



## Universidades Lusíada

Rangel, Sofia Isabel Barbosa e Silva de Araújo

### Reabilitação urbana sustentável

<http://hdl.handle.net/11067/5680>

#### Metadados

##### Data de Publicação

2019

##### Resumo

A globalização torna-se uma realidade do nosso quotidiano, onde o atropelo turístico que percorre as nossas cidades e os seus centros históricos se torna cada vez mais evidente. Os centros históricos estão se a descaracterizar, os residentes afastam-se de forma espontânea ou mesmo obrigados pela especulação do mercado, proporcionando assim a necessidade de adaptação dos lugares às novas vivências. Com tudo isto, deparamo-nos com uma identidade universal; ou seja: centros urbanos que passam a ser...

Nowadays, globalization has become a reality, and the tourist hustle and bustle that runs through our cities and their historic centers is increasingly evident. The historic centers are becoming out of character, residents move away spontaneously or even forced by market speculation, thus providing the need to adapt places to new experiences. With all this we come across a universal identity; that is; urban centers that are easily confused or approximated to another urban center anywhere else....

##### Palavras Chave

Arquitetura, Reabilitação, Sustentabilidade, Tradição

##### Tipo

masterThesis

##### Revisão de Pares

no

##### Coleções

[ULF-FAA] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-05-11T23:28:02Z com informação proveniente do Repositório



**UNIVERSIDADE LUSÍADA - NORTE - VILA NOVA DE  
FAMILICÃO**

**REABILITAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL**

**Sofia Rangel**

**Orientada pelo Professor Doutor Francisco Peixoto Alves**

Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em Arquitetura

Vila Nova de Famalicão – Novembro de 2019

## **Agradecimentos**

Correndo o sério risco de me esquecer de alguém (desde já o meu lamento) o meu profundo agradecimento à minha prima Mafalda, pela dedicação e empenho, no filtro e correção do que lhe ia enviando. O meu muito obrigado aos meus Pais pelo apoio incondicional, ao Hugo meu marido que mesmo exausto das consultas lia os meus ensaios até adormecer, aos meus filhos Manú e Kika, pela compreensão e paciência que demonstraram nas minhas ausências e um “obrigadinho” ao meu irmão João, que com os seus dotes políticos em discursos públicos, foi capaz de me inspirar para dar início à minha escrita.

Não poderia esquecer o especial agradecimento à Eng<sup>a</sup> Rosa Cortez que facilitou e tornou possível a minha frequência no mestrado, bem como aos colegas de setor, que partilharam ideias e opiniões ao mesmo tempo que ajudaram a explorar os programas informáticos de apoio no desenvolvimento do presente trabalho.

Por fim os meus cordiais agradecimentos ao Professor Doutor Francisco Peixoto Alves que me recebeu, acompanhou e orientou, sempre com uma palavra de incentivo que me encorajou a continuar a percorrer um caminho mais longe.

Apesar das limitações inerentes a uma família e a uma atividade profissional, que interfere e condiciona o dia-a-dia das atividades curriculares, termino esta etapa com a sensação de tarefa cumprida.

# ÍNDICE

|  |     |
|--|-----|
| Resumo .....   | V   |
| Abstract .....   | VII |
| Palavras-chave: .....  | IX  |
| Keywords:.....   | IX  |
| Lista de Abreviaturas / Glossário .....  | XI  |
| <b>INTRODUÇÃO</b> .....  | 13  |
| 1 NOTA INTRODUTÓRIA.....   | 13  |
| 2 TEMA - REABILITAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL .....   | 17  |
| CONCEITO: CIDADE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE .....   | 17  |
| 3 ENQUADRAMENTO .....  | 25  |
| HISTÓRICO E ESPACIAL DA BAIXA DO PORTO .....   | 25  |
| 4 OBJETIVOS .....  | 27  |
| <b>CAPÍTULO I - AS “BOAS PRATICAS” A TER EM CONTA NAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ANÁLISE</b> ..... | 29  |
| ANÁLISE DO DOCUMENTO .....   | 29  |
| <b>CAPÍTULO II - METODOLOGIA</b> .....   | 39  |
| 2.1 METODOLOGIA DE TRABALHO .....  | 39  |
| 2.2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....  | 43  |
| 2.1.1 - QUESTIONÁRIO – <i>online</i> .....   | 43  |
| 2.1.2 - ENTREVISTA - ARQUITETO RUI LOZA .....  | 53  |
| 2.1.3 - CONVERSAS (DIÁLOGOS COM OS INQUIRIDOS).....  | 55  |
| 2.3 MOMENTO DE REFLEXÃO .....  | 57  |
| <b>CAPÍTULO III - RESULTADOS</b> .....   | 59  |
| 3.1 - QUESTIONÁRIO <i>online</i> .....   | 59  |
| GRUPO I - ANÁLISE TOTAL .....  | 60  |
| GRUPO II - ANÁLISE PARCIAL .....   | 70  |
| 3.2 - ENTREVISTA - ARQUITETO RUI LOZA .....  | 83  |
| 3.3 - CONVERSAS COM OS INQUIRIDOS .....  | 85  |
| REFLEXÃO DOS RESULTADOS.....   | 87  |
| <b>CAPÍTULO IV - DISCUSÃO</b> .....  | 89  |
| <b>CONCLUSÃO</b> .....   | 95  |
| BIBLIOGRAFIA .....   | 97  |
| DOCUMENTOS ORIENTADORES .....  | 99  |
| ÍNDICE DE IMAGENS .....  | 101 |
| ANEXOS .....   | 103 |



## **Resumo**

A globalização torna-se uma realidade do nosso quotidiano, onde o atropelo turístico que percorre as nossas cidades e os seus centros históricos se torna cada vez mais evidente. Os centros históricos estão se a descaracterizar, os residentes afastam-se de forma espontânea ou mesmo obrigados pela especulação do mercado, proporcionando assim a necessidade de adaptação dos lugares às novas vivências. Com tudo isto, deparamo-nos com uma identidade universal; ou seja: centros urbanos que passam a ser facilmente confundidos ou aproximados a outro qualquer centro num outro lugar. É neste contexto que surge a necessidade da procura da sustentabilidade da identidade de cada lugar. Com este trabalho de reflexões sobre a cidade e o ambiente urbano, procuro analisar a capacidade de sustentabilidade que é conferida a cada lugar, aplicando-a a um caso específico (baixa da cidade do Porto).



## **Abstract**

Nowadays, globalization has become a reality, and the tourist hustle and bustle that runs through our cities and their historic centers is increasingly evident.

The historic centers are becoming out of character, residents move away spontaneously or even forced by market speculation, thus providing the need to adapt places to new experiences.

With all this we come across a universal identity; that is; urban centers that are easily confused or approximated to another urban center anywhere else.

It is in this context that the need arises for the search for the sustainability of the identity of each place. With this work of reflections on the city and the urban environment, I try to analyze the sustainability capacity that is conferred to each place, applying it to a casa (downtown Porto)





**Palavras-chave:** Reabilitação, Sustentabilidade, Tradição

**Keywords:** Rehabilitation, Sustainability, Tradition



## **Lista de Abreviaturas / Glossário**

**AL** - Alojamento Local

**AMP** - Área Metropolitana do Porto

**ARU** - Área de Reabilitação Urbana

**ATLAS-WH** - Projeto “*AtlaS-WH – Heritage in the Atlantic Area: Sustainability of the Urban World Heritage*”, financiado pelo programa INTERREG – *Atlantic Area*

**BEI** - Banco Central Europeu

**CCDR-N** - Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte

**CEE** - Comunidade Económica Europeia

**FEDER** - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional

**ICOMOS** - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios ( *Council of Monuments and Sites*)

**INTERACT** - *Integrative Research in Environmente, Agro-Chains and Technology*

**INTERREG** - Programa de apoio ao desenvolvimento regional, que tem como propósito o financiamento de projetos transnacionais através do Fundo FEDER

**UE** - União Europeia



# INTRODUÇÃO

## 1 NOTA INTRODUTÓRIA

*“Uma cidade é como um animal. Tem um sistema nervoso, uma cabeça, ombros, pés. Uma cidade é qualquer coisa de tão diferenciado que não há duas cidades semelhantes. Uma cidade provoca uma emoção tal.” (John Steinbeck – A Pérola pág.37)*

Este trabalho tem como tema principal efetuar uma introspeção e reflexão sobre a cidade e o ambiente urbano, procurando analisar a capacidade de sustentabilidade que é conferida a cada lugar.

A presente dissertação divide-se em três etapas, onde a primeira, toda ela desenvolvida ao longo do percurso acadêmico, permitiu realizar as respectivas disciplinas teóricas e práticas, que se debruçaram nos temas da Arquitetura.

O segundo momento surge através da diversidade de experiências profissionais, onde foram desenvolvidos diferentes trabalhos na realização e desenvolvimento de projetos de arquitetura em ambiente público/privados.

O terceiro momento surge da necessidade de transportar para o papel as curiosidades e questões que foram sendo desenvolvidas e solicitadas ao longo do um crescimento, incorporando uma dualidade de envolvimento, quer na qualidade de cidadã, habitante da cidade do Porto, quer no papel Obem como enquanto arquiteta, e profissional de arquitetura.

Após várias leituras e de acordo com o referido por *Steinbeck* (1947), onde este identifica a cidade como um lugar único, cada cidade é diferente de qualquer outra em qualquer parte do mundo, cada lugar tem uma orgânica distinta uma espécie de “ADN” que é o seu cartão de identidade.

O apresentado vem reforçar o tema proposto no presente trabalho na procura de identidade do lugar, ou seja, as reflexões vão de encontro aos pensamentos do autor.

Através do desenvolvimento de pesquisa, fez com que fosse possível selecionar questões consideradas fundamentais nas políticas de Reabilitação Urbana Sustentável, baseando-se nos princípios e objetivos da “Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas”

“É maravilhoso o modo como uma pequena cidade defende o seu caracter de cidade e de todos os seus elementos. Quando cada homem, cada mulher, cada criança, cada recém-nascido vive e se conduz de acordo com os costumes estabelecidos, quando não ultrapassa os limites convencionados, quando não difere de ninguém, quando não tenta nada de novo, quando não adoece, quando não põe em risco a comunidade e a paz interior, quando conserva tranquilo o fluir da vida da cidade, a unidade pode desaparecer e nunca mais se ouvir falar nela. Mas, se um homem abandona os conceitos normais ou os padrões conhecidos e aceites, os nervos dos cidadãos começam logo a vibrar intensamente e estabelecem contacto com as fibras nervosas da cidade. Então, cada unidade comunica com o todo.”

(Jonh Steinbeck, “A Pérola” pag.65)

Tendo em conta a descrição/definição de cidade de *Steinbeck* (1947), torna-se possível identificar os pontos principais a ter em conta na caracterização das estratégias existentes em cada lugar, ou seja:

- Diversidade do ponto de vista demográfico;
- Diversidade dos problemas e da sua combinação;
- Diversidade na intensidade e na sua escala de problemas;
- Diversidade nas dinâmicas locais de reabilitação.

Todas estas questões se desenvolveram numa espiral cada vez mais forte, o pensamento foi-se transformando progressivamente num obsessivo observador, onde muitas das vezes e de forma inconsciente este (pensamento) foi capaz de proporcionar o desenvolvimento de uma avaliação de cada local, sendo que as questões foram surgindo ao longo da observação.

- De que forma os cidadãos de cada localidade podem influenciar a Reabilitação Urbana Sustentável?
- As diferentes características de cada lugar são identificadores nos métodos de desenvolvimento de Reabilitação Urbana Sustentável?
- O distanciamento entre autarcas e munícipes é pertinente para o sucesso de um desenvolvimento de Reabilitação Urbana Sustentável?

Gradualmente, foi-se construindo uma estratégia, que rapidamente se transformou em objetivo, construindo assim uma metodologia com o intuito da análise de todas as questões anteriormente levantadas.

Os objetivos traçados, no desenvolvimento da presente dissertação, têm em conta a referência das características socioculturais da cidade do Porto.

A baixa do Porto foi a zona selecionada para o estudo, dada a diversidade de espaços possíveis de encontrar, confrontando-os com a modernidade, podendo-se chegar a avaliações distintas aos olhos de quem os percorre no dia-a-dia.

O trabalho foi desenvolvido ao longo do corrente ano letivo 2018/19, onde foi proposta uma análise de estudo apoiada por um questionário. A análise foi dividida tendo em conta três indicadores:

- **A** - avaliar os indicadores sobre o valor histórico;
- **B** - avaliação dos indicadores para valorização social;
- **C** - avaliação dos indicadores para valorização material.



O referido questionário dirige-se a três grupos:

- **GRUPO X** (classe política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos;
- **GRUPO Y** (tutela; profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: arquitetos; engenheiros; historiadores; etc.);
- **GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP).

O questionário foi apresentado *online*, para de seguida ser possível desenvolver um pensamento crítico e pessoal da pesquisa.

## 2 TEMA - REABILITAÇÃO URBANA SUSTENTÁVEL

### CONCEITO: CIDADE, URBANISMO E SUSTENTABILIDADE

“A obra de Fernando Távora evoca sempre o passado: evoca-o quando recupera um edifício ou quando acrescenta algo de novo a uma velha construção, mas evoca-o também quando constrói de raiz ou aborda a temática da cidade. Arquitecto moderno, à sua modernidade sempre repugnou porém ignorar, esquecer ou destruir, pois na sua obra os valores desta modernidade sempre ombream, nostalgicamente, com os da tradição; é portanto no quadro duma relação dialética entre presente e passado que importa estender a progressiva inserção da arquitectura de Távora, sempre desenhada sem concessões miméticas ou pitorescas, num processo formal temporalmente extenso que, ultimamente, se convencionou chamar de “tradição arquitectónica portuguesa” (Bernardo Ferrão, “FERNANDO TÁVORA” pag.23)



Figura 1 - FERNANDO TÁVORA EM DELHI, 1983 – DESENHO DE ÁLVARO SIZA VIEIRA

É através do livro amarelo F. Távora (1993) sobre o Arquitecto Fernando Távora, que acompanha quase todos aqueles que seguem a denominada “Escola do Porto”, que depois de leituras sem conta, se vão construindo as novas formas de olhar, pensar e construir a “arquitetura moderna”.

De acordo com o texto de Bernardo Ferrão (1993) no livro F. Távora, Fernando Távora, levanta as questões que se impõe nos dias de hoje nos processos de reabilitação urbana, onde estas teorias terão de se adaptar e correr atrás de uma modernidade constante, no entanto o passado não pode ser esquecido e ocultado na reabilitação pelas presentes políticas de reabilitação urbana.

As cidades cresceram, a população do interior procura as cidades no intuito de melhorar o nível e a qualidade de vida. No interior sentem-se isolados e esquecidos. Procuram os centros urbanos com a expectativa de encontrarem um trabalho bem remunerado, escolas com acesso a formação privilegiada, lazer e divertimento, como é o exemplo das salas de espetáculos, cinemas e museus.

A cidade do Porto assemelha-se a tantas outras, onde a necessidade de crescimento ao longo dos tempos foi uma constante. A cidade tem-se vindo a desenvolver do núcleo histórico para a periferia, dando lugar a novas cidades fronteira.

Dado o acentuado desenvolvimento e transformação que a cidade do Porto tem vindo a sofrer, faz com que se torne necessário criarmos momento de introspeção e reflexão, no intuito de avaliar se tudo o que se tem feito é necessário e se a forma como esta se tem alterado, vai de encontro com as necessidades e expectativas dos seus residentes (tripeiros e/ou portuenses).

Desta forma, surge a necessidade de procurar um conceito que defina cidade, urbanismo e sustentabilidade.

## CIDADE

Uma vez que a definição do conceito de cidade torna-se numa tarefa difícil e controversa é através do desenvolvimento do meu trabalho que vou à procura de uma interpretação de **cidade**, **urbanismo** e **sustentabilidade** do lugar.

Tendo como ponto de partida o desenho e o conceito apresentados desde o período neolítico de cidades, é a partir deste momento que podemos claramente identificar o início de toda a sua evolução até aos nossos dias.

Considerando a cidade como um espaço delimitado onde a presença do homem se evidencia através das suas construções, onde este se fixa criando comunidades e onde se dão início aos processos da criação de animais, bem como o desenvolvimento de lavouras em terras férteis, então podemos identificar a grande evolução que estas sofreram até à atualidade.

Sendo a denominação de **cidade**<sup>1</sup> o lugar e o processo de se estabelecer num determinado lugar, construir habitações, desenvolver processos de cultivo de alimentos que garantam a subsistência humana ao mesmo tempo que se desenvolvem relações económicas, podemos identificar o conceito empírico da cidade de ontem até às cidades dos nossos dias.

Cada cidade tem a sua identidade, onde os seus habitantes são o reflexo do lugar (geografia, tradições e costumes) onde se encontram.

O Porto foi a cidade selecionada para a análise da presente dissertação dada a visível transformação que tem sofrido ao longo dos tempos.

Através de várias leituras, onde é referido que “*O Plano Intercalar procurou assim traduzir a necessidade de acompanhar a aceleração do ritmo de crescimento da economia com outras preocupações de natureza social, entre as quais se incluía a questão da promoção de habitação*” (Bandeirinha & al., 2018, pág.242), pode-se identificar que dado o crescimento acentuado das cidades, este veio reforçar a necessidade de criar patamares de salvaguarda e controle, surgindo assim, em finais da década 70 início de 80 a necessidade de criar limites para uma evolução controlada e coerente na tentativa de manter a identidade a cada lugar.

---

<sup>1</sup><https://arquitecturaportuguesa.com/historia-das-cidades-portuguesas/> acedido a 04 de novembro de 2019

Em 1986, através da “*carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas*”<sup>2</sup>, surge o documento onde se enumeram “*as medidas necessárias para a sua proteção, a sua conservação e o seu restauro, assim como para o seu desenvolvimento coerente e para a sua adaptação harmoniosa à vida contemporânea.*”

Em 1987 em Washington o documento anterior é ratificado pelo ICOMOS<sup>3</sup>.



