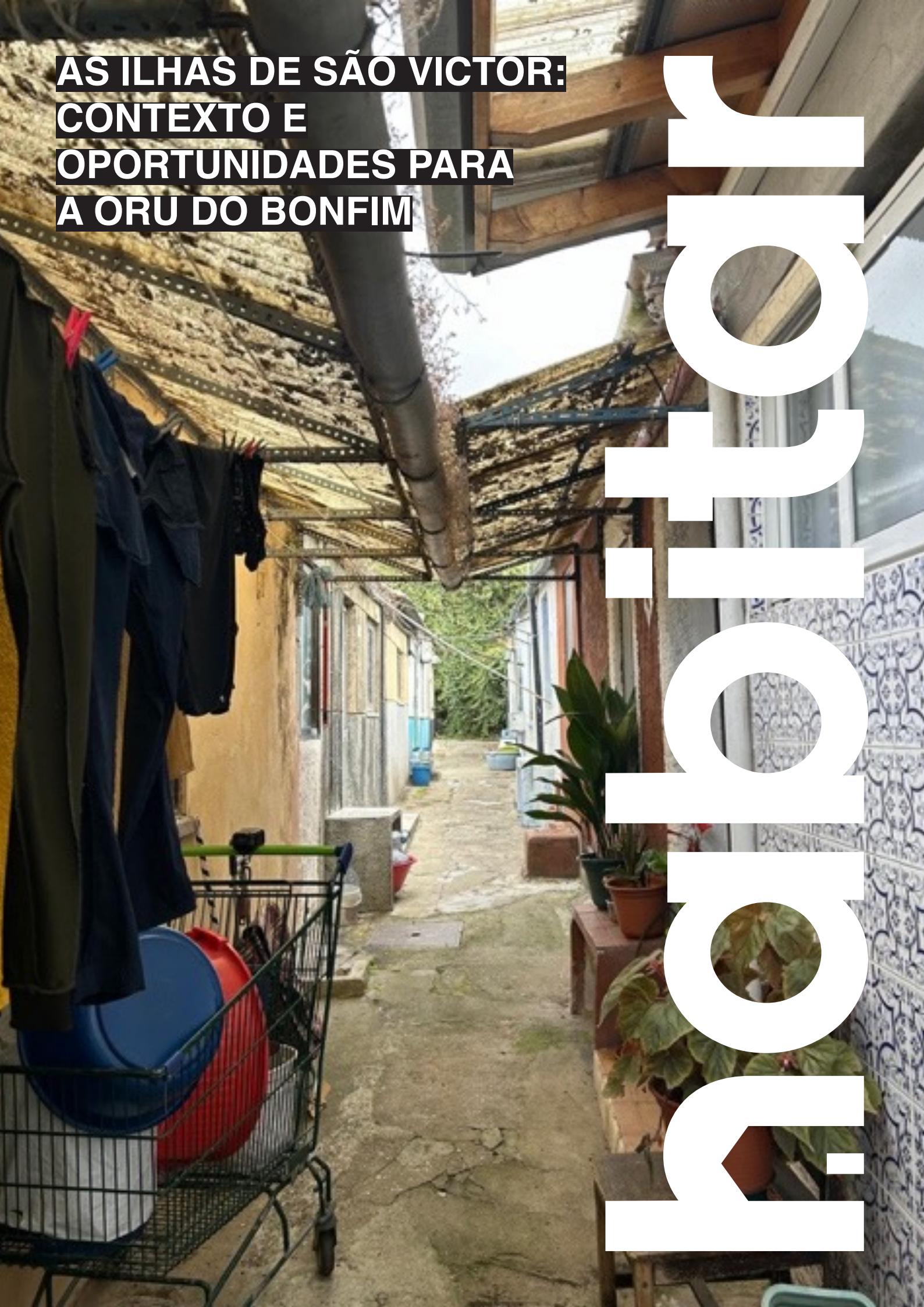


AS ILHAS DE SÃO VICTOR: CONTEXTO E OPORTUNIDADES PARA A ORU DO BONFIM





AS ILHAS DE SÃO VICTOR: CONTEXTO E OPORTUNIDADES PARA A ORU DO BONFIM

Workshop Arquitectos de Família 7^a edição - Habitar as Ilhas de São Victor

Nota 1: O presente trabalho enquadra-se no protocolo de cooperação entre a Porto Vivo-SRU e a FAUP, servindo para o cumprimento do objeto 3 - “Promover a identificação de possíveis novas candidaturas de Núcleos Degradados e Beneficiários Diretos nas ARU’s cuja reabilitação tenha um impacto positivo na execução das respetivas ORU’s”. O trabalho apresentado foi coordenado por Aitor Varea Oro e Marta Sousa - investigadores do MDT-CEAU-FAUP, e apresenta condições de viabilidade sólidas para a sua implementação prática.

Nota 2: Este relatório reflete apenas o trabalho realizado com os estudantes da FAUP no ponto 1. As informações aqui contidas são apenas um contributo técnico para apoiar a tomada de decisão. Não representam opiniões nem vinculam compromissos de inquilinos, proprietários ou entidades públicas.



AS ILHAS DE SÃO VICTOR: CONTEXTO E OPORTUNIDADES PARA A ORU DO BONFIM

Sumário executivo

Este documento apresenta os resultados de um levantamento exaustivo a todas as ilhas integradas nos quarteirões que conformam a rua de São Victor, na freguesia do Bonfim, bem como algumas propostas de intervenção para revalorizar o território em benefício de quem já la habita. Este trabalho:

- Surge de uma encomenda do Departamento de Planeamento Urbano, no âmbito do acompanhamento do processo de definição da Operação de Reabilitação Urbana do Bonfim, atualmente na fase 2 – caraterização, diagnóstico e estratégia territorial;
- Encontra enquadramento no contrato de Cooperação Interadministrativo entre a FAUP e a Porto Vivo-SRU, que prevê "promover a identificação de possíveis novas candidaturas de 'nícleos degradados' e beneficiários em ARU's, cuja reabilitação tenha um impacto positivo na execução das respetivas ORU's, segundo plano de trabalhos a acordar pelas duas partes;
- Permite cumprir um conjunto de objetivos formativos próprios da FAUP, designadamente a capacitação em contexto real de trabalho de futuros técnicos. Na prossecução deste objetivo, foi organizado um workshop com cerca de uma dezena de estudantes, que desenvolveram o trabalho com um acompanhamento próximo pelos investigadores coordenadores do contrato.

