



## Universidades Lusíada

Freire, Ana Filipa Rodrigues, 1983-

### **Reabilitação urbana no centro histórico do Porto**

<http://hdl.handle.net/11067/2200>

#### **Metadados**

<b>Data de Publicação</b>	2016-04-18
<b>Resumo</b>	Classificado como Património Mundial pela UNESCO desde 1996, o Centro Histórico do Porto é a zona mais antiga da cidade do Porto. Ao longo dos últimos anos tem vindo a degradar-se, devido principalmente à falta de operações de manutenção, conservação e reabilitação. Essa degradação reflectiu-se num movimento migratório dos habitantes do centro histórico para as periferias. A baixa do Porto encontrava-se deserta, escura (devido às fachadas degradadas) e sem vida. Com a criação de diversos apoios ...
<b>Palavras Chave</b>	Centros históricos - Portugal - Porto, Centros históricos - Conservação e restauro - Portugal - Porto, Renovação urbana - Portugal - Porto, Porto (Portugal) - Edifícios, estruturas, etc.
<b>Tipo</b>	masterThesis
<b>Revisão de Pares</b>	Não
<b>Coleções</b>	[ULL-FAA] Dissertações

Esta página foi gerada automaticamente em 2024-04-27T22:47:03Z com informação proveniente do Repositório



UNIVERSIDADE LUSÍADA DE LISBOA

Faculdade de Arquitectura e Artes

Mestrado Integrado em Arquitectura

**Reabilitação urbana no centro  
histórico do Porto**

**Realizado por:**

Ana Filipa Rodrigues Freire

**Orientado por:**

Prof. Doutor Arqt. Fernando Manuel Domingues Hipólito

**Constituição do Júri:**

Presidente:

Prof. Doutor Horácio Manuel Pereira Bonifácio

Orientador:

Prof. Doutor Arqt. Fernando Manuel Domingues Hipólito

Arguente:

Prof.<sup>a</sup> Doutora Arqt.<sup>a</sup> Helena Cristina Caeiro Botelho

Dissertação aprovada em:

15 de Abril de 2016

Lisboa

2015



UNIVERSIDADE LUSÍADA DE LISBOA

Faculdade de Arquitectura e Artes

Mestrado Integrado em Arquitectura

Reabilitação urbana no centro histórico do Porto

Ana Filipa Rodrigues Freire

Lisboa

Novembro 2015



**U N I V E R S I D A D E L U S Í A D A D E L I S B O A**

Faculdade de Arquitectura e Artes

Mestrado Integrado em Arquitectura

Reabilitação urbana no centro histórico do Porto

Ana Filipa Rodrigues Freire

Lisboa

Novembro 2015

Ana Filipa Rodrigues Freire

## Reabilitação urbana no centro histórico do Porto

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitectura e Artes da Universidade Lusíada de Lisboa para a obtenção do grau de Mestre em Arquitectura.

Orientador: Prof. Doutor Arqt. Fernando Manuel Domingues Hipólito

Lisboa

Novembro 2015

## Ficha Técnica

**Autora** Ana Filipa Rodrigues Freire  
**Orientador** Prof. Doutor Arqt. Fernando Manuel Domingues Hipólito  
**Título** Reabilitação urbana no centro histórico do Porto  
**Local** Lisboa  
**Ano** 2015

### Mediateca da Universidade Lusíada de Lisboa - Catalogação na Publicação

FREIRE, Ana Filipa Rodrigues, 1983-

Reabilitação urbana no centro histórico do Porto / Ana Filipa Rodrigues Freire ; orientado por Fernando Manuel Domingues Hipólito. - Lisboa : [s.n.], 2015. - Dissertação de Mestrado Integrado em Arquitectura, Faculdade de Arquitectura e Artes da Universidade Lusíada de Lisboa.

I - HIPÓLITO, Fernando Manuel Domingues, 1964-

LCSH

1. Centros históricos - Portugal - Porto
2. Centros históricos - Conservação e restauro - Portugal - Porto
3. Renovação urbana - Portugal - Porto
4. Porto (Portugal) - Edifícios, estruturas, etc.
5. Universidade Lusíada de Lisboa. Faculdade de Arquitectura e Artes - Teses
6. Teses – Portugal - Lisboa

1. Historic districts - Portugal - Oporto
2. Historic districts - Conservation and restoration - Portugal - Oporto
3. Urban renewal - Portugal - Oporto
4. Oporto (Portugal) - Buildings, structures, etc.
5. Universidade Lusíada de Lisboa. Faculdade de Arquitectura e Artes - Dissertations
6. Dissertations, Academic – Portugal - Lisbon

LCC

1. NA9053.H55 F74 2015

“Se os outros conseguem, tu também  
consegues...”

*A ti Pai...*





## **AGRADECIMENTOS**

Desde já, agradeço ao Prof. Doutor Arq<sup>o</sup> Fernando Hipólito por todo o conhecimento que me transmitiu ao longo dos anos da faculdade, por me ter orientado da melhor maneira que pôde, por ter confiado em mim e por ter assinado a declaração de entrega da dissertação, a qual, sem ela não estaríamos aqui hoje.

À Porto Vivo, SRU pela oportunidade que me deu de estagiar com ótimos técnicos, durante 3 meses (foi pouco tempo, queria mais!), onde aprendi bastante (bastante mesmo!), e causa disso, a minha paixão e interesse pela Cidade do Porto e pela Reabilitação Urbana tenha aumentado ainda mais (que chega a ser ridículo!).

Aos meus colegas e amigos, David Maciel e Margarida Mendes Neves, pelo apoio, pelas risadas, pelo sushi (em doses industriais), pelas discussões sobre mamíferos e répteis (as quais nunca tiveram nada a ver com arquitectura), pela 'batalha' que travámos juntos para conseguir entregar esta dissertação a tempo e com qualidade, e por TUDO!

Por fim, mas não por último, quero agradecer à pessoa mais importante da minha vida, a minha Mãe, por me ter sempre apoiado e nunca ter desistido de mim!

Obrigada Mãe!



## **APRESENTAÇÃO**

### **Reabilitação Urbana no Centro Histórico do Porto**

Ana Filipa Rodrigues Freire

Classificado como Património Mundial pela UNESCO desde 1996, o Centro Histórico do Porto é a zona mais antiga da cidade do Porto. Ao longo dos últimos anos tem vindo a degradar-se, devido principalmente à falta de operações de manutenção, conservação e reabilitação. Essa degradação reflectiu-se num movimento migratório dos habitantes do centro histórico para as periferias. A baixa do Porto encontrava-se deserta, escura (devido às fachadas degradadas) e sem vida.

Com a criação de diversos apoios financeiros, de promoção e orientação para ajudar nas operações de reabilitação urbana, essa realidade tem vindo a alterar-se de ano para ano. O crescimento do turismo na cidade do Porto tem vindo a ser um dos factores mais importantes para a rápida intervenção na cidade. O centro histórico do Porto já não é mais um centro escuro, os edifícios começaram a ganhar vida, outrora desabitados ganham novos inquilinos, novos negócios surgiram, e um novo centro histórico está a emergir.

Nesta dissertação são analisados três casos de estudo no Centro Histórico do Porto, sendo que um deles, o Morro da Sé, é um caso ainda em fase de desenvolvimento, mas notando-se já algumas diferenças e melhorias decorrentes de várias intervenções de reabilitação.

**Palavras-chave:** Reabilitação urbana, cidade, Centro Histórico do Porto.



## **PRESENTATION**

### **Urban Rehabilitation in Historic Center of Oporto**

Ana Filipa Rodrigues Freire

Classified as World Heritage by UNESCO since 1996, the Historic Center of Oporto is the oldest area in Oporto city. Over the past few years it has been deteriorating, mainly due the lack of maintenance, conservation and rehabilitation. This degradation has reflected in a migration of the population from historic center to the periphery. Oporto downtown found itself deserted, dark (due to the degraded facades) and lifeless.

With the creation of several financial support, promotion and guidance to assist in urban rehabilitation operations, this reality has changed year after year. The increase of tourism in Oporto city has been one of the most important factors for the fastest intervention in the city. The historic center of Oporto is no longer dark, the buildings started to come alive, once uninhabited they acquired new tenants, new businesses have sprung up, and a new historic center is emerging.

In this thesis are analysed three study cases in the Historic Center of Oporto, and which one of them, the Morro da Sé, is still under development but already noting up some differences and improvements resulting from several rehabilitation interventions.

**Keywords:** Urban rehabilitation, city, Oporto Historic Center.



## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Ilustração 1 - Planta da Cidade do Porto de 1865 (VIDAL, F. Perry, Biblioteca Nacional Digital, 2015).....	35
Ilustração 2 – Fachada da sede da Porto Vivo, SRU na Rua Mouzinho da Silveira (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015) .....	44
Ilustração 3 – Eixo Mouzinho/Flores com unidades de intervenção delimitadas (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	47
Ilustração 4 - Placa toponímica da Rua Mouzinho da Silveira, Porto (Ilustração nossa, 2015).....	48
Ilustração 5 – Rua Mouzinho da Silveira, Porto (COMERCIOVIVOMOUZINHOFLORES, 2015).....	49
Ilustração 6 – Placa toponímica da Rua das Flores, Porto (Ilustração nossa, 2015).....	50
Ilustração 7 – Rua Mouzinho da Silveira à direita e Rua das Flores à esquerda (COMERCIOVIVOMOUZINHOFLORES, 2015) .....	51
Ilustração 8 – Território de inserção da Rua das Flores (Valença, p.21, 2014) .....	52
Ilustração 9 – Esquema de implantação da Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.21, 2014).....	52
Ilustração 10- Mercado Ferreira Borges (Valença, p.98, 2014).....	54
Ilustração 11 – Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto (IVDP, 2014).....	54
Ilustração 12 – Palácio das Artes/ Fábrica de Talentos (Ilustração nossa, 2015) .....	54
Ilustração 13 – Igreja da Misericórdia (DGPC, 2015) .....	54
Ilustração 14 – Casa da Real Companhia Velha/ Fundação da Juventude (Ilustração nossa, 2015) .....	54
Ilustração 15 - Casa dos Constantinos (Filipe N., 2010) .....	54
Ilustração 16 – Restos do antigo Hospital de Santa Maria de Roc'Amador (CMP, 1996) .....	54
Ilustração 17 – Palácio das Cardosas (Valença, p.99, 2014).....	54
Ilustração 18 – Estação de São Bento (Pereira, 2014) .....	54
Ilustração 19 – O “ <i>Encanamento</i> ” do Rio de Vila. Obra executada aquando a abertura da Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.33, 2014).....	55
Ilustração 20 – Arcaria moderna encontrada na Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.39, 2014) .....	55
Ilustração 21 - Mapa com as ocorrências patrimoniais identificadas durante os trabalhos da “Reabilitação Urbana do Eixo Viário Mouzinho da Silveira - Flores”. (Valença, 2014, p.29) .....	56
Ilustração 22 – Rua das Flores antes da intervenção (Valença, p.23, 2014) ....	57
Ilustração 23 – Largo dos Lóios antes da interveção (Valença, p.23, 2014).....	57
Ilustração 24 – Rua das Flores actual (Ilustração nossa, 2015).....	57
Ilustração 25 – Rua Mouzinho da Silveira actual (Ilustração nossa, 2015).....	57
Ilustração 26 – Rua das Flores depois da intervenção (Valença, p.103, 2014) .....	58
Ilustração 27 - Eixo Mouzinho/Flores - novas actividades 2009/2014 (Valença, p.29, 2014).....	59
Ilustração 28 – Vista aérea da cidade do Porto com delimitação do Quarteirão das Cardosas (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	60

Ilustração 29 - Planta do Quarteirão das Cardosas, 1892 (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015) .....	61
Ilustração 30 - Construção do Convento dos Lóios (SOCIEDADE SECRETEA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015) .....	62
Ilustração 31 - Fachada do Palácio das Cardosas (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015) .....	62
Ilustração 32 – O Convento dos Lóios e a Praça Nova (hoje da Liberdade) numa planta de 1794 (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015).....	62
Ilustração 33 - Vista aérea do porto nos anos trinta do século xx, anterior às grandes destruições (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015).....	63
Ilustração 34 - Estado do Quarteirão das Cardosas antes da intervenção (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	64
Ilustração 35 - Vista aérea (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	64
Ilustração 36 – Planta cadastral (PORTO VIVO [et al], p.10, 2007).....	65
Ilustração 37 – Alçados existentes antes da intervenção (PORTO VIVO [et al], p.12, 2007).....	65
Ilustração 38 - Segurança/Salubridade e estética (PORTO VIVO [et al], p.14, 2007).....	66
Ilustração 39 - Ocupação Funcional (PORTO VIVO [et al], p.16, 2007) .....	66
Ilustração 40 - Proposta Funcional – Estacionamento subterrâneo (PORTO VIVO [et al], p.54, 2007) .....	68
Ilustração 41 - Proposta Funcional – Ocupação Interior (PORTO VIVO [et al], p.56, 2007).....	69
Ilustração 42- Ocupação Interior_Piso 0_Ocupação periférica (PORTO VIVO [et al], p.58, 2007).....	69
Ilustração 43 - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015) .....	70
Ilustração 44 - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015) .....	70
Ilustração 45 – Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015) .....	70
Ilustração 46 - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015) .....	70
Ilustração 47 - Planta de localização/ Área de delimitação do Morro da Sé (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	71
Ilustração 48 – Delimitação Zona Prioritária de Intervenção (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	73
Ilustração 49 - Planta de operações para o Morro da Sé (PORTO VIVO; SRU, 2015).....	75
Ilustração 50 - Planta de localização – Unidade de Alojamento Turístico (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	77
Ilustração 51 – Alçados (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	78
Ilustração 52 - Planta Piso -1 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	78
Ilustração 53 - Planta rés-do-chão (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	78
Ilustração 54 - Parcela 12 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 52 a 62 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	79



Ilustração 55 - Parcela 13 - Rua dos Pelames, 64 a 68 (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	79
Ilustração 56 - Parcela 14 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 70 a 70A (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	79
Ilustração 57 - Parcela 15 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 72 a 84 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	80
Ilustração 58 - Parcela 26 e 27 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 63 a 65 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	81
Ilustração 59 - Planta de localização – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	82
Ilustração 60 - Corte – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)....	83
Ilustração 61 - Planta cave – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	83
Ilustração 62 - Planta Piso 0 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	84
Ilustração 63 - Planta Piso 1 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	84
Ilustração 64 - Planta Piso 2 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	85
Ilustração 65 - Planta 3, 4 e cobertura – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	85
Ilustração 66 - Parcela 24 – Antes e depois da reabilitação (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	86
Ilustração 67 - Rua da Bainharia/Rua de Sant’Ana – Antes e depois da reabilitação (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	87
Ilustração 68 - Projecto de Arquitectura – Qualificação do Espaço Público (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	88
Ilustração 69 - Projecto - Área de Intervenção – Qualificação do Espaço Público (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	89
Ilustração 70 - Largo do Colégio/Miradouro – vestígios da Muralha Românica (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	89
Ilustração 71 - Edifício Castrejo - Rua D. Hugo (PORTO VIVO, SRU, 2015) ...	90
Ilustração 72 - Planta de localização – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	92
Ilustração 73 - Alçados Rua de Pena Ventosa/ S. Sebastião – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	93
Ilustração 74 - Alçados Rua Escura e Rua da Bainharia – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	93
Ilustração 75 - Corte – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	93
Ilustração 76 - Planta – Realojamento Definitivo (PORTO VIVO, SRU, 2015) .	94
Ilustração 77 - Planta de localização – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	95
Ilustração 78 - Alçado principal e planta – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	96
Ilustração 79 - Antes – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	96
Ilustração 80 - Depois – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	96

Ilustração 81 - Planta de localização – Operação E1_Projecto 8 e 10 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	97
Ilustração 82 – Antes e depois_Rua de Sant’Ana – Operação E1_Projecto 8 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	97
Ilustração 83 - Antes_Largo da Pena Ventosa – Operação E1_Projecto 8 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	98
Ilustração 84 - Actual_Largo da Pena Ventosa – Operação E1_Projecto 8 (Ilustração nossa, 2015) .....	98
Ilustração 85 - Antes_Alçado Largo Pena Ventosa – Operação E1_Projecto 10 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	98
Ilustração 86 - Alctual_Alçado Largo Pena Ventosa – Operação E1_Projecto 10 (Ilustração nossa, 2015) .....	98
Ilustração 87 - Planta de localização – Operação E2 (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	99
Ilustração 88 - Antes_Largo da Pena Ventosa – Operação E2_Projecto 7 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	100
Ilustração 89 - Actual_Largo da Pena Ventosa – Operação E2_Projecto 7 (Ilustração nossa, 2015) .....	100
Ilustração 90 - Antes_Largo da Pena Ventosa – Operação E2_Projecto 9 (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	100
Ilustração 91 - Antes_Largo da Pena Ventosa – Operação E2_Projecto 9 (Ilustração nossa, 2015) .....	100
Ilustração 92 - Planta de localização – Operação F (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	101
Ilustração 93 - Antes_Rua da Bainharia – Operação F (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	101
Ilustração 94 - Actual_Rua da Bainharia – Operação F (Ilustração nossa, 2015) .....	101
Ilustração 95 - Planta de localização – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	102
Ilustração 96 - Planta piso 1 – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	103
Ilustração 97 - Fachada da Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	103
Ilustração 98 - Planta de localização – Operação C (Projecto 3 e 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	103
Ilustração 99 - Fachada principal e fachada tardoz – Operação C (Projecto 3) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	104
Ilustração 100 - Fachada da Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação C (Projecto 3) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	104
Ilustração 101 - Fachada principal e fachada tardoz– Operação C (Projecto 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	105
Ilustração 102 - Fachada da Rua dos Mercadores e Viela de S. Lourenço antes da intervenção – Operação C (Projecto 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	105
Ilustração 103 - Planta de localização – Operação G (Projectos 12 e 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	106
Ilustração 104 - Alçado Principal e Alçado Tardoz – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015) .....	106

Ilustração 105 - Alçados Viela do Anjo (antes e proposto) – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	107
Ilustração 106 - Alçados Rua da Bainharia (antes e proposto) – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	108
Ilustração 107 - Fachada principal e fachada tardoz – Operação G (Projectos 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	109
Ilustração 108 - Alçados Rua da Bainharia e Viela do Anjo antes da intervenção – Operação G (Projectos 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	109
Ilustração 109 - Planta de localização – Operação H (Projectos 14) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	110
Ilustração 110 - Alçados Rua dos Pelames antes da intervenção – Operação H (Projectos 14) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	110
Ilustração 111 - Planta de localização – Operação D (Projectos 5 e 6) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	111
Ilustração 112 – Proposta Alçado Rua da Bainharia – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	112
Ilustração 113 - Alçado Rua da Bainharia antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	112
Ilustração 114 - Alçado Rua de Sant’Ana antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	113
Ilustração 115 - Alçados Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015).....	113



## LISTA DE ABREVIATURAS, SIGLAS E ACRÓNIMOS

AIP	-	Área de Intervenção Prioritária
APMCH	-	Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico
ARU	-	Área de Reabilitação Urbana
BEI	-	Banco Europeu de Investimento
CEE	-	Comunidade Económica Europeia
CRAT	-	Centro Regional de Artes Tradicionais
CRUARB	-	Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo
FDZHP	-	Fundação para o Desenvolvimento da Zona do Centro Histórico do Porto
FEDER	-	Fundo Europeu para o Desenvolvimento Regional
FFH	-	Fundo de Fomento da Habitação
GTL	-	Gabinete Técnico Local
ICOMOS	-	International Council of Monuments and Sites
IFT	-	Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo
IHRU	-	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
INH	-	Instituto Nacional da Habitação
IPPC	-	Instituto Português do Património Cultural
IVDP	-	Instituto dos Vinho do Douro e do Porto
PDM	-	Plano Director Municipal
PER	-	Programa Especial de Realojamento
POLIS	-	Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades
PPU	-	Projecto-Piloto Urbano
PRAUD	-	Programa de Recuperação de Áreas Degradadas
PRID	-	Programa de Recuperação de Imóveis Degradados
PROSIURB	-	Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução de Planos Directores Municipais
PRU	-	Programa de Reabilitação Urbana
RECRIA	-	Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados
RECRIPH	-	Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em regime de Propriedade Horizontal
REGEU	-	Regulamento Geral de Edificações Urbanas
REHABITA	-	Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas
SEALOT	-	Secretário do Estado da Administração Local e Ordenamento do Território
SOLARH	-	Apoio Financeiro Especial para Obras em Habitação Permanente
SRU	-	Sociedade de Reabilitação Urbana
UE	-	União Europeia
UNESCO	-	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
ZIP	-	Zona de Intervenção Prioritária



## SUMÁRIO

1	Introdução .....	11
2	Reabilitação Urbana .....	13
2.1	Definição .....	13
2.2	Cidade.....	30
2.3	Centros Históricos.....	32
3	Reabilitação Urbana no Centro Histórico do Porto .....	35
3.1	Centro Histórico do Porto (História/contexto) .....	36
3.2	Turismo (impulsionador) .....	42
3.3	Promotor de reabilitação Urbana no Porto – Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A. ....	44
4	Casos de estudo .....	47
4.1	Caso 1 - Eixo Mouzinho/Flores.....	47
4.2	Caso 2 – Quarteirão das Cardosas .....	60
4.3	Caso 3 – Morro da Sé (em desenvolvimento) .....	71
5	Conclusão .....	114
	Referências .....	115





## 1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objecto de estudo, o conceito de Reabilitação Urbana, particularmente no Centro Histórico do Porto. Um intervenção ambiciosa que visa colmatar os graves problemas apontados depois de grandes estudos e análises feitos no terreno por entidades competentes.

A Cidade do Porto tem vindo a perder população de uma forma muito significativa ao longo das últimas três décadas, o que faz com que o abandono seja um dos factores de risco mais evidenciado para a degradação do Centro Histórico. Muitos edifícios estão degradados, em muito mau estado de conservação e até mesmo em ruína. Sem infra-estruturas urbanísticas em funcionamento, situações destas levam à deslocação da população para as periferias e o acentuado abandono faz-se notar. Para além do valor patrimonial que o Centro Histórico dispõe e que, sem as devidas intervenções de conservação, acaba por se perder permanentemente.

Posto isto, é urgente a promoção de operações de reabilitação e salvaguarda no Centro Histórico, para conseguir recuperar a vida na zona mais nobre da cidade do Porto. Vários apoios financeiros surgiram para ajudar as operações de reabilitação e requalificação, bem como entidades orientadoras e promotoras, como é o caso da Porto Vivo, SRU. O futuro passa pela reabilitação e pela maneira como salvaguardamos a cidade que, outrora, os nossos antepassados edificaram.

Esta dissertação foca três casos de estudo particulares, sendo que um deles, o Morro da Sé, ainda está em fase de desenvolvimento por se situar no centro nevrálgico do Porto e por abranger uma área muito grande de intervenção. Os dois outros casos de estudo, o Quarteirão das Cardosas e o Eixo Mouzinho/Flores, são casos de sucesso, com melhorias notórias, mas também continuam com as suas intervenções de reabilitação, pois a cidade é um organismo em movimento e está em constante mudança.

O principal objectivo desta dissertação é mostrar os benefícios da reabilitação urbana, provados pelas intervenções acima mencionadas, como algo influenciador para o bem-estar da população e para a valorização turística da cidade.

A metodologia deste trabalho assenta num estudo aprofundado da cidade do Porto, da sua história e das suas gentes. E de uma permanência de três meses, no âmbito de estágio, na Porto Vivo, SRU, onde acompanhei obras, fiz levantamentos, e constatei toda uma realidade diária. É feito todo o enquadramento relativo ao conceito de reabilitação urbana, em Portugal, bem como aos programas de apoio e legislação relacionada.

Esta dissertação é composta por 5 capítulos. No presente capítulo é feita a introdução do trabalho realizado. No segundo capítulo abordo os conceitos de reabilitação urbana, cidade e centros históricos. No terceiro capítulo, já direcciono mais o tema, em particular, para o Centro Histórico do Porto, onde falo da sua história, do seu elevado valor arquitectónico patrimonial, do turismo com factor impulsionador para a reabilitação e da entidade responsável pela promoção e orientação de operações de reabilitação no Centro Histórico. No capítulo quatro são estudados três casos de estudo, onde dou a conhecer as problemáticas que deram origem às intervenções e onde mostro o resultado actual das mesmas. Por fim, no capítulo 5, apresento aquilo que são as conclusões retiradas ao longo do estudo efectuado e faço a minha compreensão e interpretação.

