

RELATÓRIO FINAL

Levantamento e caracterização de núcleos residenciais designados como “ilhas” na ARU de Campanhã-Estação



SUMÁRIO EXECUTIVO

Este trabalho foi desenvolvido com base no estudo 40 ilhas na ARU de Campanhã-Estação num intenso trabalho de campo (entrevistas aos agregados e levantamentos das casas) e um posterior processamento dos dados a partir de Sistemas de Informação Geográfica. As 40 ilhas analisadas correspondem a 33% das ilhas na ARU, e traduzem-se em 441 casas de ilha (48% do total da ARU). O relatório foi produzido com base numa amostra de 158 agregados, com 319 pessoas inquiridas (aproximadamente 28% da ARU).

A análise dos residentes evidencia que a dimensão mais habitual do agregado é de 1 a 2 pessoas, onde aproximadamente 45% dos moradores tem uma taxa de esforço inferior a 30%. Do estudo da amostra, podemos concluir duas dimensões estruturantes da desigualdade: o regime de propriedade (onde os residentes proprietários apresentam melhores indicadores de qualidade de vida do que os inquilinos) e os anos de permanência (com os moradores mais recentes pagando rendas significativamente mais elevadas). A análise do edificado revela que 30% do parque habitacional está desabitado, com cerca de 8% das casas em estado de ruína. As casas habitadas encontram-se num estado de conservação heterogéneo, onde convivem situações de extrema precariedade com outras razoavelmente bem mantidas. Contudo, é importante reforçar três grandes problemas:

- a falta de áreas no interior das casas (todas as tipologias têm a área que o RGEU determinaria para tipologia inferior);
- a falta de divisões no interior das casas (consequência da anterior, que faz com que cerca de 20% dos agregados estejam em sobrelotação nos próximos 5 anos);
- a falta de funções essenciais nas casas (até 30% dos agregados tem a casa de banho num anexo exterior à casa).

As necessidades de reabilitação urbana podem ser identificadas a partir das obras realizadas pelos moradores. Verifica-se que, ao longo do tempo, os próprios residentes têm mantido e ampliado as casas, a partir de obras com poucos meios e investimento que, por não estarem sujeitas a controlo prévio, têm contribuído para agravar as más condições existentes no interior do quarteirão. Esta circunstância criou uma certa entropia que, junto com o abandono de algumas casas e a desadequação entre o número de quartos e a composição do agregado (por excesso ou por defeito), sugere mudar o paradigma de intervenção até a data.

Parece ser uma necessidade a passagem de intervenções conduzidas dentro das limitações e constrangimentos de cada ator individual para intervenções integradas. Esta situação apresenta vantagens na medida em se ultrapassa a dimensão da melhoria do alojamento e avança-se para a qualificação urbanística de grandes áreas do território. Esta circunstância, que sugere criar um quadro de avaliação urbanística que utilize de maneira sensata estas estruturas pode justificar-se por:

- Os moradores não encontram uma solução acessível nem no mercado privado nem no mercado de arrendamento social.
- Os atuais residentes vivem de forma precária em lugares que lhes servem, com mais de metade dos inquiridos a responder negativamente à possibilidade de mudança e com um elevado grau de satisfação relativamente aos transportes e equipamentos.

Existe financiamento estatal dirigido especificamente para o segmento social analisado, que permite financiar, com recurso a fundo perdido, tanto a reabilitação do edificado como o apoio à renda dos moradores.

Os dados apresentados no capítulo 5 ilustram que o recurso a esta solução permitiria aumentar o impacto de estratégias de apoio à renda como as já mobilizadas pelo município. As vantagens relativamente à situação atual são três: a reabilitação conduziria a áreas adequadas às necessidades dos moradores, inacessíveis no mercado livre; a criação de rendas condicionadas, 38% inferiores às do mercado, permite reduzir a despesa pública no apoio à renda; o investimento municipal neste tipo de programas seria inferior ao atual e teria um resultado adicional: associaria intervenção social a qualificação urbana.



Imagem 1 Fotografias do levantamento.

0. NOTA INTRODUTÓRIA

O presente documento partiu da seleção de 20 ilhas na freguesia de Bonfim e 20 na de Campanhã, num total de 40 ilhas. Das 40 ilhas inquiridas identificou-se um total de 292 agregados, dos quais 166 são colaboradores (57%). Para que todas as informações pudessem ser perfeitamente comparáveis foram retirados os agregados com mais de uma habitação, resultando uma **amostra final** de **158 agregados** que representam 319 pessoas.

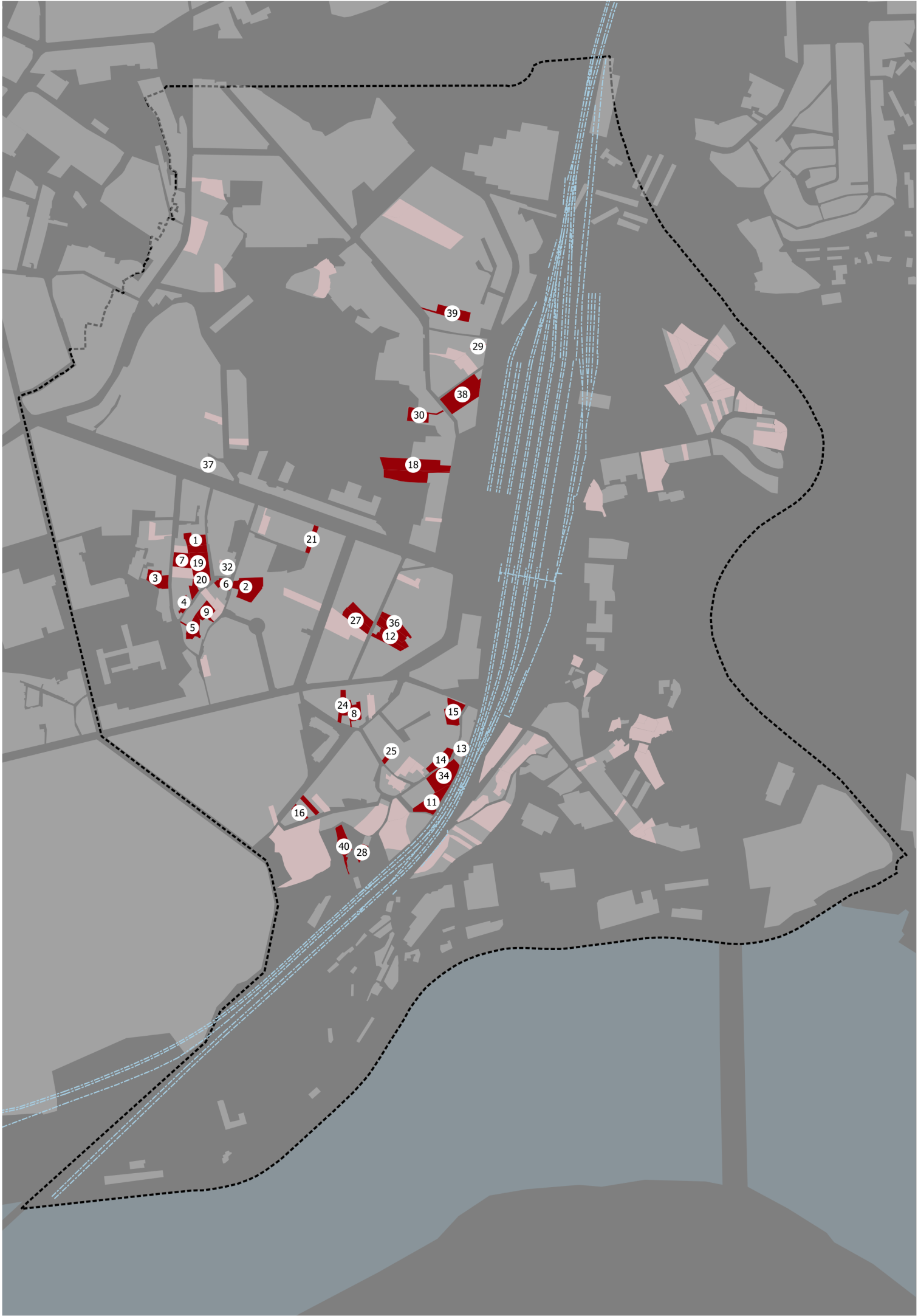
ILHAS EM ANÁLISE			CASAS EM ANÁLISE				
OCUPADAS	DEVOLUTAS	TOTAL	OCUPADAS	DESABITADAS	VISITADAS	S/ INFORMAÇÃO	TOTAL
35	5	40	303	134	174	4	441

Tabela 1 Universo de ilhas e casas de ilha consideradas na amostra.

AGREGADOS						INQUILINOS				PROPRIETÁRIOS			
COLABORANTES	NÃO COLABORANTES	NÃO RESIDENTES	S/ INFORMAÇÃO	TOTAL		COLABORANTES	NÃO COLABORANTES	NÃO RESIDENTES	TOTAL	COLABORANTE	NÃO COLABORANTES	NÃO RESIDENTES	TOTAL
166	100	23	3	292		126	80	12	218	40	20	11	71
56,8	34,25	7,88	1,03	100		57,80	36,70	5,50	100	56,34	28,17	15,49	100

AMOSTRA CONSIDERADA													
158 AGREGADOS COLABORANTES:						123 INQUILINOS				35 PROPRIETÁRIOS			

Tabela 2 Universo de agregados considerados na amostra.



Levantamento e caracterização de núcleos residenciais designados como “ilhas”
localizados na área da ARU de Campanhã-Estação

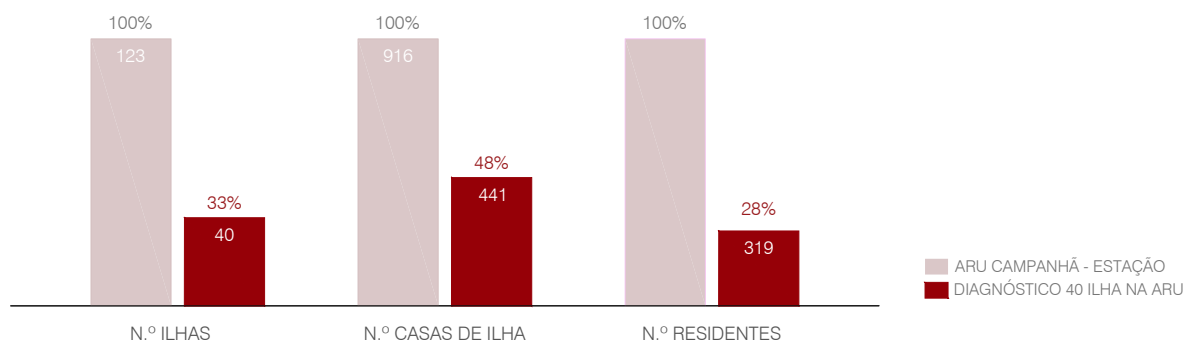


Imagem 3 Enquadramento da amostra na ARU.