A metodologia de intervenção foi idêntica à seguida durante o programa AIIA – Abordagens Integradas para a Inclusão Ativa (Porto Vivo-SRU), que conduziu à reabilitação de seis ilhas na Lomba. Assim, foram levantadas todas as ilhas e casas de ilhas, e aplicado inquéritos aos moradores residentes. Foram definidas três zonas de intervenção prioritárias, para as quais foram realizadas propostas de intervenção, apresentadas a técnicos da CMP na sessão final dos trabalhos, e restituídas neste documento.

Como principais conclusões apontamos: (1) esta zona está pautada por uma perda populacional significativa, a par de uma substituição do perfil de morador tradicional por outro com mais poder de compra; (2) a melhoria nas ilhas e casas de ilhas só se verifica neste segundo caso, mas as intervenções realizadas não permitem resolver os problemas estruturantes a nível físico e territorial; (3) existe margem para promover intervenções viáveis, públicas e privadas, que mitiguem esta situação.

Índice do Relatório

1. Contexto;
2. Levantamento:
 - a. Ocupação;
 - b. Tipo de uso;
 - c. Perfis de residentes;
 - d. Estado de conservação;
 - e. Estrutura de propriedade;
 - f. Análise dos dados e conclusões;
3. Masterplan;
4. Princípios e propostas de intervenção:
 - a. Praça da Alegria norte;
 - b. Praça da Alegria sul;
 - c. Travessa de São Victor;
5. Custo de oportunidade.

1. Contexto

A Rua de São Victor, situada na freguesia do Bonfim, entre a Avenida Rodrigues de Freiras e o Passeio das Fontainhas, tem uma localização central na cidade, com proximidade a serviços públicos, transportes, comércio e cultura. De igual modo, tira partido da topografia e da sua envolvente, sendo uma zona calma, residencial e familiar. Na envolvente da zona de São Victor identificada, estão localizados vários pontos de interesse para a comunidade e para a cidade: a escola Básica da Praça da Alegria, o Abrigo dos Pequeninos, a Praça da Alegria, a Faculdade de Belas Artes e cantina da SASUP, o cemitério do Prado do Repouso, o edifício dos Salesianos do Porto, o Passeio e jardim das Fontainhas, o Bairro Duque de Saldanha e o futuro parque urbano no antigo bairro dos Moinhos.

Apesar deste contexto favorável, a zona encontra-se também pautada por algumas externalidades negativas, que têm um impacto particularmente grave nas 34 ilhas localizadas neste setor. Durante o século XX, estas externalidades decorriam da densidade de ocupação das ilhas, dos problemas de salubridade que esta morfo-tipologia acarretavam, e da dificuldade que os moradores tradicionais tinham para mitigar os constrangimentos existentes, dada a sua situação de vulnerabilidade extrema. Na atualidade, estas condicionantes, ligeiramente atenuadas, convivem com novas ameaças, como a forte pressão turística e imobiliária, que colocam pressão sobre os residentes, com valores de compra e arrendamento por vezes superiores aos registados no Porto e no Bonfim.

	São Victor¹	Bonfim	Porto
Valor mediano das rendas²	15.70€/m ²	13.03€/m ²	12.94€/m ²
Valor mediano das vendas³	3570€/m ²	3192€/m ²	3125€/m ²

1 Os valores apontados correspondem a anúncios de alojamentos para arrendamento e venda nos quarteirões de São Victor. A estes valores foi aplicada uma minoração de 13%, coerente com o conhecimento acerca do desfasamento entre valores anunciados e contratos realmente assinados. Os anúncios foram consultados no mês de julho, sendo que os valores de venda coincidem com os valores divulgados pela plataforma GeoHab, do INE, para os quarteirões de São Victor.

2 Valores divulgados pelo INE para o município do Porto no 1ºTrimestre de 2025 e para a freguesia do Bonfim no 2ºSemestre de 2024 - valor mediano das rendas dos novos contratos de arrendamento.

3 Valores divulgados pelo INE para o 1ºTrimestre de 2025 - valor mediano das vendas de alojamentos familiares clássicos.

O Relatório de Caracterização, Diagnóstico e Estratégia Territorial desenvolvido no âmbito da definição da Operação de Reabilitação Urbana do Bonfim apresenta várias análises relevantes para o trabalho desenvolvido. O trabalho desenvolvido no âmbito deste relatório evidencia também a oportunidade de completar esta análise com informações relativas ao universo das ilhas, para as quais não existiam dados à data da consulta do documento, a partir de um levantamento pormenorizado realizado para esse fim, que apresentamos em seguida, e que perspetiva enquadrar a realidade das ilhas dentro dos instrumentos a disponibilizar pela ORU em curso.

A definição de uma Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana do tipo sistemática como a que está em definição para o Bonfim, pode disponibilizar um leque de ferramentas abrangente, que permitem qualificar território, desde as intervenções em infraestruturas, edificado e equipamentos, como espaços verdes e espaços de utilização coletiva. A semelhança de algumas ferramentas utilizadas para viabilizar a operação de reabilitação integrada de seis ilhas na Lomba, numa ORU sistemática, segundo o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a entidade gestora pode: impor a obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolir edifícios, exercer direito de preferência, arrendamento forçado, servidões, expropriação, venda forçada ou promover uma reestruturação da propriedade.

2. Levantamento

Os resultados do levantamento realizado podem ser lidos a partir de quatro ângulos: a introdução de novos usos habitacionais nas ilhas; o impacto que isto tem na ocupação permanente das casas; a alteração no perfil de residente; e as melhorias realizadas e por realizar sobre o território.

a. Tipo de uso

A introdução de novas atividades económicas nas ilhas, designadamente alojamento de muito curta duração (Alojamento Local), é uma das principais novidades em relação ao levantamento realizado pela FEUP, no livro "Ilhas do Porto. Levantamento e caracterização", em 2015. O Anexo 1 cartografa os dados apresentados nas duas tabelas em baixo.