Figura 2 - PORTO VISTO DA TORRE DOS CLÉRIGOS. VISTA PARCIAL DA ZONA CLASSIFICADA COMO PATRIMÓNIO MUNDIAL.

(FONTE: [www.ocholeguas.com/en\\_360/2014/06/Oporto/tour.html](http://www.ocholeguas.com/en_360/2014/06/Oporto/tour.html))

---

<sup>2</sup><http://www.patrimoniocultural.gov.pt/> acedido a 04 de novembro de 2019

<sup>3</sup><http://www.patrimoniocultural.gov.pt/> acedido a 04 de novembro de 2019

## URBANISMO

O objetivo de uma operação de **urbanismo**<sup>4</sup>, segundo o *sítio* da arquitetura portuguesa, visa na transformação dos espaços na tentativa de uma melhoria estética e também assenta na melhoria da qualidade de vida, ao criar noções de conforto e ao mesmo tempo segurança. O urbanismo faz a interligação do construído e os restantes elementos que constituem a cidade e/ou forma urbana.

Urbanismo é mais de que uma área de projeto de arquitetura, é uma ação política, económica e social que se vai desenvolvendo ao longo do tempo pressupondo uma rentabilização do espaço assente na premissa da criação de lucro.

A disciplina de urbanismo na arquitetura tem como base a análise da forma urbana associada às diferentes disciplinas de história, sociologia, geografia e ecologia; ou seja, o urbanismo é uma disciplina multidisciplinar.

Assim dada a sua multidisciplinariedade, e dependência do poder político e económico, faz com que se possam identificar diferentes formas de fazer cidade. Desta forma, podemos distinguir as diferenças das cidades históricas em Portugal que apresentam distintas formas de malha urbana, correspondendo as diferentes atitudes políticas e económicas do lugar.

Sendo o Porto uma cidade rica em história que se desenvolve a partir da classe burguesa, em 1996 é classificada pela UNESCO como “Cidade Património Mundial”<sup>5</sup>. Dada a riqueza patrimonial que confere à cidade do Porto, com este trabalho procuro identificar os processos que tem vindo a ser desenvolvidos através das políticas locais no desenvolvimento urbanístico sustentável.

---

<sup>4</sup><https://arquitecturaportuguesa.com/uma-definicao-de-urbanismo/> acedido a 04 de novembro de 2019

<sup>5</sup><https://www.unescoportugal.mne.pt/> acedido a 04 de novembro de 2019

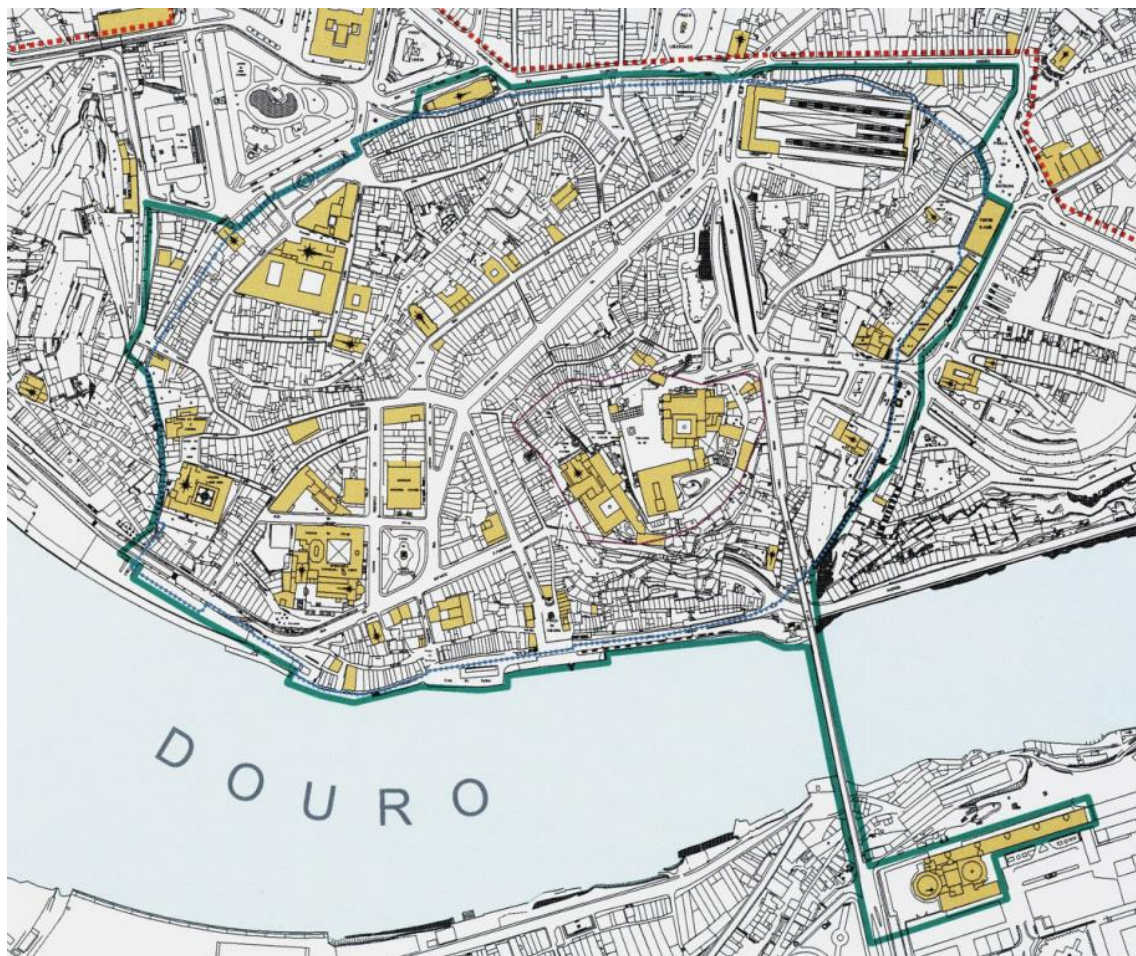


Figura 3 - CENTRO HISTÓRICO DO PORTO - ÁREA CLASSIFICADA PATRIMÓNIO MUNDIAL (VERDE), ÁREA DE PROTEÇÃO - VISTA PARCIAL (VERMELHO), E MURALHA DO SÉCULO XIV (AZUL).

(FONTE: [WWW.PORTOPATRIMONIOMUNDIAL.COM/PLANTA-AREA-CLASSIFICADA.HTML](http://WWW.PORTOPATRIMONIOMUNDIAL.COM/PLANTA-AREA-CLASSIFICADA.HTML))

## SUSTENTABILIDADE

Tendo como referência a definição de **sustentabilidade**<sup>6</sup> que é normalmente associada a conceitos ecológicos, mas que, integra um conjunto de ideias que visam apoiar estratégias e ou atitudes consideradas ecologicamente corretas, economicamente viáveis, socialmente justas e culturalmente diversas; no entanto, o presente trabalho procura a sustentabilidade do ponto de vista social, ou seja: da sustentabilidade que confere a “alma” do lugar.

A aplicação do conceito da sustentabilidade, abrange vários temas como: ecologia, economia, social e cultural. Estes diferentes conceitos abordam as palavras “sustentável” ou “sustentado”. A diferença entre os dois termos é que o “sustentável” indica que há possibilidade de sustentação, enquanto o termo “sustentado” expressa que essa sustentação já foi alcançada.

No trabalho desenvolvido, é explorada a sustentabilidade do ponto de vista social. A sustentabilidade social desenvolve um conjunto de medidas estabelecidas para promover o equilíbrio e o bem-estar da sociedade. É através de diferentes iniciativas que promovem a ajuda a membros da sociedade que enfrentam condições desfavoráveis, garantindo assim a diminuição das desigualdades sociais (violência, habitação e educação). São o exemplo: uma habitação para todos; investimento em saneamento básico; incentivo aos projetos de qualificação profissional; incentivo aos programas culturais gratuitos e de educação pública para pessoas com baixos rendimentos.

---

<sup>6</sup><https://www.significados.com.br/> acedido a 04 de novembro de 2019





Figura 4 - DIAGRAMA INTERAÇÃO DOS TRÊS CONCEITOS PRINCIPAIS DA SUSTENTABILIDADE: ECONOMIA, SOCIEDADE AMBIENTE.

Em 1994 é aprovada a **Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade**<sup>7</sup>(1994), onde se refere *“Um sistema de gestão assente na sustentabilidade, leva a que as decisões tomadas tenham em conta, não só, os interesses das partes respeitantes, mas também os das gerações futuras.”* Tendo a baixa da cidade do Porto servido como matéria de análise, é através de um questionário, que procuro identificar a sustentabilidade necessária para que esta se desenvolva, para que as gerações futuras consigam identificar o seu passado, presente e continuem a crescer baseados numa política de futuro sustentável.

---

<sup>7</sup><http://www.patrimoniocultural.gov.pt/> acedido a 04 de novembro de 2019

### 3 ENQUADRAMENTO

#### HISTÓRICO E ESPACIAL DA BAIXA DO PORTO



Figura 5 - CIDADE DO PORTO ANOS 50/60 – PRAÇA DA LIBERDADE

(FONTE: WWW.MOTOR24.PT)

Ao chegar à Praça da Liberdade, 4000 - 322 na cidade do Porto, deparei-me com uma cidade diferente daquela que frequentei na década de 90, enquanto lá estudava, e percorria as suas ruas do centro (baixa) escondidas na tão característica neblina. A mesma neblina que fazia desaparecer um casario de granito escurecido.

As fachadas reveladoras da sua identidade dizem-nos ao primeiro olhar, que se trata de uma cidade que carrega o peso da sua história. É através do edificado que podemos viajar até às muralhas Fernandinas e suas batalhas, guerras entre Liberais e Absolutistas, invasões Francesas, *Nasoni* e *Almadás*, até aos nossos dias com a classificação da UNESCO como “Cidade Património Mundial”.

Hoje, séc. XXI encontramos uma cidade cosmopolita, movimentada numa correria frenética para o bem receber.

Cada edifício serve para dar resposta às novas solicitações que se apresentam. Com as novas rotas aéreas o turismo torna-se no principal motor de desenvolvimento e procura na exploração da cidade tão carinhosamente conhecida com a *Invicta*.

Assim ao chegar à baixa, deparamo-nos com a possibilidade de identificar uma cidade cheia de luz, onde aqueles edifícios devolutos e degradados agora dão lugar a hotéis de luxo, e outros de menor escala apresentam-se como alojamento local. Cada porta tem um restaurante ou um estabelecimento comercial, as ruas cheias de carros de aluguer, *tuck tuck* para cima e para baixo, autocarros de passeio turístico, filas intermináveis para visitar a livraria Lello, Torre dos Clérigos, Sé Catedral, as várias igrejas que se espalham pelo centro da cidade e seus museus. Os restaurantes estão cheios, as ementas estão escritas em Inglês e os funcionários olham-nos como se fossemos todos visitantes.

Podemos ver sacolas de vinho do Porto no ombro daqueles que passam com um sorriso de orelha a orelha, e até uma lata de atum com a data de nascimento é agora vista como um alimento de luxo. Aquele atum que vinha das fábricas de conserva da cidade vizinha de Matosinhos que inundava de um odor profundo e perturbador é agora aquele que se junta á sacola de “souvenirs” para mais tarde recordar a visita ao *Oporto* em Portugal.

Com toda esta nova imagem da cidade, surgem também novos problemas e uma necessidade de tomadas de consciência quanto ao que devemos ou não fazer. Uma cidade reabilitada é uma necessidade, uma cidade descaracterizada é um problema. Assim surge a procura de encontrar uma forma de crescer e permanecer na vanguarda sem perdermos a identidade que nos confere a cada lugar.



Figura 6 - CIDADE DO PORTO 2019 – PRAÇA DA LIBERDADE

(FONTE: [www.booking.com](http://www.booking.com))

## 4 OBJETIVOS

Tendo como base as ideias e questões desenvolvidas na introdução, este trabalho teve como principal objetivo, avaliar se **a reabilitação urbana na baixa do Porto será sustentável a médio/longo prazo em relação à sua identidade.**



Figura 7 - MOSTEIRO DA SERRA DO PILAR (PATRIMÓNIO MUNDIAL) ENVOLTO NA NÉVOA VISTO DO PORTO

(FONTE: WWW.PORTOPATRIMONIOMUNDIAL.COM)

Deste modo, os objetivos específicos do presente trabalho foram:

- Num primeiro instante, avaliar que tipo de zona espaços e ambientes se consideraria como ideais para o desenvolvimento da pesquisa. Partindo de um pressuposto encontrado relativo às características dos espaços físicos e de ambientes, verificar que tipo de importância e/ou influência elas se poderiam relacionar com a facilidade e/ou dificuldade na realização da proposta de trabalho (conversas/entrevista e questionário).
- Avaliar a existência de uma relação direta entre os moradores e os utilizadores/frequentadores da baixa e analisar de que forma se comporta. É realmente importante, trazendo apenas benefícios ou poderá ser prejudicial em alguns casos?
- Analisar se, independente da natureza da relação e/ou das suas consequências (boas ou más), existe algum grau de apreensão ou consciência por parte dos seus intervenientes (cidadãos e intervenientes diretos e/ou indiretos nos processos de reabilitação urbana) relativamente aos espaços que os rodeiam.
- Por último, aprofundar uma proposta de intervenção (questionário) que permita avaliar até que ponto o desenvolvimento da cidade na zona da baixa será sustentável a médio/longo prazo, sem que a sua identidade seja posta em causa.

## CAPÍTULO I - AS “BOAS PRATICAS” A TER EM CONTA NAS POLÍTICAS DE REABILITAÇÃO URBANA - ANÁLISE

### ANÁLISE DO DOCUMENTO

O projeto *"AtlaS-WH - Património no Espaço Atlântico: Sustentabilidade dos Sítios Urbanos Património Mundial"* permitiu a recolha de importante informação complementar para o desenvolvimento do presente trabalho.

O referido projeto tem como objetivo principal uma intervenção internacional, tendo sido nomeado pela União Europeia como um exemplo de boas práticas no que diz respeito à defesa do Património Mundial, desta forma fez com que me fosse possível focar o meu interesse sobre os seus conteúdos. O trabalho do referido projeto, depois de compilado em forma de livro foi apresentado na *"Connecting Cultures, Connected Citizens"*<sup>8</sup> em Bruxelas, durante a *European Week of Regions and Cities*<sup>9</sup> (do Comité Europeu das Regiões) podendo ser consultado *online* (ver notas de rodapé).

O *"AtlaS-WH - Património no Espaço Atlântico: Sustentabilidade dos Sítios Urbanos Património Mundial"* é constituído por uma parceria entre cinco cidades que têm edifícios classificados na lista do Património Mundial. Sendo a lista representada pelas cidades do Porto com o Centro Histórico, Ponte Luiz I e Mosteiro da Serra do Pilar; a *Ciudad Histórica de Santiago de Compostela*; *Bordeaux, Le Port de la Lune*; *Centro Storico di Firenze*; *The Old and New Towns of Edinburgh*.

O projeto é liderado pela equipa do Porto, onde os desafios entre as cinco cidades constituintes (Porto; Santiago de Compostela; Bordéus; Florença e Edimburgo) estão relacionados com a proteção da identidade dos Centros Urbanos Património Mundial e a sua valorização, de forma a impulsionar um desenvolvimento cultural e económico orientado pelo Património assim como desenvolver Planos de Gestão e Sustentabilidade para cada lugar.

---

<sup>8</sup><https://europa.eu/cultural-heritage> acedido a 20 de setembro de 2019

<sup>9</sup><https://www.interregeurope.eu/> acedido a 20 de setembro de 2019

O programa INTERACT<sup>10</sup>, uma organização que apoia o INTERREG<sup>11</sup> incentivando a cooperação entre os diferentes países da União Europeia, desenvolveu um *e-book* intitulado "*Connecting Cultures, Connected Citizens*" que tem por fundamento a recolha das melhores práticas através da identificação de projetos inspiradores no âmbito do património cultural - como o AtlaS-WH - no contexto da celebração do Ano Europeu do Património Cultural em 2018.

O INTERREG é um programa de apoio ao desenvolvimento regional, tem como propósito o financiamento de projetos transnacionais através do Fundo FEDER, promovendo assim a cooperação transacional no intuito da resolução de problemas comuns nos diferentes territórios, como é o exemplo do baixo investimento na investigação e no desenvolvimento, na baixa competitividade das pequenas e médias empresas e os problemas inerentes às alterações climáticas e riscos ambientais.

O documento realizado pelo AtlaS-WH teve como propósito realizar uma seleção das "Boas Práticas" para uma Reabilitação Urbana ser considerada Sustentável nos territórios que fazem parte da lista de edifícios classificados como "Património Mundial", sendo identificados três temas principais:

- **Governo** - as políticas governamentais; as dificuldades de coordenação entre população e municípios; as dificuldades de interação dos centros com a periferia; a falta de legislação regulamentar quanto à reabilitação; a pouca participação dos munícipes nas discussões das medidas a implementar;

---

<sup>10</sup><https://www.adcoesao.pt/> acedido a 25 de setembro de 2019

<sup>11</sup><https://www.adcoesao.pt/> acedido a 25 de setembro de 2019

- **População** - diminuição da população residente nas zonas históricas; edifício de habitação degradados;
- **Turismo** - explosão turística.

Este trabalho foi desenvolvido numa primeira fase através de um estudo temático de pesquisa, identificação e seleção de boas práticas desde dezembro de 2018 a março de 2019 nas cinco cidades cooperantes: Porto; Santiago de Compostela; Bordéus; Florença e Edimburgo.