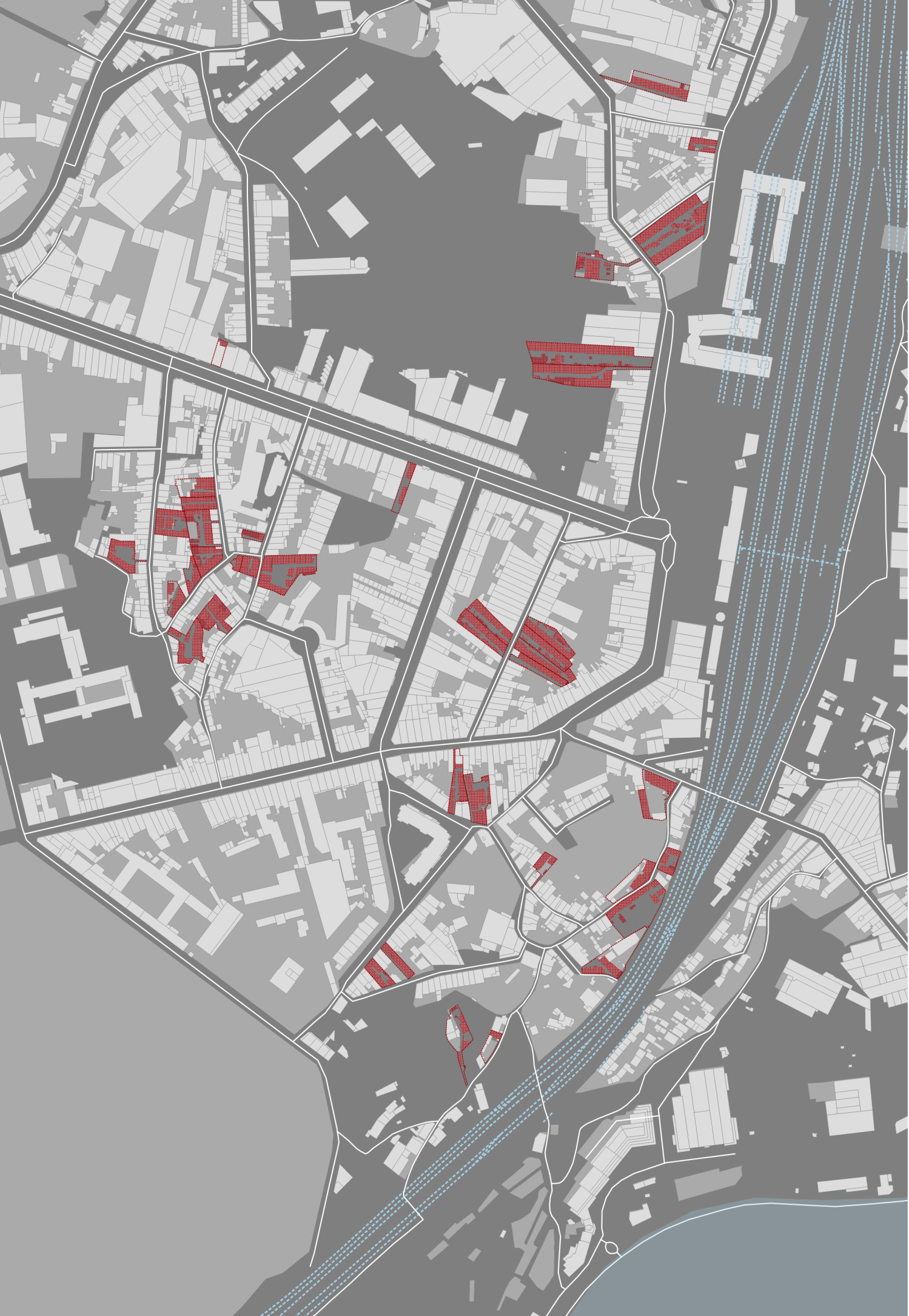
ARU CAMPANHÃ - ESTAÇÃO			DIAGNÓSTICO SÓCIO ESPACIAL DE 40 ILHAS NA ARU CAMPANHÃ - ESTAÇÃO		
ILHAS	CASAS ILHA	RESIDENTES	ILHAS	CASAS ILHA	PESSOAS INQUIRIDAS
123	916	1145	40	441	319
100%	100%	100%	33%	48%	28%

Tabela 3 Enquadramento do universo da amostra na ARU (valores de referência baseados em ficheiro .shapefile fornecido no início dos trabalhos).

1 Bonfim	Rua do Lourenço	51,55,57,59,61,65	21 Bonfim	Rua de Pinto Bessa	231
2 Bonfim	Rua da Lomba	84, 86, 88, 90, 92, 94, 96	22 Bonfim	Travessa da Lomba	74 e 76
3 Bonfim	Rua da Veracruz	23A	23 Campanhã	Rua de Mirafior	61
4 Bonfim	Travessa da Lomba	3	24 Campanhã	Rua da Formiga	240
5 Bonfim	Travessa da Lomba	28	25 Campanhã	Rua da Formiga	140
6 Bonfim	Travessa da Lomba	80	26 Bonfim	Travessa de Nova Sintra	108
7 Bonfim	Rua da Veracruz	36-42	27 Campanhã	Rua de Mirafior	55
8 Campanhã	Rua da Formiga	222	28 Bonfim	Travessa da China	22
9 Bonfim	Rua da Lomba	59	29 Campanhã	Rua do Monte da Estação	151
10 Campanhã	Rua de Mirafior	64	30 Campanhã	Rua de Justino Teixeira	233
11 Campanhã	Rua da Formiga	38	31 Bonfim	Rua do Lourenço	41; 43; 45;
12 Campanhã	Rua de Mirafior	80	32 Bonfim	Rua da Lomba	115
13 Campanhã	Rua de Presa Velha	112-128	33 Bonfim	Travessa da Lomba	23
14 Campanhã	Rua de Presa Velha	79	34 Campanhã	Rua de Presa Velha	96
15 Campanhã	Rua de Presa Velha	169	35 Campanhã	Rua de Mirafior	84
16 Bonfim	Travessa de Nova Sintra	90	36 Campanhã	Rua de Mirafior	98
17 Campanhã	Rua de Justino Teixeira	127	37 Campanhã	Rua de São Rosendo	229
18 Campanhã	Rua de Justino Teixeira	137	38 Campanhã	Rua de Justino Teixeira	244/230
19 Bonfim	Rua do Lourenço	5	39 Campanhã	Rua de Justino Teixeira	398
20 Bonfim	Travessa da Lomba	41	40 Bonfim	Travessa da China	70

ÍNDICE

1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS MORADORES	13
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFICADO	15
3. ADEQUAÇÃO ÀS NECESSIDADES DOS MORADORES	19
3.1. Relação com a envolvente	17
3.2. Relação com as casas	21
4. NECESSIDADE DE REABILITAÇÃO URBANA	23
4.1. Intervenções dos moradores na tentativa de melhoria do habitat	23
4.2. Desadequação do parque habitacional às necessidades dos moradores	25
5. ENQUADRAMENTO NAS FERRAMENTAS DISPONÍVEIS	27
5.1. Cenário1: Realojamento do parque de habitação privado (regime de renda livre) + Recurso a mecanismos de apoio à renda	27
5.2. Cenário2: Reabilitação de ilhas + Recurso a mecanismos de renda apoiada	29
6. PRINCIPAIS CONCLUSÕES	31
6.1. As soluções informais como recurso perante um problema económico	31
6.2. A necessidade de criar um novo enquadramento	33
6.3. Critérios orientadores das intervenções	35
6.4. A proporcionalidade entre meios e objetivos	37
ÍNDICE DE TABELAS E IMAGENS	39
FICHA TÉCNICA	31
ANEXOS	43



RESULTADOS

	AGREGADOS					
	INQUILINOS		PROPRIETÁRIOS		TOTAL	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Dimensão do agregado						
1 pessoa	46	37,40	13	37,14	59	37,34
2 pessoas	43	34,96	12	34,29	55	34,81
3 pessoas	22	17,89	6	17,14	28	17,72
4 pessoas	10	8,13	4	11,43	14	8,86
5 pessoas	2	1,63	0	0,00	2	1,27
Anos de permanência						
0 - 5 anos	27	21,95	6	17,14	33	20,89
5 - 10 anos	8	6,50	0	0,00	8	5,06
10 - 20 anos	20	16,26	1	2,86	21	13,29
> 20 anos	66	53,66	28	80,00	94	59,49
s/ informação	2	1,63	0	0,00	2	1,27
Taxa de esforço						
< 30%	45	36,59	25	71,43	70	44,30
30% - 40%	27	21,95	4	11,43	31	19,62
> 40%	39	31,71	3	8,57	42	26,58
s/ informação	12	9,76	3	8,57	15	9,49
Avaliação das redes e vizinhança						
Fraca (<5)	1	0,81	1	2,86	2	1,27
Média (5 - 10)	55	44,72	21	60,00	76	48,10
Forte (10 - 15)	67	54,47	12	34,29	79	50,00
s/ informação	0	0,00	1	2,86	1	0,63
Nível de satisfação com os equipamentos						
Insatisfatório	4	3,25	1	2,86	5	3,16
Satisfatório	51	41,46	12	34,29	63	39,87
Muito satisfatório	67	54,47	22	62,86	89	56,33
s/ informação	1	0,81	0	0,00	1	0,63
Nível de satisfação com os transportes						
Insatisfatório	8	6,50	0	0,00	8	5,06
Satisfatório	25	20,33	5	14,29	30	18,99
Muito satisfatório	76	61,79	28	80,00	104	65,82
s/ informação	14	11,38	2	5,71	16	10,13
Recetividade à mudança						
Sim	50	40,65	10	28,57	60	37,97
Não	60	48,78	23	65,71	83	52,53
Talvez	12	9,76	2	5,71	14	8,86
s/ informação	1	0,81	0	0,00	1	0,63

1. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DOS MORADORES

Os dados obtidos no levantamento confirmam tanto a experiência da equipa em outros terrenos como as certezas transmitidas pelas/os assistentes sociais das Juntas de Freguesia do Bonfim e de Campanhã (relativamente a estes e outros núcleos de ilha).

- A dimensão do agregado mais significativa é a de 1 a 2 pessoas (73%), o que se traduz numa especial necessidade de habitações com as tipologias T1 e T2.
- A caracterização dos habitantes evidencia 77.8% de inquilinos e 22.2% de proprietários. A relação com a propriedade emerge como um fator estruturante das condições de vida e espelha fortes desigualdades entre os dois grupos. Os principais dados que sustentam esta afirmação são os seguintes:
 - Taxa de esforço: A percentagem de proprietários nos escalões mais favoráveis duplica a de inquilinos (71.43% vs 36.59% no escalão inferior a 30% e 21.95% vs 11.43%, no compreendido entre 30% e 40%). No escalão superior a 40%, o mais desfavorável, a proporção de inquilinos quadruplica a de proprietários (31.71% vs 8.57%).
 - Estado de conservação das habitações: O melhor estado de conservação das casas (nível 1) foi atribuído com o dobro de frequência aos proprietários (42.86%, face a 18.7% dos inquilinos). Estas proporções invertem-se no nível 3, o mais desfavorável que precede o estado de ruína (31% para os inquilinos e 8.57% para os proprietários).
 - Área das habitações: A área média das habitações dos proprietários é superior à dos inquilinos (68m2 para os primeiros, 59m2 para os segundos). As condições só se nivelam nas casas que não têm casa de banho no interior da habitação (aproximadamente 46m2 para os dois grupos).
 - WC privativo: 82.86% dos proprietários têm WC dentro da própria habitação, face a apenas 64.23% dos inquilinos. Relativamente aos inquilinos que têm a casa de banho num anexo exterior à casa, verifica-se que esta é privada em 20.3% dos casos e partilhada com outros moradores no 15.45% restantes).
- Os anos de permanência como habitantes evidenciam dois grandes grupos: os que residem na mesma casa há mais do que 20 anos (59.49% da amostra) e os que chegaram no período pós-troika (20.89% são residentes há menos de 5 anos).