Ilhas:

Residência	32
Alojamento Local	2
Total	34

Casas de ilha:

Residência	316
Alojamento Local	33
Outros	3
Total	352

b. Ocupação

A percentagem de ocupação permanente das casas de ilha é reduzida, tanto em termos absolutos como quando comparada com o histórico. No lapso de 10 anos entre o levantamento da FEUP e este levantamento, assistimos a uma perda de residentes permanentes de cerca de 10%. As consequências, ilustradas no Anexo 2 são analisadas mais à frente.

Casas de Ilha:

Residência habitual	187 (53%)
Outros usos	165 (47%)
Total	352

Território:

São Victor 2025	53%
Porto 2015	59%
Bonfim 2015	62%

c. Perfil de residente

As transformações no uso do solo tiveram consequência tangível no tipo de residente da zona. O levantamento evidenciou a existência de uma percentagem significativa de habitantes com maior poder de compra, tendencialmente arrendatários de curta duração e concentrados em ilhas específicas.

Casas de ilha:

Residentes tradicionais	133 (71%)
Novos residentes	54 (29%)
Total	187 (100%)

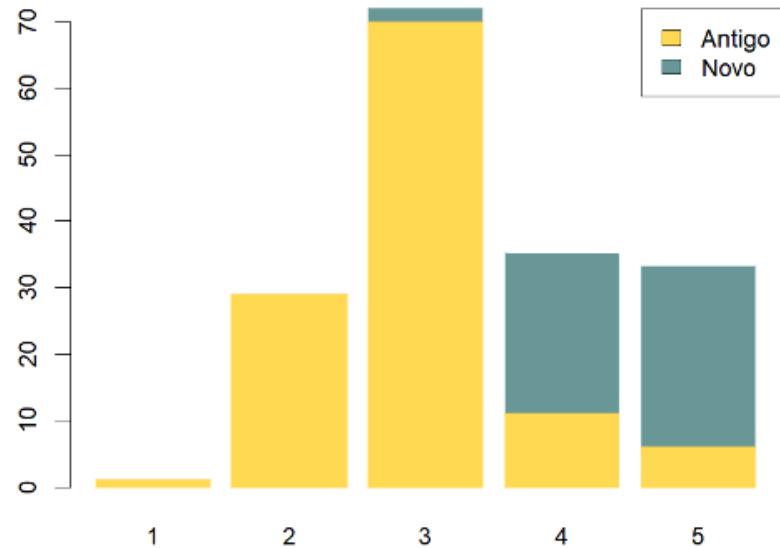
Rendas médias das casas:

Residentes tradicionais (mês)	104 a 176€
Novos residentes (mês)	763 a 925€
Alojamento Local (noite)	76€

d. Estado de conservação

A análise do estado de conservação do edificado [anexo 3] foi realizada por observação e deixa evidente uma diferença relacionada com o perfil de morador, e uma característica comum à maior parte das intervenções: a dificuldade em resolver problemas estruturantes, que serão analisados mais à frente.

- Residentes tradicionais: não parecem ter sofrido obras recentes, perpetuando-se condições de insalubridade e insegurança estrutural, bem como proximidade a casas vagas em estado de ruína;
- Novos residentes: melhoria no estado de conservação física, mas sem resolução dos problemas característicos das ilhas, como a densidade, a falta de iluminação e ventilação, áreas reduzidas, entre outros.

Estado de conservação, segundo perfil de residente

Legenda dos estados de conservação: 1 – Péssimo; 2 – Mau; 3 – Médio; 4 – Bom; 5 – Excelente;

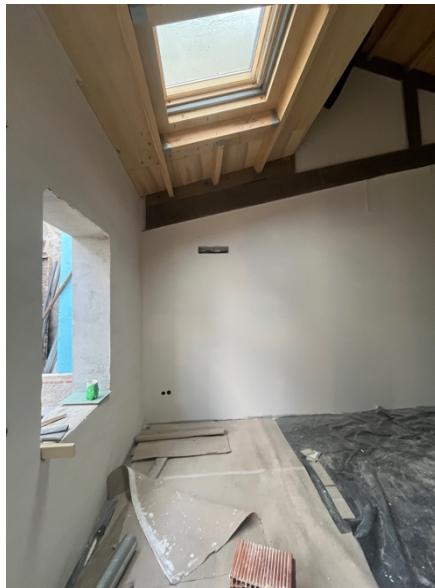
Em contraste com este ponto, existem também algumas ilhas em obras, como as ilhas nº172 e nº 49, em processo de reabilitação ao abrigo do 1ºDireito, com financiamento do Plano de Recuperação e Resiliência. A reabilitação destas ilhas com base nos princípios definidos entre a Faculdade de Arquitetura e a Divisão Municipal de Desenvolvimento Urbano, garantem:

- Uma melhoria significativa das habitações e do território, resolvendo problemas os referidos umas linhas acima, mas também outros como, por exemplo, a sustentabilidade ambiental e a segurança contra incêndios;
- O cumprimento do Plano Diretor Municipal e o aumento de habitação a custos controlados no município, mantendo moradores e rendas tradicionais ou atraindo novos moradores, com rendas condicionadas.

e. Estrutura da propriedade

Por falta de tempo e meios, esta dimensão não foi abordada em profundidade durante o workshop. [anexo 4] Contudo, a experiência em outros territórios, como o caso já referido das seis ilhas da Lomba, recomenda que a estrutura da propriedade seja alvo de um estudo pormenorizado, permitindo identificar dois tipos de situações:

- Ilhas com uma grande dispersão da propriedade. Parcialmente dissuadoras da intervenção, sobretudo quando os proprietários são os próprios residentes. Exemplos desta situação são a ilha no nº68 e a nº 81 sita na praça da Alegria, ambas já abordadas no âmbito do trabalho com a Porto Vivo – SRU;
- Ilhas com poucos proprietários. Constituem uma grande oportunidade para, em conjunto com as oportunidades e ferramentas de uma ORU, promover projetos de reabilitação que abranjam a totalidade da ilha, evitando operações avulsas, limitadas no seu impacto para residentes e no território no geral.