A segunda fase do trabalho refere-se às conclusões resultantes das pesquisas realizadas sobre as boas práticas e diretrizes para gestores de *sites* (páginas online) realizadas desde março de 2019 a abril de 2019.

Após a identificação das boas práticas tanto locais como internacionais relativas aos três fatores: governo, população e turismo, a segunda parte consistiu na comparação da toda a informação adquirida de forma a criar uma lista de recomendações e sugestões a pôr em prática como base para o futuro do desenvolvimento da sustentabilidade. Os Planos de Gestão de Sustentabilidade nos locais com património classificado devem servir como uma ferramenta fundamental na organização das políticas de sustentabilidade do lugar.

A metodologia na realização da lista de recomendações foi desenvolvida entre março de 2019 e abril de 2019 através da discussão entre as cidades parceiras (Porto; Santiago de Compostela; Bordéus; Florença e Edimburgo), sendo o documento final apresentado pela cidade de Florença em 22 de maio de 2019 num encontro realizado na cidade do Porto.

O documento final foi realizado tendo em conta as RECOMENDAÇÕES INTERNACIONAIS:



- **1975 Carta Europeia do património arquitetónico<sup>12</sup>**

*“A carta apela a uma abordagem de conservação integrada com os seguintes componentes: técnicas de restauro sensíveis, a utilização efetiva das leis e regulamentos, o apoio administrativo adequado e o apoio técnico e financeiro adequado (incluindo incentivos fiscais). A carta incentiva o desenvolvimento de instalações de formação e a promoção de artesanato tradicional. A cooperação com o público e a coordenação entre as nações europeias é encarada como um elemento importante na conservação do património da Europa.”*

- **1987 Relatório Brundtland<sup>13</sup>**

*“Documento publicado em 1987 pela Comissão Mundial de meio ambiente e desenvolvimento (WCED), no qual, pela primeira vez, foi introduzido o conceito de desenvolvimento sustentável.”*

- **2005 Memorando de Viena da UNESCO<sup>14</sup>**

*“Na definição de ações compatíveis dentro de um património mundial, o documento recomenda que seja prestada especial atenção ao património histórico urbano, conforme definido pelos elementos definidores de carácter que incluam usos e padrões da terra, organização espacial, relações visuais, topografia e solos, vegetação, e todos os elementos da infraestrutura técnica, incluindo objetos de pequena escala e detalhes de construção. Uma ênfase particular é colocada sobre a proteção dos pontos de vista da cidade, os pontos de vista dos telhados e os principais eixos visuais, considerados como parte integrante da paisagem urbana histórica. A qualidade da paisagem urbana tem de ser gerida de forma a melhorar os valores espaciais e funcionais;*

---

<sup>12</sup><http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/CARTAEUROPEIADOPATRIMONIOARQUITECTONICO.pdf> acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>13</sup><https://ambiente.wordpress.com/2011/03/22/relatrio-brundtland-a-verso-original/> acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>14</sup>[https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao\\_sobre\\_a\\_paisagem\\_historica\\_urbana\\_unesco\\_2011.pdf](https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf) acedido a 15 de setembro de 2019

*Consequentemente, qualquer introdução da arquitetura contemporânea deve ser acompanhada de estudos sobre o impacto visual e cultural.”*

- **2010 Declaração de Toledo sobre o desenvolvimento urbano**<sup>15</sup>

*“Define o desenvolvimento inteligente e sustentável das áreas urbanas, mais precisamente a regeneração da integração urbana. A declaração de Toledo estabelece cinco critérios de mensuração relacionados à proteção ambiental, economia, setor social e planeamento urbano, arquitetónico e cultural.”*

- **2011 Recomendação da UNESCO sobre a paisagem urbana histórica**<sup>16</sup>

*“Esta ferramenta é um "soft-law" a ser implementado pelos Estados-Membros numa base voluntária. É usado para integrar políticas e práticas de conservação do ambiente construído para os objetivos mais amplos do desenvolvimento urbano em relação aos valores herdados e tradições de diferentes contextos culturais.”*

- **2013 Gestão de sítios do património cultural**<sup>17</sup>

*“Este manual destina-se a ser uma ferramenta para a construção de capacidades para a gestão efetiva do património. É projetado para ajudar todos os praticantes: a fortalecer o conhecimento, habilidades e comportamentos das pessoas com responsabilidades diretas para a conservação do património e gestão; melhorar as estruturas e os*

---

<sup>15</sup>[https://www.ccdr-n.pt/sites/default/files/ficheiros\\_ccdrn/investimento/2015-06-02\\_cs2020-urbact\\_dgt\\_elisavilares.pdf](https://www.ccdr-n.pt/sites/default/files/ficheiros_ccdrn/investimento/2015-06-02_cs2020-urbact_dgt_elisavilares.pdf) acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>16</sup>[https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao\\_sobre\\_a\\_paisagem\\_historica\\_urbana\\_unesco\\_2011.pdf](https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf) acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>17</sup><http://www.patrimoniocultural.gov.pt/pt/patrimonio/legislacao-sobre-patrimonio/> acedido a 15 de setembro de 2019

*processos institucionais através da capacitação dos tomadores de decisão e decisores políticos; e introduzir uma relação dinâmica entre o património e o seu contexto, que conduzirá a um maior benefício recíproco através de **uma** abordagem inclusiva, de tal forma que as realizações e os resultados se sigam numa base sustentável.”*

- **2017 Orientações operacionais para a implementação da Convenção do património mundial<sup>18</sup>**

*“Constituem uma ferramenta útil para a implementação da Convenção do património mundial. Contêm critérios precisos para a inserção de um imóvel na lista do património mundial, bem como solicitar assistência internacional no âmbito do fundo do património mundial. As diretrizes operacionais, elaboradas pela primeira vez em 1977, são atualizadas periodicamente a fim de refletir novos conceitos, conhecimentos ou experiências. O texto atualmente em vigor é o de 2017.”*

- **2017 Guia da paisagem urbana histórica da UNESCO<sup>19</sup>**

*“A primeira coleção Internacional de candidaturas sobre a recomendação da UNESCO e é o resultado de ações de investigação sobre a sustentabilidade do desenvolvimento urbano em relação ao seu património cultural, realizado por uma rede internacional de escritórios, cidades, universidades e instituições de pesquisa da UNESCO. Recolhe uma análise das experiências-piloto conduzidas em cidades de diferentes continentes com o objetivo de fornecer elementos orientadores aos administradores e operadores de todas as cidades históricas para uma abordagem correta da gestão do espaço urbano coerente com os princípios da comunidade internacional e da UNESCO.”*

---

<sup>18</sup><https://www.unescoportugal.mne.pt/pt/noticias/orientacoes-tecnicas-para-a-aplicacao-da-convencao-do-patrimonio-mundial-em-portugues> acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>19</sup>[https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao\\_sobre\\_a\\_paisagem\\_historica\\_urbana\\_unesco\\_2011.pdf](https://www.unescoportugal.mne.pt/images/cultura/recomendacao_sobre_a_paisagem_historica_urbana_unesco_2011.pdf) acedido a 15 de setembro de 2019

- **2018-2019 O manual do plano de Ação da Convenção de Faro<sup>20</sup>**

*“Em consonância com os princípios e critérios da Convenção de Faro, as iniciativas cívicas permitem que as instituições e as comunidades desenvolvam capacidades e tomadas de decisão e gerenciem os seus processos de desenvolvimento, assegurando que o património contribua para o social, cultural e dinâmica econômica das comunidades. O manual do plano de ação da Convenção de Faro foi desenvolvido pelo Secretariado do Conselho da Europa em consulta com os membros da rede de convenções de Faro (FCN). Procura oferecer orientação para as comunidades do património e principalmente para a sociedade civil, enquanto as autoridades locais e nacionais são consideradas atores essenciais no processo em que podem-se beneficiar do conteúdo e da metodologia oferecidos.”*

- **2030 Agenda da ONU<sup>21</sup>**

*“Em 25 de setembro de 2015, as Nações Unidas aprovaram a agenda global e os 17 objetivos de desenvolvimento sustentável (ODS), divididos em 169 metas a serem alcançadas por 2030. Os objetivos de desenvolvimento sustentável seguem na linha dos resultados dos objetivos de desenvolvimento do milênio que os precederam, e representam objetivos comuns numa série de questões que são importantes para o desenvolvimento: a luta contra a pobreza e a desigualdade, a eliminação da fome e a luta contra as alterações climáticas, o desenvolvimento social e económico. Estes objetivos dizem respeito a todos os países e a todos os indivíduos. A implementação da agenda apela ao empenho de todos os países, mas também a um forte envolvimento de todas as componentes da sociedade, das empresas ao sector público, da sociedade civil às instituições filantrópicas, das*

---

<sup>20</sup>[http://www.patrimoniocultural.gov.pt/static/data/instrumentosdegestaonovo/relatorios\\_planos\\_de\\_atividades/2019/plano\\_de\\_atividades\\_2019.pdf](http://www.patrimoniocultural.gov.pt/static/data/instrumentosdegestaonovo/relatorios_planos_de_atividades/2019/plano_de_atividades_2019.pdf) acedido a 15 de setembro de 2019

<sup>21</sup><https://nacoesunidas.org/tema/agenda2030/> acedido a 15 de setembro de 2019

*universidades e da investigação aos operadores nos sectores da informação e da cultura.”*

Como nota conclusiva do documento e depois da análise da tendência dos temas das boas práticas foi possível identificar que nas cidades que sofreram um aglomerado de turismo, estas foram capazes de desenvolver uma propensão na criação de regras e normas de gestão de boas práticas que levassem a cabo uma regulamentação quanto aos índices de visitantes. As problemáticas identificadas dado o aumento dos visitantes evidencia-se através da superlotação dos espaços públicos da cidade, comportamentos inadequados na via pública, impulsiona o afastamento dos residentes para a periferia devido à especulação de mercado criada pelos investidores e fixação do alojamento local, pressão na alteração dos costumes dos ambientes locais.

Assim o documento desenvolvido pelo AtlaS-WH desenha um manual de boas práticas onde identifica os três impulsionadores fundamentais a ter em atenção:

- Gestão de visitantes
- Regulamentação
- Envolvimento da comunidade

Desta forma e tendo em atenção a realização de uma gestão do número de visitantes a poder percorrer as cidades, baseado numa regulamentação organizada e devidamente documentada, tendo em conta o envolvimento da comunidade, conclui-se que podemos passar a ter cidades modernas, onde a partilha se torna constante sem descaracterizar as cidades de outrora.

O documento refere também as questões relacionadas com *sites* turísticos que deverão servir para alertar a inclusão social, a compreensão mútua e o respeito entre os povos e as sociedades nas cidades classificadas património mundial de forma a envolverem as comunidades locais ao criarem pequenas associações de voluntários de forma a favorecerem as inter-relações

minoritárias e as associações. Como é o exemplo de Edimburgo – Rota das Raízes.

Relativamente à habitação é referida a necessidade da preservação do comércio local dentro dos centros históricos, de forma a manter o quotidiano da população residente.

As cidades devem ter infraestruturas sustentáveis de redes de transportes públicos locais tanto no interior das zonas históricas bem como para a periferia.

As plataformas multimédia deverão ser acessíveis a todos os cidadãos de forma a envolvê-los em atividades de reciclagem através de jogos. Os cidadãos residentes em zonas classificadas devem estar sensíveis aos temas da reciclagem de materiais com contrapartidas vantajosas em forma de prémios. Como é o exemplo da cidade de Santiago de Compostela que criou o movimento - Tropa Verde, de forma a sensibilizar e consciencializar a população residente para a problemática da reciclagem, ao mesmo tempo tornar possível a atuação da população nos rituais de reciclagem através de prémios e incentivos.

É recomendada a realização de uma campanha de conscientização ambiental contínua a ser divulgada por todo o território através de *workshops*, sessões didáticas e conferências realizadas essencialmente nas escolas. É igualmente sugerida a criação de regulamentação que proteja os lugares identificados como património mundial, evitando assim a sua degradação, bem como os elementos e comportamentos que causam danos aos elementos de interesse geral (como a saúde pública, a convivência entre residente e visitantes, a decoração urbana, paisagem urbana histórica), limitar o trânsito viário de forma a controlar a poluição atmosférica e acústica. Além disso, devem ser aplicadas restrições ou proibições à abertura de novas atividades turísticas em caso de presença excessiva das mesmas que possam interferir com a habitabilidade da cidade. Como é o exemplo de Florença - Regulamento da UNESCO.



## CAPÍTULO II - METODOLOGIA

### 2.1 METODOLOGIA DE TRABALHO

A metodologia utilizada na realização da dissertação desenvolveu-se, através do um acompanhamento presencial, assim como da análise através de um questionário e observação das atividades e percursos realizados pela população que percorre as ruas da baixa da cidade do Porto.

Na fase inicial foi elaborada uma procura e recolha de dados bibliográficos relacionados com o tema proposto, através da consulta de livros e registos *online* considerados de interesse. Esta bibliografia reporta-se à informação adquirida, quer na área da reabilitação urbana, quer na área da sustentabilidade e arquitetura.

Em seguida foi desenvolvido um questionário *online* complementado por uma entrevista e, tal como abaixo se detalha, com o propósito de perceber e analisar a capacidade de sustentabilidade que é conferida a cada lugar, aplicando-a a um caso específico, nomeadamente a cidade do Porto.

Foram, assim, utilizadas três ferramentas metodológicas:

- 1 – Questionário *online*
- 2 – Entrevista
- 3 – Conversas



1 - O questionário *online* esteve disponível para preenchimento durante dois meses, de 1 de agosto de 2019 a 1 de outubro de 2019. A população alvo dividiu-se em três grupos:

- **GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos;
- **GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.);
- **GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP).

O questionário foi desenvolvido de forma a ser possível aos inquiridos responderem através de pequenos textos de observações, caso as possíveis respostas não se adequem.

2 - A entrevista foi realizada no mês de setembro de 2019, ao arquiteto Rui Loza, por ter sido o coordenador da elaboração do processo de candidatura do Centro Histórico do Porto a “Património Mundial da UNESCO”<sup>22</sup> (1996), em 2008 coordenou a equipa que desenvolveu o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.

Rui Loza é arquiteto e investigador, com experiência em processos de Reabilitação Urbana, Ordenamento do Território e Ambiente. Esteve ligado à docência de Arquitetura e de Planeamento Regional e Urbano.

Autor de inúmeros planos e projetos de arquitetura e de urbanismo bem como de grande número de artigos, comunicações e conferências sobre Arquitetura, Planeamento, Reabilitação Urbana; Política de Cidades, Turismo Cultural e Património.

---

<sup>22</sup><https://www.unescoportugal.mne.pt/>

O arquiteto Rui Loza é conhecido entre os seus pares como “o pai do Porto Património Mundial”, sendo um entusiástico divulgador do porto Património Mundial.

3 – As conversas foram realizados a todos aqueles que responderam ao questionário *online*, ou seja; no final de cada conversa/discussão sobre a temática da reabilitação urbana e se se evidenciassem pertencer a algum dos grupos acima referidos (grupo x, grupo y e grupo z) era solicitado um pedido de preenchimento do questionário *online*.

As atividades conversas/entrevistas decorridas ao longo do ano foram passadas com diferentes figuras da sociedade, desde grupos ligados à atividade política (autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos); grupos profissionais diretos Tutela (profissionais que de alguma forma estiveram ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: arquitetos; engenheiros; historiadores; etc.); e todos aqueles cidadãos residentes na AMP que não fizeram parte dos grupos anteriores mas residem no grande Porto.

As conversas/entrevistas foram desenvolvidas de forma individual e informal sob o tema em estudo (reabilitação urbana sustentável) respeitando o guião previamente elaborado, para assim procurar as respostas às questões apresentadas no questionário *online*. Procurou-se avaliar de que forma os cidadãos que percorrem a baixa do Porto ao se deslocarem nos seus lugares habituais, tem consciência das alterações que estes têm sofrido ao longo do tempo, bem como se estas alterações tem trazido uma mais-valia do ponto de vista da sustentabilidade do lugar.

A dissertação foi complementada através de um estudo e pesquisa do último relatório elaborado pela ATLAS WORLD HERITAGE – “*Heritage in the Atlantic Area Sustainability of the urban World Heritagesites*”<sup>23</sup>, onde se encontram indicadas as melhores práticas levadas a cabo nos processos de

---

<sup>23</sup><https://ewh.org.uk/project/atlas-world-heritage/> acedido a 20 de setembro de 2019

reabilitação urbana das diferentes cidades: Bordeaux; Edinburgh; Florence; Porto e Santiago De Compostela.

O referido tema teve como objetivo a compreensão dos significados atribuídos pelos sujeitos às suas ações num determinado contexto.

No método adotado, pretendeu-se interpretar e compreender a realidade quotidiana, experienciada pelos sujeitos a partir do pensamento de cada um assim como das suas atitudes.

O recurso à análise de conteúdos e recolha de informação evidenciou ser o método mais adequado ao estudo, dado que o conteúdo das informações se baseia em registos visuais, inquéritos e entrevista feitos através de uma pesquisa nas diferentes cidades, assim como das atividades desenvolvidas pelos transeuntes ao percorrerem a baixa da cidade do Porto. Os registos visuais têm como objetivo principal captar com objetividade o comportamento e atitude evidenciados de todos os peões que percorrem o local em análise.

Destaca-se a observação como um dos pontos essenciais do desenvolvimento do relatório, assim como o acompanhamento e partilha decorridos ao longo das conversas/entrevista.

Os processos de desenvolvimento do presente trabalho possibilitam uma abordagem da realidade daquilo a que foi proposto captar e observar, aproximando-nos assim dos seus atores, das suas atitudes, motivações, interpretações e reflexões, na busca de um estudo mais próximo e pessoal.

As conversas/entrevistas desenvolvidas ao longo do ano letivo fizeram com que tivesse sido possível, aprofundar um tema que tem vindo a suscitar curiosidade à população em geral, sendo notícias nos vários meios de comunicação social nos últimos tempos.