Esta estruturação é um segundo fator de desigualdade, com o segundo dos grupos a pagar rendas mais altas e a não poder aceder à compra da casa (80% dos proprietários encontram-se no grupo de moradores com mais antiguidade).

	OCUPAÇÃO DA ILHA											
	Devolutas		< 25%		25%-50%		50% - 60%		> 60%		100%	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
20 ilhas Bonfim	3	15	0	0	3	15	2	10	10	50	2	10
20 ilhas Campanhã	1	5	0	0	2	10	2	10	11	55	4	20
40 ilha ARU	4	10	0	0	5	12,5	4	10	21	53	6	15

Tabela 5 Percentagem de ocupação das ilhas.

ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Nível 1	Sem patologias ao nível estrutural, da cobertura, dos revestimentos exteriores e da caixilharia que justifique intervenção a curto prazo.	Nível 3	Necessidade de reparação pontual da estrutura, necessidade de reparação profunda ou substituição de cobertura, revestimentos exteriores e caixilharia.
Nível 2	Problemas estruturais de pequena expressão (fissuras), necessidade de reparação pontual da cobertura e/ou revestimentos exteriores e/ou caixilharia.	Nível 4	Ruína. Verifica-se o colapso parcial ou total da estrutura, o que implica a reconstrução do edifício.

Imagem 5 Definição dos níveis de conservação considerados.

HABITAÇÕES	AGREGADOS					
	INQUILINOS		PROPRIETÁRIOS		TOTAL	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Estado de conservação						
Nível 1	23	18,70	15	42,86	38	24,05
Nível 2	59	47,97	17	48,57	76	48,10
Nível 3	39	31,71	3	8,57	42	26,58
Nível 4	2	1,63	0	0,00	2	1,27
s/ informação	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Ligação à rede predial						
Sim	116	94,31	35	100,00	151	95,57
Não	7	5,69	0	0,00	7	4,43
s/ informação	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Existência de anexos por habitação						
Sim	64	51,61	16	47,06	80	50,63
Não	59	47,58	19	55,88	78	49,37
Área bruta média das habitações com e sem anexos (m2)*						
Com anexos	54		52		53	
Sem anexos	59		68		61	

Tabela 6 Caracterização do edificado habitacional.

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO EDIFICADO

A zona analisada caracteriza-se pela existência de um número significativo de casas não habitadas (30.38% do total), com 8.39% do parque habitacional em situação de ruína. Contudo, são poucas as ilhas devolutas ou com menos do que 1/4 das casas ocupadas. A situação mais habitual é a de ilha com mais do que 2/3 das casas habitadas.

O estado de conservação das casas aponta para a existência de um parque de habitação heterogéneo, com base na avaliação feita a partir de duas aproximações sucessivas:

- Habitações não incluídas na amostra (não visitadas)¹. 41% das situações estão em nível 3-4 (necessidade de reparação da estrutura, cobertura, revestimentos exteriores ou caixilharia) e 12.37% correspondem ao nível 4 (estado visível de ruína). Apenas 17% das habitações se encontram em bom estado de conservação (níveis 1 ou 2).
- Habitações incluídas na amostra. Este grupo, por não incluir as casas desabitadas, apresenta, tendencialmente, um melhor estado de conservação. Se no grupo anterior os níveis 3 e 4 eram os mais representativos, na amostra esta posição é ocupada pelo nível 2, que apresenta 48.10% dos casos nesta categoria.

Contudo, o trabalho no terreno constatou que estes critérios de avaliação, que basicamente se referem ao invólucro das habitações, devem ser completados com um conjunto de elementos que dizem respeito ao miolo das casas, por conseguirem identificar melhor as carências habitacionais e, portanto, orientar melhor as futuras intervenções. Entre estes aspetos identificamos:

- falta de funções essenciais no interior das casas (falta de WC em 31.64% dos casos);
- dimensão exígua das habitações, que obriga a complementar as áreas originais das casas com acréscimos em altura ou no espaço não edificado do logradouro;
- quartos interiores sem vãos e, por isso, sem luz e ventilação natural;
- compartimentos habitáveis que não atingem a área mínima;
- inexistência de divisão formal entre compartimentos (divisões separadas por cortinas);
- quartos acessíveis a partir de outros quartos e não de um espaço de circulação;
- barreiras arquitetónicas e problemas de acessibilidade (desde obstáculos à circulação até escadas com declives muito acentuados).

Finalmente, 96% das casas contam com acesso à rede de abastecimento de água canalizada, onde os 4% sem acesso à rede representam casas ocupadas por inquilinos. Quanto às redes de saneamento, a experiência no levantamento permite afirmar que as suas deficiências são recorrentes e visíveis, sendo que em alguns casos esta rede nem sequer existe, estando os resíduos expostos.

¹ Este grupo engloba todas as habitações que não foram visitadas (desabitadas e em ruína, não colaborantes e não residentes). A impossibilidade de entrar nestas habitações alterou a maneira de avaliar o estado de conservação: embora os critérios considerados tenham sido os mesmos da amostra, a avaliação foi realizada visualmente e pelo exterior. Por não ser possível aferir o estado de conservação de maneira rigorosa, foram fixadas duas categorias extremas (níveis 1 e 4) e definidos patamares de avaliação intermédios (1-2; 2-3; 3-4), mais flexíveis do que os utilizados na amostra (casas visitadas).

WC PRIVADO POR AGREGADO	AGREGADOS					
	INQUILINOS		PROPRIETÁRIOS		TOTAL	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Habitação com WC						
Sim	79	64,23	29	82,86	108	68,35
Não	44	35,77	5	14,29	49	31,01
s/ informação	0	0,00	0	0,00	1	0,63
Agregados sem WC privado na habitação						
Com WC privado nos anexos	25	20,33	1	2,86	26	53,06
Utilização de WC comum	19	15,45	4	11,43	23	46,94

Tabela 7 Análise dos WC privados, por agregado.

ANEXOS	AGREGADOS					
	INQUILINOS		PROPRIETÁRIOS		TOTAL	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Estado de conservação						
Nível 1	13	15,12	1	4,76	14	13,08
Nível 2	39	45,35	10	47,62	49	45,79
Nível 3	22	25,58	4	19,05	26	24,30
Nível 4	0	0,00	2	9,52	2	1,87
s/ informação	12	13,95	4	19,05	16	14,95
Proporção da área dos anexos em relação à habitação						
< 25%					52	64,20
25% - 50%					12	14,81
> 50%					16	19,75
Existência WC de uso individual nos anexos						
Sim	32	26,02	5	14,29	37	23,42
Não	89	72,36	29	82,86	118	74,68

Tabela 8 Análise do edificado anexo às habitações.

	TIPO DE ÁREAS DE USO PRIVATIVO NAS HABITAÇÕES									
	WC		Cozinha		Cozinha e WC		Nem cozinha, nem WC		s/ informação	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Nas habitações de agregados <u>com</u> anexos	2	2,50	35	43,75	41	51,25	2	2,50	0	0,00
Nas habitações de agregados <u>sem</u> anexos	0	0,00	12	15,38	65	83,33	0	0,00	1	1,28

Tabela 9 Tipo de área de uso privativo nas habitações com e sem anexos.

	TIPO DE ÁREAS DE USO PRIVATIVO NOS ANEXOS									
	WC		Cozinha		Cozinha e WC		Nem cozinha, nem WC		s/ informação	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Inquilinos	33	37,93	3	3,45	1	1,15	24	27,59	26	29,89
Proprietários	6	28,57	0	0,00	0	0,00	7	33,33	8	38,10
Total	39	36,11	3	2,78	1	0,93	31	28,70	34	31,48

Tabela 10 Tipo de áreas de uso privativo nos anexos, por agregado (o valor total apresentado não corresponde ao número total de agregados com anexos, porque há agregados com mais de um anexo).

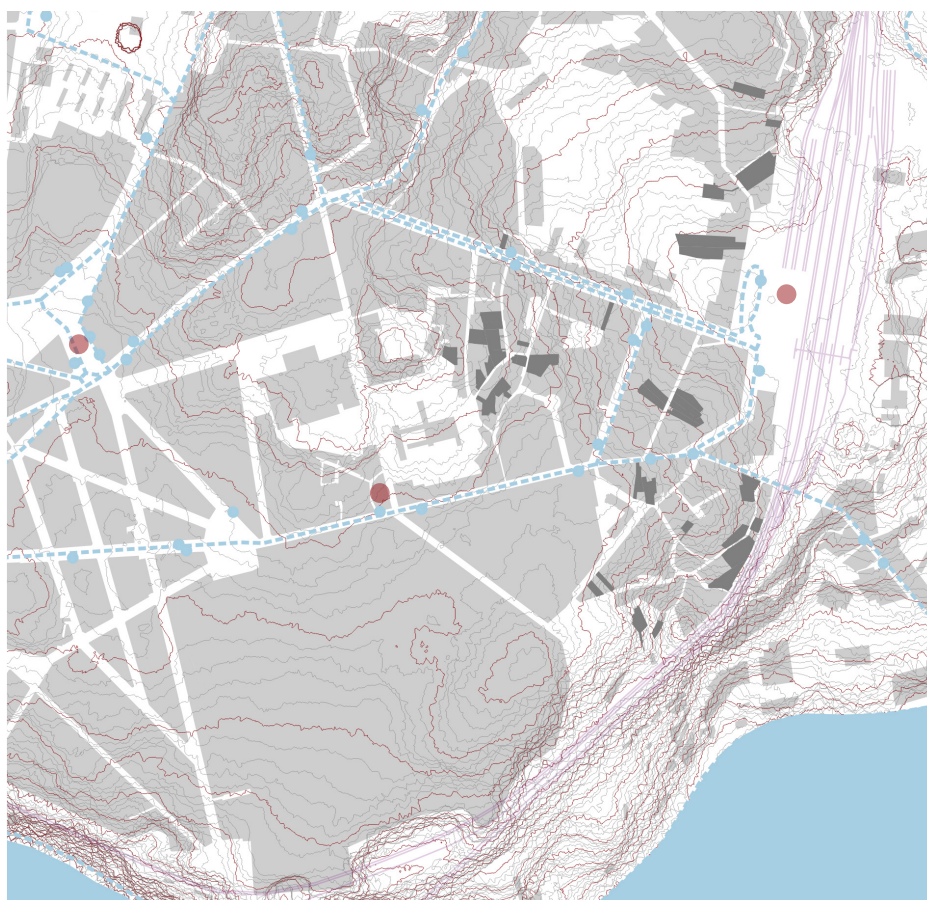


Imagem 6 Relação entre topografia, mancha edificada e rede de transportes públicos (linha azul: rede de autocarros; círculos vermelhos: estações de metro).

