei de Bases da Habitação” (Projecto de Lei n.º 843/XIII) actualmente em discussão pública e da iniciativa do Grupo de Trabalho para a Habitação, coordenado pela deputada Helena Roseta; o “Primeiro Direito” e o “Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado – FNRE” que a Secretária de Estado da Habitação, Ana Pinho, considera serem “dois instrumentos potentíssimos”.

² Documento coordenado por Isabel Breda Vázquez e Paulo Conceição. Avaliação qualitativa, quantitativa e locativa das 957 ilhas do Porto que revela um panorama de grande diversidade e enuncia estratégias de intervenção. Nas 857 ilhas habitadas reside 5% da população da cidade (10 400 pessoas) e 60% da população carenciada. Do ponto de vista da propriedade, a caracterização das ilhas é extremamente difícil, sabendo-se que uma grande percentagem dos proprietários não possui condições financeiras para intervir no edificado; 20% das casas são propriedade dos habitantes e 80% arrendadas, em média, por 85€/mês.

Invertendo a estratégia municipal que ao longo das últimas décadas visava a demolição das ilhas, identificam-se agora propostas alicerçadas na defesa da habitação a preço justo ou controlado. Estas propostas consolidam um caminho alternativo àquele que decorre do crescente interesse de investidores privados – também sobre as ilhas – e dos processos de gentrificação que os seus produtos potenciam, destacando-se os projectos:

1. reabilitação de uma ilha na rua dos Bragas que aposta na introdução das valências necessárias à permanência de uma população idosa e à chegada de novos habitantes, desenvolvido em 2016 pela aluna Maria Abreu enquanto tese de mestrado apresentada na Faculdade de Arquitectura da Universidade do Porto (FAUP), e que obteve uma menção honrosa no concurso internacional de ideias *Integrated Communities: A Society for All Ages*, promovido pelo *International Council for Caring Communities* (ICCC) e pela Organização das Nações Unidas (ONU).

2. reabilitação de uma ilha no bairro de São Victor desenvolvidos por alunos da FAUP no contexto da 27.ª edição do concurso ibérico *Pladur* e que deram origem à exposição *Reabilitar para Habitar: Espaços Habitáveis no Porto*, em Junho 2018, na estação de Metro São Bento;

3. desenvolvidos, em contexto profissional, no âmbito do concurso de arquitectura *Pensar, Construir, Habitar* promovido pela Habitar Porto (HP)³ em parceria com a Junta de Freguesia de Campanhã e com a única proprietária, realizado com o objectivo de recuperar e propôr habitação de qualidade a custo justo, numa Ilha localizada no n.º 52 da rua das Antas em Campanhã. Esta ilha faz parte de um conjunto da operação SAAL-Antas mas que nunca foi intervencionado. Em Junho 2018, os projectos foram publicamente expostos e apresentados no Espaço Mira. A concurso estiveram 26 propostas, tendo seis passado à 2.ª fase. Com a proposta vencedora *Espaço (em) aberto* do atelier Merooficina foram ainda atribuídas menções honrosas às propostas *Ilha 1/957* de André Godinho e *Ilha de pátios* de António Henriques;

4. reabilitação de uma ilha na rua de São Victor actualmente em licenciamento, desenvolvido no âmbito do Habitar Porto por Bernardo Amaral. A partir de um conjunto inicial de 12 habitações desenvolve-se uma estratégia de agregação e de redesenho do perfil de cobertura que resulta na criação de oito habitações. Juntamente com as propostas apresentadas no concurso *Pensar, Construir, Habitar*, constitui um exemplo de que através de um esforço colectivo que procura ajudar o proprietário a conciliar os requisitos de entidades licenciadoras e financiadoras se pode assegurar a permanência das ilhas na esfera dos programas de habitação a preço justo;