Deste modo, a utilização das ferramentas metodológicas apresentadas permitem responder aos objetivos traçados para a presente dissertação.

## 2.2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

### 2.1.1 - QUESTIONÁRIO – *online*

Apresenta-se o questionário efetuado, tal como apareceu na plataforma *online* acessível aos participantes



### REABILITAÇÃO URBANA NA BAIXA DO PORTO

O presente questionário tem como principal objetivo a avaliação da reabilitação urbana na baixa do Porto, e até que ponto este desenvolvimento será sustentável a médio/longo prazo, sem que a sua identidade seja posta em causa.

O mesmo encontra-se integrado num projeto desenvolvido no ano letivo de 2018/19, para obtenção do título de Mestre do curso de Arquitetura, pela Faculdade de Arquitetura da Universidade Lusíada do Norte.

O estudo será realizado de acordo com os regulamentos e práticas de proteção de dados da Universidade Lusíada. As respostas serão tratadas com total garantia de confidencialidade e anonimato perante terceiros. Serão apenas divulgados dados agregados e nunca serão utilizados dados individuais para efeitos de comunicação de resultados. Toda a informação no âmbito deste estudo será guardada apenas pelo período necessário à sua análise. Agradece-se desde já a participação de todos nesta iniciativa através do preenchimento do referido questionário, estimando-se em 7 minutos o tempo necessário para esse efeito.

\*Obrigatório

Os centros históricos estão-se a descaracterizar, os residentes afastam-se de forma espontânea ou mesmo forçada pela especulação do mercado, proporcionando ou mesmo obrigando à necessidade de adaptação de lugares outrora representativos de uma sociedade, a novas e diferentes realidades atuais.

Com tudo isto deparamo-nos com uma identidade universal; ou seja; centros urbanos que passam a ser facilmente confundidos ou aproximados a um qualquer outro centro num outro lugar.

É neste contexto que surge a necessidade da procura da sustentabilidade da identidade de cada lugar. Com este trabalho de reflexões sobre a cidade e o ambiente urbano, procuro analisar a capacidade de sustentabilidade que é conferida a cada lugar, aplicando-a a um caso específico, nomeadamente a cidade do Porto.

## A - AVALIAR INDICADORES SOBRE O VALOR HISTÓRICO

\* Resposta obrigatória.

**A 1.** O centro histórico do Porto foi classificado como Património Cultural da Humanidade em 1996. Depois desta classificação e através das diferentes formas de reabilitação que se foram evidenciando na ARU (Área de Reabilitação Urbana) acha que ainda será possível continuarmos a reconhecer o valor histórico desta cidade?

\*

1. Sim, cada vez se evidencia melhor o seu património.
2. Sim, no entanto começou a desvirtuar-se.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Piorou estamos a desvirtuar o património.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 2.** Entende que todo o processo de Reabilitação levado a cabo veio trazer mais-valias à cidade?

\*

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 3.** Considera que a parceria criada entre os setores público e privado poderá aumentar a sensibilidade e eficácia na preservação da traça da cidade?

\*

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 4.** Considera que os programas de incentivo à Reabilitação Urbana apoiados pela UE (União Europeia), foram os principais dinamizadores e/ou impulsionadores do desenvolvimento da cidade?

\*

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 5.** A crescente especulação imobiliária veio trazer novos mercados à baixa do Porto, assim como potenciar a pressão sobre o património existente, dificultando a permanência dos antigos moradores (uma população maioritariamente envelhecida). Considera ser esta uma forma de preservar o património histórico do lugar?

\*

1. Sim, concordo totalmente (favorece a oferta/procura).
2. Não concordo. Desvirtua a baixa.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Descaracteriza a cidade que outrora conheci.

**Observações/Sugestões:**

## **B – AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO SOCIAL**

\* Resposta obrigatória.

**B 1.** Ao nos depararmos com um frenesim de turismo a percorrer a cidade ainda é possível encontramos a identidade de outrora?

\*

1. Sim, concordo totalmente. A cidade melhorou de tal forma, que não só manteve, como ainda evidenciou algumas das suas características esquecidas.
2. Sim, concordo em parte. A cidade melhorou ao adaptar-se à crescente procura abdicando da sua identidade.
3. Não concordo. Perdeu algumas das suas características, embora seja um mal necessário.
4. Não. A cidade descaracterizou-se por completo.
5. Prefiro não responder.

**Observações/Sugestões:**

**B 2.** Os residentes das zonas centrais das ARU vêm-se obrigados a deslocar para a periferia da cidade, dando assim lugar a novos hotéis/alojamento e novos estabelecimentos comerciais. Isto será um fator positivo na transformação da cidade?

\*

1. Sim, concordo totalmente (favorece a oferta/procura).
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não concordo. Desvirtua a baixa.

**Observações/Sugestões:**

**B 3.** A Reabilitação Urbana potenciada através dos investimentos públicos e investimentos privados proporcionou a criação de novos postos de trabalho. Estes impulsionadores no desenvolvimento tornaram-se num dos fatores de satisfação da população residente na AMP?

\*

1. Sim, concordo totalmente (diminui o desemprego).
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não
5. Não concordo. Continuamos com falta de emprego para os moradores.

**Observações/Sugestões:**



**B 4.** A Reabilitação Urbana desenvolvida na ARU do Porto foi capaz de proporcionar um aumento do grau de satisfação aos seus residentes?

\*

1. Sim, concordo totalmente. Os residentes têm melhor qualidade de vida.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não concordo. Os residentes perderam a qualidade de vida que tinham anteriormente.

**Observações/Sugestões:**

## **C - AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO MATERIAL**

\* Resposta obrigatória.

**C 1.** A nível económico acha benéfica a recente invasão de turistas na baixa do Porto?

\*

1. Sim, concordo totalmente. É ótimo para todos, porque potencia toda uma região, e os seus serviços.
2. Sim, concordo em parte. Beneficia apenas a zona da baixa, sem repercussão para o resto da cidade.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Não, concordo. Faz com que se desenvolva um desequilíbrio económico potenciando o aparecimento de zonas satélite.
5. Não. Ao contrário do que aparenta vem estragar e “afundar” o Porto.

**C 2.** Na sua opinião os principais fatores que proporcionaram esta crescente procura de visita ao centro urbano do Porto são: (selecione as 3 opções principais por ordem, sendo a 1º a mais importante e a 3º a de menos importância).

\*

**I** - Primeira opção; **II** - Segunda opção; **III** - Terceira opção

1. Clima/localização geográfica.
2. Aumento das acessibilidades (de fora para dentro, ex: aviação *low cost*, comboios, etc).
3. Segurança Pública.
4. Tradição/Gastronomia.
5. História/Arquitetura.
6. Universidade.

**C 3.** Dado ao considerável aumento de visitantes ao património cultural edificado, estes passaram a ser taxados. Concorda que os residentes devam ter de pagar para usufruir do seu património?

\*

1. Sim, concordo para todos os edifícios. Pois sofrem muito desgaste com o elevado número de visitantes necessitando assim de manutenção continua.
2. Sim, concordo, mas apenas para alguns edifícios, que justifiquem uma manutenção mais específica e dispendiosa.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Penso que não.
5. Não concordo, os moradores deviam ser isentos.

**C 4.** Tendo em conta as limitações que conferem a cada lugar, acha que estamos no caminho certo para uma reabilitação urbana sustentável (sustentabilidade de carácter social de cada lugar)?

\*

1. Sim, concordo com os métodos do desenvolvimento da cidade.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Penso que não.
5. Não concordo com o que foi feito para atrair as pessoas a percorrerem a baixa.

**Observações/Sugestões:**

## **D – Dados do Inquirido**

\* Resposta obrigatória.

### **D 1. Idade**

\*

18-27

28-37

38-47

48-57

58-67

68-77

>78

### **D 2. Género**

\*

Masculino

Feminino

### **D 3. Qual o grau de escolaridade?**

\*

Ensino básico - 1º Ciclo: 1º, 2º 3º e 4º Anos

2º Ciclo: 5º e 6º Anos

3º Ciclo: 7º, 8º e 9º Anos

Ensino secundário: 10º, 11º e 12º

Ensino Superior - Licenciatura

Pós-Graduação

Mestrado

Doutoramento

Pós-Doutoramento

### **D 4. Profissão**

\*

Desempregado

Estudante

Profissional Liberal

Trabalhador por conta de outro

Trabalhador na função pública

Reformado

Outra

### **D 5. Residência**

\*

Arouca

Espinho

Gondomar

Maia

Matosinhos

Oliveira de Azeméis

Paredes

Porto

Póvoa do Varzim

Santa Maria da Feira

Santo Tirso  
São João da Madeira  
Trofa  
Vale de Cambra  
Valongo  
Vila do Conde  
Vila Nova de Gaia  
Outra

**D 6. Tendo em conta a sua formação académica e/ou experiência profissional em qual destes grupos se enquadra? \***

\*

**GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos; players)

**GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.)

**GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP)

### **2.1.2 - ENTREVISTA - ARQUITETO RUI LOZA**

Foi realizada uma entrevista ao Arquiteto Rui Loza, por este ter sido o coordenador do processo de candidatura da classificação do Centro Histórico do Porto a “Património Mundial”.

A entrevista foi realizada no mês de Setembro de 2019 no Atelier do arquiteto na cidade do Porto.

A referida entrevista inicialmente foi orientada pelas questões apresentadas no questionário *online* e de seguida foi complementada por um documento escrito em 2018 pelo próprio, sobre a temática da cidade do Porto na atualidade, face às mudanças que tem sido submetida.



### 2.1.3 - CONVERSAS (DIÁLOGOS COM OS INQUIRIDOS)

As conversas (diálogos com os inquiridos) foram realizados de forma individual e presencial, para assim se poder selecionar se cada individuo poderia ou não fazer parte da amostra. No final de cada conversa/discussão sobre a temática da reabilitação urbana e se se evidenciassem pertencer a algum dos grupos referidos na secção de introdução e abaixo listados (grupo x, grupo y e grupo z) solicitou-se que procedessem ao preenchimento do questionário *online*.

Foram considerados os seguintes grupos de interesse:

- **GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos;
- **GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.);
- **GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP).

As conversas decorreram entre o dia 01 de Julho e o dia 30 de Setembro de 2019, tendo sido agendadas 70 conversas/entrevistados 13 a indivíduos do grupo X, 30 do grupo Y e 27 do grupo Z.

As conversas/entrevistas foram feitas de uma forma informal, algumas por marcação dada a intensa agenda dos participantes, outras durante os seminários e conferências que pude assistir ao longo do ano letivo. Todos os inquiridos mostraram-se recetivos às minhas questões e participaram de forma espontânea e disponível.

Das conversas com os inquiridos interessava essencialmente perceber como cada individuo utiliza e vive os espaços, a suas opiniões quanto às políticas de reabilitação urbana que têm sido levadas a cabo na cidade, tendo em conta as características que conferem a identidade a cada lugar.



**As questões de base lançadas relativamente aos fatores construtores do entendimento da reabilitação sustentável:**

- O valor Histórico
- Valorização Social
- Valorização Material

As conversas tiveram como propósito a recolha de informação necessária às questões de base lançadas.

As conversas/diálogos decorreram durante o ano letivo de 2018/19, tendo-se procedido ao registo de todos os comentários associados às respostas dadas.

Foram colocadas as seguintes questões a cada inquirido:

- Qual a sua localização geográfica.
- Densidade populacional da sua região.
- Taxas de emprego/desemprego da sua residência.
- A sua opinião quanto às responsabilidades das autarquias na requalificação urbana.
- Se a sua área de residência integra zonas/bairros históricos?
- Serão os municípios sensíveis a estas características?
- As diferentes características de cada local podem influenciar o resultado e o sucesso dos planos de reabilitação?
- As autarquias têm perceção e consciência nos processos a desenvolver nos métodos escolhidos para os programas de reabilitação urbana?
- Ao analisar cada local, que diferenças vou conseguir encontrar?
- De que forma estas variáveis se articulam entre elas e o meu pensamento?

## 2.3 MOMENTO DE REFLEXÃO

As cidades além do fim a que se destinam (vivência em comunidade) funcionam também como espaços de integração, onde nos deparamos com diferentes grupos, tanto culturais como étnicos, religiosos ou filosóficos, assim como portadores de alguma deficiência física ou psicomotora.

A “nossa cidade”, ou seja, a cidade do século XXI, rotulada como um lugar democrático, procura a igualdade de oportunidades, fomenta a inclusão e a partilha de conhecimento através da mescla das diferentes realidades. Um cidadão com deficiência física ou motora, de qualquer religião ou raça, tem de ter igualdade de oportunidade no direito a viver um lugar. A democracia debate-se por um conceito de partilha num mundo real, todo ele repleto de diferenças; é desta forma que nascem os novos conceitos de cidade, para dar resposta à diversidade dos nossos dias.

A cidade cosmopolita, como é o exemplo do Porto, evidencia-se como um exemplo de inclusão social, pois tive a oportunidade de identificar uma diversidade acentuada no que diz respeito a diferenças entre uns e outros. A heterogeneidade nas ruas evidencia-se através das diferenças de estratos sociais dos vários transeuntes, assim como as diferentes nacionalidades.

O fator principal da não-aceitação da diferença física e motora prende-se na maioria parte das vezes com os elementos arquitetónicos que compõem os espaços, ou seja, muitas das cidades não estão habilitadas a ter capacidade receber pessoas com problemas físicos e motores, dada a dificuldades de movimentação por causa das barreiras arquitetónicas pré-existentes, assim como na dificuldade das acessibilidades.

No entanto, a construção da identidade de uma sociedade tem obrigatoriamente que incutir os conceitos da diferença, pela identificação de uma origem coletiva e cultural.

Cada cultura é organizadora de espaços à sua maneira, que partem de um pressuposto que os identifica. O ser humano aprende um conjunto de

regras de convivência relativas aos espaços, baseadas na cultura de cada lugar, sendo que na maioria das vezes os indivíduos utilizadores dos lugares, não tem consciência dos processos de criação dos mesmos.

O arquiteto desenha a cidade de acordo com as suas experiências e vivências, segundo ele os espaços são concebidos com raciocínio e uma lógica perfeita, no entanto os edifícios e os seus espaços exteriores são para ser vividos pela comunidade que os integra e a questão que se coloca é; o projeto funciona?

O arquiteto tem de ter em consideração:

- Diversidade do ponto de vista demográfico;
- Diversidade dos problemas e da sua combinação;
- Diversidade na intensidade e na escala de problemas;
- Diversidade nas dinâmicas locais de reabilitação.



Figura 8 - DIÁRIO DE BORDO

## CAPÍTULO III - RESULTADOS

### 3.1 - QUESTIONÁRIO *online*

Foram contactadas 90 pessoas, das quais responderam apenas 70, ou seja 78% do total dos inquiridos. As 70 respostas foram todas validadas, de salientar a dificuldade na obtenção das mesmas, pelo facto de terem sido seleccionados inquiridos com agendas pessoais e profissionais intensas, o que impedia de alguma forma a despendem de algum tempo, assim como pelo facto de nos encontrarmos em época de eleições o que faz com que a disponibilidade seja ainda mais escassa.

A apresentação e posterior análise dos resultados obtidos através do questionário *online* foi dividida em dois grupos:

**Grupo I - Análise global** – representa a análise global de todos os questionários validados, onde se produzem gráficos com o somatório das respostas correspondentes ao grupo X, grupo Y e grupo Z.

**Grupo II - Análise parcial** – representa a análise parcial de todos os questionários, onde se produzem gráficos separando as respostas do grupo X, grupo Y e grupo Z.

A análise dos resultados referentes ao questionário *online* é apoiada através da apresentação de gráficos.

O questionário foi desenvolvido de forma a ser possível aos inquiridos responderem através de pequenos textos de observações, caso as possíveis respostas não se adequem.

## **GRUPO I - ANÁLISE TOTAL**

Os resultados apresentados são os totais dos questionários realizados aos três grupos que serviram para a amostra:

- **GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos;
- **GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.);
- **GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP).

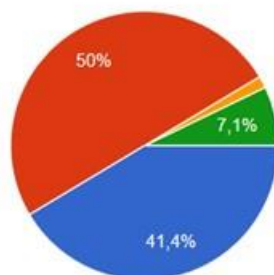
Foram analisados 70 resultados, referentes ao conjunto das três amostras consideradas para o estudo.



## A - AVALIAR INDICADORES SOBRE O VALOR HISTÓRICO

**A 1.** O centro histórico do Porto foi classificado como Património Cultural da Humanidade em 1996. Depois desta classificação e através das diferentes formas de reabilitação que se foram evidenciando na ARU (Área de Reabilitação Urbana) acha que ainda será possível continuarmos a reconhecer o valor histórico desta cidade?

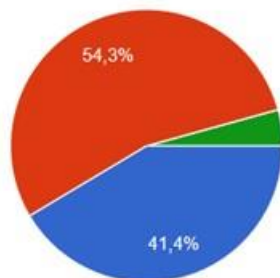
70 respostas



- 1. Sim, cada vez se evidencia melhor o seu património.
- 2. Sim, no entanto começou a desvirtuar-se.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Piorou estamos a desvirtuar o património.
- 5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 2.** Entende que todo o processo de Reabilitação levado a cabo veio trazer mais-valias à cidade?