## 2 REABILITAÇÃO URBANA

### 2.1 DEFINIÇÃO

O termo “reabilitação” começa a surgir no final dos anos 60. Trata-se de uma intervenção, que procede à integração dos monumentos<sup>1</sup> e edifícios antigos, em especial os habitacionais, no espaço físico da sociedade actual tendo como consciência a protecção histórica considerando os valores culturais e patrimoniais.

A reabilitação urbana pretende integrar as áreas antigas na dinâmica da cidade actual, tendo sempre em atenção que ela faz parte de um ecossistema social, cultural e económico. (Antunes, 2012, p. 34)

A Reabilitação Urbana define-se assim como: “um processo de intervenção na cidade existente, assumido pela comunidade no seu conjunto para fomentar e concretizar o seu desenvolvimento.” (Pereira, 1990)

Cedo se começou a dar alguma importância ao aspecto e forma das cidades e nos dias que correm, mais que o aspecto, a qualidade de vida dos seus habitantes, dos comerciantes e das pessoas que por lá passam, torna-se um factor muito importante, sendo este o que mais contribui para a necessidade de reabilitar as nossas cidades. Também os factores económicos que dizem respeito a cada cidade, assim como o turismo, são grandes impulsionadores da reabilitação para a melhoria dos ambientes urbanos.

Existem três tipos de intervenção na paisagem urbana, no sentido da sua requalificação, que vão desde a renovação, a revitalização e ainda a reabilitação.

A **renovação** urbana consiste na substituição das estruturas existentes, compreendendo a demolição dos edifícios e a construção de novos imóveis, quer por grandes operações de infra-estrutura e emparcelamento, quer lote a lote para aumento de volume de construção.

---

<sup>1</sup> **Monumento** – Estrutura construída por motivos simbólicos e/ou comemorativos, mais do que para uma utilização de carácter funcional.

A **revitalização** utiliza-se para realçar projectos que vão para além da mera reabilitação física e os efeitos sociais e económicos associados. Com a palavra revitalização pretende-se fazer referência à vida, promovendo nova vida a um tecido esgotado. Os projectos de revitalização introduzem ou restauram o equilíbrio num sistema urbano degradado. (Soares, 2006)

A **requalificação** assenta numa intervenção integrada que permite recuperar espaços desqualificados e desvalorizados, abrangendo várias componentes da vida urbana; trata-se de recuperar o valor patrimonial da cidade, que se associa à própria noção de urbanidade. (Magalhães, 2000)

A **reabilitação** urbana apresenta, então, uma mistura de reabilitação, revitalização, salvaguarda e reutilização. (Flores, 1998)

A reabilitação urbana é algo relativamente recente e ganha força *versus* à renovação urbana, que implica a demolição e reconstrução de edifícios ou mesmo de bairros inteiros. A renovação foi largamente utilizada, principalmente nos centros históricos, até aos anos 50/60. Está relacionada com a corrente higienista e com o urbanismo expansivo que acompanhou um período de grande crescimento económico. Nesse tempo, era permitido destruir áreas históricas degradadas e substituí-las por complexos urbanos modernos onde primava o comércio. A renovação era vista como a melhor estratégia para valorizar as potencialidades dos centros, que ofereciam vantagens de localização – boa acessibilidade, valor simbólico e prestígio – podendo ser ocupadas por actividades mais lucrativas para os privados assim como para as autarquias locais. (Sousa, 2002)

O abrandamento do crescimento económico, os problemas sociais que estas intervenções originaram, como a desertificação, a quebra na morfologia urbana e disfunções urbanas ao nível das infra-estruturas, e também os novos valores resultantes – significado e valor do património, revalorização do “urbano”, diversidade social e funcional, animação cultural – levaram ao abandono contínuo das operações de renovação urbana de grande escala. A reabilitação urbana começou a ser encorajada pela Administração, que reconhece novas potencialidades nas zonas históricas, tais como o turismo. No entanto, apesar de se contrariar a renovação física, dificilmente esta nova abordagem consegue evitar a renovação social e funcional. (Sousa, 2002)

O termo reabilitação urbana indica uma intervenção mais abrangente que a simples recuperação. Da recuperação dos espaços à reabilitação dos tecidos há um crescimento de escala que destaca uma evolução na problemática. Trata-se de reabilitar a própria qualidade urbana, abrangendo diversos aspectos tais como os sociais, culturais e ambientais.

A reabilitação tem assim o objectivo de restaurar o património urbano e melhorar a qualidade de vida, mantendo a população residente, procurando parar o processo de despovoamento dos centros das cidades e revitalizá-los. Estas intervenções de reabilitação têm, para além de motivações económicas e urbanísticas, também motivações patrimoniais e sociais, ou seja, trata-se de preservar os elementos de identificação urbana, o tecido físico e social, isto é, a memória da cidade. (Magalhães, 2000)

As razões e motivos para a reabilitação

Em Portugal, os programas para as cidades incidiam principalmente sobre a habitação e equipamentos de apoio à função residencial em áreas críticas como centros históricos e bairros sociais. Nos dias que correm, há uma forte aposta na requalificação ambiental e na revitalização económica, com o objectivo de melhorar a qualidade de vida da população e a imagem das cidades, tornando-as mais atractivas. Nos últimos anos tem-se assistido a uma preocupação gradual relativamente ao ambiente urbano, nos aspectos físicos, económicos e sociais e à adopção de uma metodologia de intervenção participativa, manifestada na intervenção pública local, assim como nos programas lançados a nível nacional que procuram actuar simultaneamente em várias frentes. (Sousa, 2002)

Para além da melhoria da qualidade de vida urbana e travagem do processo de degradação dos centros das cidades, outros motivos estão na origem das intervenções de renovação, tais como, o objectivo da rentabilização do espaço, quer pela instalação de actividades mais lucrativas, quer pela atracção de residentes de estatuto económico mais elevado. Estas intervenções possibilitavam um aumento de receitas fiscais locais, pelo que os municípios seriam motivados a promovê-las, e isso representaria uma importante fonte de rendimentos.

A diminuição do ritmo de construção de habitação, o aumento dos preços da habitação nova, a subida dos custos de transporte e a diminuição do poder de compra contribuíram para que os centros das cidades tenham começado a ser vistos como novas oportunidades económicas. A ocupação de casas antigas nas áreas centrais tornou-se uma alternativa interessante ao invés da compra de uma habitação nova nas periferias.

A natureza da procura habitacional tem vindo a ser influenciada pelo facto de, nos tempos que correm, as dimensões das famílias serem mais reduzidas e da inserção da mulher na vida activa. Estamos perante novas estruturas familiares, novos estilos de vida e novos valores que geraram uma nova pequena burguesia que valoriza a diversidade funcional e social, participa na vida de bairro, e preserva o ambiente e o património, tudo traços dos centros antigos.

Também na área imobiliária surgiram interesses, no sentido da revalorização da cidade, identificando a valorização das suas raízes e origens com uma forte imagem urbana. O lançamento, o desenvolvimento, a melhoria e a modernização da cidade ergueram-se através de estratégias tais como, a organização de grandes eventos, competições desportivas, exposições internacionais, reuniões políticas, etc. Todos estes factores colmatam para a construção de uma nova “cidade ocasional”. (Magalhães, 2000)

Para além do ambiente físico, a qualidade de vida depende, também, de outros factores, tais como a saúde, a segurança, a educação, a empregabilidade e desenvolvimento pessoal, a vida comunitária, cultural e social e as actividades de lazer. Profundamente marcadas pela segregação espacial, as áreas de intervenção escolhidas apresentam variados problemas relativamente ao espaço urbano envolvente e pela exclusão social da população que aí reside. Essencialmente deparamo-nos com problemas de cariz urbano, económico e social. Como consequência da concentração destes problemas num mesmo território, actividades marginais surgem o que aumenta a insegurança e enfraquecem a auto-estima da população.

Apesar disso, os centros históricos, devido à existência de património, pela sua posição central, pela possibilidade de valorização do comércio tradicional, pelo potencial de desenvolvimento de actividades culturais, turísticas e de lazer, e pelo facto de formarem uma referência cultural e social na cidade, são, sem dúvida, as áreas que apresentam mais potencialidades a explorar. (Sousa, 2002)

Resumindo, os argumentos para se intervir nos centros das cidades são:

- Apoio aos residentes para que consigam elevar o seu nível de vida ao dos residentes de toda a região urbana envolvente;
- A decadência dos centros das cidades seria um desperdício de capital público;
- Para assegurar emprego e serviços aos residentes, as actividades devem ser mantidas;
- Uma cidade que possua um centro forte assegura um bom sistema de transportes públicos;
- O centro da cidade é a principal identificação da região urbana. (Magalhães, 2000)

Para tal, são adoptadas tipologias de intervenção, tais como:

- Incitar novas actividades ligadas à investigação e às novas tecnologias;
- Sistemas de transportes e comunicações mais modernos;
- Criar novos equipamentos sociais, culturais e de lazer destinados à população residente e também direccionado para o desenvolvimento do turismo urbano;
- Revitalização do comércio;
- Melhorar a qualidade ambiental e o parque habitacional. (Sousa, 2002)

#### Programas de apoio à Reabilitação Urbana

Nos últimos anos, os programas de apoio destinados às cidades, têm vindo a incidir sobre várias áreas que integram questões sociais, de habitação, de ordenamento e do ambiente.

Também importante foi o apoio comunitário que permitiu uma modernização da base económica e das infra-estruturas de saneamento, viárias e de telecomunicações das cidades. A União Europeia<sup>2</sup> (UE), pode apoiar as cidades ao desenvolvimento da reabilitação urbana, através de fundos geridos pela Direcção Geral de Informação, Comunicação e Cultura, ou através de planos de auxílio de carácter excepcional. (Sustelo, 2003)

Devido à elevada concentração urbana da população europeia e ao facto de muitas das acções da União Europeia terem implicações nos sistemas urbanos, facilmente foram reconhecidos os problemas urbanos existentes. Várias organizações têm vindo a dedicar mais atenção a questões urbanas, respondendo às preocupações que cada cidade transmite. (Sousa, 2002)

### **Iniciativas Europeias**

Desde os anos 80 inúmeras acções têm sido realizadas com foco na cidade. Entre 1980 e 1982 decorreu a Campanha Renascimento Urbano Europeu e entre 1982 e 1986 desenvolveu-se um programa de reabilitação urbana. Em Março de 1992, é adoptada a Carta Urbana Europeia pela Conferência das Autoridades Locais e Regionais Europeias do Conselho da Europa. Este documento corresponde a um manual de gestão urbana dirigido aos órgãos sociais.

Em 1991 é criado o Comité para o Desenvolvimento Espacial, pouco tempo depois o Comité das Regiões, que cria uma Comissão das Políticas da Cidade com o objectivo de uma maior integração da política urbana ao nível da União Europeia.

As questões urbanas têm vindo a crescer e a ocupar espaço nas políticas de ambiente. O 4º programa de acção em matéria de ambiente (1987/92) é o primeiro a apresentar uma abordagem adaptada e completa sobre a questão urbana.

Em 1993 é lançado o projecto “Cidades Sustentáveis” pelo Grupo de Peritos sobre o Ambiente Urbano, criado em 1991.

---

<sup>2</sup> **União Europeia** – (UE) É uma união económica e política de 28 Estados-membros independentes situados principalmente na Europa.



O relatório “Cidades Europeias Sustentáveis” define os princípios de desenvolvimento sustentável, objectivos a atingir e processos de monitorização e identifica as formas necessárias para a sua realização na cidade e não só, traçando um quadro para a actuação do poder local. Posto isto, o conceito sustentabilidade é aplicado às áreas urbanas

### **Carta de Veneza**

A Carta de Veneza, datada de 1964, trata-se de uma actualização da Carta de Atenas<sup>3</sup> de 1931. Foi produzida durante o II Congresso Internacional de Arquitectura de Técnicos de Monumentos Históricos em Veneza, reunido em Veneza de 25 a 31 de Maio de 1964. Este documento veio propor uma visão mais ampla, em relação à Carta de Atenas, o conceito de património deixou de ser apenas vinculado a edifícios individuais e à arquitectura erudita, abrangendo conjuntos edificados e o tecido urbano: bairros, vilas, cidades. O património urbano passou a ter uma importância semelhante ao património monumental, passando a adoptar estratégias de salvaguarda e conservação. (Magalhães, 2000)

### **Fundo do Património Mundial da UNESCO<sup>4</sup>**

Criado em 1972 especialmente para apoiar a recuperação e conservação do Património Mundial Classificado<sup>5</sup>, o fundo, é constituído por verbas provenientes da contribuição obrigatória dos estados membros que subscrevem a Convenção do Património Mundial e contribuições voluntárias. (Sustelo, 2003)

### **Carta Europeia do Património Architectónico**

A Carta Europeia do Património Architectónico foi publicada em 1975 quando o Comité dos Monumentos e Sítios do Conselho da Europa declarou esse mesmo ano como “Ano Europeu do Património Architectónico”. Esta carta introduz o conceito de “conservação integrada”, ou seja, a reabilitação não passa apenas por uma intervenção física, mas sim por intervenções culturais, sociais, económicas,

---

<sup>3</sup> **Carta de Atenas** – É o manifesto urbanístico resultante do I Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos em Monumentos em Atenas, em 1931.

<sup>4</sup> **UNESCO** – Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura. É uma organização fundada em Paris em 1946 com o objectivo de contribuir para a paz e segurança no mundo mediante a educação, a ciência, a cultura e as comunicações.

<sup>5</sup> **Património Mundial Classificado** – Ou Património Cultural da Humanidade, é um local (floresta, montanha, lago, ilha, deserto, monumento, construção complexo ou cidade) definido pela UNESCO, como de importância cultural ou física especial para o mundo.

educacionais, financeiras e jurídicas. Frisa ainda que a participação social é algo indispensável para a recuperação de bairros antigos. Considera a conservação do património arquitectónico como algo fundamental para o planeamento urbano e ordenamento de território: as causas da degradação do centro histórico não se situavam apenas nesse foco, mas sim, eram um resultado de uma extensa rede de relações físicas e humanas que se estabelecem a nível urbano, regional e nacional. Logo, a solução para a sua reabilitação devia ser procurada em todos estes níveis. A conservação do património deve ser um objectivo das estratégias de ordenamento urbano e regional. (Magalhães, 2000)

### **FEDER - Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional**

Criado em 1975, o FEDER tem com o objectivo financiar a ajuda estrutural através de acções de desenvolvimento regional viradas para as regiões menos desenvolvidas. Contribui para promover o desenvolvimento económico e social, a inovação e a sociedade da informação e o desenvolvimento sustentável das regiões.

O FEDER apoia nas infra-estruturas de base, na área dos transportes, comunicações, energia, ambiente e renovação urbana, nas infra-estruturas sociais (educação, integração social, saúde e cultura), na modernização das actividades económicas e nas acções de investigação e de desenvolvimento científico e tecnológico.

Através de outros Programas de Iniciativa Comunitária, como o INTERREG III<sup>6</sup> e URBAN II<sup>7</sup>, o FEDER contribui também para o financiamento da ajuda transfronteiriça transnacional e inter-regional, e com a regeneração económica e social das cidades e subúrbios em crise. (Quadro Comunitário de Apoio III, 2015)

### **Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas**

Criada pelo ICOMOS<sup>8</sup> em 1987, a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, vem procurar complementar a Carta de Veneza. Nesta carta são redigidos alguns princípios e objectivos de orientação para as intervenções em áreas históricas de forma a manter todo o património que constitui a memória da humanidade. Para

---

<sup>6</sup> **INTERREG III** – É um programa de Iniciativa Comunitária da CE, financiado pelo FEDER para o período 2000-2006. As orientações foram aprovadas pela Comissão em 28 de Abril 2000 (C 143 de 23 de Maio 2000).

<sup>7</sup> **URBAN II** – Iniciativa Comunitária que aparece na sequência da anterior URBAN.

<sup>8</sup> **ICOMOS** – Conselho Internacional de Monumentos e Sítios

além disso, a Carta destaca o facto de que a renovação e conservação das cidades e bairros históricos deve fazer parte de uma política coesa de desenvolvimento económico e social e que os planos de salvaguarda devem estabelecer um entendimento harmonioso dos bairros no conjunto da cidade. A Carta considera ainda que a participação e o envolvimento dos habitantes são indispensáveis e que essa informação deve ser facultada desde a idade escolar. (Magalhães, 2000)

## **URBAN**

URBAN é uma iniciativa comunitária inserida no FEDER, que se destina a zonas urbanas em crise. Tem como objectivos apoiar a criação de novas actividades económicas, promover o emprego local, a melhoria do equipamento público, das infra-estruturas e do ambiente, contribuindo assim para a qualidade de vida, no que diz respeito às condições sociais básicas.

### **Planos de Salvaguarda**

Quando inicialmente se começou a pensar em planear os centros históricos, o conceito de Plano de Salvaguarda não constava em nenhum enquadramento jurídico. Assim sendo, era com base nos Decretos-Lei nº560/71<sup>9</sup> e 561/71<sup>10</sup>, de 17 de Dezembro, que eram elaborados os planos.

Em 1985, surgiu pela primeira vez em Portugal a figura do Plano de Salvaguarda, na Lei nº 13/85, de 6 de Julho, do Património Cultural Português, onde determina que

No prazo de 180 dias, contados a partir da comunicação de determinação da classificação, prorrogável por iguais períodos, elaborar-se-ão planos de salvaguarda de responsabilidade central, regional ou local, consoante os casos e as regras de competência. (*in* Diário da República art. 21º nº5)

E também que:

todos os planos de ordenamento territorial, nomeadamente os de urbanização, deverão considerar e tratar de maneira especial o património cultural existente na sua área, quer se trate de imóveis classificados, quer de imóveis em vias de classificação, propondo medidas de valorização em todos os casos. (*in* Diário da República art. 21º nº8)

---

<sup>9</sup> **Decreto-Lei nº560/71** - Determinava-se que os Anteplos Gerais ou Parciais de Urbanização aprovados ao abrigo do Decreto-Lei nº35931 passavam a ser designados por Planos, Gerais ou Parciais, de Urbanização, conforme o caso, sendo ainda criada a figura do Plano Pormenor.

<sup>10</sup> **Decreto-Lei nº561/71** – Eram definidos os requisitos de ordem técnica a que devia obedecer a elaboração e tramitação dos Planos Gerais e Parciais de Urbanização e dos de Pormenor.

Esta tipologia de plano destinava-se apenas a áreas delimitadas pelas diversas hierarquias de poder, nacional e local, para proteger os conjuntos e os sítios. Devido à evolução dos conceitos, rapidamente se alargou a ideia de conjunto a todo o centro histórico.

Todavia, a figura de Plano de Salvaguarda nunca foi legalmente regulamentada. Em 1988, a Secretária de Estado da Cultura emitiu um despacho obrigando o então Instituto Português do Património Cultural (IPPC) a regulamentar esta tipologia de plano.

No Decreto-Lei nº69/90<sup>11</sup>, de 2 de Março é determinado que os planos de salvaguarda previstos na Lei nº13/85, de 6 de Julho, serão legalmente regulamentados.

Já no Decreto-Lei nº151/95, de 24 de Junho, dos Planos Especiais de Ordenamento do Território<sup>12</sup>, sentiu-se necessidade de harmonizar a regulamentação relativa a estes planos com todos os outros planos de iniciativa directa e indirecta do Estado. Ao tentar juntar tudo num pacote legislativo, o resultado foi um texto vago e sem qualquer expressão, que não permitia a elaboração coesa de um Plano de Salvaguarda. Consequentemente, é publicada, um ano depois, a revogação dessa lei (Lei nº5/96, de 29 de Fevereiro), eliminando os Planos de Salvaguarda do conjunto de Planos Especiais de Ordenamento do Território, voltando-se à estaca zero.

Entre os anos 1989 e 1991, a arquitecta Isabel Costa, do então IPPC, chegou a elaborar uma proposta de regulamentação para os Planos de Salvaguarda. Proposta essa que nunca foi publicada, apesar de todas as condições técnicas e legais, e mais tarde arquivada.

A regulamentação dos Planos de Salvaguarda foi, de certa forma, deixada de lado, seja por falta de vontade ou até mesmo pelo facto de a sua elaboração exigir meios avultados e dispendiosos, na medida em que era necessário realizar inventários patrimoniais e inquéritos de vária índole, algo que desencorajava a iniciativa da sua

---

<sup>11</sup> **Decreto-Lei nº69/90** – art.º2 nº2 “Os planos de salvaguarda e valorização para as zonas de protecção de imóveis ou conjuntos classificados, previstos na Lei nº13/85, de 6 de Julho, serão objecto de regulamentação especial.”

<sup>12</sup> **Planos Especiais do Ordenamento do Território** – São instrumentos regulamentares e de orientação da responsabilidade da Administração Central. Estabelecem regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e o regime de gestão compatível com a utilização sustentável do território, desenvolvendo e concretizando, as directrizes definidas nos programas nacionais da política de ordenamento do território. Traduzem um compromisso recíproco de compatibilização com o programa nacional e com os planos regionais de ordenamento do território, prevalecendo sobre os planos municipais e intermunicipais relativamente aos quais tenham incidência espacial.

elaboração por parte do município. Assim sendo, a responsabilidade recaía no IPPC, este por falta de recursos ou por estar mais vocacionado para a intervenção pontual de edifícios, também nada fez.

Apesar de tudo, alguns municípios começaram a valorizar e a salvaguardar o seu património, e começaram, eles próprios, a elaborar planos para os seus centros históricos, baseando-se na legislação existente. (Flores, 1998)

### **Fundo de Fomento de Habitação**

O Fundo de Fomento da Habitação (FFH) foi criado em 1969 e extinto em 1982. Tratava-se de uma organização com autonomia administrativa e financeira com o objectivo de promover o incitamento de habitação social na política de equipamento e integrar a política nacional de habitação com o planeamento urbano. (ARQUIVO DISTRITAL DO PORTO, 2013).

Em 1973 foi publicado um diploma (Decreto-Lei nº8/73, de 8 de Janeiro) que atribuía ao FFH e às câmaras municipais a elaboração e execução de planos de urbanização de pormenor, com o objectivo de renovar os sectores urbanos sobreocupados ou com más condições de solidez, estética, salubridade ou segurança contra incêndios. Tais planos previam o realojamento da população residente nas habitações a ser intervencionadas, enquanto as obras decorriam. Mais tarde, aquando o fim das obras, teriam o direito de as reocupar. Se tal não fosse possível, o FFH ou as câmaras municipais deveriam providenciar novas habitações para a população. Este diploma previa ainda que os custos de obras suportados pelos senhorios se reflectissem nos contratos de arrendamento. (Magalhães, 2000)

### **PRID – Programa de Recuperação de Imóveis Degradados**

Criado em 1976, com o Decreto-Lei nº 704/76, de 30 de Setembro, e mais tarde relançado em 1983, em novos moldes, o PRID trata-se de um instrumento de apoio financeiro a autarquias e proprietários para a reabilitação de edifícios. Prevê a atribuição de linhas de crédito para o financiamento das intervenções e permite o acesso aos apoios por parte de inquilinos de fogos arrendados cujos senhorios não procedam à realização de obras. (Atlante, 2005)

## **PRU – Programa de Reabilitação Urbana / PRAUD – Programa de Recuperação de Áreas Degradadas**

O Programa de Reabilitação Urbana (PRU) foi criado em 1985, sob o Despacho 4/SEHU/85, de 4 de Fevereiro, e consistia no apoio técnico e financeiro às câmaras municipais, durante dois anos, para a criação e funcionamento de um Gabinete Técnico Local (GTL), gabinete este, que geria todo o processo de reabilitação. Para além da reabilitação física, tratava-se de um programa orientado para operações de reabilitação urbana mais vastas.