↑ Ilha da Bela Vista

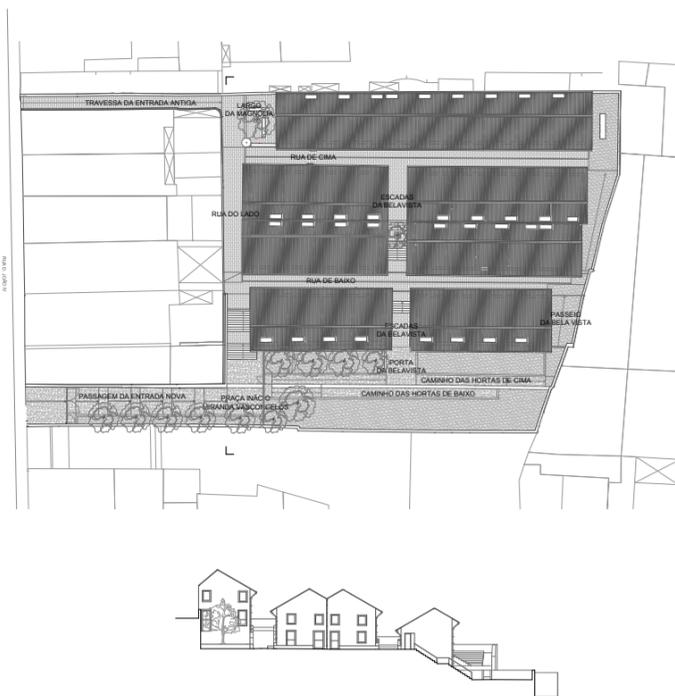
5. reabilitação da Ilha da Bela Vista, executado entre 2013-17, desenvolvido a partir de um *Programa de Arquitectura Básica Participada* por André e António Fontes, da Imago, no âmbito do Laboratório de Habitação Básica (LHB)⁴. Uma intervenção realizada numa das poucas ilhas propriedade do município do Porto que teve como objectivo assegurar o direito alargado à habitação na cidade histórica e consolidada e de contrariar a exclusão e dispersão sócio-espacial. Mantendo a área de implantação e o número de habitações controla-se o valor das rendas, assegura-se a manutenção dos habitantes e o regresso dos que, entretanto, partiram.

6. reabilitação da Ilha de Riobom, actualmente em licenciamento, também da autoria de André e António Fontes, no âmbito do LHB. Uma intervenção realizada em propriedade privada que, mantendo os objectivos da intervenção na Bela Vista, avança com a reabilitação e, graças a uma estratégia que recorre a mecanismos de perequação, possibilita a afectação de parcelas à construção de dois hotéis;

7. reabilitação da Ilha do Bonjardim e da Ilha de Cortes, promovidos pela empresa municipal Domus Social e que procuram replicar a solução preconizada na Ilha da Bela Vista concluindo-se assim, com mais estes dois casos, a intervenção da CMP nas três ilhas de que é proprietária. →

³ Habitar Porto (HP) é uma iniciativa dinamizada pela Associação Relatos Quotidianos implementada em Fevereiro 2017 em parceria com as juntas de freguesia do Bonfim e de Campanhã e a Câmara Municipal do Porto através da Divisão Municipal de Reabilitação Urbana. Actualmente a HP está a fazer um levantamento sócio-espacial das ilhas nas freguesias de Campanhã e Bonfim, tendo ao longo dos últimos anos procurado estabelecer o diálogo entre entidades públicas, moradores e proprietários.

⁴ O Laboratório de Habitação Básica e Social (LAHB Social) surge de uma parceria aprovada pelo Executivo Municipal com a Cooperativa de Ensino Superior de Serviço Social, CRL / Instituto Superior de Serviço Social do Porto (CESSS/ ISSSP) e visa “a promoção da habitação básica e a reabilitação de ilhas e bairros populares do Porto”.