Fotografias da obra na ilha de São Victor, reabilitação de uma ilha privada financiada ao abrigo do Programa 1ºDireito com fundos do PRR. Projeto de arquitectura – BAAU e empreitada - COENG

f. Análise dos dados e conclusões

O levantamento conduzido apresenta alguns resultados úteis para a definição dos planos e Instrumentos de Gestão Territorial para os próximos anos. Assim, os principais indicadores são:

- Substituição do perfil de morador e grandes clivagens entre diferentes tipos de uso, traduzindo-se em tendencial predomínio das operações que maximizam o lucro;
- Perda populacional significativa: considerando que deve ser travada, é uma potencial oportunidade para facilitar os realojamentos temporários em caso de obras, reduzir o número de casas e aumentar as suas áreas;
- Oportunidade dos programas de apoio financeiro, como o 1ºDireito, que permitem conciliar a transformação profunda do território e a consolidação de um parque de habitação a custos controlados;
- Heterogeneidade de ocupação de ilha para ilha: que serve, desde já, para identificar zonas prioritárias de intervenção, pela contiguidade de núcleos desocupados e concentrados em poucos proprietários.

3. Masterplan

O levantamento das ilhas na Rua de São Victor e envolventes deixou evidentes várias fragilidades neste território. A nossa análise não identificou razões que impeçam a utilização, nesta zona, dos princípios utilizados em trabalhos prévios em intervenções integrais e integradas de várias ilhas, bem como de outras estratégias de qualificação urbana.

Tendo em mente as oportunidades que abre a definição de uma ORU, que poderiam facilitar em muito a implementação destas medidas, enunciamos em seguida um conjunto de princípios orientadores para a intervenção.



Masterplan das três intervenções que constam deste relatório, produzido no âmbito do workshop Arquitectos de Família – Habitar as Ilhas de São Victor.

Estes princípios foram utilizados na definição das três propostas de intervenção que serão apresentadas posteriormente e que poderão ser desenvolvidas e afinadas em fases posteriores. Os princípios são:

- Clarificação e consolidação da malha urbana existente, tanto ao nível do edificado, como dos espaços livres, princípio transversal que viabiliza o cumprimento de objetivos específicos como, por exemplo, a melhoria das condições de habitabilidade;
- Consolidação e qualificação do edificado de frente de rua, pela harmonização dos perfis, o respeito pelo loteamento histórico, a uniformização das fachadas de tardoze e a promoção, quando possível, da ventilação transversal;
- Contributo para a estratégia Municipal de sustentabilidade ambiental e mitigação das alterações climáticas, designadamente introduzindo elementos naturais (árvores e vegetação) e favorecendo a infiltração das águas pluviais no solo;
- Melhoria das condições de habitabilidade no interior dos quarteirões, pelo aumento de área não edificada e permeável, tanto nos logradouros privados, como na criação de espaços públicos, a serem integrados na rede já existente;



Exemplo das Ilhas da Lomba (esquerda para a direita): Masterplan para a reabilitação das 19 ilhas da Lomba; fotografia da ilha na rua de Vera Cruz 42 sobre o logradouro da ilha na Ruado Lourenço 5 antes da reabilitação; fotografia da obra de reabilitação em curso, tirada pelos autores do relatório em julho de 2025.

- Redefinição do sistema de percursos, tanto no que toca à concentração da circulação de veículos em poucas vias, mas qualificadas, como à criação de novas rotas pedonais (incluindo atravessamentos no interior dos quarteirões);
- Equilíbrio das atuais dinâmicas imobiliárias, contribuindo para a redução dos valores fundiários e das rendas (que dificultam a criação de habitação a custos controlados) e a fragmentação da propriedade (que impede a qualificação integral do território);
- Promoção de intervenções integrais ou integradas em “ilhas”, multiplicando o impacto das operações de reabilitação na melhoria das condições de vida e na promoção de saúde (aumento de áreas, iluminação e ventilação naturais, mitigação de barreiras arquitetónicas);
- Diversificação dos modelos de intervenção no território, ao nível das fontes de financiamento, dos promotores das soluções e dos tipos de operações urbanísticas (incorporando ao plano os atuais instrumentos financeiros, sem o limitar aos mesmos).

4. Propostas de intervenção

O levantamento exposto anteriormente permitiu definir critérios para a priorização dos temas e espaços de intervenção, entre os quais:

- Avançado estado de degradação e vacância;
- Reduzido número de proprietários;
- Contiguidade de ilhas com possibilidade de intervenção;
- Possibilidade de criar impacto a nível da:
 - Segurança contra-incêndios;
 - Mobilidade e qualificação do espaço público

Com base nestes critérios, foram definidas três zonas para desenvolvimento de propostas:

- **Praça da Alegria Norte (a):** Considera-se um exemplo ilustrativo de intervenção profunda sobre um conjunto de ilhas, por forma a obter um número elevado de casas com áreas adequadas, com impacto positivo na qualificação profunda do território.
- **Praça da Alegria Sul (b):** Neste segundo caso ensaiava-se uma possibilidade de intervenção sobre várias ilhas sem intervir, obrigatoriamente, de forma profunda sobre o edificado. Aqui, coloca-se o foco na criação de uma rede de percursos entre várias ilhas para melhorar a segurança contra-incêndios
- **Travessa de São Victor (c):** Esta última proposta é um exemplo de intervenção sobre o espaço público, que permite melhorar a conexão com o Passeio das Fontainhas, contribuindo para os objetivos de segurança acima descritos, e reduzindo a impermeabilização dos quarteirões da rua à sua envolvente urbanística mais próxima;

a. Intervenção integral de várias ilhas - Praça da Alegria Norte

Esta proposta visa a reabilitação de três ilhas contíguas: Rua de São Victor 184 e, opcional e cumulativamente, Rua de São Victor 182 e Praça da Alegria 53.