Os GTL criados ao abrigo deste Programa tinham como atribuições:

- Elaborar os projectos de reabilitação de espaços comuns e de recuperação de edifícios e promover e acompanhar as respectivas obras.
- Propor ao município o realojamento temporário dos ocupantes dos fogos a recuperar e promover o seu realojamento definitivo.
- Informar e apoiar os proprietários e moradores para dinamizar a sua participação na realização das obras nos edifícios e na obtenção de apoios financeiros.
- Dar parecer sobre o licenciamento de obras na sua área de intervenção.

Mais tarde, em 1988, este programa foi relançado através do Programa de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAUD), pelo Despacho SEALOT<sup>13</sup> n<sup>o</sup>1/88, de 20 de Janeiro, que permitia o alargamento dos apoios à reconversão de bairros clandestinos e degradados ou de áreas industriais.

No fim do tempo previsto pelo apoio, alguns municípios, criaram novas estruturas com propósitos muito semelhantes às dos GTL ou integraram os técnicos dos Gabinetes na sua estrutura técnica. (Atlante, 2005)

### **Gabinetes Técnicos Locais (GTL)**

Como anteriormente referido, os GTL eram um grupo de trabalho interdisciplinar que geria todo o processo de reabilitação nos centros históricos. Eram da iniciativa das câmaras municipais e pretendiam promover a reabilitação de áreas urbanas,

---

<sup>13</sup> **SEALOT** – Secretário de Estado da Administração Local e Ordenamento do Território.

assumindo uma intervenção dinâmica que englobe questões arquitectónicas, urbanísticas e socioculturais.

Os GTL eram constituídos por arquitectos, na coordenação, engenheiros, assistentes sociais, economistas, desenhadores e topógrafos. Tinham assim um âmbito de acção muito vasto, indo desde a elaboração de projectos até às propostas de eventuais programas de realojamento temporário, operações de gestão urbanística, assistência aos proprietários na zona abrangida e gestão financeira de apoio social.

Nesta primeira fase os gabinetes funcionaram frequentemente em simultâneo com o centro histórico, mas nem sempre foi desenvolvido um Plano de Salvaguarda.

O Despacho nº 4/SEHU/85 determinava que os GTL deveriam elaborar projectos de reabilitação de espaços públicos comuns e de recuperação de edifícios, caso fosse necessário. Todavia, estes esforços nem sempre trouxeram uma alteração na degradação nos centros urbanos. (Sustelo, 2003)

Os GTL era intervenientes directos do planeamento e gestão, eram uma prática local, porque intervinham directamente com a população da área urbana em operação.

O financiamento para estes gabinetes era feito através de contratos anuais, renováveis apenas por um período de um ano, findo o qual se extingue o Gabinete. Sendo estas operações práticas que só obtêm resultados ao fim de algum tempo, em dois anos era muito pouco provável dar resposta, pelo que os resultados obtidos seriam frequentemente confundidos como um fracasso.

Poderemos considerar que, na maioria, apesar de tão terem sido de grande envergadura as operações realizadas, conseguiu-se criar uma dinâmica municipal de reabilitação, ao mesmo tempo que se mudaram lentamente as mentalidades.

Apesar dos poucos resultados, este método foi reconhecido, tendo levado à reformulação do Programa ao qual se constituem os GTL. (Flores, 1998)

Até ao final dos anos 80 os GTL não tinham ainda um quadro de actuação clarificado, bem como definida a sua composição pluridisciplinar. (Sustelo, 2003)

A 8 de Julho de 1988 é atribuído aos GTL, pelos Secretários de Estado da Cultura e da Administração Local e do Ordenamento do Território. a responsabilidade de elaborar Planos de Salvaguarda e Valorização da zona a intervir, sempre que tal se justificasse, reconhecendo sempre a protecção do património existente.

Entre 1988 e 1990, há uma descida no número de candidaturas aos GTL. Tal deve-se ao desencanto pelo facto de que no primeiro ano o número de candidaturas ser tão grande e apenas um quarto delas terem sido aprovadas. (Flores, 1998)

Os centros históricos e as áreas degradadas têm tido, cada vez mais, um peso importante nas intervenções do Estado, pelo simples facto de possuírem grande parte do nosso património histórico e arquitectónico. Apesar de tudo, os GTL provaram que os seus trabalhos são importantes para estes passos. Esta competência técnica, a gestão e o urbanismo na prática local, necessita claramente de ser regulamentada e reforçada.

Nos anos 90, os GTL ganham força ao posicionar-se na evolução do urbanismo dos centros históricos. Tornam-se um dos elementos mais importantes na reabilitação dos centros históricos, a sua experiência é reconhecida e são os principais interlocutores entre as autarquias e a população. (Sustelo, 2003)

### **APMCH – Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico**

A Associação Portuguesa de Municípios com Centro Histórico, criada em 1988, vem validar, no sentido de compreender, estudar e preservar os centros históricos, tudo aquilo que se fez em Portugal até aquela data. Pôs-se de lado o conceito de “renovação urbana” a adoptou-se a “reabilitação”, na medida em que era importante salvaguardar e valorizar a memória construída que são os nossos centros urbanos antigos. (Flores, 1998)

### **PROSIURB - Programa de Consolidação do Sistema Urbano Nacional e de Apoio à Execução dos Planos Directores Municipais**

Criado em 1994, o PROSIURB, visa o desenvolvimento de centros urbanos que desempenhem um papel estratégico na organização do território nacional, fornecendo-os de equipamentos e infra-estruturas de apoio ao seu dinamismo económico e social. (Tavares, 2008)



## **POLIS – Programa de Requalificação Urbana e Valorização Ambiental das Cidades**

Lançado em 1999, este programa tem como objectivo promover a requalificação das cidades, reforçar a sua organização no território e melhorar a qualidade de vida da sua população, tendo em conta o importante papel central e estrutural da cidade nas políticas de desenvolvimento regional.

Maioritariamente, este programa, incide em operações de qualificação ou criação de espaços públicos e espaços verdes, ordenamento e requalificação de frentes de rio e de mar, acções de ordenamento de tráfego e estacionamento e implementação de sistemas de transportes menos poluentes, o que reflecte uma grande preocupação ambiental. A revitalização dos centros históricos é uma das principais preocupações, evidenciando o seu potencial cultural, de lazer e turístico para combater a desertificação e a degradação. (Sousa, 2002)

Como maneira de promover a manutenção e reabilitação de edifícios, o Instituto Nacional da Habitação (INH), denominado agora como Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana<sup>14</sup> (IHRU), criou alguns programas de apoio e financiamento a essas operações.

## **RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis Arrendados**

Em 1988, surge o regime RECRIA, pelo Decreto-Lei nº 4/88 de 14 de Janeiro, cujo objectivo passava pela ajuda de participações a fundo perdido que podiam ir até aos 75% do custo total das obras. O RECRIA abrangia os senhorios de fogos cujas rendas tenham sido abruptamente alteradas (ao abrigo da Lei das Rendas<sup>15</sup>, de 1985) e os inquilinos de fogos nas mesmas condições quando os proprietários não procedessem às obras necessárias. As câmaras municipais poderiam usufruir, também, deste apoio para proceder a obras de substituição dos proprietários.

---

<sup>14</sup> **Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana** – O IHRU é um instituto público integrado da administração indirecta do Estado, dotado de autonomia administrativa e financeira e património próprio. Tem por missão assegurar a concretização da política definida pelo Governo nas áreas da habitação e da reabilitação urbana, de forma articulada com a política de cidades e com outras políticas sociais e de salvaguarda e valorização patrimonial, assegurando a memória do edificado e a sua evolução.

<sup>15</sup> **Lei das Rendas** – Lei nº 46/85 de 20-09-1985 Cap. II art. 11º “As rendas de prédios arrendados para habitação anteriormente a 1 de Janeiro de 1980 podem ser corrigidas na vigência do contrato pela aplicação dos factores de correcção extraordinária referidos ao ano da última fixação da renda, constantes da tabela anexa.”

Desde a sua criação, em 1988, o RECRIA tem sido alvo de várias reformulações, com vista a minimizar algumas dificuldades que foram sendo apontadas e melhorar a sua eficácia, pelas publicações do Decreto-Lei nº 329-C/2000, de 22 de Dezembro e pelas Portarias nº 914/92, de 22 de Setembro e nº860/84, de 15 de Novembro. (Atlante, 2005)

### **REHABITA – Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas**

Criado em 1996, pelo Decreto-Lei nº 105/96, de 31 de Julho, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 329-B/2000, de 22 de Dezembro, o REHABITA é uma extensão do programa RECRIA que tem como objectivo apoiar financeiramente as câmaras municipais na recuperação e reabilitação de áreas urbanas antigas. Este apoio é feito mediante contratos de colaboração entre o IHRU, as Câmaras Municipais e outras instituições de crédito. É destinado apenas a centros urbanos históricos apontados como áreas críticas que possuam planos de urbanização ou algum tipo de regulamento urbanístico aprovado. (Atlante, 2005)

### **RECRIPH – Regime Especial de Comparticipação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal**

O RECRIPH, criado em 1996 pelo Decreto-Lei nº 106/96, de 31 de Julho, tem como objectivo apoiar financeiramente a realização de obras de conservação e de beneficiação com o intuito de recuperar imóveis antigos, constituídos em regime de propriedade horizontal<sup>16</sup>. Têm acesso a este regime as administrações de condomínio e os condóminos de edifícios que tenham sido construídos anteriormente à entrada em vigor do REGEU<sup>17</sup>, com excepção dos que tenham obtido Licença de Utilização até 1 de Janeiro de 1970. (Atlante, 2005)

### **SOLARH – Apoio Financeiro Especial para Obras em Habitação Permanente**

Em 2001 foi criado o SOLARH, pela publicação do Decreto-Lei nº 39/2001, de 9 de Fevereiro, que tem como objectivo financiar sob a forma de empréstimo, sem juros, a realização de obras de conservação ordinária ou extraordinária e de beneficiação, e no

---

<sup>16</sup> **Propriedade Horizontal** – Um prédio é constituído em regime de propriedade horizontal quando está dividido em fracções autónomas, nomeadamente apartamentos ou andares e garagens, desde que registadas separadamente, devendo ter saída própria para uma parte comum do prédio ou para a via pública. (art. 1414º a 1438º-A do Código Civil e Decreto-Lei nº 268/94, de 25 de Outubro)

<sup>17</sup> **REGEU** – Regime Geral das Edificações Urbanas (Decreto-Lei nº 38382, de 7 de Agosto 1951)

caso de habitação própria permanente de indivíduos ou agregados familiares que preencham certas condições, nos que diz respeito a limite de rendimento e em habitações devolutas que sejam da propriedade de pessoas singulares, municípios, instituições particulares de solidariedade social, pessoas colectivas de utilidade pública administrativa que prosseguem fins assistenciais e as cooperativas de habitação e construção. (Atlante, 2005)

### **PER – Programa Especial de Realojamento**

Em 1993 surgiu o Programa Especial de Realojamento (PER), pelo Decreto-Lei nº 163/93, de 7 de Maio, que tinha como objectivo proporcionar aos municípios das áreas metropolitanas de Lisboa e Porto condições para proceder à eliminação das barracas existentes, concedendo apoios financeiros para a construção, aquisição, ou arrendamento de fogos destinados ao realojamento dos seus ocupantes. (Atlante, 2005)

### **SRU – Sociedades de Reabilitação Urbana**

A 7 de Maio de 2004 foi publicado o Decreto-Lei nº 104/2004 que confere aos municípios a possibilidade de constituírem Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU). Estas instituições têm competências no planeamento das acções de reabilitação urbana dos centros históricos e das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e capacidade para acelerar os processos, tendo como princípios fundamentais:

- Atribuir aos municípios a responsabilidade da reabilitação urbana;
- Conceder aos poderes públicos meios efectivos de intervenção;
- Atribuir aos poderes públicos o controlo dos procedimentos de reabilitação;
- Ponderar os direitos e obrigações dos proprietários, a quem cabe promover a reabilitação;
- Garantir equilíbrio na protecção dos arrendatários;
- Permitir ao município ou SRU substituir-se aos proprietários na execução das obras de reabilitação;

- Incentivar a participação de promotores privados;
- Encurtar a duração dos procedimentos por simplificação ou redução de prazos.

Como aspectos positivos destacam-se, a criação, pelos municípios, de áreas de intervenção delimitadas, geralmente conjunto edificado ou quarteirão, o que atribui à SRU uma dimensão claramente urbana ao contrário dos programas de reabilitação centrados apenas em edifícios ou fogos. Deste modo, é permitido enquadrar acções de reabilitação do espaço público e alienar carências no âmbito do estacionamento, equipamentos sociais e diversidade funcional. O planeamento integrado das intervenções de reabilitação faz com que seja favorável a atribuição de financiamentos e os custos unitários sejam reduzidos. (Atlante, 2005)

## **2.2 CIDADE**

“A Cidade, sem dúvida a maior criação física do Homem e uma das mais significativas criações do seu espírito.” (Távora apud Portas, p.9, 2011)

Uma cidade é um espaço complexo de usos diversificados. É um conjunto de símbolos de poder (político, administrativo, militar ou religioso), de símbolos culturais (monumentos, sinais, marcas, teatros, cinemas, ruas e praças), de símbolos ocultos e de rituais perdidos (a praça, o fórum). É também um ponto de partida para as relações com outras cidades, outros espaços, outros centros, outras gentes e outras culturas próximas ou distantes. (Fadigas, 1991)

Podemos interpretar a cidade como um ecossistema, tipificado por várias populações (pessoas, animais, plantas) dependentes umas das outras devido às relações estabelecidas entre si, que ocupam um determinado espaço físico comum, e que dependem de fluxos permanentes de água, alimentos, energia e outros materiais consumíveis.

A cidade é um espaço urbano ou urbanizado, provido de infra-estruturas que lhe são características como arruamentos, abastecimento de água, de electricidade, rede de esgotos, de telecomunicações, etc. (Ramos, 2006)

As cidades são espaços para viver. São feitas do Homem, das suas vivências, das suas memórias, são feitas de pedras, de árvores, de símbolos e sinais. Mais do que um aglomerado de construções, a cidade é a base das relações do Homem com a sua memória e o seu futuro. (Fadigas, 1991)

A cidade constrói-se pelo somatório de tempos, culturas e gentes que interagem entre si, deixando a impressão no espaço que veicula memórias, ao mesmo tempo que assiste ao constante aparecimento de novas experiências. (Antunes, 2012, p. Resumo)

Ponto de encontro, comércio e circulação são as três funções tradicionais do espaço público de uma cidade. Até ao século XX, estas três funções eram realizadas em simultâneo, pois andava-se principalmente a pé. (Ramos, 2006)

Com o passar dos tempos, as necessidades sociais alteram-se, o que impulsiona um desenvolvimento urbano, e a cidade deixa de ser apenas um conjunto de funções.

Novas vivências, novas situações, novos padrões de vida, novas relações económicas e culturais originam problemas novos, o que vai, de certa forma, influenciar a gestão urbanística do território urbano e a qualidade de vida da sua população. (Fadigas, 1991)

“Todo o cidadão possui muitas relações com algumas partes da sua cidade e a sua imagem está impregnada de memórias e significações.” (Lynch, 2011, p.9)

As pessoas e as suas vivências são a essência da própria cidade. A sua participação faz da cidade o que ele é. Como refere Kevin Lynch na Imagem da Cidade “Não somos apenas observadores deste espectáculo, mas sim uma parte activa dele, participando com os outros num mesmo palco.” (p. 9)

Cada vez mais, procura-se um envolvimento activo e voluntário por parte da população na formação do espaço urbano, com o intuito que esta assuma a cidade como sua. (Fonseca, 2008)

(...) o centro de uma construção é sempre a pessoa que está nela, experimentando o espaço a partir de si mesmo. O desafio está em permitir que cada pessoa seja o centro, em ser suficientemente generoso com o espaço para permitir que todos sintam que são o centro (...)(Auping *apud* Ando, 2002, p. 39)

Qualquer cidadão urbano tem a sensibilidade de captar quais os edifícios, ruas ou espaços que mais o influenciam. “A arquitectura sendo produto do Homem, não pode deixar de se relacionar com este.” (Muga, 2005 p.80)

O elemento social numa cidade é fundamental e influencia a formação do meio urbano. (Correia, 2012)

Cidade = elemento construído + cidadão

Sendo a cidade algo artificial e construído pelo Homem, a sua concepção deveria resultar para uma melhoria possível adaptada aos fins necessários aos seus habitantes. Nós temos o hábito de nos adaptar ao meio ambiente que nos rodeia, organizamos e percebemos tudo com os nossos sentidos. Contudo o futuro direcciona-nos para uma nova fase de interacção, onde, ao contrário de nos adaptarmos à cidade, é a cidade e o ambiente urbano que se adapta ao Homem e às suas necessidades. (Lynch, 2011)

O meio ambiente está integrado nos nossos antepassados; as pessoas vivem, trabalham, brincam, criam, consoante a imagem que têm da cidade. Geralmente sentem-se identificadas com ela e tal cria um pacto de continuidade e estabilidade que faz com que a população permaneça durante séculos. (Lynch, 2011)

A cidade tem impresso as vivências de quem a rodeia, nela são reflectidos os valores, as crenças de quem lá permanece. É um prolongamento do cidadão, que se vai apropriando dela consoante a sua capacidade incorporar a dimensão humana. (Antunes, 2012)

## **2.3 CENTROS HISTÓRICOS**

O centro histórico, apesar do seu valor e características próprias, não é uma unidade independente do resto da cidade. Trata-se de um organismo vivo intrínseco do resto da estrutura urbana pela qual se prolonga, quer fisicamente quer socialmente. (Fadigas, 1991)

Cheio de referências temporais, o centro histórico de uma cidade tem grande valor patrimonial. É necessário perceber o seu valor e importância como algo marcante da história das comunidades que o habitou e habita. (Flores, 1998)

Representa o centro de um conjunto urbano, formado ao longo dos tempos, mantendo ou não vestígios de várias épocas, que foi ficando isolado perante a expansão das épocas industrial e pós-industrial. Verificou-se durante muitos anos a desertificação gradual dos centros históricos, postos em segundo plano e socialmente envelhecidos. Nos dias que correm há uma preocupação em recuperar estes núcleos de modo a reaver a sustentabilidade e a escala humana, alterada pelo avanço industrial. (Flores, 1998)

A gradual descaracterização dos Centros Históricos foi um processo corrente dos centros urbanos. Como efeito, muitas das provas de épocas arquitectónicas e urbanísticas anteriores, perderam-se.

Nos tempos que correm, já existe uma preocupação em intervir nos Centros Históricos, de modo a melhorar o conforto das casas antigas e criar condições de salubridade nas ruas e praças. (Sustelo, 2003)

Tomada a consciência de que os Centros Históricos são parte integrante da Cidade e não podem ser, de maneira alguma, desligados desse ecossistema, chegou-se à conclusão que era necessário proceder à reabilitação daquele tecido de modo acompanhado e cuidado, tendo em consideração todo o seu espaço urbano envolvente. (Magalhães, 2000)

Em Portugal, só após o 25 de Abril de 1974 é que se começou a notar algum trabalho de intervenção e reabilitação urbana nos Centros Históricos. Apesar dessa mudança, os processos de intervenção eram bem mais lentos do que nos restantes países da Europa.

A partir dos anos 80 começa-se a notar um avanço, por parte das Câmaras Municipais, em salvaguardar e reabilitar as áreas históricas. Para isso foram criados gabinetes técnicos para recuperar tempo perdido e valorizar o património nacional.

Nos centros históricos de grande valor patrimonial, foi permitido a renovação dos edifícios desde que esta respeitasse a escala urbana existente e se mantivessem os traços gerais da envolvente. Já nos centros de menor valor patrimonial, não havia quaisquer restrições especiais, abrindo, assim, caminho às operações de renovação urbana.

Num modo geral podemos afirmar que, em Portugal, era atribuída a designação de monumento histórico a um conjunto onde se incluem a arquitectura, monumental ou habitacional, e o tecido social, que formam ambientes irrepetivelmente únicos.

Apesar da entrada de Portugal na CEE<sup>18</sup> nos anos 90 e da crescente importância dada à necessidade de protecção dos centros históricos, o financiamento para a reabilitação nos centros históricos continuava a ser um problema. Os grandes municípios viraram-se assim, para o apoio providenciado pelos fundos comunitários que permitiram a execução de intervenções de reabilitação urbana. (Sustelo, 2003)

Os centros históricos são predominantemente habitados por uma população envelhecida e de escassos recursos económicos. O nível de vida e a qualidade habitacional não são os melhores exigidos, o que coloca sérios problemas sociais. As preocupações de salvaguarda e de reabilitação dos centros históricos têm de ser organizadas em conjunto com os programas de reabilitação do parque habitacional degradado. Não se trata apenas de reabilitar a conservar as fachadas urbanas, mas sim melhorar os espaços e áreas habitacionais, percursos e espaços de lazer para os que vivem e procuram a cidade, onde os valores patrimoniais e as memórias são mais do que físico, como edifícios, ruas, largos e praças.

O método de salvaguarda e reabilitação urbana dos centros históricos deve assentar na concepção de políticas urbanas que respeitem o progresso cultural e social, garantindo sempre o desenvolvimento económico e a melhoria das condições de vida dos seus habitantes, tendo sempre em conta as heranças culturais e patrimoniais. Devem funcionar como instrumentos de reanimação social de áreas com interesse cultural, que revelam valor patrimonial para as comunidades que as habitam, ou que simplesmente as percorrem.

A preservação de áreas antigas, ou edifícios, resulta de uma atitude crítica, que permita, através de valores existentes, uma adequada intervenção urbana. (Fadigas, 1991)

---

<sup>18</sup> CEE – Comunidade Económica Europeia



### 3 REABILITAÇÃO URBANA NO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO



**Ilustração 1** - Planta da Cidade do Porto de 1865 (VIDAL, F. Perry, Biblioteca Nacional Digital, 2015)

### 3.1 CENTRO HISTÓRICO DO PORTO (HISTÓRIA/CONTEXTO)

#### Geografia

A cidade do Porto desenvolve-se sobre colinas rematadas de pequenos planaltos. Atinge a sua maior altitude na Areosa onde desce suavemente até ao mar e à Foz. No lado do estuário do Douro o panorama já é bem diferente, possuindo descidas íngremes com quedas de 70 a 80 metros. É uma região rasgada por muitos ribeiros e pequenos cursos de água, actualmente todos, ou quase todos encanados e cobertos pelas ruas da cidade. Devido às suas características geológicas do subsolo, constituído por rochas eruptivas, sedimentares e metamórficas, estas dispostas de maneira a permitir a infiltração da água no maciço das rochas impermeáveis, gera a acumulação de reservas, que alimentam poços e fontes. (Guedes, 1958)

#### História

O Centro Histórico do Porto resulta de uma evolução com cerca de três mil anos de história. Épocas como a romana, medieval e almadina (século XVIII) deixaram os seus vestígios no desenvolvimento urbano da cidade, vestígios esses que comprovam uma ocupação desde o século VIII a.C. Os valores culturais deixados pelo decorrer de sucessivas épocas, vieram gerar uma diversidade no edificado existente perfeitamente adaptada à estrutura social e geográfica do burgo. (Porto Vivo [et al.] 2010)

De grande relevância, o cariz panorâmico da cidade, é fruto da orografia complexa do terreno, organização das ruas e da comunicação com o Rio Douro e Vila Nova de Gaia. É nele que se encontram muitas das intervenções planeadas ou não, que permitiram o seu estudo desde os primórdios da Idade Média até à época industrial. Todo o centro histórico é composto por uma malha urbana cerrada pela linha da Muralha Fernandina<sup>19</sup> do séc. XIV, Miragaia<sup>20</sup> a Oeste e as Fontainhas<sup>21</sup> a Este. (Porto Vivo [et al.] 2010)

---

<sup>19</sup> **Muralha Fernandina** – Cintura medieval de muralhas da cidade do Porto, da qual somente pequenas partes sobreviveram até à actualidade.

<sup>20</sup> **Miragaia** – Antiga freguesia portuense que pela reorganização de freguesias (Lei nº 11-A/2013 de 28 de Janeiro) foi integrada na União das Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória.

<sup>21</sup> **Fontainhas** – Zona da cidade do Porto conhecida especialmente por ser ponto de passagem obrigatório na noite S. João.