Progressivamente, aumenta-se o património das ideias que podem informar o futuro das ilhas do Porto e, neste contexto, tem ganho protagonismo o trabalho desenvolvido por dois colectivos. O LHB, que tem como principal missão “garantir o direito à habitação e à cidade para as camadas socialmente vulneráveis e insolventes” e o HP, que procura “apoiar os proprietários, inquilinos e profissionais a facilitar os processos de reabilitação”. A experiência desenvolvida pelo LHB na Ilha da Bela Vista é exemplar na forma como, a partir da aproximação a um grupo de moradores, se conseguiu interferir positivamente nas rotinas da Câmara Municipal, proprietária da ilha, bem como nas de entidades públicas responsáveis pela implementação das políticas públicas de habitação, de âmbito local e nacional, destacando-se a Domus Social e o IHRU. Também se destaca a experiência desenvolvida pelo HP na Ilha da Rua das Antas que, promovendo mecanismos de consulta de profissionais da arquitectura através do concurso de ideias e de diálogo, reforça o contributo dos proprietários privados para pensar as políticas públicas de habitação e ensaia colectivamente o desenho de soluções. Ambas as experiências procuram encontrar, nos lados mais ocultos da legislação e dos regulamentos, o enquadramento legal capaz de assegurar normalidade à intervenção nas ilhas. É nesse complexo contexto que as soluções se impõem tendo como objectivo prioritário a resolução dos problemas arquitectónicos dominantes nas ilhas do Porto. Com intensidades distintas, expandem-se as qualidades espaciais das habitações através de soluções de agregação do número de fogos, do redesenho do perfil da cobertura para aumentar o potencial volumétrico das habitações ou imaginando astuciosos

mecanismos que expandem as qualidades funcionais. Solucionam-se os problemas de humidade, iluminação, ventilação e infra-estruturação, minimizam-se os impactos da elevada impermeabilização do solo preexistente e melhora-se a acessibilidade, repensando a relação dos espaços exteriores com a casa e com a cidade. Nas soluções acompanhadas pelo LHB e pelo HP, mas também naquelas desenvolvidas enquanto exercícios académicos e de concursos, privilegia-se um caminho de aproximação à comunidade residente, de definição de estratégias capazes de assegurar o regresso dos que partiram e de captação de novos habitantes. Considerando uma visão abrangente do exercício da profissão reúnem-se diferentes áreas disciplinares e definem-se os principais procedimentos. Simulam-se custos de aquisição, de construção e conservação, bem como de financiamento, que possam dar garantias a médio e longo prazo a proprietários e residentes. Apesar de, em muitas destas propostas (nomeadamente as desenvolvidas em concursos), dominarem estratégias dirigidas para as especificidades da população local, não deixa de ser surpreendente que, nos quotidianos representados, dominem ambientes habitados por uma população marcadamente *hipster* que contesta os gostos, os estilos e as sonoridades do senso comum enquanto se entrega, por exemplo, à *urban ecology* e à *urban art*. Paradoxalmente, transparece a ideia de que só comunidades muito específicas poderão estar aptas a viver em ilhas, isto é, com menos área e menor privacidade, ou a tirar vantagem do acesso a sistemas de mobilidade colectiva, a recuperar níveis de proximidade, a fazer parte de uma comunidade, a fazer da cidade a casa e, também assim, a fazer algo pela cidade.



↳ Projecto para a Ilha da Bela Vista de André e António Fontes (Imago) Planta, corte e vista interior