Ilha	Praça da Alegria 53	Rua de São Victor 184	Rua de São Victor 182
T1	14	3	1
T2	2		
T3			
total	16	3	1

A ilha no nº184 foi objeto de uma candidatura ao Programa 1ºDireito, solicitando financiamento do PRR, não tendo até à data recebido resposta positiva ou negativa do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana, e sendo inviável a concretização da mesma dentro dos prazos dos fundos comunitários. **Os atuais proprietários não têm capacidade de implementar a solução definida em conjunto com a DMDU, estando neste momento a ponderar a venda a uma entidade pública ou privada. O enquadramento desta ilha numa operação pública seria a única forma de viabilizar o cumprimento dos objetivos definidos em sede de candidatura.**

A ilha nº182 é contigua com a ilha anterior, e tem dois proprietários. O primeiro deles é dono de uma fileira de casas completamente ocupada; o segundo tem a segunda fileira de casas -a mais próxima da ilha nº184- onde existe apenas uma moradora e 10 casas desabitadas. Pela localização contígua e baixa taxa de ocupação da ilha, este corredor de casas teria potencial de ser intervencionado em conjunto com o nº184, beneficiando de economias de escala, aumentando o número final de casas disponíveis da operação, e criando um impacto maior do que intervindo isoladamente sobre a ilha anterior.

No âmbito do workshop, após o levantamento e diálogo com inquilinos e proprietários, decidiu-se incluir na proposta a ilha na Praça da Alegria 53, que, sendo também opcional, melhoraria significativamente a viabilidade da operação – resolvendo mais problemas de indignidade habitacional como descritas na Estratégia Local de Habitação e garantindo melhorias territoriais e urbanísticas – como a permeabilização do interior do quarteirão, a regularização das frentes de rua e a resolução dos problemas de segurança contra incêndios.



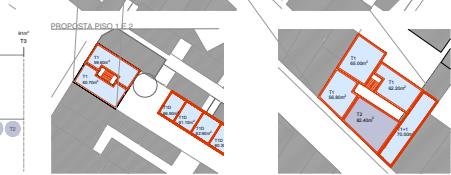
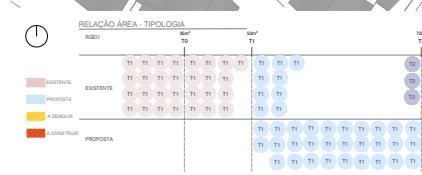
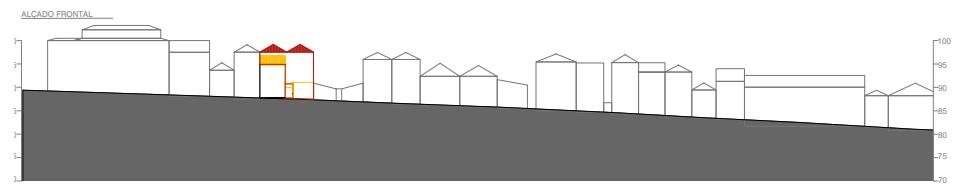
De cima para baixo:

Esquema de intervenção avulsa ou integrada das 3 ilhas, 1-São Victor 184, 2-São Victor 182, 3- Praça da Alegria 53;

Fotografias da ilha na rua da Praça da Alegria 53 e na Rua de São Victor 182.

Programa Base da intervenção integral na ilha na Rua de São Victor 184, submetido pelos proprietários na candidatura ao programa 1ºDireito no âmbito do PRR, ainda sem resposta do IHRU.

Programa base das possibilidades de uma intervenção integrada das três ilhas (São Victor 184 + São Victor 182 + Praça da Alegria 53), realojando todos os agregados, resolvendo problemas territoriais e urbanos, e ficando com novas habitações a custos controlados.



A operação avulsa de reabilitação da ilha na Rua de São Victor 184, conforme submetida ao IHRU, permitiria melhorar as condições de habitabilidade dos agregados residentes e ainda atrair novos agregados, aumentando o parque de habitação a custos controlados. Por outro lado, uma intervenção integrada que juntasse as três ilhas, permitiria:

- realojar todos os agregados residentes nas três ilhas e ainda atrair 10 novos agregados;
- regularizar parcelas da frente de rua da Praça da Alegria e da Rua de São Victor;
- melhorar drasticamente as condições de habitabilidade (áreas das habitações, ventilação e iluminação naturais);
- eliminar todas as construções clandestinas, aumentar a permeabilidade no interior do quarteirão e assegurar instalações sanitárias nos fogos;
- criar dois percursos de fuga alternativos em caso de incêndio, reduzindo custos de intervenção em medidas compensatórias;

A definição de uma Operação de Reabilitação Urbana e as ferramentas desbloqueadas para intervenção no território seriam instrumentos facilitadores para a concretização desta operação e, a par da resolução de problemas estruturais do território, aumentar o parque habitacional a custos controlados. A natureza e contexto desta operação permite ainda pensar no potencial faseamento da intervenção, da qual poderiam beneficiar as restantes ilhas adjacentes.

b. Ligações entre várias ilhas - Praça da Alegria Sul

Uma segunda zona de intervenção prioritária abarca várias ilhas a Sul da Praça da Alegria e aponta dois níveis de intervenção possíveis.

- Por um lado, melhorar a inserção territorial destas ilhas a partir da criação de percursos no interior do quarteirão, convergentes com os objetivos de segurança acima descritos, e da mobilização de edificado-chave para essa concretização;
- Por outro, permitir aos proprietários reabilitar as suas ilhas parcial ou integralmente e contribuir para a melhoria do edificado e das condições de habitabilidade dos moradores, a partir de intervenções privadas guiadas pelos objetivos do município para a zona.