O Rio Douro foi elemento fundamental para a fixação do povoado romano, sendo um meio de comunicação e trocas. Descobertas arqueológicas recentes, no Bairro da Sé e na Ribeira, vieram comprovar a existência de uma antiga via romana que ia desde Conímbriga<sup>22</sup> até Braga. Porém, a necessidade de protecção contra possíveis invasores levou ao desenvolvimento de um novo centro urbano no Morro da Sé. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Assim, constatamos que houve um crescimento de dois centros urbanos que caracterizaram o burgo: a zona ribeirinha, que era o cais de entrada e saída de mercadorias, local de passagem e frequentada principalmente por comerciantes locais; e o Morro da Sé, domínio do Bispo e seu cabido. Em torno da Sé verifica-se a existência de um primeiro trecho de muralha, a chamada Muralha Primitiva<sup>23</sup>, que foi sendo insuficiente para abarcar o constante aumento populacional e urbano. Assim sendo, houve necessidade de se proceder à construção de uma nova muralha no séc. XIV. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Das grandes transformações verificadas na expansão Idade Média, salientam-se as construções pontuais de edifícios de variada importância e relevo, como conventos, igrejas, hospícios, albergues e praças. Porém, a partir do reinado de D. Manuel I<sup>24</sup> e com a entrada do Barroco<sup>25</sup>, a partir do séc. XVIII, esta ganha novo alento pela possibilidade de instalação permanente de nobres dentro dos limites da cidade. (Porto Vivo [et al.] 2010)

---

<sup>22</sup> **Conímbriga** – Localizada a 16 km de Coimbra, é uma das maiores povoações romanas de que há vestígios em Portugal. Classificada Monumento Nacional, é a estação arqueológica mais bem estudada no país.

<sup>23</sup> **Muralha Primitiva** – Antiga cintura de muralhas da cidade do Porto, de origem romana, da qual subsiste um cubelo e um reduzido trecho, reconstruído em meados do séc. XX. Delimitava uma área mais pequena que a Muralha Fernandina, contendo assim, o morro da Pena Ventosa que tinha o seu centro nevrálgico na Sé do Porto.

<sup>24</sup> **D. Manuel I** – (1469-1521) Foi o 14º rei de Portugal, de 1495 até à sua morte, cognominado *O Venturoso, O Bem-Aventurado* ou *O Afortunado*.

<sup>25</sup> **Barroco** – Estilo artístico, de origem italiana, que floresceu entre o final do séc XVI e meados do séc. XVIII. Destingue-se pelo esplendor exuberante e rebusco.

Com o terramoto de 1755, a problemática de planeamento foi ficando mais consciente, devido às deficientes e desordenadas práticas de urbanismo levadas a cabo até então. Enquanto em Lisboa, Marquês de Pombal<sup>26</sup> tentava reedificar a baixa, no Porto surge João de Almada e Melo<sup>27</sup> cujo acção foi primordial com a criação da Junta de Obras Públicas em 1762, esta foi a primeira identidade responsável pelo desenvolvimento urbanístico do Porto. (Porto Vivo [et al.] 2010)

A publicação da nova legislação abriu caminho à iniciação de novos projectos e intervenções urbanísticas de interesse público. O reordenamento da Praça da Ribeira, a abertura da Rua de São João, a criação da Praça de São Roque<sup>28</sup>, a construção do Hospital de Santo António, entre outras obras, foram alguns dos trabalhos importantes levados a cabo. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Com o crescimento da população, no séc. XIX, houve um inevitável aumento de construções em altura, ampliações e mansardas<sup>29</sup>. Parte significativa da muralha é demolida devido aos ideais iluministas, que defendiam que o conceito de cidade limitada a um perímetro fechado não era o mais correcto. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Novas teorias do urbanismo são postas em prática com o aparecimento do Liberalismo<sup>30</sup>, a burguesia mercantil iria ter um papel fundamental nas renovações urbanísticas provocadas pelo impulso da indústria. Como resultado, assiste-se assim aos começos da especulação fundiária<sup>31</sup>. (Porto Vivo [et al.] 2010)

---

<sup>26</sup> **Marquês de Pombal** – Também conhecido por Sebastião José Carvalho e Melo (1699-1782), foi um nobre, diplomata e estadista português, responsável pela reconstrução da Baixa Pombalina depois do terramoto de 1755, em Portugal.

<sup>27</sup> **João de Almada e Melo** – (1703-1786) Foi o grande responsável pela expansão urbana da cidade do Porto no séc. XVIII principalmente pela organização do espaço a que hoje em dia designamos por Baixa do Porto, em Portugal.

<sup>28</sup> **Praça de São Roque** – Demolida em meados do séc. XIX para dar lugar à actual Rua Mouzinho da Silveira.

<sup>29</sup> **Mansarda** – Janela disposta sobre o telhado de um edifício para iluminar e ventilar as águas-furtadas.

<sup>30</sup> **Liberalismo** – Filosofia política ou visão do mundo fundada sobre ideais que pretendem ser os da liberdade individual e da igualdade.

<sup>31</sup> **Especulação fundiária** – Desequilíbrio entre a oferta e a procura. Quando a procura é superior à oferta, os preços do solo sobem e atingem valores muito superiores ao seu valor real.

Em 1914 é implantado o Programa de Melhoramentos e Ampliação da Cidade do Porto, devido ao adensamento urbano provocado pela crescente ocupação do centro histórico, onde o arquitecto britânico Barry Parker<sup>32</sup> teve um papel importante. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Desde 1914 até 1962, foram elaborados dez planos urbanísticos que resultaram no Plano Director Municipal<sup>33</sup> da Cidade do Porto, da autoria de Robert Auzelle<sup>34</sup>. (Porto Vivo [et al.] 2010)

O carácter autêntico e a intensidade da imagem da cidade do Porto são fruto da protecção que o Centro Histórico tem tido por parte do Município e do investimento por ele realizado em processos de reabilitação de edifícios degradados, intervenções no meio urbano e criação de actividades que proporcionam bem estar e qualidade de vida aos seus habitantes. (Porto Vivo [et al.] 2010)

O Centro Histórico é um local de passagem obrigatória para os turistas, pois, para além de possuir uma interessante paisagem urbana, dispõe de um *habitat* recuperado, onde existe uma articulação harmoniosa com a rua, o mercado, o cais, as esplanadas dos restaurantes e cafés que se fixaram nas margens do Rio Douro, da vida nocturna e das actividades culturais que vão sendo frequentes em locais como o Mercado Ferreira Borges<sup>35</sup>, o Centro Regional de Artes Tradicionais<sup>36</sup>, a Casa do Infante<sup>37</sup>, o Palácio da Bolsa<sup>38</sup> e a Cadeia da Relação<sup>39</sup>, entre outros. (Porto Vivo [et al.] 2010)

---

<sup>32</sup> **Barry Parker** – Richard Barry Parker (1867-1947) foi um arquitecto e urbanista inglês que deve o seu reconhecimento ao movimento *Arts and Crafts*. Desempenhou um papel de relevo, projectando bairros e cidades, e aplicando o conceito de cidade-jardim, no qual as áreas construídas surgem em harmonia com espaços verdes, em ambiente rural.

<sup>33</sup> **Plano Director Municipal** – (PDM) É um documento regulamentador do planeamento e ordenamento do território de um município. É elaborado pela Câmara Municipal e aprovado pela assembleia municipal.

<sup>34</sup> **Robert Auzelle** – (1913-1983) Foi um arquitecto e urbanista francês, conhecido pelo seu trabalho em grandes centros urbanos e também por ter promovido os cemitérios paisagísticos em França.

<sup>35</sup> **Mercado Ferreira Borges** – Edifício histórico da cidade do Porto, situado acima da Praça da Ribeira, em frente ao Jardim do Infante, construído em 1885 para substituir o antigo Mercado da Ribeira. Apesar de nunca ter cumprido as funções para as quais foi originalmente destinado, hoje em dia é utilizado para exposições e feiras de âmbito cultural.

<sup>36</sup> **Centro Regional de Artes Tradicionais** – (CRAT) É uma associação privada de utilidade pública, sem fins lucrativos, cuja missão visa a promoção do estudo e divulgação das actividades e produtos das artes tradicionais em exercício na Região Norte, bem como das versões inovadoras de tais técnicas, saberes e formas, com vista à sua expansão. O seu edifício, de fachada setecentista, localiza-se na Rua da Reboleira, Porto.

<sup>37</sup> **Casa do Infante** – Classificado como Monumento Nacional em 1924, é um museu e um dos edifícios, medievais e setecentistas, mais antigos da cidade do Porto. Abriga o Arquivo Histórico Municipal e é tradicionalmente tida como o local de nascimento do Infante D. Henrique, patrono dos descobrimentos portugueses. Trata-se de um conjunto edificado que ocupa uma extensa área da zona ribeirinha do Porto e que foi sofrendo sucessivas alterações ao longo dos tempos.

<sup>38</sup> **Palácio da Bolsa** – Da autoria do arquitecto Joaquim da Costa Lima, é um edifício que possui uma mistura de estilos arquitectónicos, desde do neoclássico oitocentista, arquitectura toscana e neopaladiano

## Problemas detectados

Classificado como Património Cultural da Humanidade desde 1996, pela UNESCO, o Centro Histórico do Porto, não apresenta, actualmente, um estado de precariedade que possa levá-lo à integração na Lista do Património Mundial em Risco<sup>40</sup>. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Porém, há que prevenir, no sentido de evitar o declínio do seu valor. O Centro Histórico, de carácter habitado e activo, integra uma comunidade de milhares de habitantes e utentes, o que perfaz num conceito alargado de riscos, incluindo os de origem natural e humana. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Assim, podemos considerar como principais riscos de origem natural os seguintes: hidrológicos (cheias e inundações), meteorológicos (tempestades, trovoadas e ciclones), geológicos (deslizamento de terras) e sísmicos. Riscos de origem humana: incêndios, sobrecarga de edifícios, usos desajustados, abandono e abuso cultural. Riscos de origem tecnológica: acidentes industriais, colapso de estruturas, fadiga das estruturas e incêndios urbanos. Sendo que os riscos mais graves para o Centro Histórico do Porto são o abandono e o abuso cultural. (Porto Vivo [et al.] 2010)

## Abandono

O abandono é o mais preocupante por ser extenso, prolongado e envolvido por circunstâncias que dificultam o seu controle, nomeadamente pelos efeitos que produziu o congelamento de rendas durante muitas décadas e o subsequente empobrecimento dos proprietários, sendo incapazes de realizar regularmente a manutenção dos imóveis. (Porto Vivo [et al], 2010, p. 118)

A maioria dos edifícios de valor patrimonial desaparecidos desde a entrada na Lista da UNESCO, foram desmantelados preventivamente ou simplesmente ruíram como consequência do abandono dos seus proprietários. Muitos dos edifícios habitados,

---

inglês. É a sede da Associação Comercial do Porto, e serve agora para os mais diversos eventos culturais, sociais e políticos da cidade. É classificado como Monumento Nacional desde 1982.

<sup>39</sup> **Cadeia da Relação** – Edifício mandado construir em 1765, por João de Almada e Melo, para a cadeia no Porto e que hoje abriga também o Tribunal da Relação do Porto. Com planta trapezoidal e carácter racional, constitui o primeiro grande edifício civil da cidade.

<sup>40</sup> **Lista do Património Mundial em Risco** – É uma lista compilada pela UNESCO, através do Comité do Património Mundial, criada em 1972 para designar e gerir o Património Mundial. As entradas na lista ocorrem quando Sítios classificados encontram-se ameaçados de conservação, dos quais são necessários grandes operações. A lista destina-se a aumentar a consciência internacional sobre as ameaças e incentivar medidas de conservação.

desabitados ou parcialmente ocupados, deixados à exposição de intempéries e a vários ciclos de inverno/verão durante anos, resultam, ao fim de pouco tempo, em ruínas onde pouco se aproveita a não ser paredes de cantaria ou de boa alvenaria de granito. (Porto Vivo [et al.] 2010)

A maior parte dos edifícios do Centro Histórico do Porto, quando não são realizadas obras de recuperação e conservação necessárias, começam a dispor de patologias devido aos ataques físicos, químicos e biológicos a que estão sujeitos. Vidros partidos em janelas e clarabóias ou a destruição de portadas são o suficiente para deixar a água da chuva entrar nas construções e provocar danos, como o apodrecimento das madeiras de coberturas, pavimentos e escadas, a corrosão de elementos metálicos, a lavagem das argamassas, entre outros. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Como tal, a recuperação dos edifícios vai deparar-se com um conjunto de pré-existências de valor enfraquecido pela perda de soalhos, vigas, estuques, azulejos e outros elementos construtivos e decorativos. (Porto Vivo [et al.] 2010)

Este abandono traduz-se em perda de valor patrimonial, quer no plano cultural quer no sobrecusto, que acarreta para a recuperação que encarece exponencialmente, quando se perdem os elementos estruturais. (Porto Vivo [et al.], 2010, p. 116)

### **Abuso cultural**

A atitude face às pré-existências do edificado com práticas desajustadas de arquitectura e/ou engenharia revelaram ser a maior causadora do abuso cultural levado a cabo durante anos no Centro Histórico. A Indústria e a Escola não estavam, até há poucos anos, habituados a formarem os seus técnicos com base na reabilitação e conservação de edifícios e mantinham uma atitude de projecto mais destrutiva perante os problemas de recuperação de edifícios degradados. É necessário um esforço por parte de vários ramos da sociedade para alterar essa atitude, na medida em que, a formação de:

[...] uma nova geração de técnicos capazes de compreender os processos construtivos já utilizados nos diversos tipos de construção e reconstrução anterior dos edifícios, para poderem realizar o diagnóstico ajustado e propor e realizar as acções mais ajustadas, com economia de valor cultural e de investimento financeiro. (Porto Vivo [et al.], 2010, p. 118).

### 3.2 TURISMO (IMPULSIONADOR)

Longe vai o tempo em que o turista procurava as cidades só para encontrar uma cama, uma mesa e fotografar um monumento. Hoje, de modo crescente, deparamos com viajantes e não só com turistas. Aqueles, ao contrário destes, buscam na viagem, mais que uma colecção de imagens uma mão cheia de lembranças de gosto tantas vezes duvidoso, um encontro. Encontro com o outro, naquilo que este representa de diferença enquanto sujeito de uma vida com outras relações com outro ambiente, outro património e outra sociedade.

Como cidade e como realização humana, o Centro Histórico do Porto constitui uma obra prima do génio criador do homem. Interesses militares, comerciais, agrícolas e demográficos convergiram neste local para abrigar uma população capaz de edificar a cidade. O resultado é uma obra de arte única no seu género e esteticamente forte. Trata-se de um trabalho colectivo que não resulta apenas duma obra pontual mas sim duma série de contribuições sucessivas.

Um dos aspectos mais significativos do Porto, e particularmente do seu Centro Histórico, é o seu aspecto panorâmico, fruto da complexidade do território, da articulação harmoniosa das suas ruas e do diálogo com o rio. Todavia, apesar da variedade de formas e de materiais, o Centro Histórico do Porto conserva uma unidade estética visual, que traduz igualmente uma relação conseguida entre os aspectos sociais e geográficos.[...]

[...]As ruas tortuosas adaptadas à topografia medieval, as ruas rectilíneas e as pequenas praças renascentistas, as ruas que conduzem aos monumentos barrocos e uma profusão de edifícios estreitos a que foram acrescentados andares, assim como as novas construções, fazem deste sítio um tecido urbano complexo e único. (Santos *apud* PORTO, p.13, 2000)

Como referido anteriormente, o Centro Histórico do Porto foi classificado pela UNESCO, em 1996, como Património Cultural da Humanidade, devido ao seu elevado valor estético e patrimonial e à riqueza histórica que possui, tudo isso representado na consolidação, ao longo dos anos, de um tecido urbano único e evidente qualidade humana. (PORTO, 2000)

Tal prestígio, não só, veio dar a conotação necessária ao trabalho de reabilitação que tem vindo a ser realizado no centro histórico, mas também veio alterar o nível de exigência, no sentido de que “intensifique o esforço de qualificação e revitalização do Centro Histórico de forma a promover o seu desenvolvimento sustentável [...]” (PORTO, 2000, p. 7) com o intuito de melhorar as condições de vida da população residente. Esta tem sido a principal preocupação das intervenções realizadas no Centro Histórico. (PORTO, 2000)



Posto isto, é celebrado em 1997, um Acordo de Colaboração para a valorização turística do Centro Histórico do Porto, entre o Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo<sup>41</sup> e a Câmara Municipal do Porto que estipula um conjunto de acções a desenvolver para promover o turismo desta área, no âmbito do “Projecto Integrado do Porto”. Esta colaboração representa um contributo importante na revitalização económica do centro, na medida em que reforça a herança patrimonial e a sua atratividade turística. O turismo cultural resultante da realização deste projecto faz parte das estratégias de desenvolvimento sustentável discutidas para o Centro Histórico. (PORTO, 2000)

### **Projecto de reabilitação e valorização turística do Centro Histórico do Porto ou Projecto Integrado do Porto**

Mais do que um programa de optimização turística, o Projecto Integrado do Porto constitui um programa mais abrangente que contribui para aumentar as condições de “visibilidade, através do esforço conjunto das diferentes instituições para dar nota do trabalho de conservação, recuperação, reabilitação e valorização que o projecto prevê e a cidade merece” (PORTO, 2000, p. 9) e de “vistabilidade, entendida esta como intervenção que permite ao turista descobrir melhor o local, conhecer as memórias do sítio, dispor de equipamentos de aprazimento e ter espaços de convívio com os portuenses” (PORTO, 2000, p. 9), do Centro Histórico do Porto. (PORTO, 2000)

---

<sup>41</sup> **Instituto de Financiamento e Apoio ao Turismo** – (IFT) Tem por objetivo o apoio ao fortalecimento, modernização e desenvolvimento das estruturas empresariais e a promoção do desenvolvimento de infra-estruturas e investimento no sector do turismo (Decreto-Lei nº186/2003 de 20 de Agosto, art. 11º)

### 3.3 PROMOTOR DE REABILITAÇÃO URBANA NO PORTO – PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE S.A.



**Ilustração 2** – Fachada da sede da Porto Vivo, SRU na Rua Mouzinho da Silveira (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)

Constituída a 27 e Novembro de 2007, nos termos e ao abrigo do Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de Maio, a Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A. é uma empresa de capitais públicos, do Estado (representado pelo IHRU) e da Câmara Municipal do Porto. Tem como missão promover a reabilitação urbana da Baixa Portuense, de maneira a orientar o processo, elaborando estratégias de intervenção e actuar como mediador entre proprietários e investidores, entre proprietários e arrendatários e, também, tomar a seu cargo operações de reabilitação, com os meios legais que dispõe. (PORTO VIVO [et al], 2010)

A actuação da Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, até 23 de dezembro de 2009, rege-se, juridicamente, pelo Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio. A partir de de 23 de Dezembro de 2009, entrou em vigor o Decreto-Lei nº307/2009, de 23 de Outubro, que estabelece um novo regime de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU). Mais tarde, este diploma, foi alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de Agosto. (PORTO VIVO [et al], 2010)

As ARU designam-se por espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, justificam uma intervenção integrada. (PORTO VIVO [et al], 2010)

A Assembleia Municipal do Porto aprovou a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico Porto em Instrumento Próprio, publicada no Diário da República a 12 de julho de 2012, nos termos da qual a Porto Vivo, SRU é nomeada entidade gestora da mesma. (Tavares, 2008)

Para as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana (SRU), constituídas ao abrigo do Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de maio, as mesmas sociedades assumem a qualidade de entidade gestora e a reabilitação continua a ser enquadrada pelos instrumentos de programação e execução aprovados de acordo com o referido Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de maio.

As unidades de intervenção com documento estratégico aprovado ao abrigo do Decreto-Lei nº104/2004, de 7 de maio, são equiparadas às unidades de intervenção reguladas no Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e, nestas, as SRUs consideram-se investidas nos seguintes poderes:

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização;
- Inspeções e vistorias;
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística;
- Cobrança de taxas;
- Recepção das cedências ou compensações devidas;
- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
- Empreitada única;
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;

- Arrendamento forçado;
- Servidões;
- Expropriação;
- Venda forçada;
- Reestruturação da propriedade. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Depois da realização de diversos estudos sobre a caracterização do edificado, da população e do tecido económico da Baixa Portuense e do Centro Histórico, foi possível definir 5 grandes objectivos para a acção do Porto Vivo, SRU:

- . A re-habitação da Baixa do Porto;
- . O desenvolvimento e promoção do negócio na Baixa do Porto;
- . A revitalização do comércio;
- . A dinamização do turismo, cultura e lazer;
- . A qualificação do domínio público. (PORTO VIVO [et al], p. 69, 2010)

## 4 CASOS DE ESTUDO

### 4.1 CASO 1 - EIXO MOUZINHO/FLORES



**Ilustração 3** – Eixo Mouzinho/Flores com unidades de intervenção delimitadas (PORTO VIVO, SRU, 2015)

## CONTEXTO HISTÓRICO

### Rua Mouzinho da Silveira



Ilustração 4 - Placa toponímica da Rua Mouzinho da Silveira, Porto (Ilustração nossa, 2015)

Com elevada importância vital no centro histórico, a Rua Mouzinho da Silveira foi projectada no século XIX. Deve o seu nome a um estadista e uma das personalidades maiores da revolução liberal, José Xavier Mouzinho da Silveira<sup>42</sup>. O seu traçado foi da autoria de Luís António Nogueira<sup>43</sup> e foi aprovado em 1875 em sessão camarária. A rua, de perfil transversal com 520 metros de comprimento e 19 metros de largura, faz a ligação entre a cota alta à cota baixa da cidade, criando a comunicação entre o centro da cidade e a zona ribeirinha. (PORTOXXI, 1999)

A abertura do arruamento iniciou-se em 1877 e, desde logo, deparou-se com várias dificuldades à sua construção, desde o encanamento do Rio de Vila<sup>44</sup>, com um grande aqueduto, até a expropriação de mais de oitenta parcelas, implicando a destruição de edifícios, alguns deles notáveis, como a Capela de São Crispim e a Capela de São Roque. Foi também necessária a destruição de um dos últimos vestígios da antiga muralha fernandina. (PORTOXXI, 1999)

---

<sup>42</sup> **José Xavier Mouzinho da Silveira** – (1780-1849) Foi um estadista, jurisconsultor e político português e uma das personalidades maiores da revolução liberal, operando, com a sua obra de legislador, algumas das mais profundas modificações institucionais nas áreas da fiscalidade e da justiça.

<sup>43</sup> **Luís António Nogueira** – (1832-1884) Foi um político e jurista natural dos Açores, avô materno de Fernando Pessoa. Formado em Direito pela Universidade de Coimbra em 1855, foi advogado, secretário-geral do Governo Civil do Distrito de Angra do Heroísmo e do Distrito do Porto.

<sup>44</sup> **Rio de Vila** – É um ribeiro na cidade do Porto que desagua no rio Douro e que com o desenvolvimento urbano acabou por ser totalmente encanado.

Devido à sua proximidade com a Estação de São Bento<sup>45</sup>, ficou marcada por um perfil comercial, e, historicamente, cumpriu um papel de grande importância para o abastecimento das áreas do Minho e Douro, nomeadamente em sementes, equipamentos para a lavoura, balanças, rolhas, etc. (PORTOXXI, 1999)



**Ilustração 5** – Rua Mouzinho da Silveira, Porto (COMERCIOVIVOMOUZINHOFLORES, 2015)

---

<sup>45</sup> **Estação de São Bento** – Originalmente denominada como Estação Central do Porto, é uma interface de caminhos de ferro, que serve a cidade do Porto. Entrou ao serviço no dia 7 de Novembro de 1896, mas só foi inaugurada a 5 de Outubro de 1916. Está situada na Praça de Almeida Garrett, no local onde anteriormente se situava o Convento de São Bento de Avé-Maria, entretanto demolido. É da autoria do arquitecto portuense José Marques da Silva.