Para repovoar as ilhas do Porto, dever-se-á contar com as aptidões dos autores dos 2 000 pedidos de habitação social que aguardam resposta da CMP. Perante tão forte procura importa considerar a possibilidade de maior intervenção municipal. Importa que a CMP clarifique a sua participação na reabilitação das ilhas e apresente os modelos e instrumentos a que pretende recorrer⁵. Nesse âmbito, o instrumento Primeiro Direito⁶, pensado para lidar com situações complexas, pode ser fundamental, aguardando-se a disponibilização de recursos financeiros capazes de assegurar no médio e longo prazo a replicação das boas práticas já conhecidas. Aguarda-se um compromisso que não deve perder a oportunidade criada por um contexto económico mais favorável e pela crescente crítica aos processos de gentrificação que possibilita uma maior legitimação social das políticas de habitação. Perante a dimensão e complexidade do problema e sem compromissos públicos de médio e longo prazo, é expectável que o esforço já feito por residentes, proprietários e entidades licenciadoras e financiadoras na defesa da habitação e da reabilitação seja ultrapassado por propostas de arrendamento de curta e muito curta duração que, apesar de assegurem a reabilitação das ilhas, deixam do lado do mercado a definição dos habitantes que a cada instante têm direito à cidade. Ao mercado agrada a evidente sintonia entre as características do alojamento de curta e muito curta duração e a tipologia das ilhas⁷, pois acolher em núcleos de pequenas unidades habitacionais os estudantes universitários ou o número crescente de turistas que visita a cidade constitui uma possibilidade muito viável do ponto de vista das características do edificado e altamente aliciante do ponto de vista económico⁸. Na perspectiva da arquitectura, na reabilitação para alojamento de curta e muito curta duração, as perdas são menores quando comparadas com as que ocorrem com a introdução de profundas transformações tipológicas e construtivas nas casas burguesas do Porto do século XIX. Esta aparente sintonia entre a tipologia das ilhas e a nova função é também favorecida pelo facto de muitas dessas intervenções dispensarem licenciamento municipal. Evitam-se burocracias, ganha-se tempo e potencial de replicação face aos programas de habitação a preço justo ou controlado nos quais o licenciamento de infra-estruturas, de alterações volumétricas, da segurança e da acessibilidade são de aprovação difícil e exigem tempo e diálogo. Como vemos, actualmente a defesa da habitação nas ilhas do Porto faz-se num contexto de profunda desigualdade.

É expectável que, no curto prazo, continue a proliferação avulsa de intervenções para fins turísticos que, adoptando o discurso da autenticidade e da mistura social e cultural, se instalarão nos lugares mais apetecíveis. A população residente terá pela sua frente um dos seguintes destinos: o despejo enquadrado pela famosa “Lei das Rendas”; a saída com uma indemnização; uma nova habitação num local proposto pelo investidor; a sua manutenção na ilha habitando uma casa reabilitada, mas tornando-se figurante e imagem castiça de um habitat autêntico que aditiva o negócio. O habitante permanente passará a deambular entre turistas e estudantes Erasmus, até que uma nova alteração na propriedade da ilha revele as consequências da ausência de regulação e de garantias de médio e longo prazo. Num contexto dominado pelo mercado, em que dificilmente se deixará de oscilar entre “a bonança e a tempestade”, sendo inexistente uma visão de futuro, é legítimo afirmar que a incerteza e a imprevisibilidade próprias de contextos complexos ganham especial protagonismo. Impõe-se, portanto, a antecipação do contributo das ilhas para a construção da identidade da cidade no momento em que os produtos do turismo deixarem de ser motor da economia. É possível que as que agora foram reabilitadas e o investimento recuperado possam vir a acolher novos usos e mesmo regressar à esfera da habitação de longo prazo. No entanto, uma vez que os momentos de “tempestade” têm reflexo directo nas dinâmicas populacionais, no emprego e no rendimento das famílias, é provável que, se esse momento vier a acontecer, sem a economia do turismo e com uma demografia decrescente, não exista procura para tanta oferta. Caso o ciclo de retrocesso económico se revele longo, poderão ser dois os futuros das ilhas do Porto: o mais extremo, de uma renovada obsolescência; o mais optimista, de subproduto dirigido para uma população vulnerável e excluída que, vivendo na intermitência do emprego e dos rendimentos, não consegue assegurar uma habitação de longo prazo e supre nas ilhas as necessidades de habitação permanente, arrendando ao mês, à semana ou até mesmo ao dia. O problema é complexo e o território é vasto, a acção não deve confinar-se a um modelo fixo e disciplinarmente delimitado. Para que se possa, num posicionamento optimista, atribuir, ao conjunto diverso de actores e de objectivos, um papel relevante na construção do futuro das ilhas, importa definir prioridades, clarificar as políticas públicas, definir estratégias, regular e alocar recursos de médio e longo prazo. Impõe-se este esforço para assegurar que as boas práticas já identificadas, na sua diversidade metodológica, processual e disciplinar conquistem a cidade e lhe assegurem a indispensável resiliência. ◊