Durante o curso do workshop foi desenvolvida a hipótese 1, que permite obter melhorias significativas a curto prazo, sem pôr em causa a viabilidade futura da prossecução da hipótese 2. Esta intervenção abarca uma ilha e edificado público de frente de rua no Passeio das Fontainhas, uma ilha na Praça da Alegria e quatro ilhas na Rua de São Victor. Apesar da intervenção poder ser pontual e, à diferença da intervenção anterior, ser condicionada aos limites de cada ilha, há várias questões positivas ao olhar para estas ilhas (com 54 agregados) em conjunto:

- A ilha na Praça da Alegria 81 já foi alvo de uma proposta de intervenção, que passou por várias versões dependendo da mobilização de diferentes proprietários dentro da ilha. Sendo uma ilha com um grande senhorio e vários pequenos proprietários residentes, é viável manter todos os moradores cumprindo os princípios de intervenção;
- A ilha na Praça da Alegria 83 encontra-se desabitada e com uma operação urbanística em curso, apesar de a licença ter sido emitida em 2024 e as obras não terem sido iniciadas;



Fotografia da ilha na Praça da Alegria 81, retirada no âmbito do workshop Arquitectos de Família – Habitar as Ilhas de São Victor.

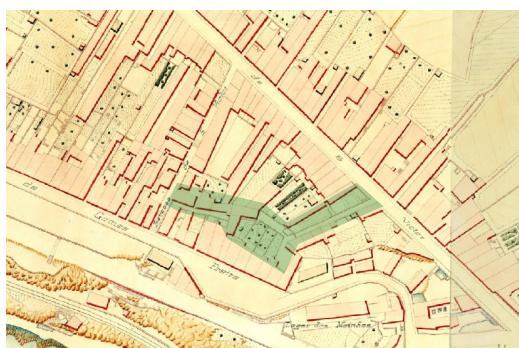
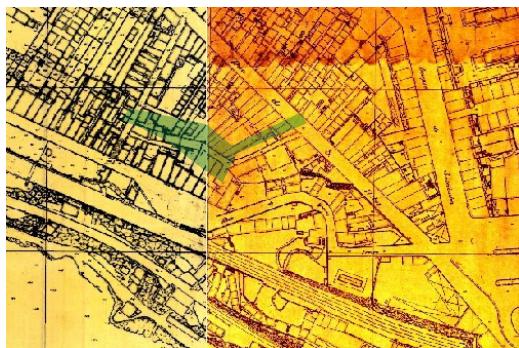
Planta da hipótese 1 – intervir no espaço comum, na criação de percursos entre as ilhas: eliminação das barreiras arquitetónicas, melhoria da acessibilidade e segurança contra incêndios; reabilitando as frentes da Rua de Gomes Freire (edifício público) e da Praça da Alegria 81 (habitações pertencentes a um proprietário que já contactou o Gabinete do 1º Direito).

- O nº160 da Rua de Gomes Freire, é propriedade pública e encontra-se desabitado e a necessitar de obras de reparação. O logradouro, no tardoz da casa, confronta com a ilha à cota superior. Já o nº162, encontra-se reabilitado e tem ligação com outra ilha à cota superior. Em conjunto, os logradouros destas habitações podem facilitar um percurso de evacuação alternativo, que a partir do edificado público de frente de rua possam permitir chegar da Rua de São Victor à Rua Gomes Freire;
- O nº 109 e o nº101 da rua de São Victor estão totalmente ocupadas e são do mesmo proprietário. Pela densidade de ocupação e possibilidade de impacto, a intervenção nestas ilhas a nível de criação de percursos alternativos é desejável. Em simultâneo, a reabilitação integral, seguindo o exemplo dado na intervenção (a), permitiria potenciar os efeitos desta ligação entre ilhas, assegurando melhores condições de habitabilidade aos moradores;

c. Intervenção no espaço público – Travessa de São Victor

A terceira zona desenvolvida no âmbito do workshop foca-se na qualificação do espaço público, um dos âmbitos de intervenção de uma ORU, para potenciar a reabilitação conjunta entre edificado e espaços de circulação degradados. Parte do reconhecimento de uma limitação: a Travessa de São Victor é o único ponto de atravessamento atual entre a Rua de São Victor e o Passeio das Fontainhas/Rua de Gomes Freire e encontra-se bastante degradado, com problemas de acessibilidade e dificuldades de atravessamento.

Encontra-se uma dupla oportunidade no território. Por um lado, os edifícios que confrontam com esta artéria encontram-se parcialmente desabitados e a necessitar de obras de conservação.



Plantas históricas – Bonfim Barreiros (1951) e Telles Ferreira (1892), que evidenciam a existência de um percurso no interior do quarteirão.

Planta da proposta de intervenção a aprofundar mediante as parcelas a mobilizar. Partindo de um percurso no tardoz das duas vias principais – São Victor e Gomes Freire), que tiram partido da topografia e dos edifícios públicos existentes para melhorar as parcelas envolventes, potenciar a reabilitação das habitações vagas, garantir a acessibilidade dos percursos e a segurança contra incêndios das várias parcelas.

Por outro, as cartas históricas provam que já existiu uma via que atravessava o quarteirão, o que demonstra viabilidade técnica da abertura desta via. A junção destas duas oportunidades poderia servir para qualificar o espaço público, potenciar a criação de mais habitação, criar percursos de evacuação nas traseiras de algumas ilhas, e reduzir o isolamento da rua. Há algumas operações em curso que podem contribuir para a priorização da reabilitação desta via:

- A operação urbanística no gaveto entre a Rua e a Travessa de São Victor, onde estão previstos 12 fogos novos (4 T1 e 8 T2);
- A reabilitação do edificado público na Rua de Gomes Freire, estando aberto um concurso de arquitetura;
- A transformação do Bairro dos Moinhos num parque e bacia de retenção;
- A reabilitação da ilha no gaveto entre a Travessa de São Victor e o Passeio da Fontainhas;
- A reabilitação da ilha na Rua de São Victor 49, objeto de uma candidatura ao Programa 1º Direito, que vai permitir a reabilitação de 8 frações cumprindo os critérios de reabilitação das ilhas e cujo limite sul da ilha confronta com outra ilha e com o tardoz do edificado do Passeio das Fontainhas;

Há também outras operações que podem beneficiar destas operações envolventes:

- O espaço comum, no centro da travessa, cuja qualificação pode garantir aos moradores, principalmente crianças e idosos, um espaço próximo e seguro;
- A reabilitação do edificado devoluto: na travessa, mas também na frente da Rua de Gomes Freire;
- A reabilitação da ilha na Viela de São Victor, que tem um único proprietário e apesar do seu avançado estado de degradação tem agregados residentes.