3. ADEQUAÇÃO ÀS NECESSIDADES DOS MORADORES

3.1. RELAÇÃO COM A ENVOLVENTE

Uma das principais conclusões do trabalho é que os inquiridos residem em casas precárias em lugares que lhes servem. De facto, apesar das condições descritas, mais de metade da amostra (52.52%) responde negativamente à possibilidade de mudança, o que contraria a tendência registada no anterior levantamento às ilhas². Dois dados explicam esta circunstância:

- Satisfação com equipamentos: 39.87% dos inquiridos está satisfeito e 56.33% está muito satisfeito;
- Satisfação com transportes: 18.99% dos inquiridos está satisfeito e 65.82% está muito satisfeito.

Os 38% de respostas positivas face à mudança foram acompanhadas pela resposta à questão “caso considerasse a possibilidade de mudança, em que condições o faria?”, de onde se identificam duas condições de maior incidência: desde que as condições da habitação melhorem (35%) caso existam alternativas habitacionais em regime apoiado (13.33%).

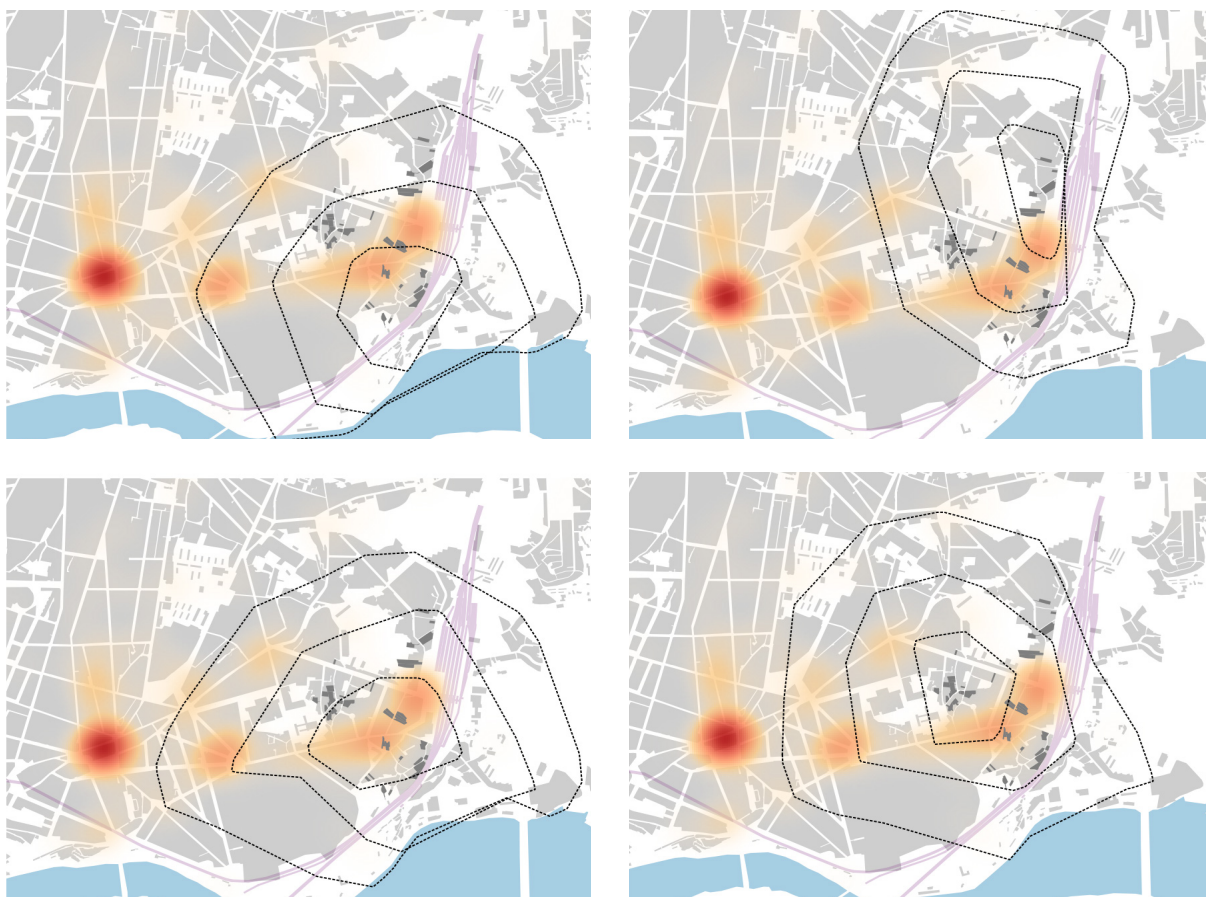


Imagem 7 Relação da densidade de equipamentos existentes (manchas vermelhas) com as distâncias percorridas a pé a partir de cada um dos quatro núcleos (três anéis representam, de dentro para fora, 5, 10 e 15 minutos percorridos a pé).

² Conceição, P., Breda, I., “Ilhas’ do Porto – Levantamento e Caracterização. Porto: Município do Porto. 2015.

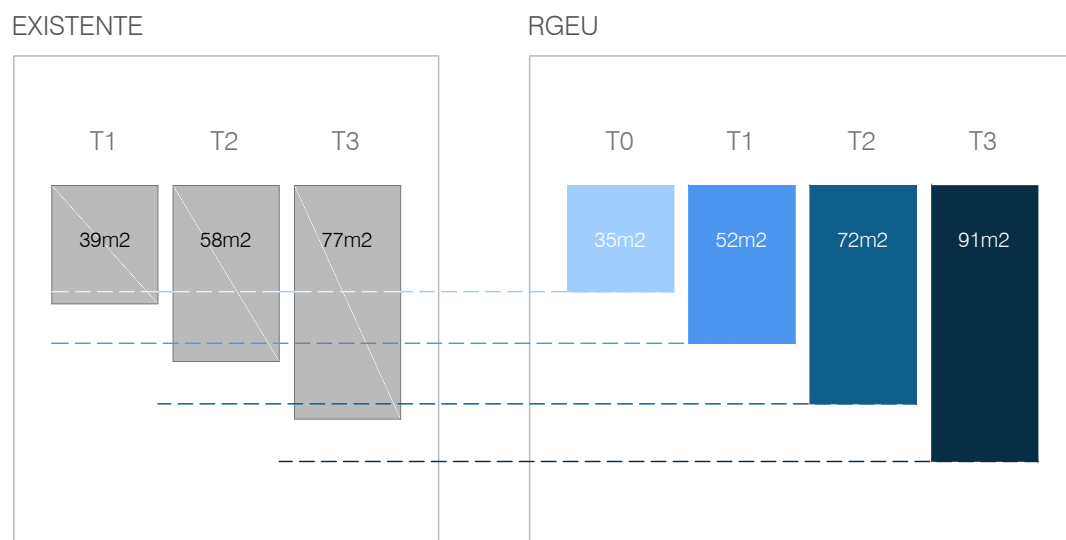


Imagem 8 Relação entre as áreas mínimas de referência apontadas no RGEU e a mediana das áreas das habitações consideradas na amostra, por tipologia.

SOBRELOTAÇÃO	AGREGADOS					
	INQUILINOS		PROPRIETÁRIOS		TOTAL	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Atual	12	9,76	2	5,71	14	8,86
Futura	11	8,94	3	8,57	14	8,86
Total	23	18,70	5	14,29	28	17,72

Tabela 11 Análise da sobrelotação atual e futura, por agregado.

3.2. RELAÇÃO COM AS CASAS

O “pecado original” das ilhas (as reduzidas dimensões de cada uma das células) é a causa de uma das maiores desadequações face às necessidades dos moradores: as áreas das casas. Esta circunstância tem uma dupla expressão:

- da comparação da mediana da área bruta das habitações existentes à área bruta mínima de referência do RGEU³, verifica-se que cada tipologia tem a área regulamentar definida para a tipologia inferior (T1 têm área de T0, T2 têm área de T1, etc...), o que indicaria uma provável dimensão insuficiente para cada um dos compartimentos.
- a relação entre o número de elementos do agregado e o número de compartimentos da habitação permite tratar de forma mais objetiva o tema da desadequação das tipologias das casas⁴. Deste modo foi possível prever que 9% dos agregados se encontram em situação de sobrelotação⁵, e que o número dos casos irá aumentar até 18.7% num prazo de 5 anos⁶.

Uma das consequências deste cenário descrito é a construção de anexos. Perante a inexistência de funções básicas no interior das casas (como foi referido, 31.64% das habitações não tem casa de banho no interior), e face as reduzidas dimensões das mesmas, 50.63% dos residentes expandiram as casas áreas privadas ou comuns localizadas fora da habitação.

Estas construções têm um peso importante na vida dos residentes. 36.11% destes anexos está dedicado a casa de banho, enquanto que 28.7% assume a função de arrumos. Em até 20% dos casos, a dimensão dos anexos tem uma dimensão superior a 50% da área da habitação, o que serve como medida do impacto que a sua perda teria nos moradores.

³ Regulamento Geral das Edificações Urbanas – Decreto-Lei n.º 38382/51, de 07 de agosto, na sua versão mais recente. Através deste diploma, mais concretamente através do seu artigo 67º que define as áreas brutas mínimas de referência por fogo, faz-se a comparação com as áreas medianas apuradas por tipologia.

⁴ Partindo da publicação “Sobre a pobreza, as desigualdades e privação material em Portugal” – INE de 8 outubro de 2010) onde se define “taxa de sobrelotação da habitação” pela “população que vive em alojamentos em que o número de divisões habitáveis ($\geq 4m^2$) é insuficiente para o número e perfil demográfico dos membros do agregado. Considera-se que um indivíduo vive em condições de sobrelotação da habitação se esta não dispuser de um número mínimo de divisões, que permita ao agregado: uma divisão para o agregado; uma divisão para cada casal; uma divisão para cada indivíduo com 18 ou mais anos; uma divisão para dois indivíduos do mesmo sexo entre os 12 e os 17 anos; uma divisão para cada indivíduo de sexo diferente entre os 12 e os 17 anos; uma divisão para dois indivíduos com menos de 12 anos”.

⁵ É fundamental fazer a seguinte ressalva: o INE faz a contabilização de compartimentos considerando que uma divisão habitável tem pelo menos 4m². Neste estudo, para o cálculo da sobrelotação através da contabilização dos compartimentos não foram tidas em conta as suas características específicas, apenas a utilização feita pelos habitantes.

⁶ À medida que os elementos mais novos vão necessitando de autonomia, de acordo com a sua idade e sexo.