## Rua das Flores



Ilustração 6 – Placa toponímica da Rua das Flores, Porto (Ilustração nossa, 2015)

Inicialmente conhecida como Rua de Santa Catarina das Flores, a Rua das Flores foi mandada abrir em 1518 por D.Manuel I, para facilitar a ligação entre o Largo de S. Domingos<sup>46</sup> e a Porta de Carros<sup>47</sup>. (PORTOXXI, 1999)

Seu nome deriva do facto de naquele mesmo local existirem, em tempos, terrenos agrícolas, hortas, que pertenciam ao bispo, e portanto à Igreja, tendo as casas ficado por isso aforadas ao bispo e ao Cabido. Em algumas dessas casas antigas, ainda hoje se vê a marca expressiva desses forais. (PORTOXXI, 1999)

Passou a ser uma das mais importantes ruas da cidade do Porto depois de ter sido calçada em 1542. Nobres e burgueses escolheram-na para a construção dos seus luxuosos palacetes, e aí se passaram muito dos factos que fizeram a história quinhentista e seiscentista do Porto. Considerada, ainda hoje, como a rua mais tripeira das ruas portuenses, possui belas construções de variados séculos com típicas varandas. É conhecida como a Rua do Ouro do Porto, pois foi lá que, muitos ourives e comerciantes de ouro e jóias da cidade abriram as suas lojas. (PORTOXXI, 1999)

---

<sup>46</sup> **Largo de São Domingos** – Em tempos denominado de Praça ou Terreiro de Santa Catarina e posteriormente Largo de S. Crispim, o Largo de São Domingos localiza-se a sul da Rua das Flores e sofreu muitas alterações aquando a abertura dessa rua, no séc. XVI, e da Rua Mouzinho da Silveira, no séc. XVIII.

<sup>47</sup> **Porta de Carros** – Uma das portas da Muralha Fernandina que se situava no cimo da actual Praça de Almeida Garrett, a norte da Rua das Flores.



As intervenções dos tempos modernos desfiguraram bastante esta bela rua, mas alguns dos seus mais característicos prédios têm sido recuperados, readquirindo o traçado original que os caracteriza. (PORTOXXI, 1999)



Ilustração 7 – Rua Mouzinho da Silveira à direita e Rua das Flores à esquerda (COMERCIOVIVOMOUZINHOFLORES, 2015)

### **Eixo Mouzinho/Flores**

O Eixo Mouzinho/Flores integra-se no Plano de Gestão<sup>48</sup> do Centro Histórico do Porto Património Mundial, onde é delimitado um plano de reabilitação urbana deste sítio de grande valor sócio-cultural, urbanístico, arquitectónico e arqueológico. Faz parte de uma área com cerca de 11ha, o que representa cerca de 22,5% da área total do Centro Histórico do Porto. (Valença, 2014)

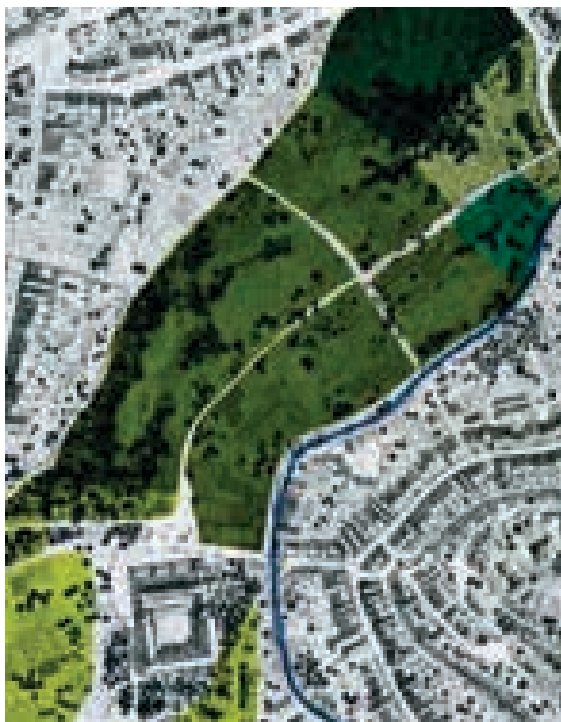
É um território de grande importância devido às suas características actuais e, também, pela presença que sempre teve na vida da cidade do Porto e pelos momentos de mudança ocorridos ao longo dos tempos. (Valença, 2014)

A Rua das Flores é um exemplo dessas mudanças, de planeamento e desenvolvimento urbano do século XVI, quando ocorreu a necessidade de criar eixos de crescimento/saída da cidade, ligando a cota baixa à cota alta, através de terrenos não urbanizados pertencentes ao Bispo, ao Cabido e Misericórdia. (Valença, 2014)

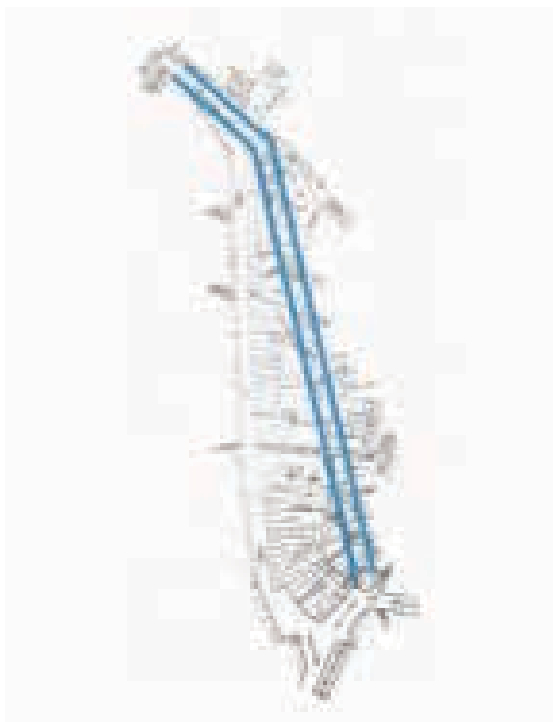
---

<sup>48</sup> **Plano de Gestão** – É um documento estratégico que aponta os principais problemas do sítio classificado, assinalando novas oportunidades e soluções que sirvam ao desenvolvimento sustentável da área Património Mundial, Centro Histórico do Porto, baseando-se, para isso, em acções de preservação, valorização e salvaguarda deste território, procurando também garantir a sua vitalidade a longo prazo.

Também a abertura da Rua Mouzinho da Silveira nos finais dos anos 1800, é um acto de gestão e de planeamento urbano. Veio melhorar o trajecto norte/sul que tinha já 3 séculos e se fazia pela Rua das Flores, e veio resolver um problema de salubridade pública encanando o Rio de Vila que funcionava como um esgoto a céu aberto, a junção destas duas situações proporcionou a definição actual do traçado da rua, exactamente sobre o leito do rio. (Valença, 2014)



**Ilustração 8** – Território de inserção da Rua das Flores (Valença, p.21, 2014)



**Ilustração 9** – Esquema de implantação da Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.21, 2014)

Para além das questões de território, as questões económicas vieram marcar ainda mais este eixo. Sendo que, a nível económico, era um dos mais fortes devido ao comércio que albergava, agências bancárias, ourivesarias e locais de venda de produtos e alfaias agrícolas que se serviam da Estação de Caminhos-de-ferro para chegarem aos territórios rurais nas periferias da cidade do Porto. (Valença, 2014)

No Eixo Mouzinho/Flores podemos também evidenciar outros edifícios e actividades ali existentes, exemplos simbólicos que pontuam este eixo, como é o caso do Convento de São Francisco<sup>49</sup>, agora paredes-meias com o Palácio da Bolsa; o Arquivo Histórico, instalado na Casa do Infante; a Feitoria Inglesa<sup>50</sup>, o primeiro grande edifício projectado na cidade do Porto, construído pelo Consul John Witehead<sup>51</sup> entre 1785 e 1790; o Mercado Ferreira Borges, exemplar da arquitectura do ferro do final do século XIX; o Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto<sup>52</sup> onde se gere a política de uma das maiores riquezas da região; o Palácio das Artes/Fábrica de Talentos<sup>53</sup> equipamento potenciador da actividade de jovens artistas; a Igreja da Misericórdia<sup>54</sup>, com a sua fachada emblemática e desenhada por Nicolau Nasoni<sup>55</sup>; a Casa da Companhia, antiga residência dos Figueiroa<sup>56</sup>, e onde no século XVIII se instalou a Real Companhia Geral da Agricultura das Vinhas do Alto Douro criada pelo Marquês de Pombal, albergando agora a Fundação da Juventude<sup>57</sup>; a Casa dos Constantinos, edifício dos inícios do século XIX; o Hospital de Santa Maria de *Roc'Amador*<sup>58</sup> do século XV; o Palácio das Cardosas<sup>59</sup> cuja construção se iniciou para substituir o antigo

<sup>49</sup> **Convento de São Francisco** – Edifício de 1383, é considerado um dos mais ricos e belos repositórios de talha dourada barroca em Portugal. Foi classificado como Monumento Nacional em 1910.

<sup>50</sup> **Feitoria Inglesa** – Construído entre 1785 e 1790, o edifício inspirado no estilo palladiano, é um excelente testemunho da Aliança Luso-Britânica e do peso da comunidade britânica na cidade, grandemente empenhada no comércio do Vinho do Porto.

<sup>51</sup> **John Witehead** – (1726-1802) Foi um britânico de muitos interesses e talentos: arquitecto amador, engenheiro, cientista, bibliófilo (possuidor de uma vasta biblioteca) e cônsul da nação britânica. Residiu no Porto entre 1756 e 1802.

<sup>52</sup> **Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto** – (IVDP) É um instituto público de natureza interprofissional, responsável pela certificação e supervisão da denominação da origem “Porto” e “Douro”, bem como para o controlo dos vinhos que desejam trazer o rótulo com a denominação de origem qualidade.

<sup>53</sup> **Palácio das Artes/ Fábrica de Talentos** – Antigo Convento de São Domingos, foi construído entre 1239 e 1245, em estilo gótico primário, mais tarde sofreu sucessivas obras de reconstrução na sequência de quatro incêndios que o atingiram entre 1357 e 1832. É um centro de excelência nas áreas da criatividade e inovação. Foi classificado como Património Urbanístico da Humanidade pela UNESCO.

<sup>54</sup> **Igreja da Misericórdia** – Tendo sido construída inicialmente em 1559 de estilo renascentista com reminiscências góticas, desta igreja só se aproveitou a capela-mor, em virtude de um relâmpago que terá destruído a fachada em Abril de 1621.

<sup>55</sup> **Nicolau Nasoni** – (1691-1793) Foi um artista, decorador e arquitecto italiano que desenvolveu grande parte da sua obra em Portugal, principalmente na cidade do Porto. A sua obra inclui uma parte importante da arte barroca e rococó nesta cidade, chegando a envolver alguns dos melhores e mais significativos edifícios do séc. XVIII do Porto e arredores.

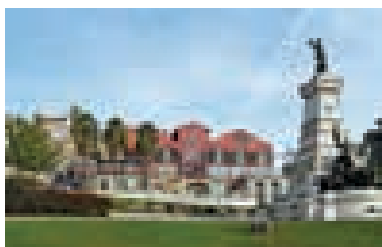
<sup>56</sup> **Figueiroa** – Família das mais nobres e antigas de Espanha. Descendentes dos Reis Godos. Viveram no Porto, onde deixaram geração.

<sup>57</sup> **Fundação da Juventude** – É uma instituição privada, criada em 1989, de interesse público, sem fins lucrativos, focada na Formação, Empreendedorismo e apoio ao Emprego Jovem.

<sup>58</sup> **Hospital de Santa Maria de Roc'Amador** – Este edifício, cuja origem parece remontar a D. Sancho I, localizava-se na rua dos Caldeireiros e tinha entrada pelo Largo dos Lóios. Mais tarde sofreu remodelações significativas para dar origem ao Hospital de D. Lopo. Alguns vestígios deste hospital chegaram até aos nossos dias.

<sup>59</sup> **Palácio das Cardosas** – É um palácio de séc. XIX, antigo Convento dos Lóios ou Santo Elói, albergando hoje um hotel da cadeia InterContinental, localizado na Praça da Liberdade, no Porto.

Convento dos Lóios<sup>60</sup>, que passou a residência da família de Manuel Cardoso dos Santos, daí sede de banco e actualmente é um dos hotéis de maior luxo da cidade; e por fim a Estação de São Bento, inaugurada em 1916, após a demolição do Convento de S. Bento da Avé Maria<sup>61</sup>. (Valença, 2014)



**Ilustração 10**- Mercado Ferreira Borges (Valença, p.98, 2014)



**Ilustração 11** – Instituto dos Vinhos do Douro e do Porto (IVDP, 2014)



**Ilustração 12** – Palácio das Artes/ Fábrica de Talentos (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 13** – Igreja da Misericórdia (DGPC, 2015)



**Ilustração 14** – Casa da Real Companhia Velha/ Fundação da Juventude (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 15** - Casa dos Constantinos (Filipe N., 2010)



**Ilustração 16** – Restos do antigo Hospital de Santa Maria de Roc'Amador (CMP, 1996)



**Ilustração 17** – Palácio das Cardosas (Valença, p.99, 2014)



**Ilustração 18** – Estação de São Bento (Pereira, 2014)

<sup>60</sup> **Convento dos Lóios** - Mandado construir pelos Padres Lóios no último quartel do século XV que nunca passou de uma capela e de uma fachada inacabada.

<sup>61</sup> **Convento de S. Bento da Avé Maria** – Mandado construir em 1518 pelo rei D. Manuel I, foi demolido no final do séc. XIX para dar lugar à Estação de São Bento, este edifício albergou freiras beneditinas. Alguns dos seus arcos da fachada principal foram utilizados em outras construções aquando a sua demolição, como é no caso do Casino da Ponte, na margem do rio Douro (do lado de Gaia), hoje desactivado.

## EIXO MOUZINHO/FLORES ANTES DA INTERVENÇÃO

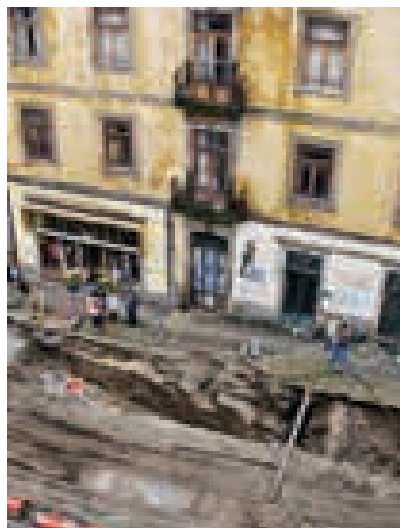
### Arqueologia

A cidade tem vindo a ser construída camada sob camada, há casas sob casas, cursos de água entre muros. Sobre os muros, fizeram-se caminhos, estradas e mais casas. Muitas dos edifícios antigos foram demolidos para dar lugar a novas concepções urbanísticas. Debaixo da cidade há outras cidades, marcas de outros períodos, um Porto construído, desconstruído e reconstruído durante os períodos romano, medieval e moderno. (Valença, 2014)

Da intervenção no Eixo Mouzinho/Flores veio resultar a descoberta de milhares de achados arqueológicos. E ainda a descoberta de lugares únicos do Porto antigo. O trabalho arqueológico realizado no âmbito desta obra de requalificação urbana veio permitir avançar cientificamente no conhecimento factual do passado da cidade. Há vestígios materiais de como eram as casas, como utilizavam o espaço doméstico, do dia-a-dia de pessoas que outrora habitaram a cidade. Para além destes aspectos quotidianos, também as relações que o Porto mantinha com outros lugares podem ser constatadas nesses vestígios, como a sua vida económica, industrial, social e política. Tudo isto veio ampliar o conhecimento sobre a história da cidade. (Valença, 2014)



**Ilustração 19** – O “Encanamento” do Rio de Vila. Obra executada aquando a abertura da Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.33, 2014)



**Ilustração 20** – Arcaria moderna encontrada na Rua Mouzinho da Silveira (Valença, p.39, 2014)

Actualmente, não é possível fazer qualquer tipo de intervenção no centro histórico sem que, primeiro, haja um acompanhamento arqueológico.

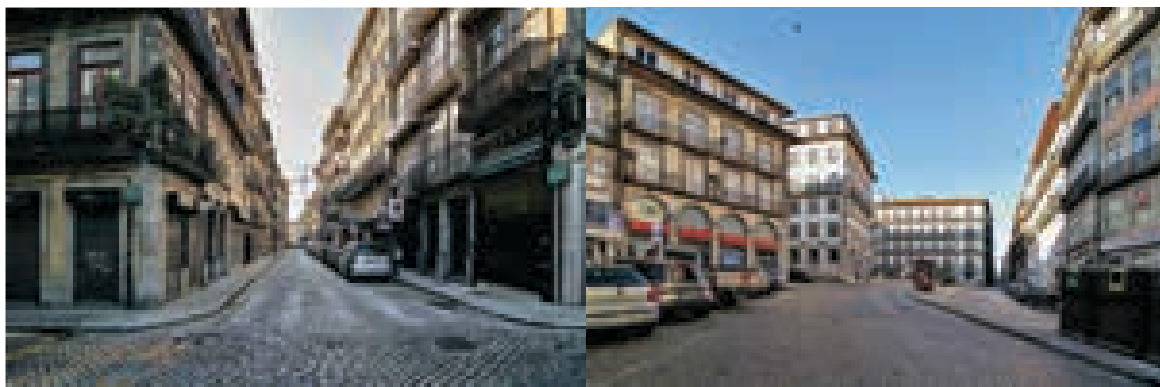
Dadas as características da zona onde se insere o Eixo Mouzinho/Flores, as obras de requalificação foram condicionadas ao acompanhamento arqueológico e à execução de sondagens prévias. (Valença, 2014)

À medida que se ia intervindo, verificava-se a necessidade de realizar escavações arqueológicas de emergência. Tudo isto veio originar o aparecimento de várias ocorrências patrimoniais. (Valença, 2014)



**Ilustração 21** - Mapa com as ocorrências patrimoniais identificadas durante os trabalhos da "Reabilitação Urbana do Eixo Viário Mouzinho da Silveira - Flores". (Valença, 2014, p.29)

O Eixo Mouzinho/Flores reúne ao todo um território com 11ha, entre a Praça Almeida Garrett e a Praça do Infante. Nessa encosta tão edificada existem 15 quarteirões com mais de 200mil metros quadrados de área construída, embora apenas parcialmente ocupado (cerca de 40% dos edifícios) e carente de intervenção (45% do edificado estava em mau estado e 20% encontrava-se devoluto). (Valença, 2014)



**Ilustração 22** – Rua das Flores antes da intervenção (Valença, p.23, 2014)

**Ilustração 23** – Largo dos Lóios antes da intervenção (Valença, p.23, 2014)

### **O EIXO MOUZINHO/FLORES DEPOIS DA INTERVENÇÃO**

Passando a dispor de um espaço público confortável e amigável dos peões, o Eixo Mouzinho/Flores passou a ser um espaço atractivo de pessoas. Os peões passaram a ter privilégio sobre o tráfego automóvel. Consequentemente passou a ser um local com visibilidade para a instalação de actividades empresariais das mais diversas áreas, nunca condicionando as actividades tradicionais que ali sempre existiram e se vão mantendo. Esta requalificação veio trazer um novo perfil mais funcional e moderno, novas actividades, novas visitas quotidianas, o que veio trazer uma dinâmica totalmente diferente a este eixo. (Valença, 2014)



**Ilustração 24** – Rua das Flores actual (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 25** – Rua Mouzinho da Silveira actual (Ilustração nossa, 2015)

A intervenção das pessoas veio provocar um claro efeito de revitalização económica. E devido a isso houve um grande impacto sobre a reabilitação do edificado.

Devido a um conjunto de situações e intervenções, o Eixo Mouzinho/Flores é agora a grande centralidade do Centro Histórico do Porto, reforçando a ligação da Baixa à Ribeira. Neste território instalaram-se permanentemente artistas de rua, esplanadas e animações de rua. Reescreveu-se a história e criou-se novamente um futuro para o Eixo Mouzinho/Flores, voltando ao passado a reanimando aquela que foi umas das mais importantes e fortes zonas comerciais do Porto. (Valença, 2014)



**Ilustração 26** – Rua das Flores depois da intervenção (Valença, p.103, 2014)





Ilustração 27 - Eixo Mouzinho/Flores - novas actividades 2009/2014 (Valença, p.29, 2014)

## 4.2 CASO 2 – QUARTEIRÃO DAS CARDOSAS



Ilustração 28 – Vista aérea da cidade do Porto com delimitação do Quarteirão das Cardosas (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### CONTEXTO HISTÓRICO

Um quarteirão composto por construções que vão do século XVI ao século XX e delimitado a Norte pela Praça da Liberdade, a Nascente pela Praça de Almeida Garrett, a Sul pela Rua das Flores e a Poente pelo Largo dos Lóios e pela Rua Trindade Coelho, o Quarteirão das Cardosas é um dos mais marcantes e bem localizados quarteirões da Baixa Portuense. Com a presença do Palácio das Cardosas na fachada norte, o quarteirão situa-se mesmo nos limites do burgo medieval, fazendo a transição entre o centro histórico e a “Avenida”, a qual engloba a Praça da Liberdade, a Avenida dos Aliados<sup>62</sup> e a Praça General Humberto Delgado, tornando-se, assim, a principal centralidade cívica, social e cultural da cidade. A zona sul da “Avenida” integra um espaço de grande dinamismo social, cultural e comercial, potenciada pela presença de alguns restaurantes e cafés famosos, lojas comerciais e também a sede de algumas importantes empresas da cidade. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

<sup>62</sup> **Avenida dos Aliados** - Principal avenida e o centro da cidade do Porto.