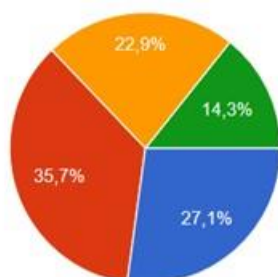
70 respostas



- 1. Sim, concordo totalmente.
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 3. Considera que a parceria criada entre os setores público e privado poderá aumentar a sensibilidade e eficácia na preservação da traça da cidade?**

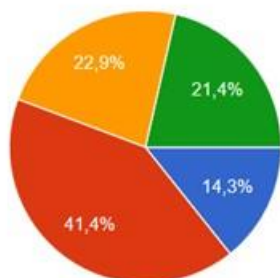
70 respostas



- 1. Sim, concordo totalmente.
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 4. Considera que os programas de incentivo à Reabilitação Urbana apoiados pela UE (União Europeia), foram os principais dinamizadores e/ou impulsionadores do desenvolvimento da cidade?**

70 respostas



- 1. Sim, concordo totalmente.
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

**A 5. A crescente especulação imobiliária veio trazer novos mercados à baixa do Porto, assim como potenciar a pressão sobre o património existente,**

dificultando a permanência dos antigos moradores (uma população maioritariamente envelhecida). Considera ser esta uma forma de preservar o património histórico do lugar?

70 respostas



**Observações/Sugestões:** 10 respostas<sup>24</sup>

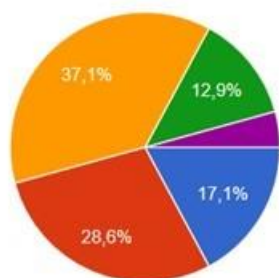
<sup>24</sup>ANEXOS 1 – A5. Observações/Sugestões



## B – AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO SOCIAL

**B 1.** Ao nos depararmos com um frenesim de turismo a percorrer a cidade ainda é possível encontramos a identidade de outrora?

70 respostas

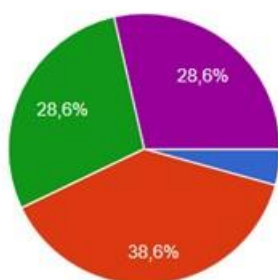


- 1. Sim, concordo totalmente. A cidade melhorou de tal forma, que não só manteve, como ainda evidenciou al...
- 2. Sim, concordo em parte. A cidade melhorou ao adaptar-se à crescent...
- 3. Não concordo. Perdeu algumas das suas características, embora sej...
- 4. Não. A cidade descaracterizou-se por completo.
- 5. Prefiro não responder.

**Observações/Sugestões:** 8 respostas<sup>25</sup>

**B 2.** Os residentes das zonas centrais das ARU vêm-se obrigados a deslocar para a periferia da cidade, dando assim lugar a novos hotéis/alojamento e novos estabelecimentos comerciais. Isto será um fator positivo na transformação da cidade?

70 respostas



- 1. Sim, concordo totalmente (favorece a oferta/procura).
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não concordo. Desvirtua a baixa.

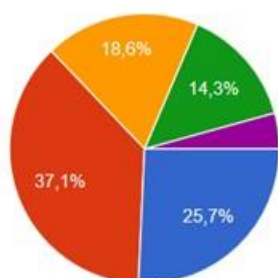
**Observações/Sugestões:** 9 respostas<sup>26</sup>

<sup>25</sup>ANEXOS 2 – B1. Observações/Sugestões

<sup>26</sup>ANEXOS 3 – B2. Observações/Sugestões

**B 3.** A Reabilitação Urbana potenciada através dos investimentos públicos e investimentos privados proporcionou a criação de novos postos de trabalho. Estes impulsionadores no desenvolvimento tornaram-se num dos fatores de satisfação da população residente na AMP?

70 respostas

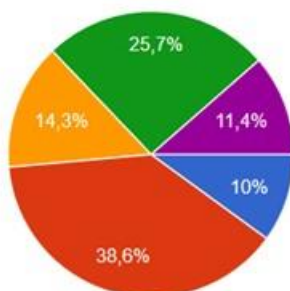


- 1. Sim, concordo totalmente (diminui o desemprego).
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não concordo. Continuamos com falta de emprego para os moradores.

**Observações/Sugestões:** 3 respostas<sup>27</sup>

**B 4.** A Reabilitação Urbana desenvolvida na ARU do Porto foi capaz de proporcionar um aumento do grau de satisfação aos seus residentes?

70 respostas



- 1. Sim, concordo totalmente. Os residentes têm melhor qualidade de vida.
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
- 4. Acho que não.
- 5. Não concordo. Os residentes perderam a qualidade de vida que tinham anteriormente.

**Observações/Sugestões:** 7 respostas<sup>28</sup>

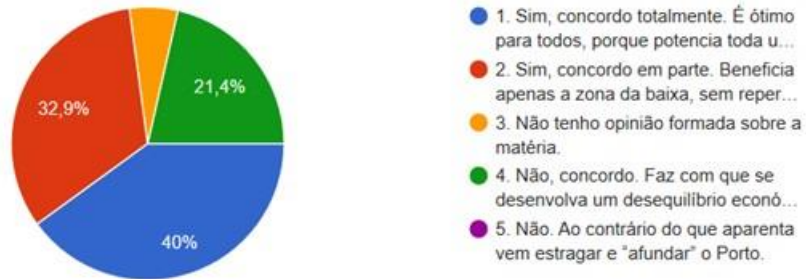
## **C - AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO MATERIAL**

<sup>27</sup>ANEXOS 4 – B3. Observações/Sugestões

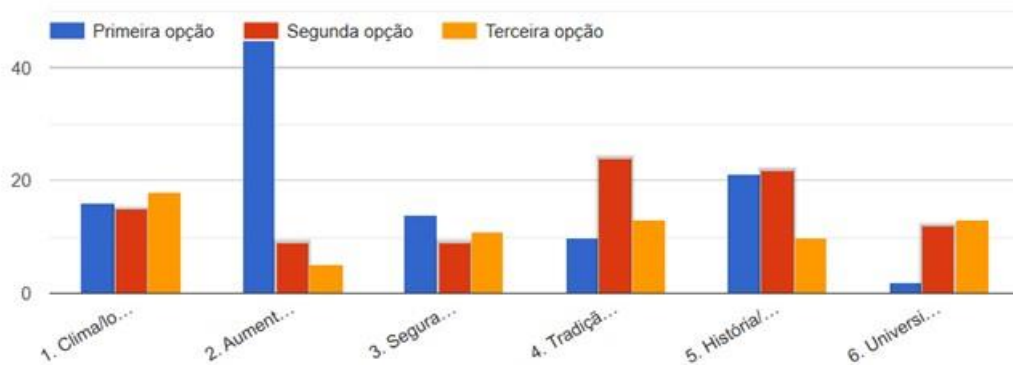
<sup>28</sup>ANEXOS 5 – B4. Observações/Sugestões

**C 1. A nível económico acha benéfica a recente invasão de turistas na baixa do Porto?**

70 respostas

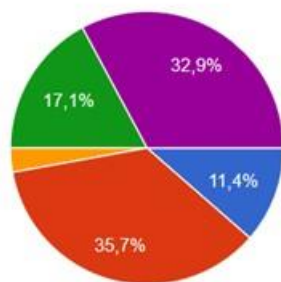


**C 2. Na sua opinião os principais fatores que proporcionaram esta crescente procura de visita ao centro urbano do Porto são: (selecione as 3 opções principais por ordem, sendo a 1º a mais importante e a 3º a de menos importância).**



**C 3. Dado ao considerável aumento de visitantes ao património cultural edificado, estes passaram a ser taxados. Concorda que os residentes devam ter de pagar para usufruir do seu património?**

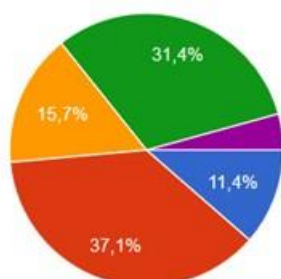
70 respostas



- 1. Sim, concordo para todos os edifícios. Pois sofrem muito desgaste com o elevado número de visitante...
- 2. Sim, concordo, mas apenas para alguns edifícios, que justifiquem um...
- 3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
- 4. Penso que não.
- 5. Não concordo, os moradores deviam ser isentos.

C 4. Tendo em conta as limitações que conferem a cada lugar, acha que estamos no caminho certo para uma reabilitação urbana sustentável (sustentabilidade de carácter social de cada lugar)?

70 respostas



- 1. Sim, concordo com os métodos do desenvolvimento da cidade.
- 2. Sim, concordo em parte.
- 3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
- 4. Penso que não.
- 5. Não concordo com o que foi feito para atrair as pessoas a percorrerem a baixa.

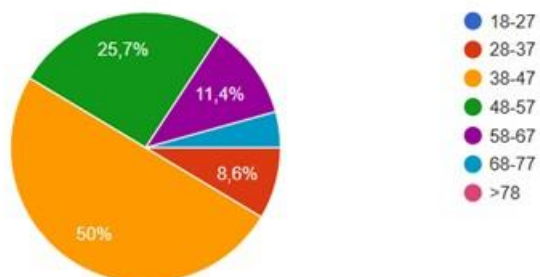
**Observações/Sugestões: 5 respostas<sup>29</sup>**

<sup>29</sup>ANEXOS 6 – C4. Observações/Sugestões

## D – Dados do Inquirido

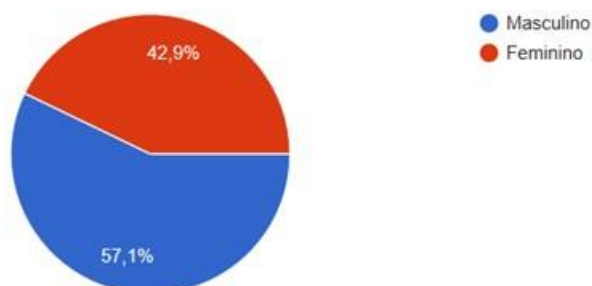
### D 1. Idade

70 respostas



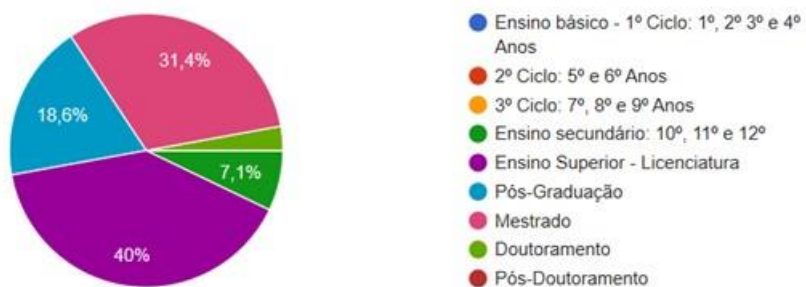
### D 2. Género

70 respostas



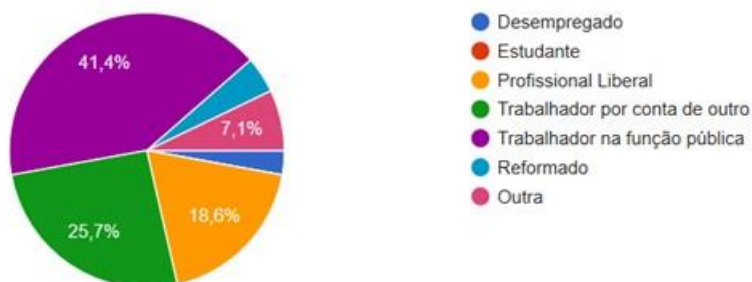
### D 3. Qual o grau de escolaridade?

70 respostas



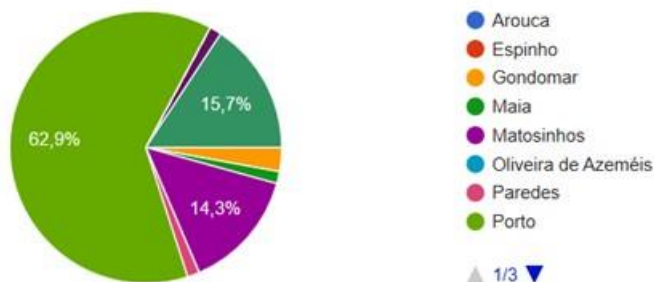
#### D 4. Profissão

70 respostas



#### D 5. Residência

70 respostas



#### D 6. Tendo em conta a sua formação académica e/ou experiência profissional em qual destes grupos se enquadra?

70 respostas



## **GRUPO II - ANÁLISE PARCIAL**

Os resultados apresentados são os parciais dos questionários realizados aos três grupos que serviram para a amostra:

**GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos;

**GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.);

**GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP).

Foram analisados 70 resultados, referentes aos três grupos de amostras consideradas para o estudo, sendo:

**GRUPO X** – 13 respostas

**GRUPO Y** – 30 respostas

**GRUPO Z** – 27 respostas

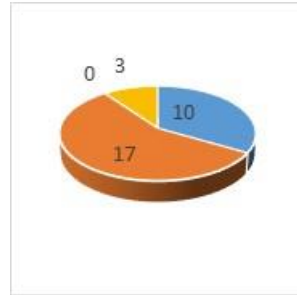


## A - AVALIAR INDICADORES SOBRE O VALOR HISTÓRICO

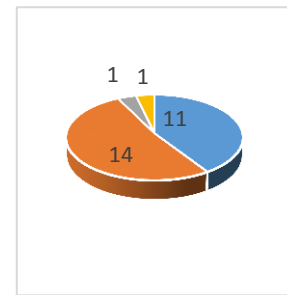
A 1. O centro histórico do Porto foi classificado como Património Cultural da Humanidade em 1996. Depois desta classificação e através das diferentes formas de reabilitação que se foram evidenciando na ARU (Área de Reabilitação Urbana) acha que ainda será possível continuarmos a reconhecer o valor histórico desta cidade?



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

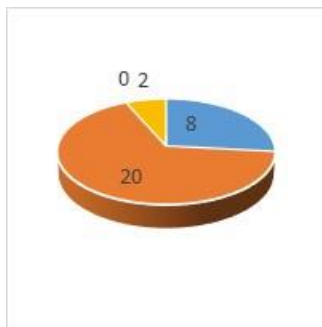
1. Sim, cada vez se evidencia melhor o seu património.
2. Sim, no entanto começou a desvirtuar-se.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Piorou estamos a desvirtuar o património.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.



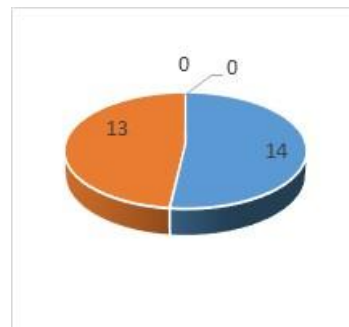
**A 2. Entende que todo o processo de Reabilitação levado a cabo veio trazer mais-valias á cidade?**



GRUPO X



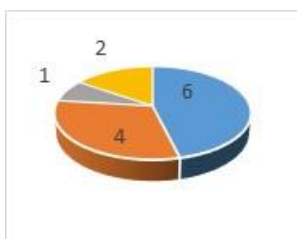
GRUPO Y



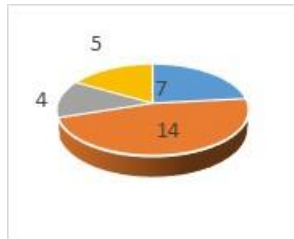
GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

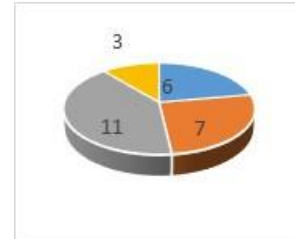
**A 3. Considera que a parceria criada entre os setores público e privado poderá aumentar a sensibilidade e eficácia na preservação da traça da cidade?**



GRUPO X



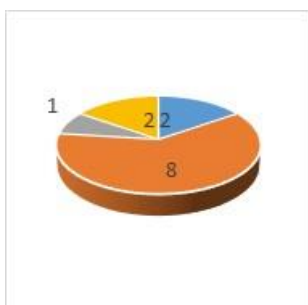
GRUPO Y



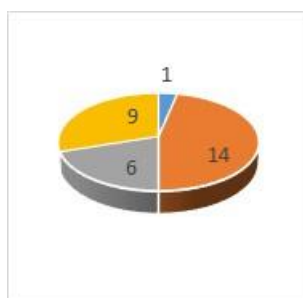
GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

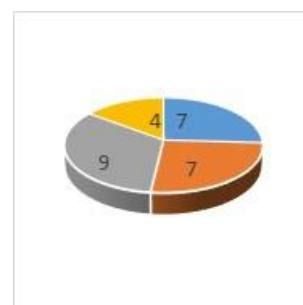
**A 4.** Considera que os programas de incentivo à Reabilitação Urbana apoiados pela UE (União Europeia), foram os principais dinamizadores e/ou impulsionadores do desenvolvimento da cidade?



GRUPO X



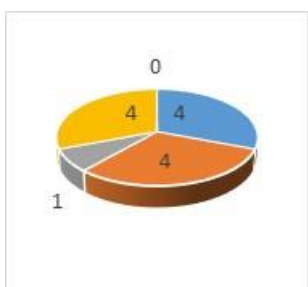
GRUPO Y



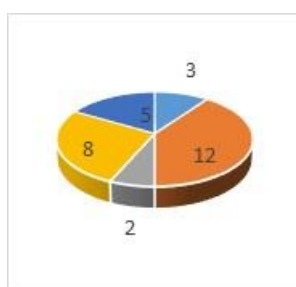
GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Não reconheço a cidade que outrora conheci.

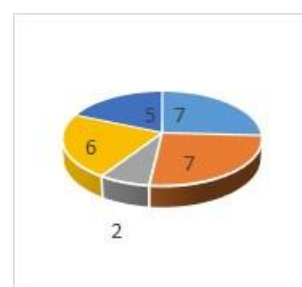
**A 5.** A crescente especulação imobiliária veio trazer novos mercados à baixa do Porto, assim como potenciar a pressão sobre o património existente, dificultando a permanência dos antigos moradores (uma população maioritariamente envelhecida). Considera ser esta uma forma de preservar o património histórico do lugar?