Necessidades de legalização / reposição da legalidade

 Sobreposição Bonfim Barreiros

 Apreciação Visual



4. NECESSIDADE DE REABILITAÇÃO URBANA

Estruturaremos este capítulo em dois pontos diferentes: a análise das obras realizadas pelos moradores (o que servirá tanto para evidenciar as necessidades sentidas pelos moradores como as limitações das ações conduzidas individualmente ou a partir da informalidade); a desadequação entre o parque habitacional existente e as características dos agregados.

4.1. INTERVENÇÕES DOS MORADORES NA TENTATIVA DE MELHORIA DO HABITAT

Distinguiremos dois âmbitos de intervenção: as obras realizadas no exterior das casas (anexos) e as obras realizadas na ampliação das casas (acrescentos em planta e elevações em altura). O divisor comum aos dois âmbitos será a ilegalidade das construções⁷, onde a ausência de controlo urbanístico prévio traz problemas pelas seguintes razões:

- aumento, insustentável do ponto de vista urbanístico, da área impermeável no interior do quarteirão;
- criação de problemas urbanísticos (relações de meação com os lotes vizinhos);
- escassa qualidade construtiva de algumas construções, nomeadamente dos anexos⁸;
- agravamento de problemas prementes (segurança contra incêndios, estabilidade estrutural, etc.)

Relativamente aos anexos: 48.5% destas construções são ilegais e ocupam uma área de 1017m²⁹ (892m² destinados a uso privado e 125 destinados a uso coletivo). Estes anexos ilegais identificam-se em 31 das 40 ilhas, e têm um grande impacto sobre as mesmas: ocupam pelo menos metade dos espaços livres comuns em cerca de 20% dos casos.

Se olharmos para a amostra, verifica-se que os anexos ilegais servem um elevado número de agregados (44 agregados, ou seja, 28% do total) distribuídos entre 35 inquilinos e 9 proprietários. Falamos em 82 pessoas que se servem destas construções, com uma dimensão média por agregado de 10 m².

Relativamente às casas: 15 casas apresentam acrescentos em planta, sendo a média de 40m², num total de 623m². Já os acrescentos em altura traduzem um número ainda mais elevado, com 79 habitações com um segundo andar acrescido (de 35m² em média), perfazendo uma superfície total de 2723m².

Considerando apenas os 158 agregados analisados, verifica-se que 38 agregados, com uma dimensão média de 2 elementos e um total de 91 pessoas, têm um segundo andar acrescido de, em média, 35m², totalizando 1346m² de área não legalizada. Um olhar mais atento a este conjunto permite retirar uma conclusão importante: encontra-se uma clara ligação entre estas situações e as melhores condições de vida:

⁷ A ilegalidade dos anexos foi determinada a partir da sobreposição da Carta de Bonfim Barreiros (década de 40) com o estado atual, o que permitiu determinar as construções posteriores a 1951 e que, muito provavelmente, não foram legalizadas. Já nas casas foi acrescentado um segundo critério, o de apreciação visual no terreno (irregularidades na silhueta do alçado, existência de materiais e sistemas construtivos claramente diferenciados entre o r/ch e o segundo andar e elevações relativamente aos muros de meação).

⁸ O estado de conservação destas construções altera a tendência do estado de conservação das habitações, nível 2 (46%), seguido do nível 3 (24%) e, por fim (retirando situações do nível 1, com apenas 13%).

⁹ A área total de anexos é de 2533m². A área total construída na zona em estudo é de 25.790m².

TIPOLOGIA		ADEQUADA				
		T0	T1	T2	T3	T4
EXISTENTE	T0		1			
	T1		19	14		
	T2		20	75	1	
	T3		3	22	1	
	T4					
	SI					

 tipologia existente adequada

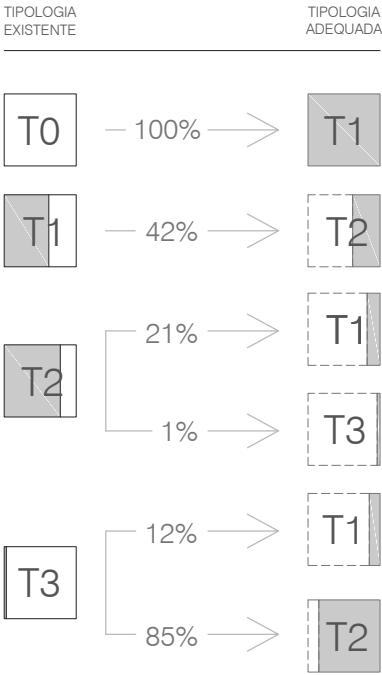


Imagem 10 Tipologias existentes e adequadas.

- Área média superior à média na amostra (66m² vs 61m²);
- Melhor estado de conservação das casas (55.26% das casas em nível 1; 31.57% em nível 2; apenas 13.15% em nível 3; nenhuma em nível 4);
- Residentes com alguma estabilidade: uma alta proporção de proprietários (44.7% das casas são de proprietários, superior aos 22% de proprietários registado no conjunto da amostra) e uma alta proporção de residentes com mais do que 10 anos de permanência (78% dos habitantes, superior ao 72% da amostra);
- Taxa de esforço favorável: 58% dos residentes tem uma taxa de esforço inferior a 30%, com apenas 21% dos residentes com uma taxa de esforço superior a 50%.

4.2. DESADEQUAÇÃO DO PARQUE HABITACIONAL ÀS NECESSIDADES DOS MORADORES

Apesar das tentativas de adequação das casas às necessidades das pessoas, verifica-se que esta adequação continua a não existir em dimensão suficiente, porque:

- as áreas nunca foram satisfatórias,
- nunca houve capacidade de conseguir as divisões necessárias,
- quando houve um número de divisões necessárias, as necessidades dos agregados mudaram com o tempo.

Podemos caraterizar esta situação a partir da análise de cada agregado em relação à habitação que ocupa:

- por um lado, identifica-se a existência de situações onde a desadequação se manifesta por excesso de quartos (agregados que reduziram a sua dimensão). Assim, até 21% de agregados que residem num T2 precisariam apenas de um T1, enquanto que, no caso dos residentes em T3 85% seriam enquadráveis num T2 e até 12% veriam as suas necessidades cobertas num T1.
- por outro lado, existem também situações onde a desadequação se manifesta por falta de quartos (agregados que precisam de mais divisões para não se encontrarem em situações de sobrelotação). É o caso dos residentes em T1 que, em 42% dos casos, precisariam de contar com mais uma divisão na habitação.

As circunstâncias descritas ilustram como as soluções desenvolvidas dentro dos limites e constrangimentos de cada ator individual podem não ser suficientes para resolver os problemas dos residentes, parcialmente por não aproveitarem os recursos decorrentes da gestão de cada ilha como um todo.

Neste sentido, é coerente considerar a passagem das intervenções auto-promovidas ou de carácter fragmentado às intervenções integradas. A mobilização dos privados (com uma estrutura de propriedade por vezes extremamente fragmentada) para estes processos (complexos), num momento de aquecimento do mercado (que também atinge as ilhas), parece ser o principal desafio.

	REABILITAR PARA ARRENDAR	1º DIREITO
Inquilinos	arrendamento condicionado 38% abaixo dos valores de mercado	
	sem apoio à renda	possibilidade de apoio à renda
Proprietários	financiamento até 90% (empréstimo + capitais próprios)	financiamento a 100% (50% a fundo perdido + empréstimo)

Imagem 11 Características específicas dos programas de financiamento.

	CUSTO M2/TIPOLOGIA								
	EXISTENTE			PROPOSTA			MERCADO		
	m2	renda	Valor/m2	m2	renda	Valor/m2	m2	renda	Valor/m2
T0	12	SI	SI	35		4,81	35	274,75	7,85
T1	39	70	1,79	52	250	4,81	52	408,2	7,85
T2	58	113	1,95	72	346	4,81	72	565,2	7,85
T3	77	67	0,87	91	437	4,80	91	714,35	7,85
T4	130	21	0,16	105	505,1	4,81	105	824,25	7,85

Tabela 12 Previsão de valor de renda condicionada e comparação com valores de mercado, a partir da adequação das áreas existentes por tipologia.

	TAXA DE ESFORÇO INQUILINOS									
	< 30%		30% - 40%		40% - 50%		> 50%		s/ info.	
	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%	n.º	%
Renda atual	45	36,59	27	21,95	8	6,50	31	25,20	12	9,76
Renda condicionada com área de habitação adequada	9	7,32	26	21,14	23	18,70	55	44,72	10	8,13
Renda livre	0	0,00	2	1,63	7	5,69	104	84,55	10	8,13

Tabela 13 Análise da taxa de esforço dos inquilinos, considerando a adequação das áreas e renda condicionada (para o cálculo da taxa de esforço da renda atual relacionaram-se os rendimentos do agregado com as despesas com a habitação aferidas no levantamento - renda, despesas com água, eletricidade e telecomunicações. Contudo, a taxa de esforço calculada para a renda condicionada relaciona os rendimentos dos agregados apenas com o valor da renda, excluindo as restantes despesas com a habitação, de modo a desenhar o cenário mais desfavorável possível).

5. ENQUADRAMENTO NAS FERRAMENTAS DISPONÍVEIS

Avalia-se neste capítulo a viabilidade económica das estratégias de reabilitação integradas a custos controlados, que permitam melhorar as condições de vida dos atuais residentes e, em simultâneo, qualificar o território. Para o desenvolvimento da análise foram considerados os programas 1º Direito e Reabilitar para Arrendar.

Para calcular e ilustrar a viabilidade desta estratégia, foram considerados dois cenários:

- O primeiro cenário contempla a reabilitação das ilhas e o estabelecimento de rendas condicionadas.
- O segundo cenário prevê o realojamento dos inquilinos fora das ilhas, no mercado livre.

Os dois cenários pressupõem que cada agregado recebe uma casa que se adequa às suas características em termos de área e tipologia. Em ambos os casos foram considerados mecanismos de apoio à renda, sendo comparados os desempenhos dos programas existentes (o municipal Porto Solidário) e os previstos (o estatal 1º Direito).

A análise dos dois cenários permite afirmar que:

- a reabilitação das ilhas permitiria dispor de rendas condicionadas, melhorando as respostas do município e aumentando os recursos disponíveis para os moradores;
- o recurso a mecanismos de apoio à renda é uma maneira eficaz e viável de conciliar os interesses de inquilinos e proprietários;
- os mecanismos previstos no âmbito estatal (1º Direito) permitem ao município potenciar o caminho já iniciado com o programa Porto Solidário.

5.1. CENÁRIO 1: REALOJAMENTO DO PARQUE DE HABITAÇÃO PRIVADO (REGIME DE RENDA LIVRE) + RECURSO A MECANISMOS DE APOIO À RENDA

Foram considerados dois cenários: o recurso ao programa Porto Solidário e o recurso aos mecanismos de renda apoiada do Primeiro Direito. Em ambos os casos foi considerado que as casas disponibilizadas aos inquilinos são casas adequadas às características do agregado, tanto em termos de área como tipologia.