⁵ As estratégias e modelos de intervenção nas ilhas foram apresentados na sessão *Arquipélago* organizada a 5 Julho pela empresa municipal Domus Social, na sequência da publicação de Abril 2018, pela Assembleia da República, de uma recomendação ao Governo para intervir na reabilitação urgente das ilhas do Porto, na qual se defende que o financiamento das obras seja assegurado pelo Estado central e acompanhado por uma equipa multidisciplinar permanente que avalie a evolução das requalificações. Na sessão foi apresentado o estudo realizado pela Domus Social e foram enunciados cinco modelos de acção: de demolição; baseado nos actuais proprietários; de alteração das relações de propriedade; de saída; e novos tipos de ocupação. Na sessão tiveram destaque as acções baseadas no modelo centrado nos actuais proprietários de reabilitação das três ilhas camarárias: Bela Vista, Bonjardim e Cortes.

⁶ O programa Primeiro Direito foi pensado para uma “intervenção urgente e decisiva” em situações complexas e tem como principais argumentos: a manutenção dos residentes, sendo o apoio dirigido para proprietários; financiamento a fundo perdido para 50% do investimento e 10% para soluções de sustentabilidade; empréstimos bonificados para a restante parcela; apoio que cobre a diferença entre o valor da renda social e o valor do reembolso do investimento.

⁷ Uma pesquisa nas principais plataformas *online* de imobiliário revela a crescente valorização e atractividade das ilhas: 750 000€ por “10 casas – ilha com vista deslumbrante Rio e Mar”; 400 000€ “Bairro típico – ilha junto à Estação de Campanhã” com 13 habitações; 300 000€ por “ilha de nove casas para remodelar no centro do Porto” (das nove casas, sete estão alugadas, quatro têm contrato de curta duração e três sairão gradualmente até Junho 2020). Uma pesquisa na plataforma *online* Uniplaces permite constatar que, das 850 habitações disponíveis para arrendamento a estudantes, mais de 200 correspondem a habitações com valores entre 700€ e 1 400€ e apenas 160 têm valor inferior a 250€, oferta escassa que em geral corresponde a quartos exiguos, com pouca ventilação e iluminação natural.

⁸ Os programas de arrendamento para turistas revelam o domínio de uma relação contratual que não impõe compromissos de médio e longo prazo e possibilita rendimentos que, em média, multiplicam por cinco o rendimento proveniente do arrendamento convencional. Patrícia Carvalho “As Ilhas do Porto entraram na rota do alojamento turístico”. *Público*, 15 Abril 2017: <https://www.publico.pt/2017/04/15/local/noticia/esta-de-visita-ao-porto-e-quer-dormir-numa-zona-de-ilhas-a-partir-de-maio-ja-pode-1768738>. No âmbito da reabilitação das ilhas para alojamento local destaca-se: o projecto da Ilha do Monte da Lapa, desenvolvido por Álvaro Siza e promovido pela empresa Pedra Líquida, prevê a reabilitação do conjunto assegurando a manutenção dos actuais moradores, o arrendamento para estudantes e a criação de uma pousada (“Projeto de Siza reabilita miradouro do Monte da Lapa”. *JN*, 12 Setembro 2017 - <https://www.jn.pt/local/noticias/porto/porto/interior/projeto-de-siza-reabilita-miradouro-do-monte-da-lapa-8763796.html>); o Bairro da Tapada, promovido pela empresa Porto Baixa Gestão de Investimentos Imobiliários (Marta Neves “Bairro de 88 casas vira alojamento local no Porto”. *JN*, 25 novembro 2017 - <https://www.jn.pt/local/noticias/porto/porto/interior/bairro-de-88-casas-vira-alojamento-local-no-porto-8942779.html> 2017.<http://www.jornalarquitectos.pt/pt/jornal/centros-nevralgicos>); e a reabilitação de sete casas na Ilha da Glória da autoria de Tiago Guimarães (<http://visao.sapo.pt/actualidade/sociedade/2013-07-29-viver-numa-ilha-no-centro-do-porto>).