5. Conclusões: a necessidade de avaliar o custo de oportunidade

As informações obtidas durante o levantamento permitem perceber que, ao longo desta última década, os investimentos privados nesta zona têm criado pressão sobre os moradores tradicionais, sem resolver os problemas existentes. A definição da Operação de Reabilitação Urbana do Bonfim, pela densidade de ilhas nesta zona da cidade, se incorporar as especificidades e desafios desta morfo-tipologia, pode estabelecer metas e objetivos, por parte do município, para a intervenção e reabilitação destes núcleos e mitigar os problemas identificados.

Em suma, encontram-se os seguintes problemas e oportunidades:

problemas	Aumento do valor das rendas e das vendas que dificultam a fixação de residentes em permanência, confirmado pela proposta de Zona de Pressão Urbanística aprovada pela Assembleia Municipal; Persistência de problemas estruturantes de salubridade e segurança;
oportunidades	A viabilidade das operações pelos diferentes níveis de ocupação das ilhas, quando analisadas em conjunto; A distribuição da propriedade, sendo que ainda há várias ilhas que têm apenas um proprietário, aspeto que facilita a intervenção; A Declaração de Carência Habitacional e a Carta Municipal de Habitação aprovada, para todo o município, pela Assembleia Municipal; A existência de enquadramento no Programa 1ºDireito e na Estratégia Local de Habitação para a intervenção em núcleos degradados (ilhas), ainda que com piores condições de financiamento do que as vigentes até agora no âmbito do Plano de Recuperação e Resiliência.

Face a esta realidade, a nossa leitura é:

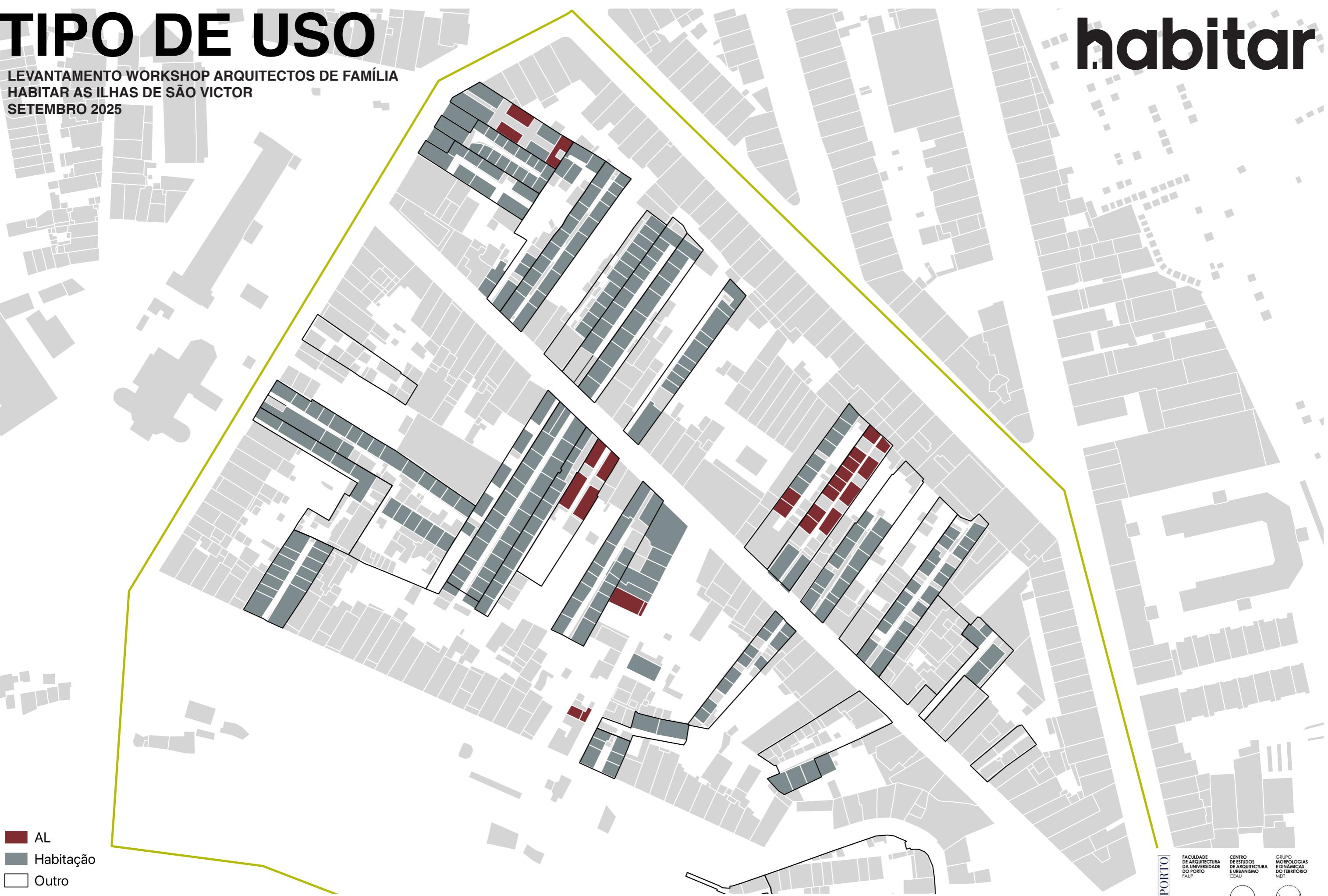
- A existência e potencialidades das ferramentas de uma ORU sistemática, como é o caso, podem prever ainda a **delimitação de Unidades de Intervenção**, o que poderia vir a demonstrar-se **vantajoso para esta área, à semelhança da zona da Lomba**.
- Estando ainda em definição a ORU, recomenda-se **levar esta metodologia a norte da ORU do Bonfim**, como por exemplo a zona das Antas, que conta também com um grande número de ilhas, **para que a cooperação com a Porto Vivo tenha o maior impacto na definição das ORU em curso**;

Adicionalmente, sugere-se **o levantamento cadastral da zona de São Victor e o contacto com os proprietários das ilhas que, localizadas nos núcleos prioritários, estejam interessados em viabilizar as propostas aqui apresentadas**, seja a partir da cooperação com o município, seja pela transferência da propriedade. O que a experiência nos sugere é que **a venda destas propriedades e a fragmentação da propriedade poderá contribuir para perpetuar os problemas existentes, tornando cada vez mais difícil a reversão dos mesmos**.