A principal consequência é a escassa ou inexistente viabilidade de conciliar rendas livres (valor mediano: 7,85€) com o rendimento e áreas adequadas para cada agregado (o que se deve à incapacidade económica dos inquilinos para pagar rendas superiores e ao facto de não serem ilegíveis aos programas de arrendamento apoiado, pelo valor avultado da renda em causa.). Assim:

- o recurso ao programa Porto Solidário não permitiria apoiar nenhum inquilino;
- o recurso aos mecanismos de renda apoiada do 1º Direito permitiria apoiar 102 inquilinos.

Comparando este cenário com o anterior (rendas condicionadas a partir da reabilitação das ilhas), este apoio seria disponibilizado a menos agregados (102 neste cenário e 104 no anterior) e por um custo três vezes superior. Esta circunstância reforça a oportunidade de utilizar a reabilitação das ilhas para aumentar o parque de habitação a custos controlados no município.

DESPESAS PARA O MUNICÍPIO COM APOIOS	RENTA CONDICIONADA			RENTA LIVRE		
	Porto Solidário	1º Direito		Porto Solidário	1º Direito	
		5 primeiros anos	5 restantes anos		5 primeiros anos	5 restantes anos
N.º agregados considerados	93	104	104	0	102	102
Valor anual do apoio	204.146,40	81.882,32*	122,823,48*		214.407,92*	321.611,88*
Valor do apoio mediano	187,5	61,65	91,88		146,85	220,27

Tabela 14 Previsão das despesas para o município com os programas Porto Solidário e 1º Direito (o número de agregados considerados varia de acordo com os critérios de elegibilidade de cada um dos programas. * o valor indicado é apenas o do município. Para calcular a despesa pública total é preciso considerar a parte participada pelo Estado, idêntica à do município nos 5 primeiros anos, e um terço desse valor nos restantes.)

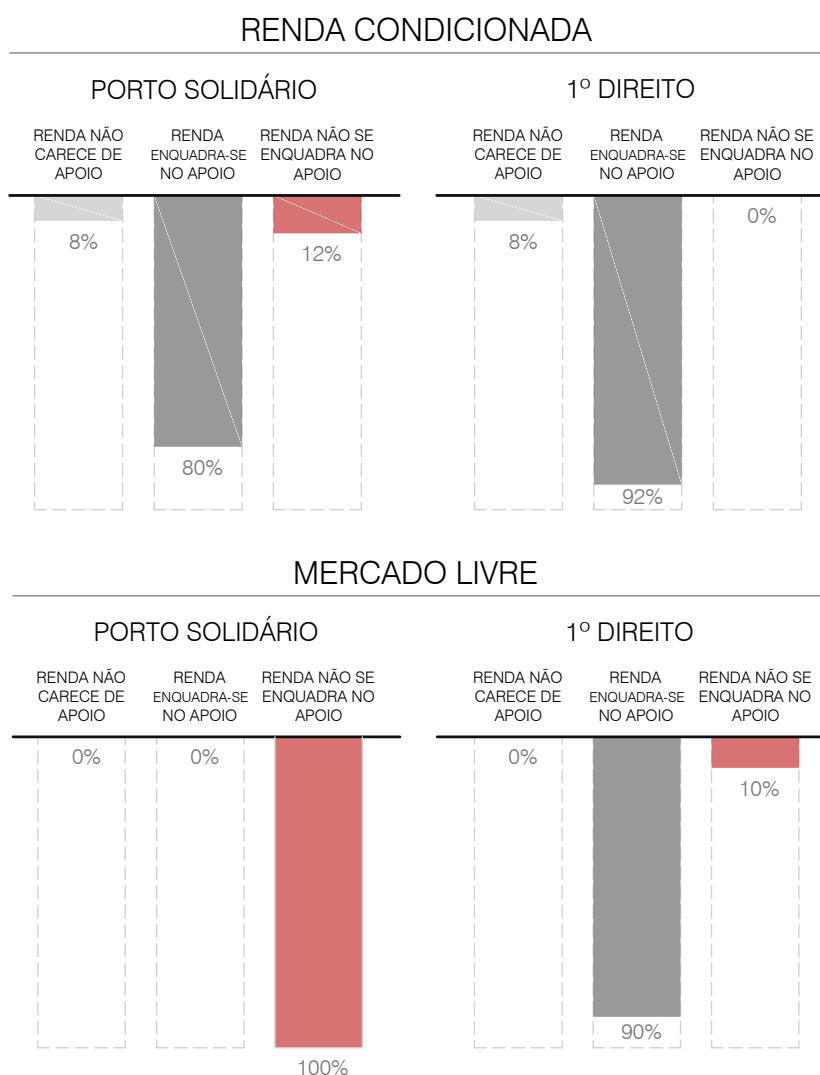


Imagem 12 Elegibilidade dos agregados aos programas, por arrendamento condicionado e livre.

5.2. CENÁRIO 2: REABILITAÇÃO DAS ILHAS + RECURSO A MECANISMO DE RENDA APOIADA

Para o cálculo deste cenário, e com base nos dados da amostra, foi calculada a tipologia que cada agregado necessitaria em função da sua composição. Seguidamente, foi atribuída a cada tipologia a área que devia corresponder-lhe para cumprir os mínimos previstos pelo RGEU. Finalmente, foi calculado, para cada tipologia, o valor correspondente de renda condicionada¹⁰.

Os principais resultados são os seguintes:

- verifica-se que a renda condicionada é 38% inferior à praticada pelo mercado livre, circunstância que, graças ao programa de rendas acessíveis, permitira isentar da tributação sobre os rendimentos prediais (atualmente em 28%).
- Apesar deste valor, a renda condicionada é sempre superior à renda existente na atualidade. Este aumento da renda teria um grande impacto nos inquilinos:
 - Apenas 9 dos 45 inquilinos que atualmente têm taxa de esforço inferior a 30 conseguiriam manter-se nesse escalão (reduzir-se-iam de 35.59% para 7.32%);
 - O número total de inquilinos com taxa de esforço entre 30% e 40% permaneceria quase idêntico (de 27 para 26, um total de 21.14%);
 - Os agregados com taxa de esforço superior a 40 aumentariam drasticamente (passaria de 31.7% para 63.42%);
 - Como resumo, 104 dos 113 inquilinos analisados teriam uma taxa de esforço superior a 30%.
- Apesar do aumento das rendas e dos baixos rendimentos, seria possível garantir o acesso a uma casa em condições de habitabilidade melhorada, com áreas adequadas, e manter, em simultâneo, uma taxa de esforço inferior a 30% aos residentes. O número de agregados elegíveis é diferente em função do programa:
 - 93 agregados no programa Porto Solidário;
 - 104 agregados no 1º Direito (a partir dos mecanismos de apoio à renda).
- Os mecanismos de apoio do 1º Direito apresentam vantagens específicas relativamente ao Porto Solidário, uma vez que permitem:
 - apoiar mais agregados com menos financiamento (aproximadamente 123.000€ anuais no pior dos cenários do 1º Direito, perante os 204.000€ calculados para o Porto Solidário);
 - garantir habitação durante mais tempo (o prazo de arrendamento mínimo do 1º Direito está entre os 5 e os 10 anos; já no Porto Solidário, o apoio é anual);
 - gerar habitação de qualidade;
 - que a despesa municipal em apoio à renda cumpra um segundo objetivo: a qualificação do território (as rendas são utilizadas pelos proprietários para amortizar o empréstimo da reabilitação).

¹⁰ Para obter este dado foi calculado o Valor Patrimonial Tributário da habitação (615 x Coeficiente de Localização x Área Bruta Privativa) e, a partir deste VPT, foi determinada a Renda Condicionada (0.067 x VPT / 12).

6. PRINCIPAIS CONCLUSÕES

Colocando o problema da maneira mais objetiva possível, é possível afirmar que as ilhas analisadas foram e ainda são (embora cada vez menos) um território acessível por valores bastante inferiores aos do resto da cidade (valor médio 2€/m², face aos 7.85€% que aponta o INE¹¹ para os valores de arrendamento no mercado livre). Esta circunstância tem aspetos positivos e negativos.

6.1. AS SOLUÇÕES INFORMAIS COMO RECURSO PERANTE A UM PROBLEMA ECONÓMICO

As ilhas providenciam aos seus moradores um recurso básico insubstituível, quer pelo argumento económico referido, quer pela sua centralidade relativamente a equipamentos e transportes, reflexo da satisfação declarada pelos moradores, o que, por sua vez, explica a pouca recetividade à mudança. Contudo, a acessibilidade económica tem um preço, que localizamos em duas dimensões diferentes.

Por um lado, as baixas rendas têm motivado o desinteresse dos proprietários, colocando a responsabilidade pela manutenção das casas nos moradores.

Por outro lado, as ações de tentativa de melhoria das condições de habitabilidade, por estarem sujeitas aos poucos rendimentos dos moradores, por se realizarem dentro dos interesses e constrangimentos de cada ator individual, e por terem acontecido de modo informal (sem intervenção técnica, sem controlo prévio por entidades públicas), têm causado, por vezes, um impacto negativo num território que já era frágil antes da intervenção.

Posto isto, não parece lógico avançar para a recusa das ilhas sem antes criar uma alternativa que cumpra, dentro dos mesmos pressupostos quanto à localização e em condições de habitabilidade melhorada, as funções que atualmente satisfazem. Mas, uma vez reconhecidas as vantagens, também não é admissível permitir a simples perpetuação dos problemas.

Por esta razão, pensamos que, se existe uma possibilidade de utilizar as ilhas como parte da solução para um problema de carência habitacional existente na cidade do Porto, esta deve ser explorada (mesmo que faça parte de um leque de soluções mais abrangentes, desde que sejam viáveis para proprietários e administrações e úteis e satisfatórias para os moradores).

¹¹ Segundo valores do INE relativos ao 2º trimestre de 2018.

6.2. A NECESSIDADE DE CRIAR UM NOVO ENQUADRAMENTO

Antes de avançar para as conclusões e recomendações, convém identificar e afastar o enquadramento atualmente existente para as ilhas, um terreno de debate extremamente polarizado, desfasado da realidade e do qual, por tanto, é preciso fugir. As razões para isto acontecer são duas:

- A posição com um discurso aparentemente mais progressista e sensibilizada para a criação de habitação a custos acessíveis acaba frequentemente por se revelar na prática mais conservadora, porque, perante as dificuldades de enquadramento regulamentar, aposta em mecanismos (regimes especiais, formatados à medida) que evitam as intervenções de carácter estrutural, deixando, na prática, tudo como está, consolidando no território a desigualdade social e a exclusão.
- A posição que ignora o problema urbanístico (não o considerando sequer como uma ocorrência com estatuto morfológico específico) aposta, perante a complexidade do assunto, na sua erradicação e não na sua reconversão/reabilitação. Esta posição é redutora e ineficaz: esbarra no estatuto privado destas áreas e não toma como oportunidade as ferramentas e financiamentos existentes.

As conclusões e recomendações deste relatório apontarão para a necessidade de normalizar a qualificação do território como condição incontornável para a melhoria das condições de vida de quem o habita, sugerindo o cumprimento de condições que ultrapassem a simples intervenção casa a casa, embora possam, eventualmente, orientá-la.