GRUPO X



GRUPO Y

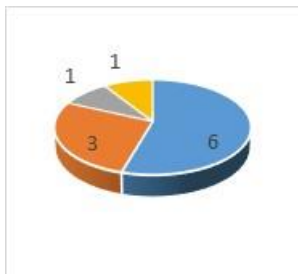


GRUPO Z

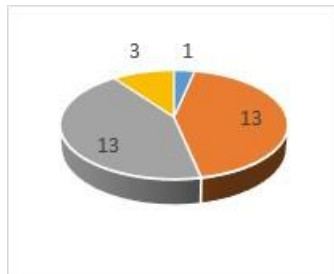
1. Sim, concordo totalmente (favorece a oferta/procura).
2. Não concordo. Desvirtua a baixa.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não de todo. Descaracteriza a cidade que outrora conheci.

## B – AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO SOCIAL

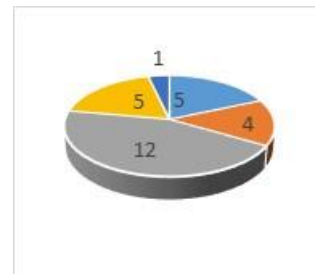
**B 1.** Ao nos depararmos com um frenesim de turismo a percorrer a cidade ainda é possível encontrarmos a identidade de outrora?



GRUPO X



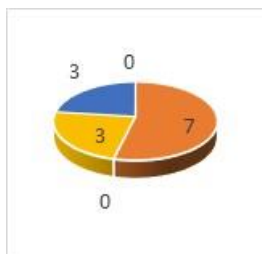
GRUPO Y



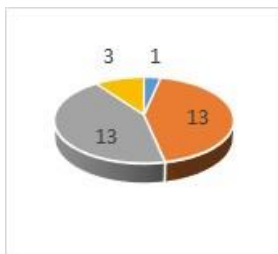
GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente. A cidade melhorou de tal forma, que não só manteve, como ainda evidenciou algumas das suas características esquecidas.
2. Sim, concordo em parte. A cidade melhorou ao adaptar-se à crescente procura abdicando da sua identidade.
3. Não concordo. Perdeu algumas das suas características, embora seja um mal necessário.
4. Não. A cidade descaracterizou-se por completo.
5. Prefiro não responder.

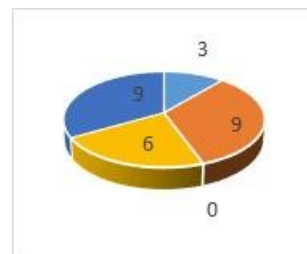
**B 2.** Os residentes das zonas centrais das ARU vêm-se obrigados a deslocar para a periferia da cidade, dando assim lugar a novos hotéis/alojamento e novos estabelecimentos comerciais. Isto será um fator positivo na transformação da cidade?



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente (favorece a oferta/procura).

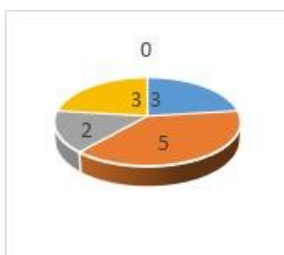
2. Sim, concordo em parte.

3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.

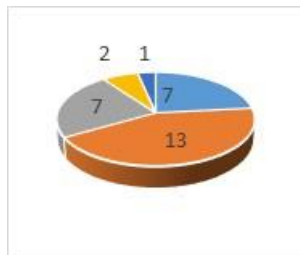
4. Acho que não.

5. Não concordo. Desvirtua a baixa.

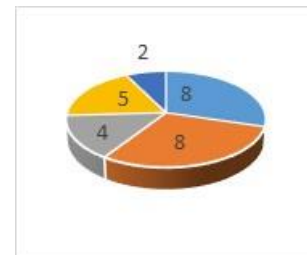
**B 3.** A Reabilitação Urbana potenciada através dos investimentos públicos e investimentos privados proporcionou a criação de novos postos de trabalho. Estes impulsionadores no desenvolvimento tornaram-se num dos fatores de satisfação da população residente na AMP?



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente (diminui o desemprego).

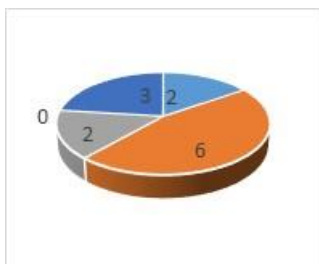
2. Sim, concordo em parte.

3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.

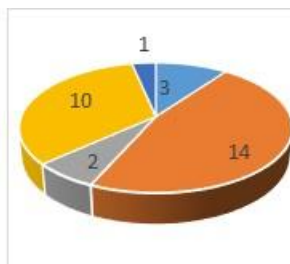
4. Acho que não

5. Não concordo. Continuamos com falta de emprego para os moradores.

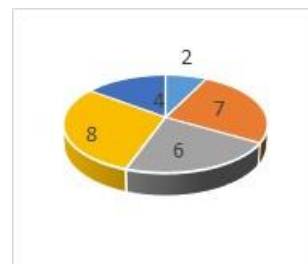
**B 4.** A Reabilitação Urbana desenvolvida na ARU do Porto foi capaz de proporcionar um aumento do grau de satisfação aos seus residentes?



GRUPO X



GRUPO Y

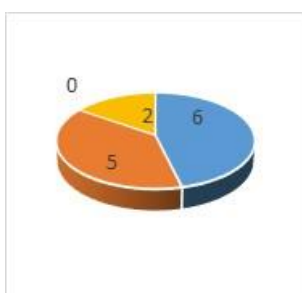


GRUPO Z

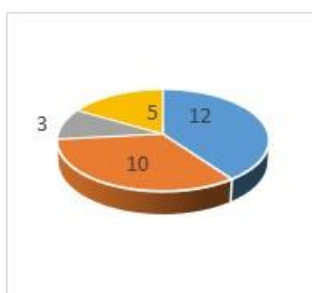
1. Sim, concordo totalmente. Os residentes têm melhor qualidade de vida.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho informação suficiente sobre esta matéria.
4. Acho que não.
5. Não concordo. Os residentes perderam a qualidade de vida que tinham anteriormente.

## C - AVALIAÇÃO DOS INDICADORES PARA VALORIZAÇÃO MATERIAL

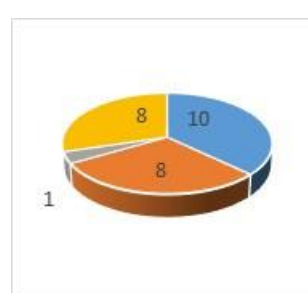
**C 1.** A nível económico acha benéfica a recente invasão de turistas na baixa do Porto?



GRUPO X



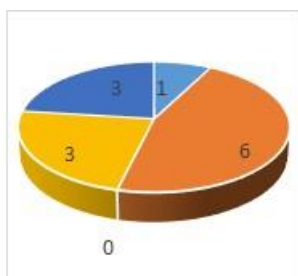
GRUPO Y



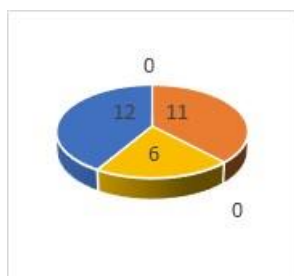
GRUPO Z

1. Sim, concordo totalmente. É ótimo para todos, porque potencia toda uma região, e os seus serviços.
2. Sim, concordo em parte. Beneficia apenas a zona da baixa, sem repercussão para o resto da cidade.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Não, concordo. Faz com que se desenvolva um desequilíbrio económico potenciando o aparecimento de zonas satélite.
5. Não. Ao contrário do que aparenta vem estragar e “afundar” o Porto.

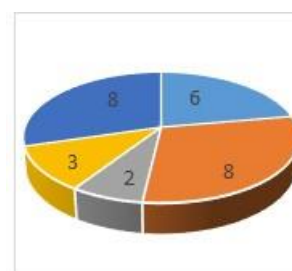
**C 3.** Dado ao considerável aumento de visitantes ao património cultural edificado, estes passaram a ser taxados. Concorda que os residentes devam ter de pagar para usufruir do seu património?



GRUPO X



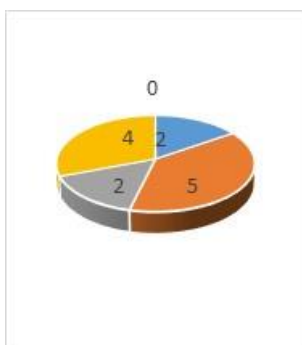
GRUPO Y



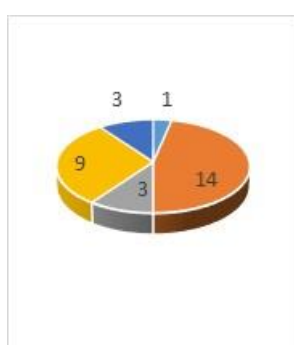
GRUPO Z

1. Sim, concordo para todos os edifícios. Pois sofrem muito desgaste com o elevado número de visitantes necessitando assim de manutenção continua.
2. Sim, concordo, mas apenas para alguns edifícios, que justifiquem uma manutenção mais específica e dispendiosa.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Penso que não.
5. Não concordo, os moradores deviam ser isentos.

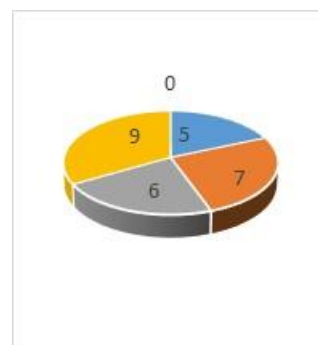
**C 4.** Tendo em conta as limitações que conferem a cada lugar, acha que estamos no caminho certo para uma reabilitação urbana sustentável (sustentabilidade de carácter social de cada lugar)?



GRUPO X



GRUPO Y

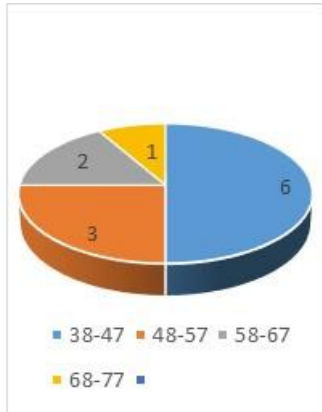


GRUPO Z

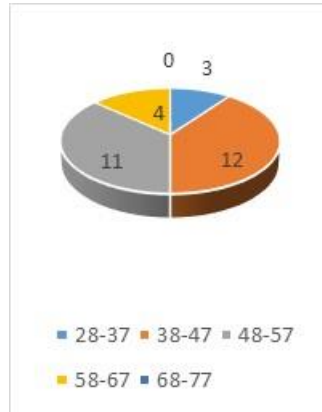
1. Sim, concordo com os métodos do desenvolvimento da cidade.
2. Sim, concordo em parte.
3. Não tenho opinião formada sobre a matéria.
4. Penso que não.
5. Não concordo com o que foi feito para atrair as pessoas a percorrerem a baixa.

## D – Dados do Inquirido

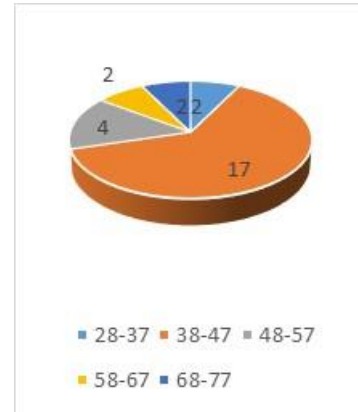
### D 1. Idade



GRUPO X



GRUPO Y

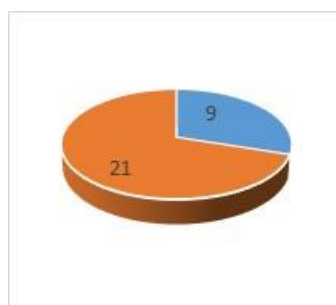


GRUPO Z

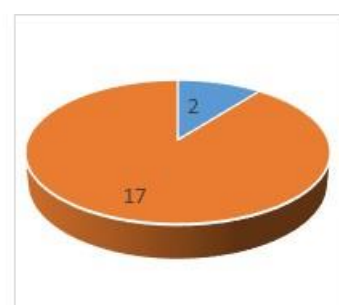
### D 2. Género



GRUPO X



GRUPO Y

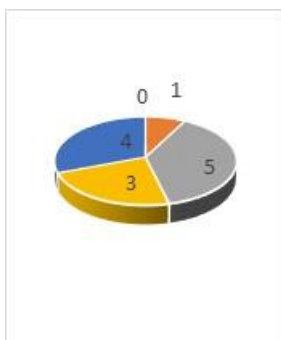


GRUPO Z

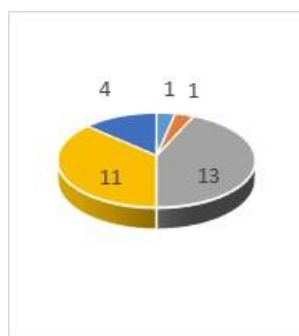
Masculino

Feminino

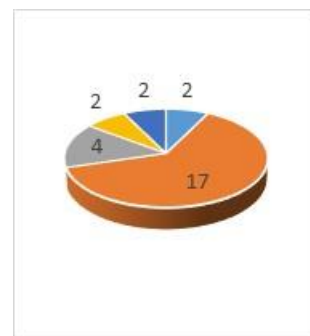
### D 3. Qual o grau de escolaridades?



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

Ensino básico - 1º Ciclo: 1º, 2º 3º e 4º Anos

2º Ciclo: 5º e 6º Anos

3º Ciclo: 7º, 8º e 9º Anos

Ensino secundário: 10º, 11º e 12º

Ensino Superior - Licenciatura

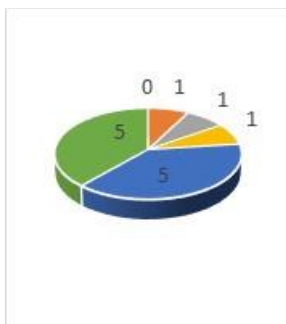
Pós-Graduação

Mestrado

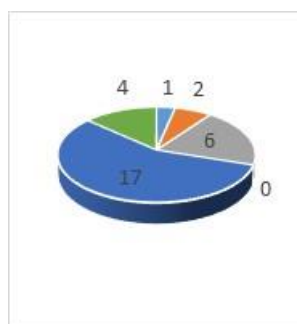
Doutoramento

Pós-Doutoramento

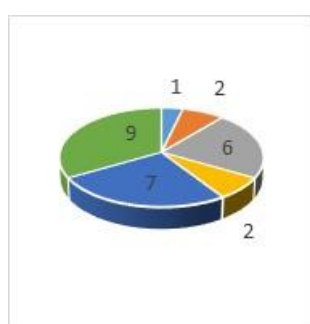
### D 4. Profissão



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

Desempregado

Estudante

Profissional Liberal

Trabalhador por conta de outro

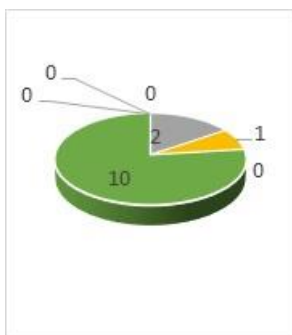
Trabalhador na função pública

Reformado

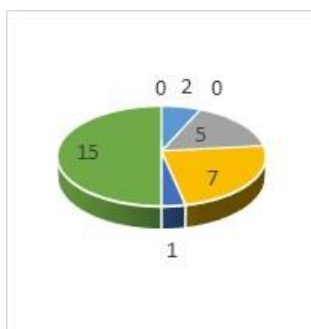
Outra



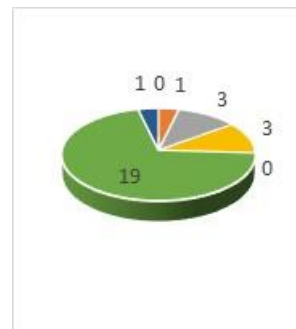
## D 5. Residência



GRUPO X



GRUPO Y



GRUPO Z

Arouca

Espinho

Gondomar

Maia

Matosinhos

Oliveira de Azeméis

Paredes

Porto

Póvoa do Varzim

Santa Maria da Feira

Santo Tirso

São João da Madeira

Trofa

Vale de Cambra

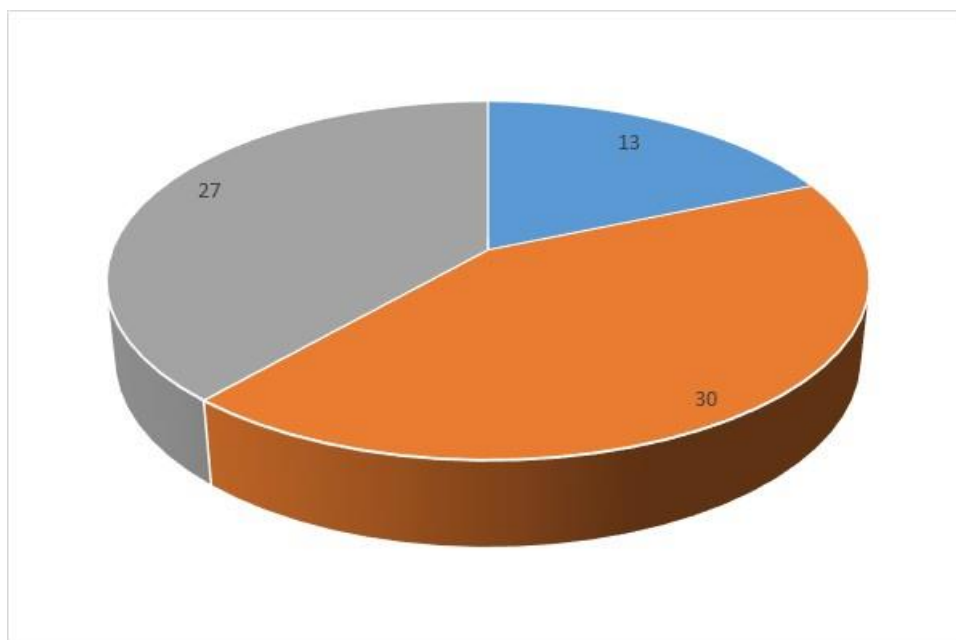
Valongo

Vila do Conde

Vila Nova de Gaia

Outra

**D 6.** Tendo em conta a sua formação académica e/ou experiência profissional em qual destes grupos se enquadra?



**GRUPO X** (Classe Política; autarquias, setor imobiliário; turismo; associações técnicas do planeamento e construção; técnicos; players)

**GRUPO Y** (Tutela; Profissionais que de alguma forma estejam ligados ao estudo e criação/construção de cidades ex: Arquitetos; Engenheiros; Historiadores; etc.)