**Ilustração 29** - Planta do Quarteirão das Cardosas, 1892 (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)

Este quarteirão deve o seu nome ao imponente Palácio das Cardosas. Inicialmente o Palácio começou por ser um convento, mandado construir pelos Padres Lóios no último quartel do século XV. Na verdade, nunca passou de uma capela e de uma fachada inacabada. (Queirós, 2011)

Ainda nos fins do século XVIII, o convento não correspondia nem à riqueza e necessidades dos padres, nem ao número e qualidade dos devotos que o frequentavam. E apesar de ser o Convento mais bem dotado entre todos os da cidade, era o mais pequeno e velho. (Queirós, 2011)

Os Padres Lóios decidiram então modificar a fachada do convento, que dava para a Rua da Natividade – hoje Praça da Liberdade -, acrescentando-lhe duas pequenas torres. A planta do projecto foi da autoria do Arquitecto José Champalimaud de Nussane<sup>63</sup>. (Queirós, 2011)

A fachada que os cónegos começaram a edificar era majestosa, mas infelizmente não chegaram a vê-la ganhar vida. Tinha chegado a hora da Liberdade, Igualdade e Fraternidade e, em nome destes princípios, os padres foram violentamente

<sup>63</sup> **José Champalimaud de Nussane** – (1771-1825) Foi um militar português que, em conjunto com a Junta de Obras do Porto, desenhou várias obras na cidade.

despojados dos bens que lhes pertenciam. Após o saque, os religiosos fugiram do país e tudo passou para a posse da Câmara que o colocou à venda em hasta pública. (Queirós, 2011)



**Ilustração 30** - Construção do Convento dos Lóios (SOCIEDADE SECRETEA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)



**Ilustração 31** - Fachada do Palácio das Cardosas (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)



**Ilustração 32** – O Convento dos Lóios e a Praça Nova (hoje da Liberdade) numa planta de 1794 (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)

O seu comprador foi Manuel Cardoso dos Santos, um abastado negociante que se comprometeu a acabar a fachada iniciada pelos padres. Começava aqui a história do palácio das Cardosas, o único edifício da Baixa Portuense representativo da arquitectura do século XIX, e que tem origem nas figuras da mulher e da filha do rico comerciante. (Queirós, 2011)

Diz-se que as duas senhoras não eram muito bonitas e que passavam muito tempo à janela, a ver e a comentar quem passava. Por esse motivo, o passeio em frente ao edifício foi baptizado como o “Passeio das Cardosas” e o nome acabou por se alastrar a todo o quarteirão. (Queirós, 2011)

## O QUARTEIRÃO ANTES DA INTERVENÇÃO



**Ilustração 33** - Vista aérea do porto nos anos trinta do século xx, anterior às grandes destruições (SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, 2015)

O facto de o Quarteirão das Cardosas se manter no limiar de um espaço de grande prestígio arquitectónico e cívico da cidade, reforçado pela presença a norte do edifício da Câmara Municipal, e o seu centro antigo, está ainda hoje presente na configuração do seu edificado e na estrutura funcional que possui. (PORTO VIVO [et al], 2007)

A presença do Palácio das Cardosas, desde há alguns anos objecto da instalação de serviços financeiros, contrapõe-se com a presença de actividades comerciais de gama mais popular, em especial nos edifícios voltados a sudeste e sul e com um processo de retirada progressiva da população dos pisos superiores dos edifícios, que em parte se mantêm ocupados com funções anexas ao comércio instalado no rés-do-chão. (PORTO VIVO [et al], p.18, 2007)

O interior deste quarteirão, antes da intervenção, era constituído por uma mistura de construções heterogéneas e sem qualquer estética, que constituíam um potencial foco de degradação e ameaça para a saúde e a segurança colectivas. Cerca de 75% da área útil edificada do quarteirão estava subaproveitada – 60% devoluta e cerca de 15% utilizada como armazenamento das funções comerciais, localizadas no rés-do-chão. Em termos habitacionais, a ocupação era mínima, possuindo residentes apenas em 6 fogos. (PORTO VIVO [et al], 2007)



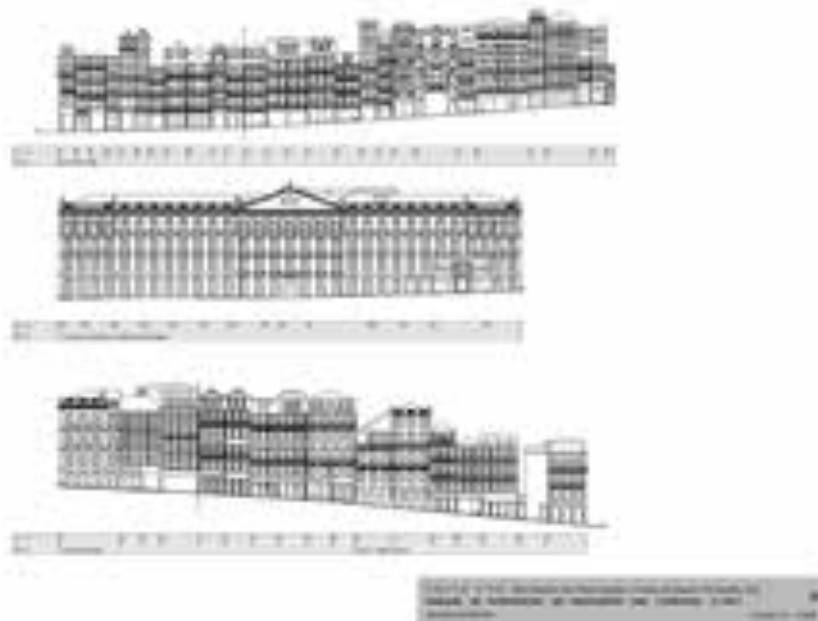
**Ilustração 34** - Estado do Quarteirão das Cardosas antes da intervenção (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 35** - Vista aérea (PORTO VIVO, SRU, 2015)



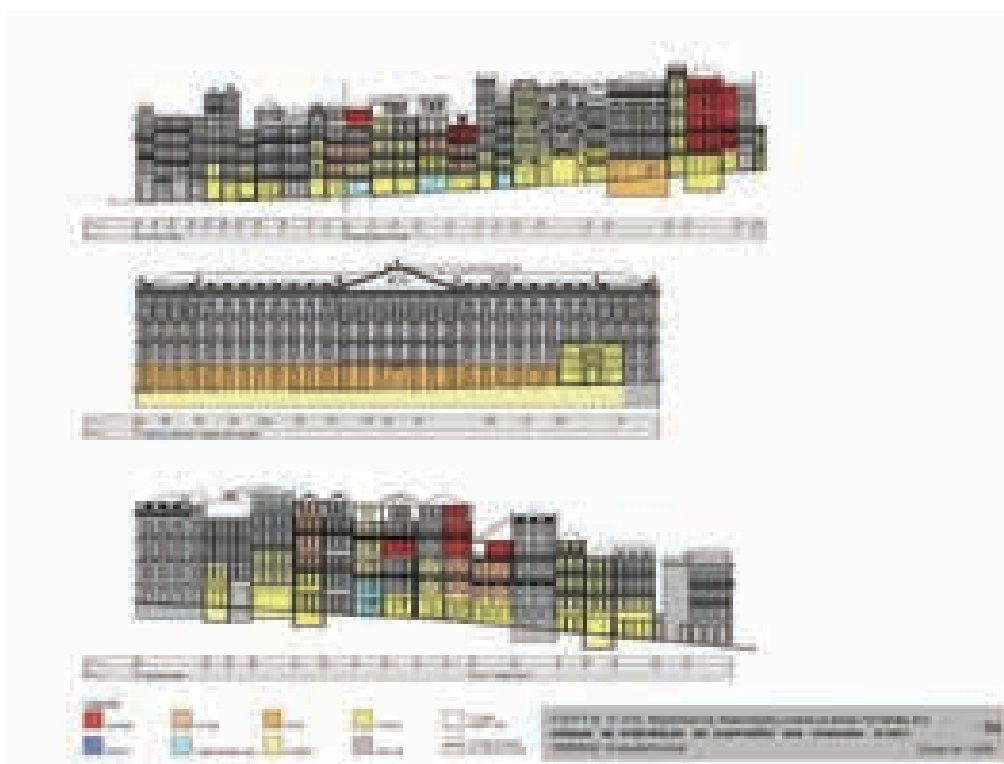
**Ilustração 36** – Planta cadastral (PORTO VIVO [et al], p.10, 2007)



**Ilustração 37** – Alçados existentes antes da intervenção (PORTO VIVO [et al], p.12, 2007)



**Ilustração 38** - Segurança/Salubridade e estética (PORTO VIVO [et al], p.14, 2007)



**Ilustração 39** - Ocupação Funcional (PORTO VIVO [et al], p.16, 2007)



Existem alguns factores que potenciaram a intervenção neste quarteirão, nomeadamente, a sua localização, com frentes para a Praça da Liberdade e para a Estação de São Bento, bem como o facto de se encontrar inserida num conjunto de largos que permitiram a insolação dos pisos superiores e uma óptima acessibilidade a alguns espaços de vivência urbana qualificados; o estado em que se encontravam os pisos altos dos edifícios, na maioria devolutos, e a presença do Palácio das Cardosas, também parcialmente desocupado; a óptima acessibilidade da rua, próxima das estações de comboios, metro e autocarros. (PORTO VIVO [et al], 2007)

## **O QUARTEIRÃO DEPOIS DA INTERVENÇÃO**

Foi necessária uma intervenção ambiciosa, que proporcionou mudanças, que trouxe novidades, que incitou a discussão e que marcou um novo padrão dentro da cidade. A sua localização central, a sua importância patrimonial e urbanística no contexto do centro da cidade e a estrutura do edificado existente, assim o exigiram. Elaborou-se uma intervenção de qualidade, que renovou o espaço público e edificado, que permitiu promover novas relações urbanas com a envolvente, que possibilitou a criação de novas funções de “guarnição urbanística” pensadas para um espaço central, bem como novas funções compatíveis com um uso residencial de qualidade. (PORTO VIVO [et al], 2007)

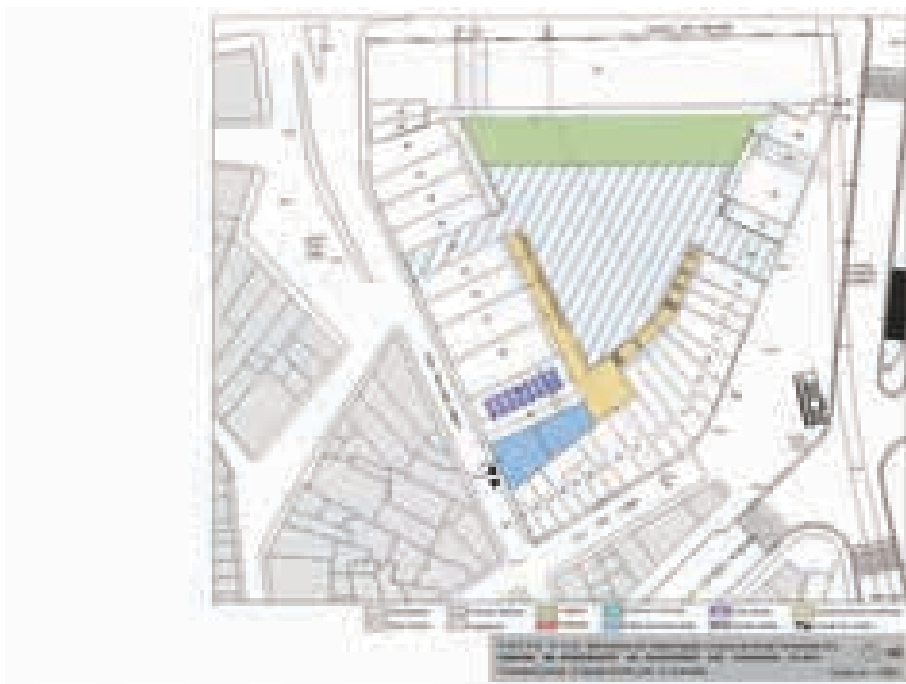
Os principais objectivos e vertentes da intervenção no Quarteirão das Cardosas foram: a reabilitação generalizada de todas as estruturas a manter, destinando, em grande parte dos imóveis, o primeiro piso a comércio, e a maioria dos restantes pisos a habitação; a reabilitação do Palácio das Cardosas, instalando uma unidade hoteleira com acesso pelo Passeio das Cardosas; a construção de um parque de estacionamento, subterrâneo, no interior do quarteirão, demolindo todas as construções ali localizadas, destinado ao apoio das funções já existentes e das propostas – hotel, habitação, comércio e serviços; criação de acessos verticais de utentes aos pisos de estacionamento; conceder condições de salubridade, de segurança, e de um ambiente urbano renovado e atractivo. Decorrendo desde logo do saneamento interior do quarteirão e do parque de estacionamento subterrâneo, e pela criação de um espaço público no seu interior e da localização de actividades (comércio/serviços/equipamentos) reforçando assim a sua atractividade. (PORTO VIVO [et al], 2007)

A criação deste novo espaço permite conferir ao interior do quarteirão uma unidade funcional e formal que não possuía, devido às avultadas construções incoerentes e sem qualquer estética e que no seu conjunto constituíam um perigo para a salubridade e segurança do resto do quarteirão. (PORTO VIVO [et al], 2007)

Ao longo das traseiras das construções em frente para a Praça Almeida Garrett, foi proposto uma escadaria com sucessivos patamares às cotas dos pisos altos dessas mesmas construções, permitindo o acesso directo às mesmas acima do piso de rés-do-chão comercial. O mesmo se propôs para as traseiras das construções com frente para a Rua Trindade Coelho e Largo dos Lóios. Esta solução veio resultar na valorização funcional e patrimonial dos actuais prédios. (PORTO VIVO [et al], 2007)



**Ilustração 40** - Proposta Funcional – Estacionamento subterrâneo (PORTO VIVO [et al], p.54, 2007)



**Ilustração 41** - Proposta Funcional – Ocupação Interior (PORTO VIVO [et al], p.56, 2007)



**Ilustração 42**- Ocupação Interior\_Piso 0\_Ocupação periférica (PORTO VIVO [et al], p.58, 2007)

Todo o quarteirão forma um conjunto urbanístico de grande valor significativo.

Dado o valor urbanístico de grande parte das construções que já existiam, algumas das quais de grande valor arquitectónico e histórico, as suas fachadas urbanas foram mantidas, com algumas correcções das malformações apontadas. (PORTO VIVO [et al], 2007)



**Ilustração 43** - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 44** - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 45** - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015)



**Ilustração 46** - Quarteirão das Cardosas actualmente (Ilustração nossa, 2015)

### 4. 3 CASO 3 – MORRO DA SÉ (EM DESENVOLVIMENTO)



**Ilustração 47** - Planta de localização/ Área de delimitação do Morro da Sé (PORTO VIVO, SRU, 2015)

## PROGRAMA DE ACÇÃO PARA A REABILITAÇÃO URBANA DO MORRO DA SÉ

Ao longo das últimas décadas, e já aqui referido, o Centro Histórico do Porto, tem sofrido com um dos maiores factores de risco, o abandono. Tal factor foi provocado pelas políticas urbanas de apoio à nova construção *versus* à reabilitação do edificado existente, às questões burocráticas associadas ao licenciamento de obras em zonas históricas, à descapitalização dos senhorios devido ao congelamento de rendas a partir dos anos 40 do séc. XX e à crise económica em geral. Apesar de se ter investido na reabilitação e recuperação, de parte do centro histórico, com o projecto Ribeira/Barredo, pelas mãos da CRUARB<sup>64</sup> nos anos 70 do séc. XX, a degradação continuou, principalmente no Morro da Sé, causando uma forte necessidade de desenvolver uma intervenção de reabilitação, não só física, mas também social. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Em 2005, a Porto Vivo, SRU apresentou o *Masterplan* para a Revitalização Urbana e Social da Baixa e Centro Histórico do Porto. Este documento, abertamente discutido com a sociedade civil, delimita a Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)<sup>65</sup> e o conjunto das seis Áreas de Intervenção Prioritária (AIP), nos quais se encontra a AIP Sé-Vitória. Nesta AIP, apontam-se as características e problemas implícitos no Morro da Sé que carecem urgentemente de uma intervenção integrada, de modo a inverter a degradação física e depressão económica e social. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

<sup>64</sup> **CRUARB** – Comissariado para a Renovação Urbana da Área de Ribeira/Barredo, foi a entidade responsável pela recuperação e reabilitação do Centro Histórico do Porto, entre 1974 e 2003.

<sup>65</sup> **Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)** – Zonas apontadas com sensíveis e críticas, carecendo urgentemente de operações de reabilitação, reestruturação e requalificação.



**Ilustração 48** – Delimitação Zona Prioritária de Intervenção (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Apesar de ser no Morro da Sé que está grande parte do conjunto edificado de elevado valor patrimonial classificado, verifica-se também, que a maioria está bastante degradada e apenas 4% da área bruta construída se encontra em bom estado de conservação. Os restantes 96% necessitam de obras, dos quais metade, obras de intervenção profundas. A juntar a esta problemática está o facto de a população ser envelhecida e os poucos jovens que aí residem são desempregados, muitos dos quais abandonam a escola ainda muito cedo, e com problemas sociais. A maior parte das habitações registam valores de rendas muito baixos, o que limita financeiramente os proprietários a realizar obras de reabilitação, manutenção e conservação. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Posto isto, foi criado o Programa de Reabilitação Urbana para o Morro da Sé, constituído pelo Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé\_CH1 e pelo Programa de Realojamento Definitivo. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

O Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Morro da Sé\_CH.1 trata-se de um projecto com o principal objectivo de regenerar a área do Morro da Sé, com a ajuda da participação comunitária. Estimula a criação de novas dinâmicas, atracção de população jovem, desenvolvimento turístico, e cria melhores condições de vida à população residente. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

O Programa de Realojamento Definitivo é um programa da iniciativa da Porto Vivo, SRU, financiado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI)<sup>66</sup>, que serve para colmatar a necessidade de realojar as famílias que foram temporariamente deslocadas das suas habitações para bairros sociais do município, devido ao processo de libertação de edifícios que serão reconvertidos na Residência de Estudantes e na Unidade de Alojamento Turístico, e famílias cujas condições de habitabilidade não são as melhores. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

<sup>66</sup> **Banco Europeu de Investimentos (BEI)** – É um instrumento financeiro da União Europeia, criado em 1958, no âmbito do Tratado de Roma e tem a sua sede em Luxemburgo. A sua missão é contribuir para o desenvolvimento equilibrado da comunidade através da integração económica e da coesão social.



## Regeneração Urbana

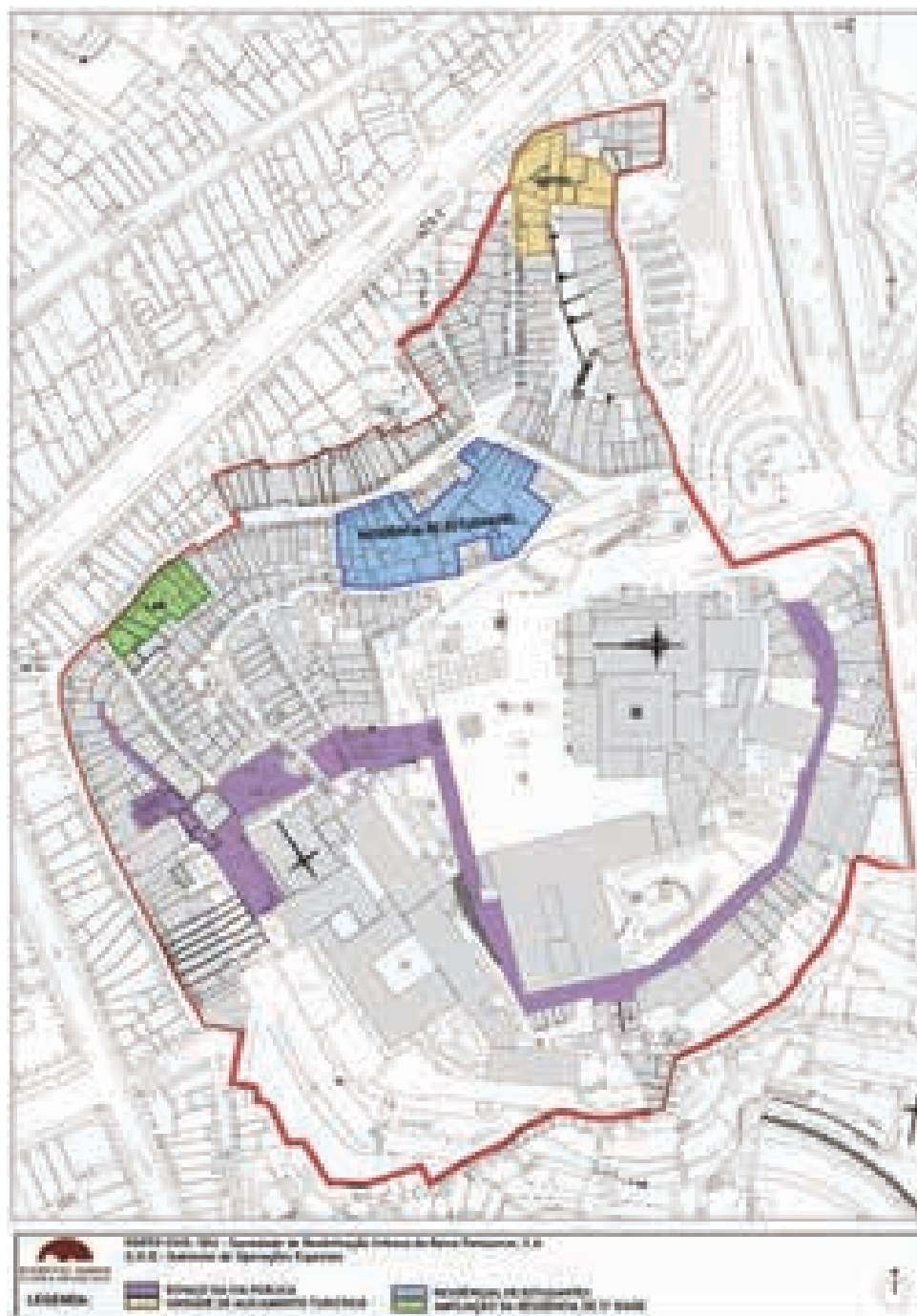


Ilustração 49 - Planta de operações para o Morro da Sé (PORTO VIVO; SRU, 2015)

### **Criação de uma Unidade de Alojamento Turístico**

O Morro da Sé é um dos locais mais visitados por turistas, na cidade do Porto, mas não dispõe de nenhum equipamento hoteleiro ou alojamento local. Consequência disso é a desmotivação para que o comércio ou a restauração se instalem no local, o que não vem promover a permanência de turistas no Morro da Sé. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A opção de localização deve-se a três realidades. Pela proximidade à Estação de Caminhos de Ferro de São Bento e à Estação de Metro (que liga ao aeroporto); pelo posicionamento territorial que permite uma excelente vista sobre o Morro da Sé e restante Centro Histórico; e por fim, pelo facto de ser voltada a um largo com possibilidade de estacionamento. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

São ao todo 6 edifícios que fazem parte do emparcelamento que dá origem a este empreendimento. Todos propriedade da Porto Vivo, SRU, sendo que 2 deles foram adquiridos à Câmara Municipal do Porto, e 4 a privados. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Foram temporariamente realojadas as famílias que ocupavam os 2 edifícios que, apesar de se encontrarem em muito mau estado de conservação, ainda albergavam pessoas, prevendo-se o regresso dessas famílias ao Morro da Sé, futuramente, passando a habitar novos e melhores fogos integrados no Programa de Realojamento que está já em curso. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A nível de tipologias da operação, pretende-se um desenvolvimento económico, com a recuperação de edifícios e espaços para a instalação de novas actividades económicas, e um desenvolvimento cultural, com a recuperação e valorização do património cultural, incluindo desde que possível, a refuncionalização do património edificado em desuso. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A área de intervenção destinada à Unidade de Alojamento Turístico é de cerca de 3500 m<sup>2</sup>, permitindo um programa de 50 quartos duplos, restaurante e bar. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 50** - Planta de localização – Unidade de Alojamento Turístico (PORTO VIVO, SRU, 2015)

## Projecto



**Ilustração 51** – Alçados (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 52** - Planta Piso -1 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 53** - Planta rés-do-chão (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 54** - Parcela 12 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 52 a 62 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 55** - Parcela 13 - Rua dos Pelames, 64 a 68 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 56** - Parcela 14 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 70 a 70A (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 57** - Parcela 15 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 72 a 84 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 58** - Parcela 26 e 27 – o antes e o projetado - Rua dos Pelames, 63 a 65 (PORTO VIVO, SRU, 2015)

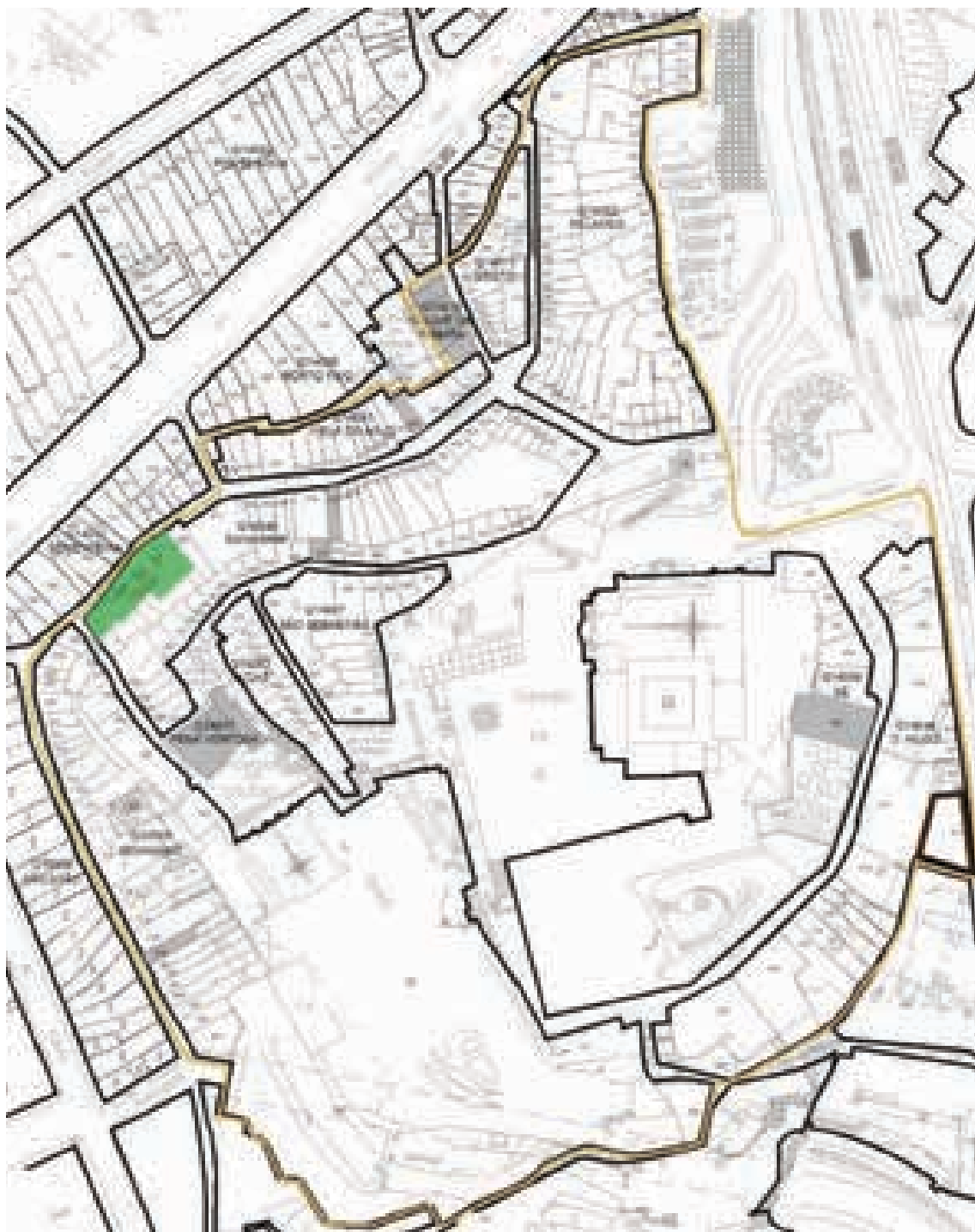
### **Ampliação da Residência 3º Idade**