ÁREA CONSTRUÍDA E ÁREA LIVRE

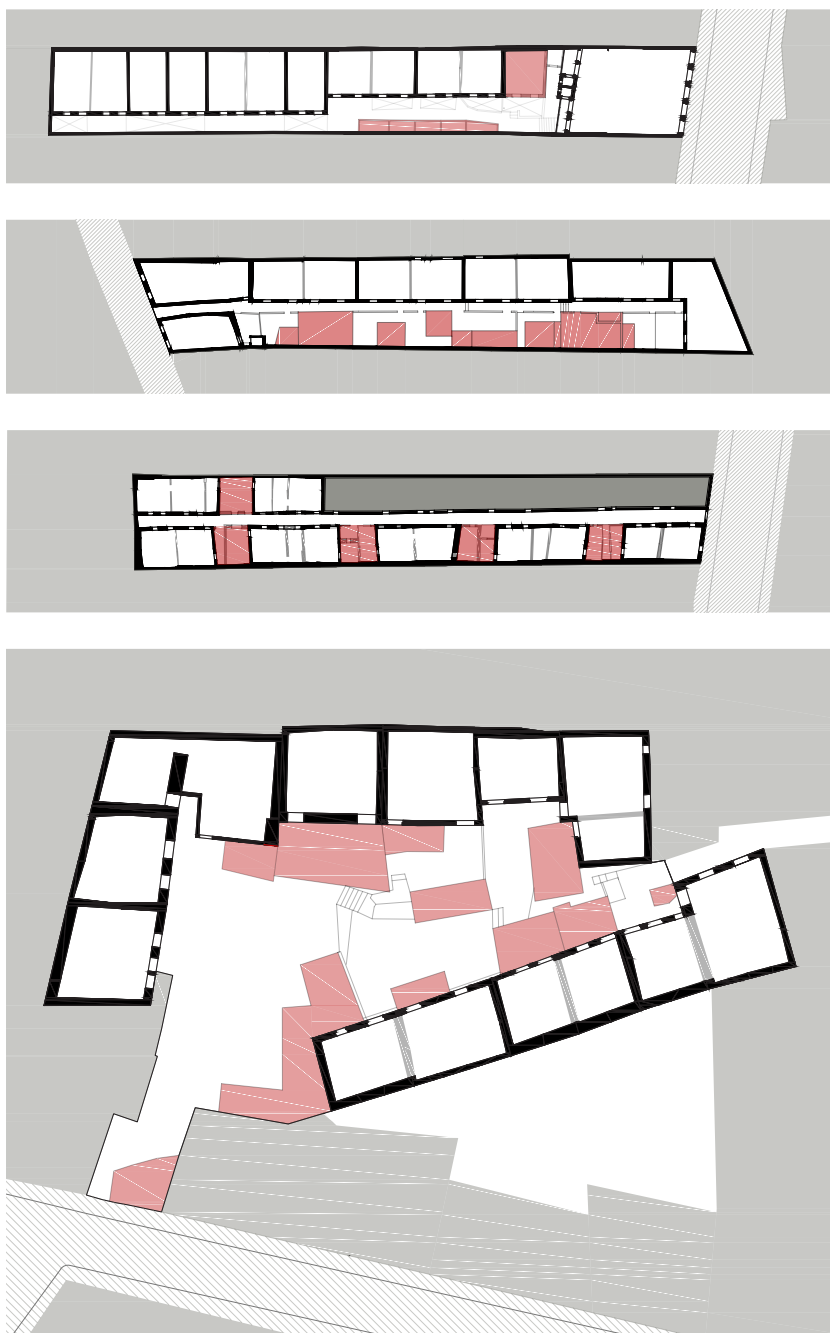
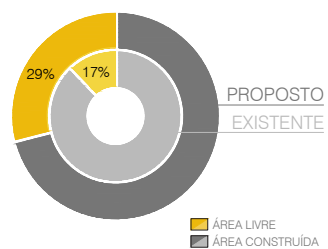


Imagem 13 Aplicação dos critérios de avaliação urbanística a casos praticos.

6.3. CRITÉRIOS ORIENTADORES DAS INTERVENÇÕES

É possível construir um enquadramento legal favorável à intervenção nas ilhas alicerçado no princípio da não afetação das edificações e das respetivas utilizações por normas legais supervenientes à data da sua construção, consagrada em diversos diplomas legais: Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, Regime Excecional de Reabilitação Urbana .

Assim, desde que as intervenções não originem nem agravem desconformidades com as normas em vigor (condição de aplicação das normas relativas à proteção das construções anterior a 1951 existente nos diplomas referidos) é possível o não cumprimento estrito de um conjunto de regulamentação foi sido desenvolvida para edificado novo, permitindo que a leitura atenta do quadro legal oriente, para bem, a intervenção sobre estes conjuntos.

Torna-se assim possível estabelecer uma referência, a partir do qual as operações possam ser apreciadas, sendo as ferramentas utilizadas nesse processo aquelas que procuram salvaguardar as condições de salubridade e de privacidade (normas do RGEU e do Código Regulamentar do Município do Porto - CRMP).

No âmbito de outros trabalhos desenvolvidos por esta equipa, com apoio de técnicos da DMU-CM Porto, foram consolidados alguns dos critérios pelos quais as intervenções das ilhas se podem reger com vantagens para os moradores e para a requalificação do território. Entre estes princípios, que têm vindo a ser testados em casos reais, apontamos:

- aumento das áreas das casas, tomando como objetivo a aproximação às áreas previstas pelo RGEU, através da redução do número de frações, pelo seu emparcelamento, garantindo assim a melhoria das condições habitacionais e qualidade de vida;
- aumento da permeabilidade do solo, através da diminuição da ocupação do interior do logradouro, de modo a melhorar as condições ambientais e de segurança. Esta transformação, através da desocupação de partes do interior do logradouro, melhora a exposição solar das fachadas das casas (o que poderá ter consequências positivas no conforto térmico da habitação e na saúde dos moradores); e contribui para o aumento da infiltração da água da chuva no solo;
- salvaguarda da relação com as parcelas confrontantes, no que respeita a alturas de empenas e de muros de vedação), com vista à melhoria das condições urbanísticas e à resolução de questões ligadas à segurança e privacidade dos lotes;
- Adoção de soluções arquitetónicas e construtivas que:
 - mitiguem as barreiras arquitetónicas existentes, promovendo a acessibilidade e inclusão, de forma a que as habitações sejam adequadas às características dos seus habitantes;
 - reduzam a propagação dos incêndios, facilitem a evacuação dos espaços e a ação dos bombeiros, promovendo a segurança urbana;
 - aumentem a iluminação natural e a ventilação das casas.

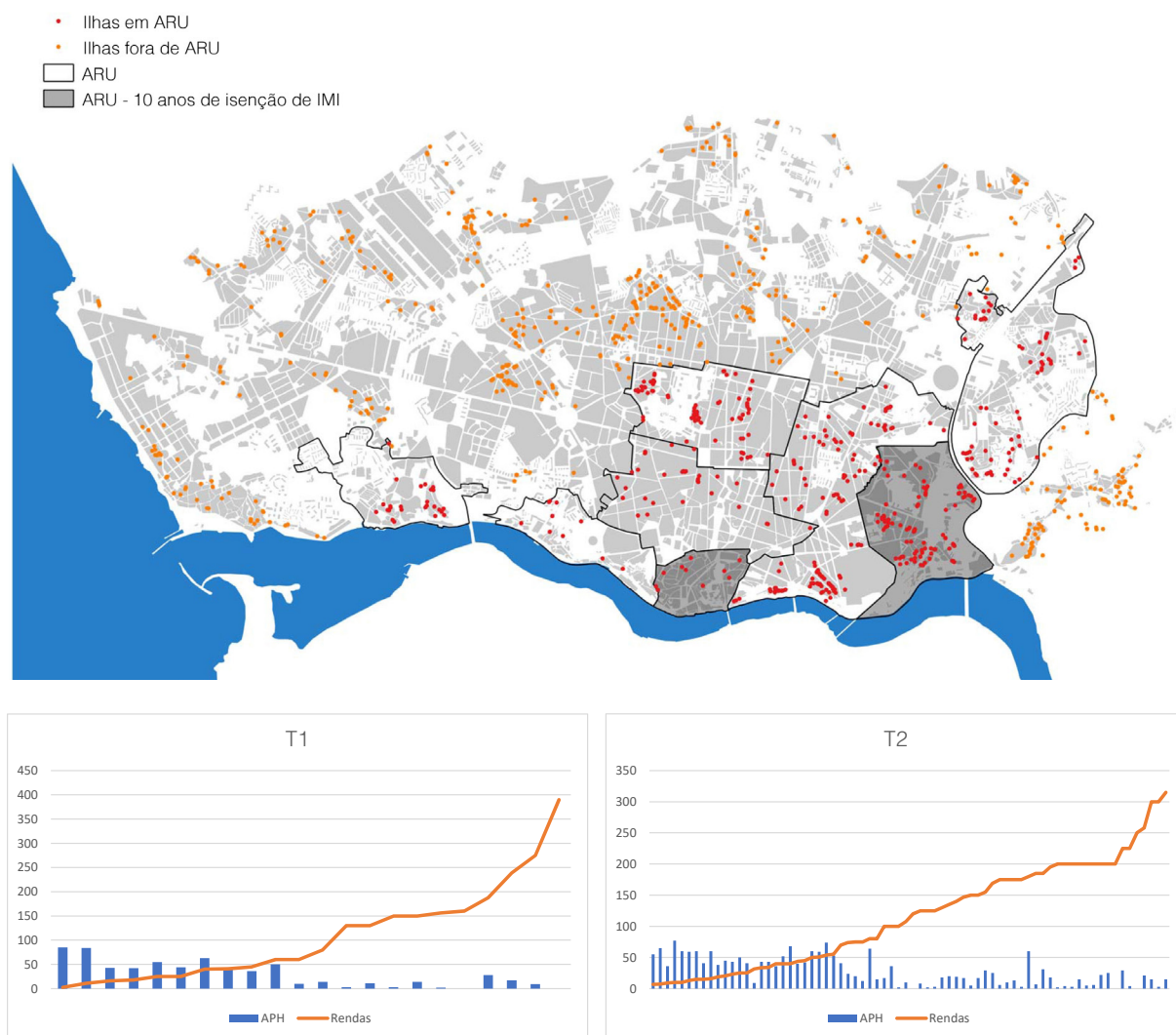


Imagem 14 A localização privilegiada das ilhas em ARU e a oportunidade de trabalhar a geografia dos incentivos para viabilizar as operações face aos aumentos da renda atuais e eventuais (as duas imagens inferiores, que relacionam os anos de permanência na habitação e o valor das rendas, mostram a desigualdade estruturante entre os antigos e os novos moradores, para os quais se verifica um aumento da renda que ultrapassa as condições reais da habitação).

6.4. A PROPORCIONALIDADE ENTRE MEIOS E OBJETIVOS

Face às limitações arquitetónicas e construtivas identificadas ao longo deste trabalho, torna-se essencial contar com princípios orientadores que garantam uma adequada transição destas estruturas para os objetivos previstos (melhorar as condições de vida dos residentes e qualificar o território). Os critérios definidos no ponto anterior cumprem este propósito e são um ponto de partida razoável e viável, que já tem sido testado em várias situações reais.