**GRUPO Z** (aqueles que não se enquadram em nenhuma das alíneas anteriores e são residentes na AMP)



### 3.2 - ENTREVISTA - ARQUITETO RUI LOZA

Como a Reabilitação Urbana na cidade do Porto foi o tema principal que acompanhou o longo percurso do arquiteto, a primeira frase que pude ouvir foi: *“segue as teorias e exemplos do Távora e não dos Tavoristas”*

A conversa foi conduzida com a base no questionário *online*, de forma a poder dar continuidade à pesquisa que tem sido desenvolvida. Posteriormente foi enviado o referido questionário para que o arquiteto pudesse fazer parte da amostra *online*.

Toda a conversa foi posteriormente sustentada por um documento escrito pelo próprio, sob o título *“ARRENDAMENTO E HABITAÇÃO PRÓPRIA, AGORA A PROPÓSITO DAS ILHAS DO PORTO”*<sup>30</sup> a 27/06/2018 (Losa, 2018), onde é abordado o tema da Reabilitação e as questões lançadas pelo senso comum, onde hoje em dia têm sido ouvidas através do pânico que se tem vindo a fortalecer nas constantes notícias e propaganda, sobre a transformação que a cidade tem vindo a sofrer, tendo estes (senso comum) identificado o turismo como principal causador de uma possível descaracterização da cidade.

No entanto, dado o efervescer do tema da Reabilitação urbana na cidade do Porto, que muito tem perturbado o arquiteto, pois as notícias que percorrem a páginas de jornal não fundamentadas nem mesmo sustentadas com os dados reais e verdadeiros, são uma constante.

Assim, e de um modo informal rodeado de maquetes, livros e amostras de material de construção, pude ter o privilégio de ouvir em discurso direto o desmistificar de tudo o que se tem propagandeado acerca da “nova cidade do Porto”, pois estamos em época de campanha eleitoral para as eleições legislativas de outubro de 2019.

Segundo o arquiteto, as cidades tem uma necessidade própria de evolução, por isso, o ponto de partida nos processos de Reabilitação Urbana inicia-se quando os agentes envolvidos são capazes de identificar as zonas de pressão/depressão, para assim dar o foque necessário para uma reabilitação

---

<sup>30</sup>Retirado do discurso proferido pelo Arq. Rui Loza no seminário sobre as “Ilhas do Porto” na Fundação Cupertino de Miranda em 2018

capaz e coerente, proporcionando a melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes e daqueles que a frequentam.

A pobreza, degradação e desertificação das cidades são também fatores preponderantes na discussão a ter em conta aquando se desenvolve uma política de reabilitação urbana, pois uma cidade sem o seu povo perde a sua alma e a identidade que lhe confere.

“Acusar o turismo, acusar a reabilitação do edificado arruinado, atacar a mudança e a transformação, dando como bom que “antes estávamos melhor!”, porque estamos a perder habitantes nos centros históricos é só “má língua” de quem quer deixar ficar tudo na mesma ou pior, transformando em impossível o que objectivamente tem de ser feito e é urgente que seja feito.

Por pura demagogia, anda desenfreada a campanha que fotografa as janelas de Lisboa com a cara lavada, para fazer crer que é o investimento em reabilitação urbana que afasta os moradores...estes já foram há muito afastados!

E depois diz-se que Portugal está a ser tomado de assalto por estrangeiros!!!

Tamanha cortina de fumo só pode ser desmascarada pela verdade. De facto, e o Porto demonstra-o, quem expulsou os moradores dos bairros históricos foi a ruína e o abandono provocados pelo congelamento das rendas e pela total estagnação do mercado do arrendamento, enquanto se vitalizou a oferta de loteamentos em toda a periferia metropolitana.”

*Loza, R (2018 pág., 11)*

### **3.3 - CONVERSAS COM OS INQUIRIDOS**

As conversas com os inquiridos decorreram entre o dia 1 de Julho e 30 de setembro de 2019, a um grupo que varia entre aqueles que estão de alguma forma envolvidos, nos processos de Reabilitação Urbana realizada na baixa da cidade do Porto e aqueles que mesmo não tendo tido uma participação ativa, estão ligados à cidade como residentes ou pelo exercício da sua profissão.

As conversas desenvolveram-se no momento em que se agilizaram os contatos para o preenchimento dos questionários online. Desta forma tornou possível uma abordagem presencial possibilitando, assim, a participação em diferentes atividades ligadas aos temas da reabilitação urbana, que se foram desenvolvendo neste período de tempo na cidade do Porto.

Foi através das conversas realizadas aos inquiridos que foi possível aferir a opinião de diferentes figuras de destaque da cidade, ao mesmo tempo que possibilitou a participação nas atividades desenvolvidas pela “vida imobiliária - Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária”, uma vez que têm realizado vários seminários e encontros sob o tema da “Reabilitação urbana no Porto”.

Foi também através do trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pelo INTERREG, sobre o tema “Centros Históricos em mudança: perspetivas sobre o Património Mundial no Espaço Atlântico” que pude participar em seminários e encontros, onde se discutiram os temas e as preocupações que têm sido alvo as cidades pertencentes ao espaço Atlântico (Bordéus, Edimburgo, Florença, Porto e Santiago de Compostela), dadas as rápidas transformações que tem ocorrido, onde a corrida para uma globalização na procura de um mundo moderno se tem tornado evidente.



## REFLEXÃO DOS RESULTADOS

*Durante o desenvolvimento do trabalho, no mês de agosto, foi publicado um manual de “Boas Práticas” desenvolvido pelo Atlaswh, podendo este ser consultado na página [www.atlaswh.eu](http://www.atlaswh.eu)*

*Durante todo o processo de recolha de informação, foi-me possível conversar com indivíduos que tiveram uma participação ativa nos processos de reabilitação urbana levada a cabo na baixa do Porto, sendo estes, profissionais na área de projeto, organização e gestão de programas operacionais de apoio à reabilitação através de Fundos Europeus, ora elementos ligados as Autarquias, Instituições Governamentais que participam de forma ativa no dia-a-dia da cidade. Este grupo de inquiridos, teve uma reação muito semelhante entre si, foram muito críticos e participativos nas conversas, entrevistas e encontros. As suas opiniões são unânimes, chegando mesmo a questionar o inquérito realizado, apelidando-o de “tendencioso”! Pois segundo a sua opinião, algumas questões irão manipular o raciocínio do inquirido, induzindo-o numa ideia “contra” a Reabilitação.*

*Se por um lado, pude absorver informação que punha em causa as minhas questões de base face ao tema em discussão, por outro lado pude também, encontrar um grupo de indivíduos que contraria todas as opiniões do grupo anterior pondo tudo em causa do que se tem feito, apresentando novas propostas, baseadas estas em investimentos privados de grupos estrangeiros que estão a criar movimentos de investimentos ligados ao turismo.*

*Uma vez que o turismo tem sido o tema principal durante as várias discussões; ora a favor, ora contra, o Município do Porto em julho aprovou o Regulamento do Alojamento Local, avançando este para consulta pública. Neste momento encontram-se suspensos os novos registos de AL nas zonas identificadas de contenção.*

*Foi-me possível também, encontrar aqueles que com uma opinião mais poética sobre a cidade, justificam o progresso como algo inevitável a acontecer*



*nas cidades que são capazes de responder às constantes solicitações a que estão sujeitas.*

*Desta forma e com o apoio dos gráficos gerados do resultado dos questionários realizados a três grupos diferenciados quanto às suas abordagens na cidade, distribuído de uma forma homogénea quanto ao género onde no total responderam 43 mulheres e 57 homens, com idades compreendidas entre os 38/47 anos, sendo 40% licenciados, 41% dos inquiridos são trabalhadores em funções públicas, residentes maioritariamente na cidade do Porto com 62%.*

## CAPÍTULO IV - DISCUSÃO

### DISCUSÃO DOS RESULTADOS

Na dissertação que agora se conclui, analisaram-se as diferentes formas de desenhar e pensar a cidade, tomando como ponto de partida a opinião de diferentes grupos de pessoas que de alguma forma estão associados à cidade do Porto durante o ano letivo de 2018/2019.

Neste trabalho foi desenvolvido o tema da Reabilitação Urbana Sustentável na baixa do Porto, procurando perceber se o que se tem passado vai de encontro com as necessidades daqueles a que vivem (cidade) e que a sentem com sua.

Ao desenvolver uma pesquisa apoiada através de documentação, seminários, conversas e entrevistas, fez com que surgisse a necessidade de apoiar numa ferramenta digital através de um questionário *online*, que possibilitou ir de encontro a um grupo mais alargado de pessoas para dessa forma procurar responder às questões sobre o tema em análise.

Foi identificado como objetivo, procurar perceber fundamentalmente três questões: primeiro, procurou-se avaliar os indicadores sobre o valor histórico; segundo, avaliar os indicadores sobre a valorização social; terceiro, avaliar os indicadores sobre a valorização material.

Partindo dos relatos e das experiências vivenciadas entre aqueles que vivem e os que trabalham na, e para a cidade do Porto, tornou-se possível criar uma consciência de pensamentos e opiniões distintas. De realçar que o questionário online esteve disponível para preenchimento desde o dia 1 de agosto ao dia 1 de outubro, acompanhando assim o tempo dedicado para a campanha eleitoral, às eleições legislativas. As datas escolhidas foram intencionais, pois considera-se as fases destinadas às campanhas políticas a altura em que todos as opiniões estão mais intensas, assim com a vontade de as partilhar também se torna mais fervorosa.

Após a análise dos resultados do trabalho, pode-se concluir que a maioria dos inquiridos considera que o valor histórico da baixa do Porto mantém-se, apesar das alterações que têm vindo a ser realizadas no âmbito das propostas de Reabilitação Urbana. Consideram ser uma mais-valia a recuperação do edificado, mesmo sendo através de parcerias de financiamentos públicos/privados. Apesar da maioria dos investimentos que tornaram possível o renascer da baixa, serem de programas financiados por fundos europeus, a maioria dos inquiridos desconhece-os.

Foi possível identificar diferentes opiniões dentro de grupos semelhantes, ao criar momentos de reflexão fora do quotidiano ao pôr em causa as problemáticas da identidade do lugar.

Desta forma foi possível perceber as relações e os lugares que cada um toma como seus e ao mesmo tempo identificar os espaços que lhes são estranhos, mesmo sendo lugares frequentados no dia-a-dia tanto nas rotinas para o trabalho como nos percursos de lazer.

Identificou-se uma forte pressão imobiliária a implementar-se na cidade, no entanto a população mostra-se apreensiva quanto ao futuro, sentindo que ainda há muito para explorar bem como a necessidade emergente de focar os investimentos para fora do núcleo da baixa, alargando-os assim ao resto da cidade.

A dualidade identificada na questão do turismo, ora impulsiona ora descaracteriza, foi sendo evidenciada ao longo da pesquisa. Se por um lado o turismo torna possível a evolução dos centros urbanos, por outro lado passa a ser um fator intimidante para os residentes que tentam resistir às novas realidades de um mundo em mudança.

A desertificação da baixa, tem sido o tema de ordem nas páginas de jornal, bem com nas conversas de rua, no entanto foi possível identificar através da informação e documentação analisada, que a baixa do Porto já se encontrava desertificada há várias décadas, com edifícios devolutos, dado ao elevado valor necessário para a sua reabilitação. Várias famílias deixaram as

casas e ilhas que habitaram na década de 70, por habitação social, onde passaram a poder usufruir de uma melhor qualidade de vida.

Através da interpretação dos resultados, pode-se concluir que as acessibilidades foram o fator principal responsável para o desenvolvimento, no entanto dada a crescente procura do centro urbano, aumentam as visitas aos monumentos e museus, estes passaram a ser taxados, o que desagradou à maioria da população residente.

É de referir, que a maioria dos inquiridos, apesar de alguma resistência à forma com se tem levado a cabo as políticas de desenvolvimento urbano, considera que estamos no bom caminho para uma Reabilitação Sustentável na baixa do Porto.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como considerações finais, salienta-se a importância da adaptação das novas necessidades e realidades, devem ter em consideração aqueles que as habitam de forma a não deixarmos esquecer o passado, mantendo o presente para podermos usufruir no futuro aquilo que nos identifica “a nossa cidade”.

Não esquecer de salientar ainda, as discrepâncias verificadas, na interpretação de resultados, quando comparadas as análises totais e parciais. Constatou-se que genericamente, a opinião do grupo X (classe política), apresenta invariavelmente uma leitura mais contrastada dos outros dois grupos. Várias justificações podem ser inferidas:

- Estará essa classe em posse de um grupo de informações mais detalhada que permitirá acesso a outras conclusões?
- Por fazer parte de uma sua obrigação/ compromisso profissional, reitera uma vivência diferente ou um poder negocial implícito?
- O grupo Y, embora conhecedor técnico das alterações em curso, não tem um conhecimento lato numa perspectiva cronológica tão presente quanto o grupo X?
- O grupo Z tem apenas uma opinião pouco refletida, e embora justificada, pouco rebuscada ou com conhecimento de causa?

Naturalmente várias outras hipóteses poderiam ser levantadas, o que leva a concluir que estudos mais alargados devem ser desenvolvidos de futuro, com especificidades próprias mais desenvolvidas, sejam estas de carácter histórico, cultural, técnico ou mesmo político e ético.

Este trabalho revelou-se de extrema importância e pertinência, no conhecimento, compreensão e aprofundamento deste tema, pois uma vez que me insiro na área de projeto de Arquitetura e, ao mesmo tempo, ao concluir o

Mestrado na mesma área, passo a usufruir de um papel de observadora mais intenso, permitindo-me ficar a compreender melhor os diferentes pontos de vista daqueles que vivem e ocupam os espaços da cidade, assim como me potencia no desenvolvimento de competências de investigação na seleção e organização da informação disponível.

Assim, com a recolha de informação desenvolvida ao longo deste ano, fica a certeza de que ainda há muito por pensar, escrever e realizar.

## CONCLUSÃO

No desenvolvimento do presente trabalho, e após análise dos resultados, foi possível concluir que as preocupações relativas à temática da Reabilitação Urbana Sustentável são abrangentes e pertinentes, em relação aos 3 grupos de sujeitos utilizados na realização do questionário, referente à presente dissertação, denotando-se assim um interesse transversal às diferentes comunidades de inquiridos.

No entanto, os grupos de opinião divergem entre si:

- de um lado da avaliação, a classe política, apresentada como grupo X, vai de encontro à opinião pública representada pelo grupo Z, revelando uma aproximação na sua avaliação e consideração. Estes dois grupos identificam um saudosismo relativamente aos espaços às gentes e costumes. Descrevem uma vivência da cidade dividida entre épocas antigas e prósperas, e (eventualmente) um idealismo ilusório que buscam para si.
- por outro lado, a classe técnica, representada pelo grupo Y apresenta uma opinião muito crítica e distanciada de todos os outros. O grupo Y considera que serão possíveis ainda várias intervenções, mantendo a mesma linha condutora; as cidades transformam-se e acompanham a evolução existindo espaços para todos.

A nostalgia e o saudosismo identificados ao longo dos contatos que foram possíveis realizar, demonstram que a baixa não está a sofrer um movimento de transformação, mas sim um momento de adaptação a novas necessidades e vivências da atualidade de um mundo global. A baixa do Porto não empurrou os residentes para fora, estes já a tinham abandonado, fruto de uma crise e recessão económica que assolou a cidade e o país.



Evidencia-se a necessidade de acautelar o momento de transformação que estamos a atravessar, mesmo sabendo que em todas as mudanças a resistência tem sempre um papel preponderante.

Assim, parece-nos que as diferentes chamadas de atenção que se têm feito ouvir, ao longo desta nova imagem que a baixa do Porto tem vindo a demonstrar, são aquelas “vozes” que fazem com que se proporcionem chamadas de consciência de forma mais abrangente, nos processos de Reabilitação Urbana.

Apesar da pertinência do tema acompanhar a atualidade, evidencia-se a necessidade de não deixar esmorecer a opinião de cada um, para desenvolvermos uma sociedade mais participativa, justa e equitativa.

## BIBLIOGRAFIA

BANDEIRINHA, José António; Castela, Tiago; Aristides, Rui; Gouveia Alves, Joana (2018) *Habitação Cem anos de políticas públicas em Portugal 1918 - 2018 - O Fundo de Fomento da Habitação de 1969 a 1982*, Imprensa Nacional – Casa da Moeda, Lisboa (pp 242).

BARRETO, António (1996) *A Situação Social em Portugal, 1960.1995*, Lisboa: Instituto de Ciências Sociais Universidade Lisboa.

BENNEVOLO, Leonardo (1998) *A cidade e a Arquitectura*, Lisboa: Edições 70

BRUNDTLAND, G.H. (1987) Relatório Brundtland. Our Common Future. United Nations.

Conferência Europeia sobre Cidades Sustentáveis (1994) Carta das cidades europeias para a sustentabilidade. Conferência Europeia sobre Cidades Sustentáveis, Aalborg, 27 de Maio, Dinamarca - disponível online em: <http://www.rcc.gov.pt/SiteCollectionDocuments/CartaDasCidadesEuropeiasParaA%20Sustentabilidade.pdf> - acedido em 15 de agosto de 2019.

HALL, Edward (1986) *A dimensão oculta: Relógio D'água*.