Tendo por base um conjunto de objectivos específicos, esta ampliação veio melhorar as condições de instalação dos idosos residentes. Condicionados pela insuficiência dos espaços de convívio e de apoio, pela inexistência de instalações sanitárias privativas e ascensor que permitisse as ligações verticais de um equipamento com estas utilidades, que se desenvolve num 1º e 2º andar e não tem contacto directo com a via pública. Era claramente um caso de incumprimento face às regras actuais da organização de Lares de 3ª Idade. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Por outro lado, existem vários casos de idosos a viver com dificuldades habitacionais e isolados, sem qualquer tipo de apoio pessoal, pelo que a possibilidade de os acolher num equipamento deste tipo era uma acção para a melhoria da sua qualidade de vida. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A ampliação da Residência de 3ª Idade foi possível pela ocupação de duas áreas próximas que estavam devolutas e pela anexação de um outro edifício, devoluto e muito degradado, conseguindo-se quadruplicar a área antes existente. De cerca de 325 m<sup>2</sup>, passa-se a cerca de 1300 m<sup>2</sup>. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Consequentemente houve um aumento de número de camas, um aumento de áreas de convívio e de serviços de apoio, criaram-se melhores condições de funcionamento, organizando a cozinha, a lavandaria e as áreas de armazenagem dos mais diversos produtos, de uma forma bem mais eficiente. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 59** - Planta de localização – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



## Projecto



**Ilustração 60** - Corte – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 61** - Planta cave – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 62** - Planta Piso 0 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



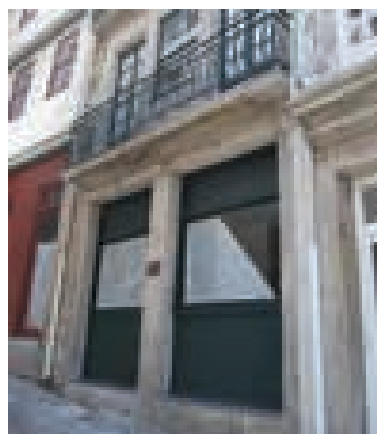
**Ilustração 63** - Planta Piso 1 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 64** - Planta Piso 2 – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 65** - Planta 3, 4 e cobertura – Residência de 3ª Idade (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 66** - Parcela 24 – Antes e depois da reabilitação (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 67** - Rua da Bainharia/Rua de Sant'Ana – Antes e depois da reabilitação (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### **Qualificação do Espaço Público**

Teve como objectivo a conclusão de uma acção que se iniciou com o Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé<sup>67</sup>, que visava uma vasta intervenção na qualificação da pavimentação e requalificação e modernização das infraestruturas de grande parte do Morro da Sé. Ficando de fora, sem que se aproveitasse a mesma oportunidade de actuação, este eixo que agora se tratou – Rua de D. Hugo, Largo do Colégio. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A protecção das características e da imagem da estrutura medieval de forma não intrusiva foram os pontos importantes nesta operação. Com o objectivo de criar melhores condições de conforto no uso do espaço, e também melhorar as condições de utilização das redes de infraestruturas, não só das existentes, mas também incorporar novos serviços adequados com as expectativas de vida atuais e com as novas exigências ambientais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

<sup>67</sup> **Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé** – (PPU) Iniciativa comunitária ao abrigo do art. 15º do FEDER.

A primeira fase desta operação encontra-se já concluída, tendo sido executada, pela Câmara Municipal do Porto, entre Setembro de 2010 e Dezembro de 2011. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Porém, há ainda uma pequena parte por executar – a reabertura da Viela de S. Lourenço. Trata-se de um caminho muito antigo que envolvia a Muralha Românica, paralelo e inserido entre as Ruas de Sant’Ana e dos Mercadores, que aqui fizeram pequenos logradouros e até construções. Houve necessidade de reintegrar este espaço no domínio público, acordando-se com os ocupantes, e só depois foi possível intervir, realizando as demolições e limpezas necessárias. Intervenções essas concluídas. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 68** - Projecto de Arquitectura – Qualificação do Espaço Público (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 69** - Projecto - Área de Intervenção – Qualificação do Espaço Público (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Curiosamente, no decorrer dos trabalhos arqueológicos efectuados, assinalou-se o surgimento de uma habitação castreja<sup>68</sup> na Rua de D. Hugo e a identificação de mais uma parte da Muralha Românica no Miradouro do Colégio. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 70** - Largo do Colégio/Miradouro – vestígios da Muralha Românica (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

<sup>68</sup> **Habitação castreja** – Habitações de planta redonda, mais ou menos circular ou ovalada, pertencentes a uma cultura que se desenvolveu no séc. VI a.C. numa ampla zona do noroeste da Península Ibérica, entre os rios Douro e Návica e a Oeste do Maciço Galaico (sistema de serras e montanhas da Galiza).



Ilustração 71 - Edifício Castrejo - Rua D. Hugo (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Residência de Estudantes

Esta operação consiste na intervenção sobre um conjunto de prédios de propriedade pública (Porto Vivo, SRU), que serão emparcelados, reabilitando-os, conservando as suas características e adaptando-os a uma residência de estudantes. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A residência permitirá alojar cerca de 120 pessoas, com a criação de cerca de 100 quartos duplos e individuais. Quartos estes constituídos por zona de dormir, de trabalhar, de estar, *kitchenet* e instalação sanitária. Nas áreas comuns serão instalados serviços como lavandaria, zonas de convívio e de estudo colectivo. Uma área mais pública será considerada no antigo Aljube Eclesiástico<sup>69</sup>, construção datada do século XVII, que devido ao seu interesse patrimonial irá albergar uma área de exposições e de cafetaria que se expande até ao logradouro. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Todas as áreas comerciais existentes ao nível do piso térreo serão mantidas, requalificando-as, e apostando na ocupação dos espaços devolutos por novas actividades económicas e comerciais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

A razão para a localização deste equipamento deve-se ao facto de ser considerado um espaço preferencial pelos Serviços de Assistência Social da Universidade do Porto, devido à relação que tem com as Estações de Metro e Caminhos de Ferro de S. Bento e por estar inserido num local classificado como Património da Humanidade. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

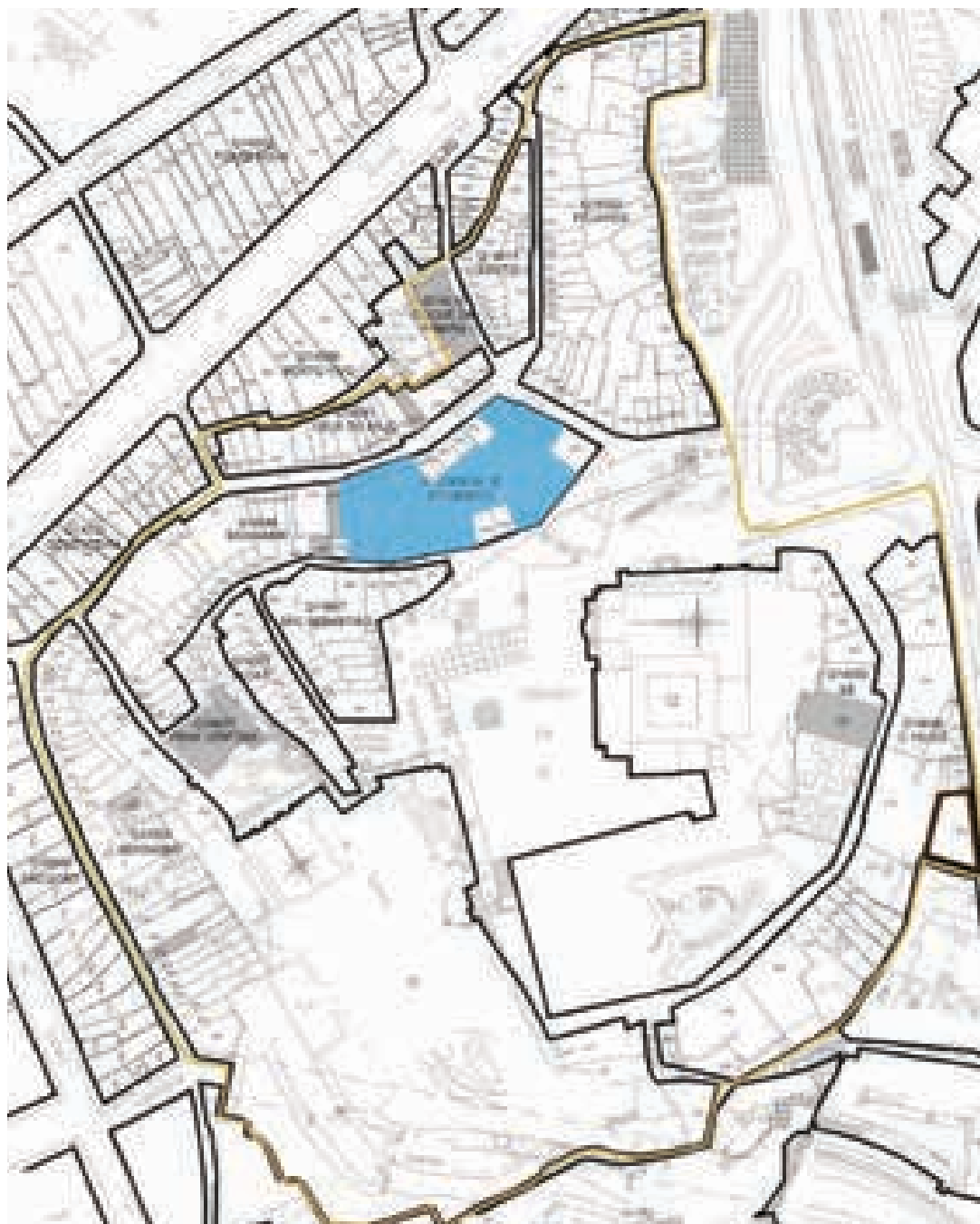
<sup>69</sup> **Aljube Eclesiástico** – Edifício de 1749 que mais tarde seria cadeia civil.



Esta operação pretende dois tipos de desenvolvimento. Desenvolvimento económico, com a recuperação de edifícios e espaços para a instalação de novas actividades económicas, e desenvolvimento cultural, com a recuperação e valorização do património cultural, incluindo, desde que possível, a refuncionalização do património edificado em desuso. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Actualmente, a execução da residência está a acontecer a um ritmo lento, com projectos de licenciamento de arquitectura e de especialidades concluídos e aprovados, faltando terminar os projectos de execução que darão enquadramento à obra. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Durante os trabalhos arqueológicos surgiram trechos de uma muralha castreja do século II aC, o que veio dar uma oportunidade de valorização do empreendimento mas também veio condicionar o seu desenvolvimento. Daí resultou a necessidade de integrar a muralha castreja no empreendimento, o que obrigou a uma reformulação do projecto. Apesar de todos os percalços e atrasos, esta operação será uma das mais importantes alavancas da mudança no Morro da Sé. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 72** - Planta de localização – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 73** - Alçados Rua de Pena Ventosa/ S. Sebastião – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 74** - Alçados Rua Escura e Rua da Bainharia – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 75** - Corte – Residência de Estudantes (PORTO VIVO, SRU, 2015)

## Programa de Realojamento Definitivo



Ilustração 76 - Planta – Realojamento Definitivo (PORTO VIVO, SRU, 2015)

O Programa de Realojamento Definitivo trata-se de uma intervenção para produzir habitações para famílias da zona, que saem das suas residências libertando edifícios em mau estado. Edifícios esses que estão a ser reabilitados para equipamentos ou até mesmo para serem regenerados no âmbito deste Programa de Realojamento. Tem como objectivo, também, convidar novas famílias a virem residir no Morro da Sé, para isso, criando mais habitações e melhores condições. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

O Programa intervém em 29 edifícios, gerando 14 projectos que serão reabilitados através de 9 operações. Vão ser criados 71 fogos e 19 espaços comerciais.

### **Operações concluídas**

Operação B – Rua dos Mercadores, 116 a 120 (Projecto 2)

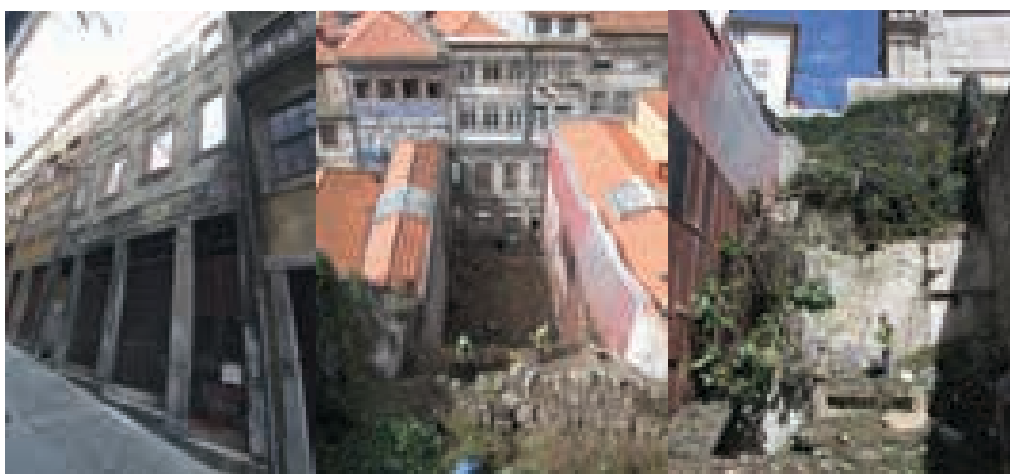
Iniciado pela Câmara Municipal do Porto e concluído pela Porto Vivo SRU, este processo tratou-se de uma reconstrução de um edifício do qual resistia apenas a fachada. Fachada esta que foi desmontada e depois reconstruída acima do rés-do-chão. Com uma área bruta de construção de 483.29 m<sup>2</sup>, tem 3 pisos dispostos por 2 T2+1 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 77** - Planta de localização – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 78** - Alçado principal e planta – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 79** - Antes – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 80** - Depois – Operação B (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Operação E1 – Rua de Sant’Ana, 24 a 30 e Rua da Pena Ventosa, 25 a 27

Iniciado pela Câmara Municipal do Porto e concluído pela Porto Vivo SRU, este processo é constituído por 2 projectos, o projecto 8, com uma área bruta de construção de 737.57 m<sup>2</sup>, 7 pisos dispostos por 2 T1 e 3 T2 e 2 espaços comerciais, e o projecto 10, com 120.97 m<sup>2</sup> de área bruta de construção e 3 pisos dispostos por 1 T3. Visa preservar na íntegra os edifícios, recuperando o máximo possível as suas características originais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)

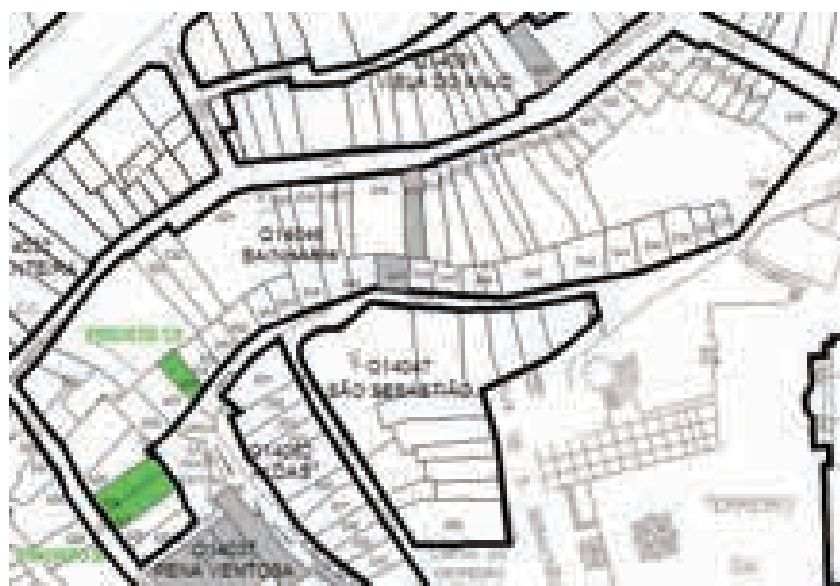


Ilustração 81 - Planta de localização – Operação E1\_Projecto 8 e 10 (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Projecto 8 – Rua de Sant’Ana, 24 a 30

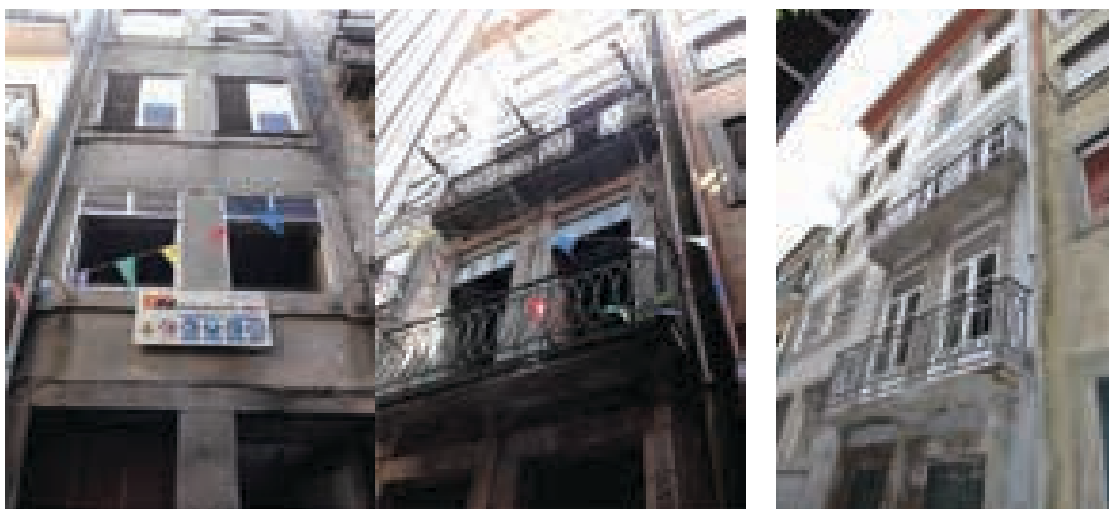


Ilustração 82 – Antes e depois\_Rua de Sant’Ana – Operação E1\_Projecto 8 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 83** - Antes\_Largo da Pena Ventosa  
– Operação E1\_Projecto 8 (PORTO VIVO,  
SRU, 2015)



**Ilustração 84** - Actual\_Largo da Pena Ventosa – Operação E1\_Projecto 8  
(Ilustração nossa, 2015)

### Projecto 10 – Rua da Pena Ventosa, 25 a 27



**Ilustração 85** - Antes\_Alçado Largo Pena Ventosa – Operação  
E1\_Projecto 10 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 86** - Actual\_Alçado Largo Pena Ventosa – Operação  
E1\_Projecto 10 (Ilustração nossa, 2015)



### Operação E2 – Rua de Sant’Ana, 20 a 22 e Largo da Pena Ventosa, 17 a 23

Esta operação é constituída por 2 projectos, o projecto 7 e o projecto 9. Ambos realizados pela Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação da Baixa Portuense, da autoria do Arqº Luís Brito e Arqº Luís António, respectivamente, com quem estagiei durante a minha permanência na Porto Vivo, SRU, no Verão de 2015.