Contudo, é preciso ainda provar que o investimento realizado para ultrapassar as resistências de um território tão fragilizado é justificado. Para tal, serão considerados dois fatores:

- Por um lado, é importante perceber que, neste momento, os residentes das ilhas analisadas não encontram uma alternativa nem no mercado privado (por causa das elevadas rendas), nem no mercado de arrendamento social (por causa da avultada lista de espera).
- Por outro lado, interessa olhar com atenção para as novas ferramentas que foram criadas ao abrigo da Nova Geração de Políticas de Habitação, com potencial para viabilizar as intervenções indo ao encontro do declarado em sede do PEDU do Porto, onde, relativamente à questão das ilhas, recomenda-se:

“Criar condições para operacionalizar o Programa Estratégico para as “ilhas” do Porto, incluindo a criação de instrumentos que estimulem a intervenção dos respetivos proprietários”.

A análise realizada no ponto 5 deste relatório serviu para ilustrar que a junção destes dois fatores pode ajudar a equilibrar a balança para o lado da intervenção sobre as ilhas, uma vez que as condições políticas, legais e económicas atuais abrem a possibilidade real de passar à ação:

- Com pouco investimento por parte do município, é possível colocar o ónus do lado dos proprietários de maneira bem-sucedida, com benefícios para senhorios e inquilinos.
- As rendas resultantes, 38% inferiores aos valores do mercado, permitem ativar benefícios e incentivos fiscais em sede de IMI e IRS.
- O financiamento público obriga à implementação de mecanismos de controlo prévio sobre as obras promovidas, associando intervenção social e reabilitação urbana.

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1	Universo de ilhas e casas de ilha consideradas na amostra	5
Tabela 2	Universo de agregados incluídos na amostra	5
Tabela 3	Enquadramento do universo da amostra na ARU	7
Tabela 4	Caracterização do universo da amostra, por questões lançadas no inquérito	12
Tabela 5	Percentagem de ocupação das ilhas	14
Tabela 6	Caracterização do edificado habitacional	14
Tabela 7	Análise dos wc's privados, por agregado	16
Tabela 8	Análise do edificado anexo às habitações	16
Tabela 9	Tipo de áreas de uso privativo nas habitações com e sem anexos	17
Tabela 10	Tipo de áreas de uso privativo nos anexos, por agregado	17
Tabela 11	Análise da sobrelotação atual e futura, por agregado	20
Tabela 12	Previsão de valores de renda	26
Tabela 13	Análise da taxa de esforço dos inquilinos	26
Tabela 14	Previsão das despesas para o município com os programas de financiamento	28

ÍNDICE DE IMAGENS

Imagem 1	Fotografias do levantamento	4
Imagem 2	Localização das ilhas na ARU	6
Imagem 3	Enquadramento da amostra na ARU	7
Imagem 4	Relação das ilhas com morfologia urbana	10
Imagem 5	Definição dos níveis de conservação considerados	14
Imagem 6	Relação entre topografia, mancha edificada e rede de transportes públicos	18
Imagem 7	Relação da densidade de equipamentos existentes com distâncias percorridas a pé	19
Imagem 8	Relação entre as áreas do RGEU e as existentes	20
Imagem 9	Planta de construções ilegais	22
Imagem 10	Tipologias existentes e adequadas	24
Imagem 11	Características específicas dos programas de financiamento	26
Imagem 12	Elegibilidade dos agregados aos programas de financiamento	28
Imagem 13	Aplicação dos critérios de avaliação urbanística em casos práticos	34
Imagem 14	Localização das ilhas em ARU e oportunidades decorrentes	36
Imagem 15	Estrutura e ocupação das ilhas - Núcleo 1	44
Imagem 16	Estrutura e ocupação das ilhas - Núcleo 2	45
Imagem 17	Estrutura e ocupação das ilhas - Núcleo 3	46
Imagem 18	Estrutura e ocupação das ilhas - Núcleo 4	47
Imagem 19	Estado de conservação das ilhas - Núcleo 1	48
Imagem 20	Estado de conservação das ilhas - Núcleo 2	49
Imagem 21	Estado de conservação das ilhas - Núcleo 3	50
Imagem 22	Estado de conservação das ilhas - Núcleo 4	51

Todas as imagens são de autoria própria.

FICHA TÉCNICA

Elaboração da metodologia

Aitor Varea Oro

Liliana Teixeira Lopes

Coordenação do levantamento

Aitor Varea Oro

Realizaram trabalho no terreno

Ana Pinheiro

Beatrice Barone

Cláudia Dias

Joana Coutinho

Jorge Guimarães

José Pedro Silva

Liliana Lopes

Liliana Mendes

Mariana Almeida

Marta Coelho

Vitor Almeida

Sistematização da informação e elaboração do relatório

Aitor Varea Oro

Ana Pinheiro

Mariana Almeida

ANEXOS

NÚCLEO 1

Estado de conservação

- Espaço livre comum
- Espaço livre privado
- Habitação
- Serviço comum
- Serviço privado
- Terreno



NÚCLEO 2

Estado de conservação

- Espaço livre comum
- Espaço livre privado
- Habitação
- Serviço comum
- Serviço privado
- Terreno



NÚCLEO 3

Estado de conservação

- Espaço livre comum
- Espaço livre privado
- Habitação
- Serviço comum
- Serviço privado
- Terreno

-  Espaço livre comum
-  Espaço livre privado
-  Habitação
-  Serviço comum
-  Serviço privado
-  Terreno

-  Espaço livre privado
-  Habitação
-  Serviço comum
-  Serviço privado
-  Terreno

 Serviço comum
 Serviço privado
 Terreno

 Serviço privado
 Terreno

 Terreno



NÚCLEO 4

Estado de conservação

- Espaço livre comum
- Espaço livre privado
- Habitação
- Serviço comum
- Serviço privado
- Terreno



NÚCLEO 1

Estado de conservação

-  Sem Ligação às redes
-  Nível 4
-  Nível 3

* Perceção exterior



NÚCLEO 2

Estado de conservação

-  Sem Ligação às redes
-  Nível 4
-  Nível 3

* Perceção exterior



NÚCLEO 3

Estado de conservação

-  Sem Ligação às redes
-  Nível 4
-  Nível 3

* Perceção exterior





NÚCLEO 4

Estado de conservação

- Sem ligação às redes
- Nível 4
- Nível 3

* Perceção exterior



INQUÉRITO SOCIAL

Freguesia	Tipo de via	Nome	Número	Casa

CARACTERIZAÇÃO DOS HABITANTES (POR UNIDADE HABITACIONAL AUTÓNOMA)

Proprietário

Inquilino

Não residente

1. Dimensão do agregado familiar:

2. Anos de permanência como habitante:

3. Rendimento mensal do agregado:

4. Despesas mensais com a habitação (renda, água, luz, telecomunicações):

PERCEPÇÃO DOS HABITANTES EM RELAÇÃO À ENVOLVENTE

1. RELAÇÕES DE VIZINHANÇA

1.1. Com quantos/as vizinhos/as mantém uma relação quotidiana?

1.2. Com quantos/as vizinhos/as diria que tem uma relação próxima?

1.3. Algum vizinho o ajuda em alguma tarefa ou presta algum tipo de apoio?

1.3.1 Se sim: quem e em que tipo de tarefas ou de apoio?

2. EQUIPAMENTOS DE APOIO E SERVIÇOS

Categoria	Equipamento / Serviço	Existência	Utilização
Saúde	Hospital		
	Centro de saúde		
	Farmácia		
	Consultórios médicos		
	Consultório de medicina dentária		
	Centro de diagnóstico		
	Centro de terapia da fala		
	Centro de terapia mental		
Educação e Formação	EB 1º Ciclo / JI		
	EB 2º Ciclo		
	EB 3º Ciclo		
	Escola Secundária		
	Centro de Formação Profissional		
	Instituição de Ensino Superior		

Categoria	Equipamento / Serviço	Existência	Utilização
Respostas Sociais 3ª Idade	Centro de Dia		
	Centro de Convívio		
	Lar de Idosos		
	Serviço de Apoio Domiciliário		
Respostas Sociais Infância	Berçário / Creche		
	ATL		
	Ocupação Tempos Livres		
Cultura, Desporto e Lazer	Teatro		
	Cinema		
	Biblioteca / Mediateca		
	Piscina		
	Espaço Gimnodesportivo		
	Campo de Jogos		
	Associação		
	Jardim		
	Parque Infantil		
Administração e Serviços	Local de Culto		
	Junta de Freguesia		
	Serviços Municipais		
	Segurança Social		
	Finanças		
	Centro de Emprego		
	Correios		
	Bombeiros		
	Cemitério		
	Posto da PSP		
Outros serviços comerciais	Tribunal		
	Centro de Arbitragem		
	Cabeleireiro		
	Barbeiro		
	Serviço de Estética		
Outros	Restauração		

3. COMÉRCIO DE PROXIMIDADE

Categoria	Existência	Utilização
Mercearia		
Talho		
Peixaria		
Frutaria		
Minimercado		
Supermercado		
Hipermercado		
Sapataria		
Pronto-a-Vestir		
Padaria		
Papelaria		
Drogaria		
Quiosque		
Livraria		
Outros		

4. TRANSPORTES PÚBLICOS

4.1. Acesso e utilização

Tipo	Acesso	Utilização	Necessidade de acesso
Metro			
Autocarro			
Eléctrico			
Comboio			
Táxi			
Outros			

4.2. Como classifica os horários e frequência dos transportes públicos que utiliza?

Adequados	Desadequados	Porquê?

4.3. Está satisfeito com as rotas disponibilizadas pelos transportes públicos a que tem acesso?

Adequados	Desadequados	Porquê?

5. PROXIMIDADE AO EMPREGO / LOCAL DE DESLOCAÇÃO DIÁRIA (Qual?)

5.1. Como se desloca para o emprego, ou local de deslocação diária?

(assinalar mais do que uma opção no caso de utilizar mais do que um meio de transporte no mesmo percurso)

A pé	Carro	Metro	Autocarro	Outro(s). Qual(is)?
.....				

5.2. Quanto tempo demora nessa deslocação?

- 5min	5 - 15min	15 - 30min	30 - 45min	45 - 60min	+ 1h	+ 2h
.....						

POSSIBILIDADE DE MUDANÇA

1. Está receptivo a mudar de local de residência?

Não	Sim / Talvez. Em que condições?
.....	

1.1 (Caso não especifique na resposta anterior) Está receptivo a mudar se isso implicar aumento de renda?

Não	Sim / Talvez. Em que condições?
.....	

1.2 No caso de considerar a possibilidade de mudança, ordene de acordo com a sua preferência (1 a 4):

Opção	Preferência
Habitação em edifício reabilitado ou construído nas proximidades	
Habitação em edifício reabilitado ou construído noutra local da cidade	
Habitação municipal	
Indemnização	

2 Na eventualidade da residência ser reabilitada, está receptivo a permanecer se implicar aumento de renda?

Não	Sim / Talvez. Em que condições?
.....	



Maio 2019