ICOMOS (1987) Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas. International Council of Monuments and Sites (ICONOS) Washington, USA. - disponível online em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/CARTAINTERNACIONALPARASALVAGUARDASCIDADESHISTORICAS.pdf> - acedido em 15 de agosto de 2019.

LE CORBUSIER (1960) *L'atelier de la recherche patiente*, Paris: Éditions Vincent Fréal - disponível online em: <http://www.fondationlecorbusier.fr/>, - acedido em 20 de agosto de 2019.

LOPES, Leão (2001) *Manual básico de construção*, Mindelo: Atelier Mar.

LYNCH, Kevin (1960) *A Imagem da Cidade*, Lisboa: Edições 70.

TÁVORA, Fernando (1962) *Da Organização do Espaço*, Porto: Edições do Curso de Arquitectura da Escola Superior de Belas Artes do Porto, 1982.

TRIGUEIROS, Luiz; Costa, Alexandre Alves; Siza, Álvaro; Ferrão, Bernardo; Moura, Eduardo Souto (1993) *Fernando Távora*, Editorial Blau.

STEINBECK, John (1947) “A PÉROLA”. Publicações Europa América.

TOSTÕES, Ana (2008) *Arquitectura Portuguesa Contemporânea* (S.I.) Club dos Colecionadores dos Correios.

VÁSQUEZ, Isabel Breda; Conceição, Paula; Marques, Teresa Sá; Moia, Pedro Matos; Sá, Frederico Moura e (2004) *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação na Baixa do Porto*, Universidade do Porto – FEUP – Laboratório de Planeamento do Território e Ambiente.

VAZ, Pedro (2006) *Reabilitação Urbana: Um modelo de Sustentabilidade*. Lisboa: URBE.

## DOCUMENTOS ORIENTADORES

- Thematic Study on common challenge
- ROSA, Fernando (2018) *O Desenvolvimento Urbano Sustentável na Política de Coesão*, AD & C (Agência para o Desenvolvimento e Coesão I.P.
- 1964 Carta de Veneza
- 1975 Carta Europeia do património arquitectónico
- 1987 Relatório Brundtland
- 1987 Carta de Washington – Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas
- 1994 Carta das Cidades Europeias para a Sustentabilidade
- 2005 Memorando de Viena da UNESCO
- 2010 Declaração de Toledo sobre o desenvolvimento urbano
- 2011 Recomendação da UNESCO sobre a paisagem urbana histórica
- 2013 Gestão de sítios do património cultural
- 2017 Orientações operacionais para a implementação da Convenção do património mundial
- 2017 Guia da paisagem urbana histórica da UNESCO
- 2018-2019 O manual do plano de Acção da Convenção de Faro
- 2030 Agenda da ONU



## ÍNDICE DE IMAGENS

|  |    |
|--|----|
| <b>Figura 1</b> - FERNANDO TÁVORA EM DELHI,1983 – DESENHO DE ÁLVARO SIZA VIEIRA ..   | 17 |
| <b>Figura 2</b> - PORTO VISTO DA TORRE DOS CLÉRIGOS. VISTA PARCIAL DA ZONA CLASSIFICADA COMO PATRIMÓNIO MUNDIAL.....   | 20 |
| <b>Figura 3</b> - CENTRO HISTÓRICO DO PORTO - ÁREA CLASSIFICADA PATRIMÓNIO MUNDIAL (VERDE), ÁREA DE PROTEÇÃO - VISTA PARCIAL (VERMELHO), E MURALHA DO SÉCULO XIV (AZUL)..... | 22 |
| <b>Figura 4</b> - DIAGRAMA INTERAÇÃO DOS TRÊS CONCEITOS PRINCIPAIS DA SUSTENTABILIDADE: ECONOMIA, SOCIEDADE AMBIENTE. ....   | 24 |
| <b>Figura 5</b> - CIDADE DO PORTO ANOS 50/60 – PRAÇA DA LIBERDADE .....  | 25 |
| <b>Figura 6</b> - CIDADE DO PORTO 2019 – PRAÇA DA LIBERDADE .....  | 26 |
| <b>Figura 7</b> - MOSTEIRO DA SERRA DO PILAR (PATRIMÓNIO MUNDIAL) ENVOLTO NA NÉVOA VISTO DO PORTO.....   | 27 |
| <b>Figura 8</b> - DIÁRIO DE BORDO.....   | 58 |



## ANEXOS





## ANEXO 1. (nota rodapé 39)

A 5. A crescente especulação imobiliária veio trazer novos mercados à baixa do Porto, assim como potenciar a pressão sobre o património existente, dificultando a permanência dos antigos moradores (uma população maioritariamente envelhecida). Considera ser esta uma forma de preservar o património histórico do lugar?

### Observações/Sugestões: 10 respostas

*“Potencia a pressão sobre o património, mas poderá ser algo bom se implicar recuperações do existente, infelizmente, muitas vezes a especulação imobiliária descontrolada pode levar à perda de identidade por destruição completa do existente por algo mais novo e recente. Pese embora alguns dos edifícios sejam obrigado a manter a traça original, pelo menos no exterior.”*

*“A especulação imobiliária que leva à expulsão das camadas da população economicamente mais débeis é um aspeto negativo da reabilitação e requalificação do centro histórico.”*

*“O abandono da baixa é muito anterior à especulação imobiliária (basta consultar os censos do INE). Esta e a pressão sobre o património devem ser controlados e mitigados para não matar “a galinha dos ovos de ouro”. Mas a existência de novos mercados e de uma nova economia (AL, moradores jovens, hotéis de luxo, etc) são essenciais à sustentabilidade da baixa.”*

*“O património que existia no interior dos edifícios, na maioria dos casos foi destruído, quer por falta de qualificação técnica de projetistas e formação dos técnicos na entidade licenciadora, quer pela inexistência de legislação adequada e cuja interpretação facilitou o interesse dos privados com prejuízo para o património.”*

*“AS respostas têm em conta o património edificado que vai para além do “arranjo” das fachadas”*

*“Apesar de ter selecionado a opção 1, não concordo totalmente. O facto de haver um aumento de procura e portanto uma oneração dos preços, permitiu que os proprietários tivessem um incentivo para reabilitar e para participar no que tem sido o enorme impulso da iniciativa pública. Contudo não se pode permitir o extremar da situação, sob pena de expulsar os residentes permanentes e passar a ser apenas para “turistas”, com a inerente perda de identidade e de apropriação dos espaços, fundamental para a conservação dos mesmos”*

*“Acho que se está a cair no facilitismo de intervenções demasiado radicais no património construído do centro histórico. Há quem lhe chame preservação de fachadas mas, o que é certo, é que são poucos os casos em que se respeitam as técnicas construtivas originais e o interior dos edifícios intervencionados.*

*Acho que aqui se juntam interesse económicos, falta de sensibilidade para a real preservação do património construído e muita ignorância. Mas património também são os moradores da cidade. Se estes forem afastados por questões financeiras para as periferias, o património humano e antropológico vai-se perdendo, talvez vindo a ser criado uma outra identidade para a cidade que nada tem a ver com a cidade atual.”*

*“Deveriam ser dadas diferentes condições de permanência (económicas, obras de manutenção, etc.) a antigos moradores. Os programas de incentivo foram muito importantes, mas não no impulso, principalmente económico, e vieram acelerar algo que ciclicamente já estava a ser desenvolvido. Este mesmo programa veio evidenciar referências de património que poderiam ser perdidas ou esquecidas.”*

*“A pergunta é tendenciosa e cai na "moda" de dizer mal do que se faz no Centro Histórico do Porto. A realidade não é compatível com este tipo de avaliação apriorística! A resposta não pode ser 1, 2, 3, 4, ou 5! Coloco 3 só para poder avançar.”*

*“Novos proprietários devem patrocinar os moradores mais antigos e carenciados”*

## ANEXO 2. (nota rodapé 40)

B 1. Ao nos depararmos com um frenesim de turismo a percorrer a cidade ainda é possível encontramos a identidade de outrora?

### Observações/Sugestões: 8 respostas

*“Falta uma terceira opção de sim, mas em que a cidade não melhorou. Não é o turismo o principal responsável pela alteração da identidade da cidade mas sim, a tentativa de imitação de modelos que funcionam no exterior e que importamos aí sim desvirtuando a identidade da cidade. resumidamente não é o turismo mas a nossa abordagem ao mesmo do ponto de vista económico (dinheiro fácil e rápido)”*

*“Há traços da identidade de outrora, relacionados com pobreza, droga, falta de condições de higiene, habitações sem água canalizada e sem esgotos, falta de privacidade nas habitações, etc, que ainda bem estão a desaparecer. A "roupa a secar nas varandas" é muito bonito mas não podemos esquecer o que está muitas vezes por trás. Sempre houve frenesim na baixa, desde o comércio do vinho que chegava do Douro até aos produtos hortícolas que chegavam da Maia e ao peixe que chegava de Matosinhos. Na década de 80 na feira do sábado de manhã na Ribeira ainda se vendiam galinhas e coelhos vivos. Hoje o frenesim é menos bucólico! as galinhas e os coelhos foram proibidos pela ASAE! o número de turistas deve ser controlado para permitir a convivência.”*

*“<Mais uma vez, seleciono uma opção que não está de totalmente de acordo com o que penso. Embora pense que estamos num ponto em que é necessário encontrar soluções para evitar que o centro histórico seja apenas "um monumento para visitar", também não estou convencida da bondade de manter a identidade que existia à 30 anos atrás em que, lembrando os levantamentos feitos da situação da habitação na Ribeira e no Barredo, as condições de habitabilidade eram confrangedoras e a salubridade dos edifícios e espaço envolvente, público e privado, inaceitável. O desenvolvimento económico que proporcionou a reabilitação física de edifícios e espaços teve um custo elevado em termos das vivências humanas. É necessário parar para pensar e encontrar soluções para estabelecer um equilíbrio entre a necessidade de ter turismo para manter algum desempenho económico e as condições necessárias para ter habitantes permanentes com um sentimento de apropriação do espaço que promova a manutenção da sua identidade. não pode ser apenas o mescado a regular, tem que haver políticas públicas que estabeleçam os limites.”*

*“NA VERDADE, BALANÇA-SE ENTRE DOIS EXAGEROS: ANTES, O EXAGERO DA DEGRADAÇÃO E NÃO INVESTIMENTO; AGORA, O EXAGERO DE SE PRIVILEGIAR O "ALOJAMENTO LOCAL". ANTES, AS PESSOAS NÃO HABITAVAM O CENTRO POR FALTA DE CONDIÇÕES. AGORA, REABILITA-SE O CENTRO "EXPULSANDO" AS PESSOAS... ACHO QUE É TUDO UMA QUESTÃO DE EQUILÍBRIO... E SE É VERDADE QUE NÃO HÁ CIDADE SEM CONSTRUÇÕES QUALIFICADAS, NÃO VALE A PENA TER AS CONSTRUÇÕES QUALIFICADAS PARA HABITANTES QUE NÃO EXISTEM...”*

*“É necessário (e desejável e possível) procurar um equilíbrio e um compromisso entre a identidade (sem se abdicar da mesma) da cidade no seu centro histórico e o turismo.”*

*“Escolheria a 3, mas sem a indicação de mal necessário. Ainda não descaracterizou-se por completo”*

*“Mas há que ter muito cuidado pois pode-se cair na tentação de satisfazer apenas ou preferencialmente os turistas. Exemplo: - a afixação de menus apenas em inglês; - a proliferação de lojas de "recuerdos" todas muito perto uma das outras a oferecer produtos turísticos de qualidade duvidosa e pouco (ou muito pouco) representativos da identidade da cidade; a descaracterização e perda do comércio tradicional do*

*centro do Porto. Em vez de investir na modernização e adaptação do comércio tradicional, fecham-se as lojas, destrói-se o interior e passam a ser vendidos produtos que se podem encontrar em qualquer outra cidade da Europa.”*

*“Não concordo com a pergunta nem com as hipóteses de resposta. Coloco 1 só para poder avançar”*

### **ANEXO 3. (nota rodapé 41)**

**B 2. Os residentes das zonas centrais das ARU vêm-se obrigados a deslocar para a periferia da cidade, dando assim lugar a novos hotéis/alojamento e novos estabelecimentos comerciais. Isto será um fator positivo na transformação da cidade?**

#### **Observações/Sugestões: 9 respostas**

*“Não. Não desvirtua a baixa mas leva à sua extinção. As cidades são feitas pelos que lá habitam e não quem os visita. quem visita vem conhecer as vivências dos locais e não visitar cidades fantasma.”*

*“Há que gerir a concorrência saudável e sustentável entre turistas e residentes.”*

*“gentrificação”*

*“A limitação do nº de alojamentos locais devia ter sido ppoderada há mais tempo”*

*“Mais uma vez, se coloca a questão do equilíbrio/ compromisso.”*

*“Poderia ter, se o alojamento de longo termo não fosse descorado e os estabelecimentos comerciais com história e a dar lucro não fossem substituídos por lojas "fotocópia" como está acontecer. Cada vez mais lojas de recordações todas iguais, fazendo concorrência, por vezes desleal, a outros negócios. Numa rua podemos encontrar quase seguidas estas lojas direccionadas apenas aos turistas e retirando oportunidade a negócios necessários a quem ainda mora e trabalha na Baixa”*

*“Esta é mais nefasta consequência do aumento da oferta turística e da inflação dos custos da habitação. A cidade não é só o potencial construído apelativo (de todo o tipo), mas também, e muito, a população que a habita de forma a manter a autenticidade da forma de vida dos seus anteriores habitantes. Se aparecem serviços a substituir habitações. claro que a autenticidade da cidade vai-se perdendo, podendo mesmo desaparecer. O exemplo que conheço que mais me preocupou foi o aumento turístico na cidade de Praga que é utilizada, durante todos os dias, por rebanhinhos de turistas guiados por uma pessoa com qualquer erguida no ar para não de perderem...”*

*“Foi muito importante numa primeira fase de desenvolvimento, mas penso que se não for bem controlada, vai cair num exagero desmesurado.”*

*“Um sujeito está constipado. Em vez de ir ao médico pergunta a opinião a um curandeiro que lhe diz: você tem cancro! Vamos lá ver o que é que lhe dói. Aperta-lhe um braço e pergunta se dói. O doente diz que sim e então ele receita ...a amputação do braço! ESTE QUESTIONÁRIO NÃO DÁ HIPÓTESES DE AFERIR A VERDADE! As questões deveriam ter uma alternativa para uma resposta diferente, não contendo juízos de valor na formulação da pergunta.”*



#### **ANEXO 4.** (nota rodapé 42)

**B 3. A Reabilitação Urbana potenciada através dos investimentos públicos e investimentos privados proporcionou a criação de novos postos de trabalho. Estes impulsionadores no desenvolvimento tornaram-se num dos fatores de satisfação da população residente na AMP?**

#### **Observações/Sugestões: 3 respostas**

*“Pese embora haja mais lugares na restauração e estabelecimentos hoteleiros, tem-se observado a criação em massa de hostel’s que não precisam de mão-de-obra. em que tudo é feito eletronicamente, incluindo a entrega do código digital da porta”*

*“Tendo em conta que houve perda de outros empregos e que os salários não acompanham as rendas pedidas. Deviam reduzir os trabalhos precários e salários que desse para sustentar a vivência dos portuenses na cidade e melhoria de rede de transportes de quem teve de se deslocar para longe do local de trabalho para ser sustentável a habitação.”*

*“Mas acho que esta satisfação poderá ser reduzida dentro de algum tempo, se o mercado ficar saturado ou houver quebra na entrada de turistas.”*





## **ANEXO 5. (nota rodapé 43)**

**B 4. A Reabilitação Urbana desenvolvida na ARU do Porto foi capaz de proporcionar um aumento do grau de satisfação aos seus residentes?**

### **Observações/Sugestões: 7 respostas**

*“Particularmente por obrigar à sua evacuação para a periferia”*

*“A reabilitação desenvolvida na ARU potencia o dinamismo económico e proporciona o aumento da satisfação dos residentes que beneficiam dessas vantagens mas tem custos para outras camadas populacionais conforme anteriormente explicitado.”*

*“A qualidade de vida dos residentes melhorou sem dúvida. Contudo, a convivência dos turistas com os residentes exige controlo continuado e atento”*

*“Pelos motivos referidos nas questões anteriores”*

*“Muitos deixaram de ser residentes! Não terão ficado satisfeitos de deixarem as suas habitações”*

*“Mesmo com intervenções com as quais não me identifico, acho que o portuenses andam muito mais satisfeitos”*

*“Acredito que a maior parte da população tenha ganho melhores condições, principalmente mais alternativas de trabalho e fontes de rendimento, reabilitação de edifícios e vias que estavam em degradação, ilhas urbanas que se iam criando, etc No entanto, compreendo que para algum grupo de residentes, tenha vindo a piorar as suas condições, perdendo privacidade e características próprias.”*



## **ANEXO 6.** (nota rodapé 44)

**C 4. Tendo em conta as limitações que conferem a cada lugar, acha que estamos no caminho certo para uma reabilitação urbana sustentável (sustentabilidade de carácter social de cada lugar)?**

### **Observações/Sugestões: 5 respostas**

*“Estamos a caminho de um caos organizado temporariamente”*

*“A preservação é necessária e muitas vezes a mesma implica reabilitação. No entanto, esta não pode desvirtuar o lugar, pondo em causa a sua identidade e, deste modo, a longo prazo, a sua sustentabilidade.”*

*“Poderiam ter taxas diferentes para os residentes (valores inferiores)”*

*“Acho que tem de investir muito na atratividade interna da cidade, para os seus habitantes”*

*“Penso que até agora a reabilitação se está a processar de uma forma exemplar, embora alerte que se aproxima uma próxima fase muito difícil (se não mais difícil até), que será a de controlar o exagero de desenvolvimento, principalmente no que diz respeito à restauração e habitação.”*