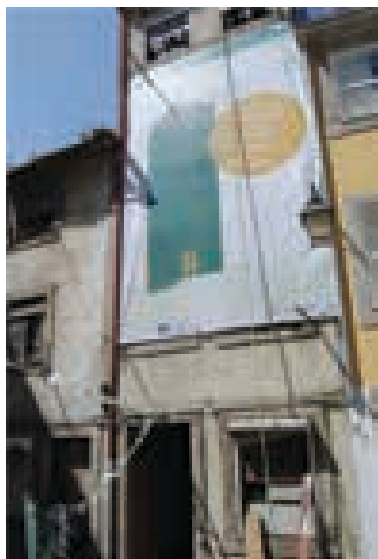
Ilustração 87 - Planta de localização – Operação E2 (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Projecto 7 – Rua de Sant’Ana, 20 a 22

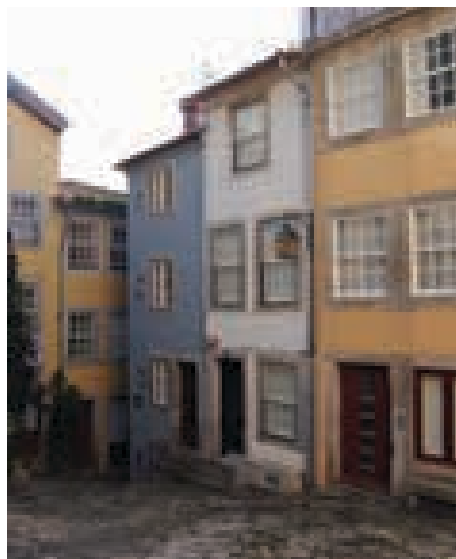
Iniciado pela FDZHP<sup>70</sup> com um ante-projecto de 2011, este projecto foi concluído pela Porto Vivo – SRU. Seguindo os princípios e técnicas utilizadas inicialmente na sua construção, pretendeu-se uma reabilitação integral do edifício com materiais contemporâneos. Tem uma área bruta de construção de 306 m<sup>2</sup>, com 5 pisos dispostos por 2 T1, 1 T2 e 1 espaço comercial (virado para a Rua de Sant’Ana). (PORTO VIVO, SRU, 2015)

---

<sup>70</sup> **FDZHP** - Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto



**Ilustração 88** - Antes\_Largo da Pena Ventosa – Operação E2\_Projecto 7 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 89** - Actual\_Largo da Pena Ventosa – Operação E2\_Projecto 7 (Ilustração nossa, 2015)

### Projecto 9 – Largo da Pena Ventosa, 17 a 23

Segundo os resultados de sondagens arqueológicas, este projecto assenta na existência, a grande profundidade, de um trecho da Muralha Primitiva, que por sua vez foi totalmente acondicionado para o avançar dos trabalhos. Tratam-se de dois edifícios emparcelados, completamente demolidos, que dispunham apenas das fachadas e empenas. Com uma área bruta de construção de 504.56 m<sup>2</sup>, têm 4 pisos dispostos com 6 T1 e 2 espaços comerciais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 90** - Antes\_Largo da Pena Ventosa – Operação E2\_Projecto 9 (PORTO VIVO, SRU, 2015)



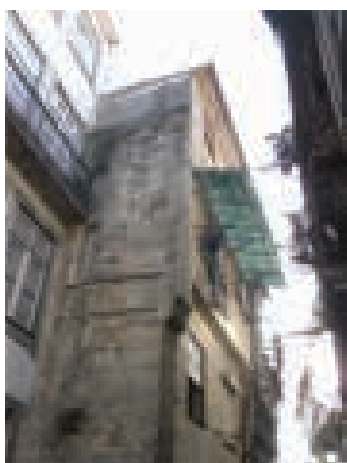
**Ilustração 91** - Antes\_Largo da Pena Ventosa – Operação E2\_Projecto 9 (Ilustração nossa, 2015)

### Operação F – Rua da Bainharia, 50 a 52 (Projecto 11)



**Ilustração 92** - Planta de localização – Operação F (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Esta operação veio intervir num edifício bastante fragilizado onde foi necessário proceder à demolição total do seu interior. Com uma área bruta de construção de 340 m<sup>2</sup>, tem 5 pisos dispostos por 2 T0, 1 T2 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



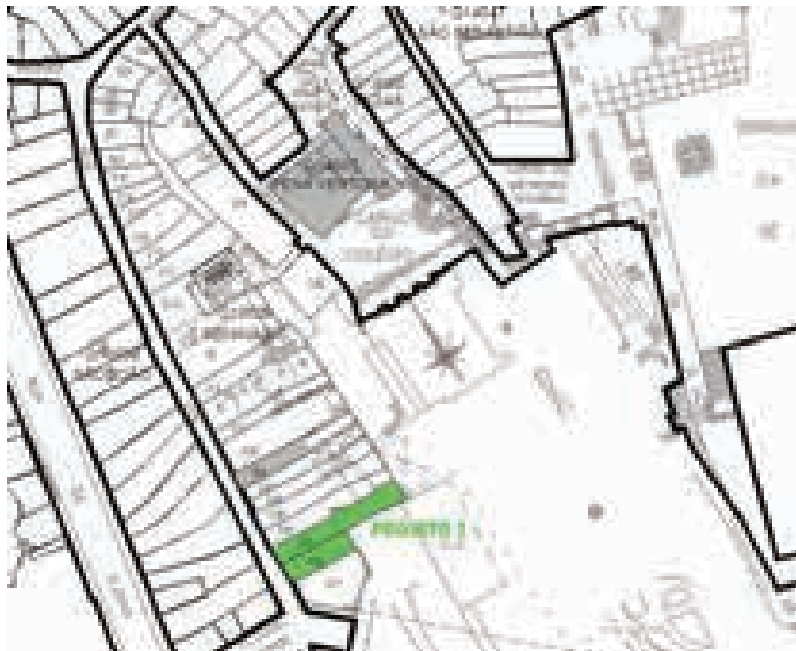
**Ilustração 93** - Antes\_Rua da Bainharia – Operação F (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 94** - Actual\_Rua da Bainharia – Operação F (Ilustração nossa, 2015)

## Operações em Obra

Operação A – Rua dos Mercadores, 74 a 84 (Projecto 1)



**Ilustração 95** - Planta de localização – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Esta operação intervém em 2 edifícios emparcelados, em ruína, que já passaram por dois trabalhos de demolição devido a razões de segurança na via pública. Com uma área bruta de construção de 464.84 m<sup>2</sup>, tem 4 pisos dispostos em 3 T2 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



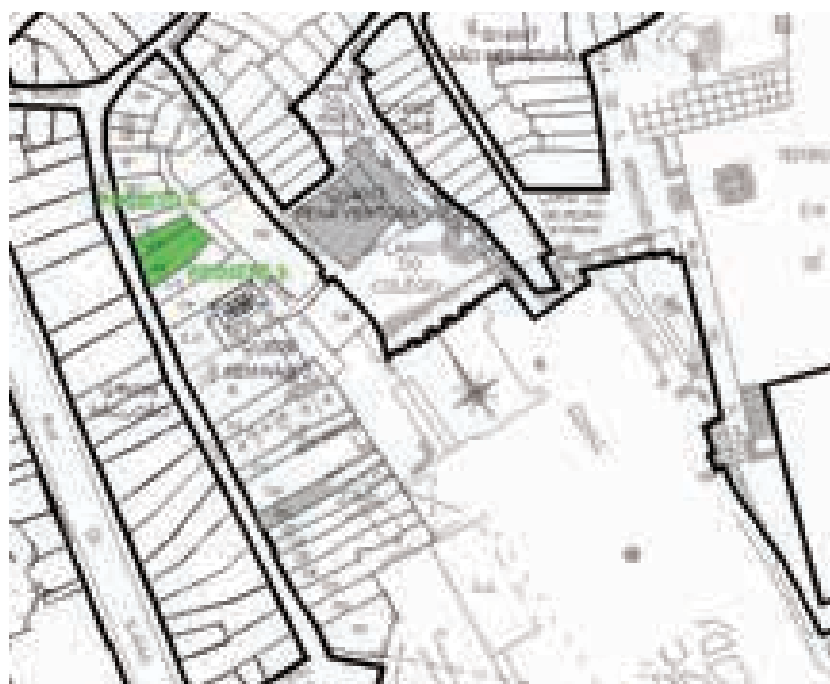
**Ilustração 96** - Planta piso 1 – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 97** - Fachada da Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação A (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Operação C – Rua dos Mercadores, 156 a 162 (Projecto 3 e 4)

Esta operação é constituída por dois projectos, 3 e 4.



**Ilustração 98** - Planta de localização – Operação C (Projecto 3 e 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Projecto 3 – Rua dos Mercadores, 156 a 158

Esta é uma obra peculiar pois trata-se da reconstrução de um edifício de origem medieval. Era uma antiga Casa Torre, que ao longo dos tempos foi adulterada. Com

uma área bruta de construção de 490 m<sup>2</sup>, tem 5 pisos dispostos por 1 T1, 1 T3 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



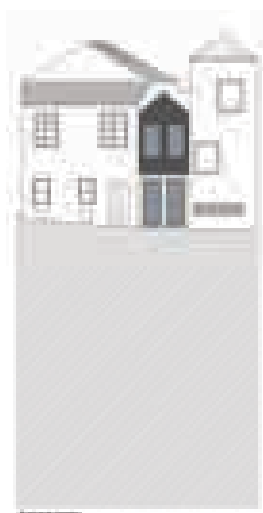
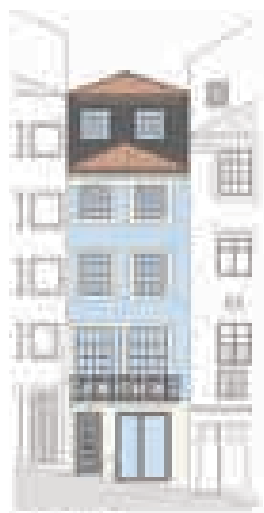
**Ilustração 99** - Fachada principal e fachada tardoz – Operação C (Projecto 3) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



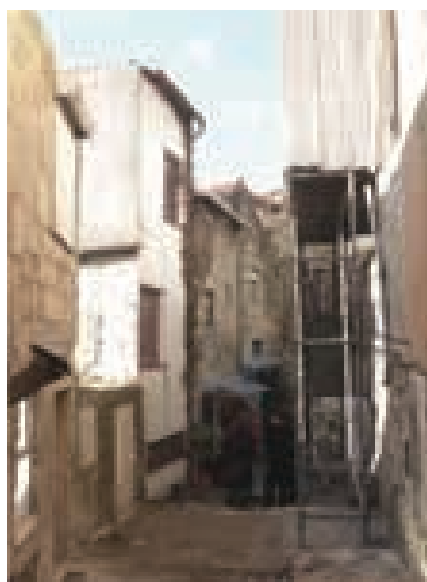
**Ilustração 100** - Fachada da Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação C (Projecto 3) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

#### Projecto 4 – Rua dos Mercadores, 160 a 162

Iniciado pela Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, este processo tem vindo a ser desenvolvido e concluído pela Porto Vivo, SRU. Trata-se de uma reabilitação integral do edifício, seguindo os princípios e técnicas utilizadas na sua construção passada, utilizando materiais contemporâneos. Com uma área bruta de construção de 230 m<sup>2</sup>, tem 5 pisos dispostos por 2 T1, 1 T2 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 101** - Fachada principal e fachada tardoz– Operação C (Projecto 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 102** - Fachada da Rua dos Mercadores e Viela de S. Lourenço antes da intervenção – Operação C (Projecto 4) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Operação G – Rua da Bainharia, 93 a 105 e Viela do Anjo, 18 a 26 (Projecto 12) e Rua da Bainharia, 117 a 119 (Projecto 13)

Esta operação é constituída por dois projectos, o 12 e o 13.



**Ilustração 103** - Planta de localização – Operação G (Projectos 12 e 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

**Projecto 12 – Rua da Bainharia, 93 a 105 e Viela do Anjo, 18 a 26**

Este projecto é constituído por 3 edifícios, todos em ruína e demolidos devido a um incêndio. Com a intuito de promover mais uso e passagem pela Viela do Anjo, pensou-se numa solução bi-partida de acessos, utilizando a Viela do Anjo para alguns deles. Com uma área bruta de construção de 952.44 m<sup>2</sup>, tem 5 pisos dispostos em 1 T0, 8 T1, 1 T3 e 4 espaços comerciais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 104** - Alçado Principal e Alçado Tardoz – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015)





**Ilustração 105** - Alçados Viela do Anjo (antes e proposto) – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 106** - Alçados Rua da Bainharia (antes e proposto) – Operação G (Projectos 12) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Projecto 13 – Rua da Bainharia, 117 a 119 e s/n

Este projecto é constituído por 2 edifícios, completamente demolidos, possuindo apenas as fachadas e empenas. Com uma área bruta de 398 m<sup>2</sup>, tem 5 pisos dispostos em 2 T2, 1 T3 e 1 espaço comercial. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 107** - Fachada principal e fachada tardoz – Operação G (Projectos 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



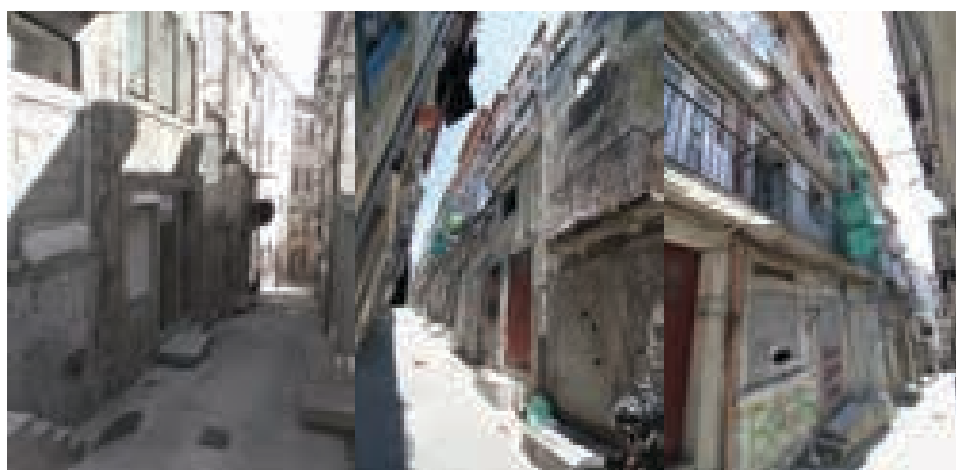
**Ilustração 108** - Alçados Rua da Bainharia e Viela do Anjo antes da intervenção – Operação G (Projectos 13) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### Operação H – Rua dos Pelames, 20 a 36 e s/n (projecto 14)

Este projecto é constituído por 6 edifícios, de dimensões muito reduzidas, tanto em largura como em profundidade. Com uma área bruta de construção de 1146.55 m<sup>2</sup>, tem 4 pisos dispostos em 2 T0, 2 T1, 7 T2 e 1 T3. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 109** - Planta de localização – Operação H (Projectos 14) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 110** - Alçados Rua dos Pelames antes da intervenção – Operação H (Projectos 14) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

### **Operações com Projecto e Licenciamento Aprovados**

Operação D – Rua dos Mercadores, 176 a 188 e Rua da Bainharia, 2 a 8 (projecto 5) e Rua de Sant’Ana, 43 a 45 (projecto 6)

Esta operação é constituída por 2 projectos, o 5 e o 6.



**Ilustração 111** - Planta de localização – Operação D (Projectos 5 e 6) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

Projecto 5 – Rua dos Mercadores, 176 a 178 e Rua da Bainharia, 2 a 8

Este projecto é constituído por 5 edifícios. 2 dos edifícios estão em ruínas e 3 estão reabilitáveis. Com uma área bruta de construção de 1455.83 m<sup>2</sup>, tem 7 pisos dispostos em 4 T0, 5 T1, 1 T3 e 4 espaços comerciais. (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 112** – Proposta Alçado Rua da Bainharia – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 113** - Alçado Rua da Bainharia antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 114** - Alçado Rua de Sant'Ana antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015)



**Ilustração 115** - Alçados Rua dos Mercadores antes da intervenção – Operação D (Projecto 5) (PORTO VIVO, SRU, 2015)

## 5 CONCLUSÃO

É notória a mudança e o crescimento, a olhos vistos, da rapidez com que a reabilitação urbana está a atingir no Centro Histórico do Porto. Há 10 anos, eu passava pelas ruas quase desertas e escuras das baixa, com um sentimento de pena e impotência perante tanta degradação. Hoje, as fachadas tem uma cara nova, uma cara lavada. O Porto tem sido, já por diversas vezes, conotado como *Best European Destination* em vários sites globais, o que tem vindo a causar uma elevada afluência de turistas na Baixa do Porto. A reabilitação está a ganhar terreno *versus* a construção nova, edifício sim - edifício sim têm sido alvo de intervenção. Novas dinâmicas nasceram desta requalificação, um novo centro histórico floresceu. Contudo, os preços dos imóveis e terrenos aumentaram excessivamente, creio que, mais cedo ou mais tarde, estamos, outra vez, perante a chamada especulação fundiária. Também acho que devia de haver um maior cuidado e planeamento ao autorizar licenciamentos para edifícios com fins turísticos. A quantidade de hotéis, hostels e alojamentos temporários, está a ser tal, que se torna preocupante, pois creio que a longo prazo, não iram fixar permanentemente a população no Centro Histórico.



## REFERÊNCIAS

ANTUNES, M. S. C. (2012) - O comunitário e a reabilitação urbana - Centro de Proximidade de Belém. Lisboa : UTL. Dissertação/ Projecto para obtenção do Grau de Mestre em Arquitectura; Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa.

ARQUIVO DISTRITAL PORTO (2013) - Fundo De Fomento da Habitação : [Em linha]. Porto : ADP [Consult. 16 Out. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://pesquisa.adporto.pt/details?id=409301>>.

AUPING, M & Auping, M. (2002) – Tadao Ando Conversas com Michel Auping. Barcelona : Gustavo Gili.

BIBLIOTECA NACIONAL DIGITAL (2015): [Em linha]. Lisboa: [Consult. 4 Jun. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://purl.pt/index/geral/PT/index.html>>.

CARVALHO, T. P.; GUIMARÃES, C.; BARROCA, M. J. (1996) - Bairro da Sé do Porto: Contributo para a sua caracterização histórica. Porto : Câmara Municipal do Porto.

CMP (1996): [Em linha]. Porto: [Consult. 27 Jul. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.portopatrimoniomundial.com/>>.

COMERCIOVIVOMOUZINHOFLORES(2015): [Em linha]. Porto: [Consult. 26 Ago. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.comerciovivomouzinhoflores.com/historia/>>.

CORREIA, J. J. O. (2012) - Análise a estrutura urbana da cidade do Porto a partir de quatro obras literárias. Porto : UFP. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Arquitectura e Urbanismo; Universidade Fernando Pessoa.

DGPC (2015): [Em linha]. Lisboa: [Consult. 17 Jul. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.patrimoniocultural.pt/>>.

FADIGAS, L. (1991) - Centros Históricos – O que são e como se transformam. III Jornadas Sobre el Paisage, Segovia.

FERNANDES, António Teixeira (2013) - Dinâmicas urbanas e poder político. Revista da Faculdade de Letras : Sociologia [Em linha]. 1:13 (2003) 7-17. [Consult. 19 Out. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://hdl.handle.net/10216/7863>>.

FILIFE N. (2010): [Em linha]. Porto: [Consult. 10 Nov. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.panoramio.com/>>.

FLORES, J. A. M. (1998) - Planos de Salvaguarda e Reabilitação de Centros Históricos em Portugal. Lisboa : UTL. Dissertação de Mestrado em Reabilitação da Arquitectura e Núcleos Urbanos; Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa.

GUEDES, Armando Marques (1958) - Esboço da História da cidade do Porto. Porto : Edições Lello e Irmão.

HOTELANDIA (2014): [Em linha]. Portugal: [Consult. 10 Nov. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.hotelandia.pt/>>.

IVDP (2014): [Em linha]. Porto: [Consult. 17 Jul. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.visitporto.travel/>>.

LINCH, Kevin (2011) – A imagem da cidade. Lisboa : Edições 70, Lda.

MAGALHÃES, A. A. (2000) - Reabilitação Urbana em Lisboa – Uma abordagem ao Núcleo Antigo da Cidade. Lisboa : UTL. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Planeamento Regional e Urbano; Universidade Técnica de Lisboa.

MUGA, H. (2005) – Psicologia da Arquitectura. Vila Nova de Gaia : Edições Gailviro, Lda.

PEREIRA, Arq<sup>a</sup> Ana Isabel (2014): [Em linha]. Porto: [Consult. 10 Nov. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.porto24.pt/>>.

PEREIRA, Luz Valente (2013) - Reabilitação Urbana: Questões Gerais e Metodologia de Planeamento [Em linha]. [S.l.] : Revolução eBook. V. 1. [Consult. 19 Out. 2015]. ISBN 8582450923. Disponível em WWW:<URL: [https://books.google.pt/books?id=BUeRAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-PT&source=gbs\\_ge\\_summary\\_r&cad=0#v=onepage&q&f=false](https://books.google.pt/books?id=BUeRAAAQBAJ&printsec=frontcover&hl=pt-PT&source=gbs_ge_summary_r&cad=0#v=onepage&q&f=false) >.

PORTAS, Nuno (2011) - A Cidade como arquitectura. Lisboa : Livros Horizonte.

Porto Vivo [et al.] 2007 – Unidade de intervenção do quarteirão das Cardosas: Documento Estratégico Vol. I - Ed. Porto Vivo.

Porto Vivo [et al.] 2010 Plano de Gestão – Centro Histórico do Porto Património Mundial. Porto : Ed. Câmara Municipal do Porto e Porto Vivo, SRU.

PORTO VIVO, SRU (2015) – Porto Vivo : Sociedade de Reabilitação Urbana [Em linha]. Porto : Porto Vivo, SRU. [Consult. 19 Out. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.portovivosru.pt/>>.

Quadro Comunitário de Apoio III (2015): [Em linha]. Portugal: [Consult. 24 Ago. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.qca.pt/fundos/feder.asp>>.

SANTOS, M. M. *Apud* PORTO, Câmara Municipal (2000) - Projecto de reabilitação e valorização turística do Centro Histórico do Porto. Porto : Câmara Municipal do Porto.

PORTO, Câmara Municipal (2000) - Projecto de reabilitação e valorização turística do Centro Histórico do Porto. Porto : Câmara Municipal do Porto.

PORTOXXI (1999): [Em linha]. Porto: [Consult. 12 Jul. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <http://www.portoxxi.com/>>.

QUEIRÓS, António (2011) “Passeio das Cardosas”. Brochure “Passeio das Cardosas”, 17 de Março.

RAMOS, V. S. (2006) - O Espaço Público na Cidade Contemporânea – Uma Visão Urbana e Social. Lisboa : UTL. Relatório do Trabalho de Fim de Curso de Arquitectura Paisagista; Instituto Superior de Agronomia; Universidade Técnica de Lisboa.

ROSSI, Aldo (2001) – A arquitectura a cidade. Lisboa : Edições Cosmo.

SOARES, T. C. V. (2006) - Requalificação Urbana, Perspectiva do Planeamento Sustentável – Aplicação ao Aglomerado de Algueirão-Mem Martins. Lisboa : UTL. Relatório do Trabalho de Fim de Curso de Arquitectura Paisagista; Instituto Superior de Agronomia – Universidade Técnica de Lisboa.

SOCIEDADE SECRETA DE REABILITAÇÃO URBANA, org. (2015): [Em linha]. Porto: [Consult. 20 Nov. 2015]. Disponível em WWW:<URL: <https://ssru.wordpress.com/>>.

SOUSA, A. R. S, (2002) - O Turismo como factor de Revitalização da Cidade. Lisboa : UTL. Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Planeamento Regional e Urbano; Universidade Técnica de Lisboa.

SOUSA, A. R.; MAGALHÃES, Andreia; OLIVEIRA, M. M. (2005) - Estudo sobre o Despovoamento dos Centro Históricos da Rede Atlante. Évora : Câmara Municipal de Évora.

SUSTELO, M. D. (2003) - A Participação do Cidadão na Reabilitação dos Centros Históricos – Estudo Comparado Alemanha-Portugal. Lisboa : UTL. Dissertação de Mestrado em Reabilitação e Núcleos Urbanos; Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa.

TAVARES, A. F. N. (2008) – Reabilitação urbana: o caso dos pequenos centros históricos. Lisboa : UNL. Dissertação de Mestrado em Engenharia do Ambiente; Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Nova de Lisboa.

VALENÇA, Paulo Queiróz (2014) – Mouzinho/Flores: Um eixo de mudança para o centro histórico. Porto : Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense.

## **BIBLIOGRAFIA**

AGUIAR, Fernando Bianchi de (2008) – Património da Humanidade na Bacia do Douro. Porto : Fundação Rei Afonso Henriques.

ASCHER, François (2010) – Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos: um léxico. Lisboa : Livros Horizonte.

CALVINO, Italo (1972) – As cidades Invisíveis. Lisboa : Publicações D. Quixote.

CAMPOS, João (1997) – Porto: património e paradigmas. Porto : Câmara Municipal do Porto.

CAMPOS, João (1999) – Porto: reflectir (sobre) a cidade histórica. Porto : Câmara Municipal do Porto.

CLETO, Joel (2013) - O Porto de Nasoni – Guia de Arquitectura e Património. Porto : Edição Esencia del lugar – Irmandade dos Clérigos - Santa Casa da Misericórdia do Porto.

CHOAY, Françoise (2008) - A Alegoria do Património. Tradução de Teresa Castro. 2.<sup>a</sup> ed. Lisboa : Edições 70.

DELGADO, Ana Paulo; GUIMARÃES, Margarida; VALENÇA, Paulo Queiróz (2013) – Morro da Sé de Porta a Porta. Porto : Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense.

FARIA, Serrão (2001) – Porto Sentido. Textos de Maria do Carmo Serém. Porto : Câmara Municipal do Porto.

KOOLHAAS, Rem (2010) – Três textos sobre a cidade. Barcelona : Gustavo Gili.

LOZA, Rui Ramos (2001) – Porto Património Mundial III : CRUARB 25 anos de Reabilitação Urbana. Porto : Câmara Municipal do Porto.

PORTAS, Nuno (2012) – Políticas urbanas II, Transformações, Regulação e Projectos. Lisboa : Gulbenkian.

ROSSI, Aldo (2001) – A arquitectura da cidade. Lisboa : Edições Cosmo.

SILVA, Gastão de Brito e (2014) – Portugal em ruínas. Lisboa : Fundação Francisco Manuel dos Santos.

SILVA, Germano da (2013) – Porto: Nos lugares da História. Porto : Porto Editora.

TÁVORA, Fernando (2004) – Da organização do espaço. Porto : FAUP.

## **ANEXOS**

**A1.** Diploma de Participação no âmbito do Programa de Estágios para Jovens do Ensino Superior (PEJENE 2015) na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, entre Julho a Setembro de 2015.





A1.



## CERTIFICADO DE PARTICIPAÇÃO

A Fundação da Juventude certifica que  
Ana Filipa Rodrigues Freire

aluno/a do curso

Mestrado Integrado em Arquitetura

realizou um estágio no âmbito do PEJENE 2015 na Entidade de Acolhimento

Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A

entre Julho e Setembro de 2015

Porto, Novembro 2015



*Rui Luís*

Reunite Consulting - Associação Lda (Lda)