TIPO DE USO

LEVANTAMENTO WORKSHOP ARQUITECTOS DE FAMÍLIA
HABITAR AS ILHAS DE SÃO VICTOR
SETEMBRO 2025

habitar



ESTADO DE CONSERVAÇÃO

LEVANTAMENTO WORKSHOP ARQUITECTOS DE FAMÍLIA
HABITAR AS ILHAS DE SÃO VICTOR
SETEMBRO 2025

habitar



U.PORTO

FACULDADE DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU

GRUPO MORFOLOGIAS
E DINÂMICAS
DO TERRITÓRIO
MDT



OCUPAÇÃO

LEVANTAMENTO WORKSHOP ARQUITECTOS DE FAMÍLIA
HABITAR AS ILHAS DE SÃO VICTOR
SETEMBRO 2025

habitar



Desocupada
N/A ou N/R
Ocupada

U.PORTO

FACULDADE
DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO
DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU

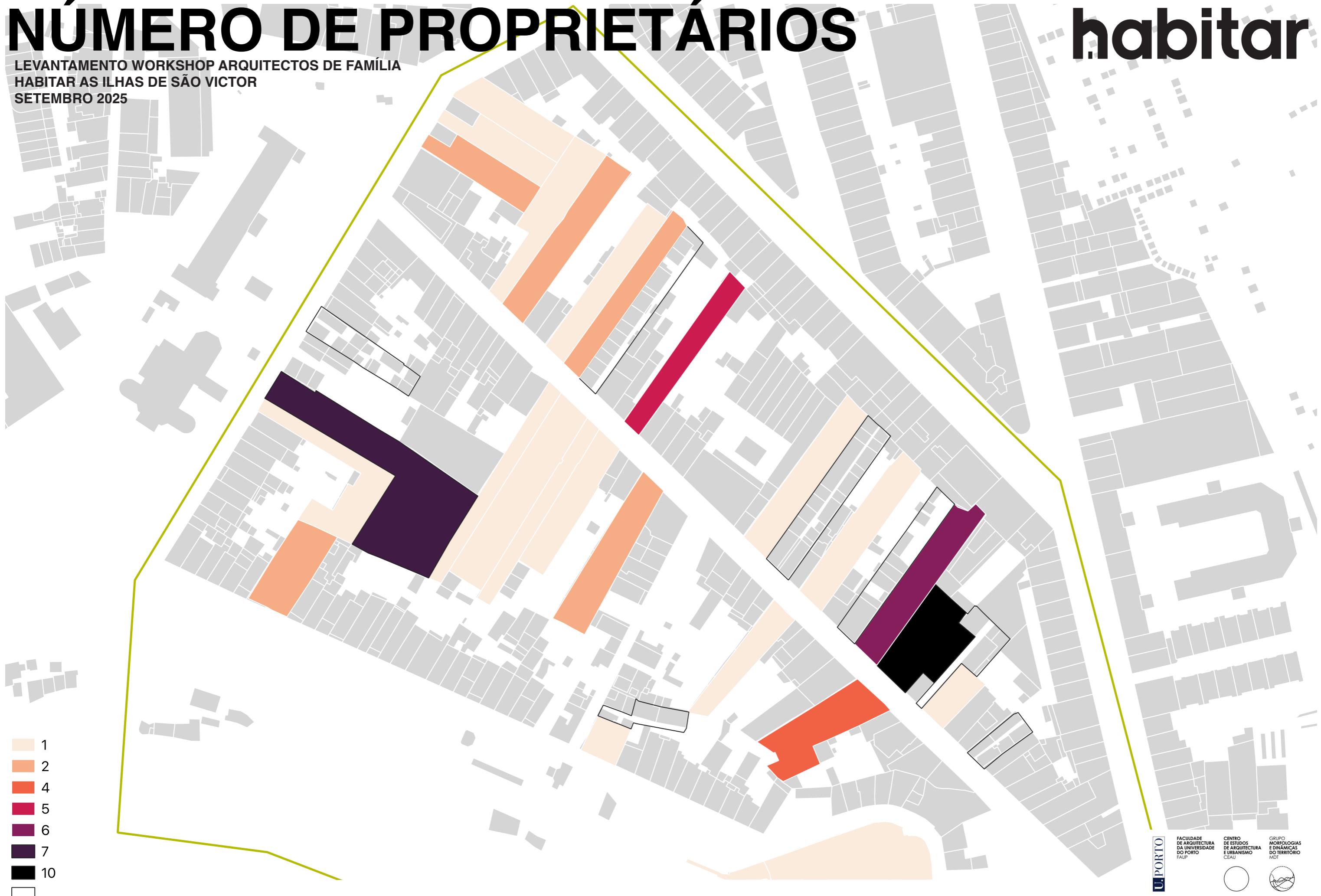
GRUPO
MORFOLOGIAS
E DINÂMICAS
DO TERRITÓRIO
MDT



NÚMERO DE PROPRIETÁRIOS

LEVANTAMENTO WORKSHOP ARQUITECTOS DE FAMÍLIA
HABITAR AS ILHAS DE SÃO VICTOR
SETEMBRO 2025

habitar



- 1
- 2
- 4
- 5
- 6
- 7
- 10
-

U.PORTO

FACULDADE DE ARQUITECTURA
DA UNIVERSIDADE
DO PORTO
FAUP

CENTRO DE ESTUDOS
DE ARQUITECTURA
E URBANISMO
CEAU

GRUPO MORFOLOGIAS
E DINÂMICAS
DO TERRITÓRIO
MDT