

## REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA PORTUENSE – Qualidade Habitacional

Fátima Loureiro de Matos\*

**Resumo:** Neste artigo apresentamos, um estudo de mercado, cujo objectivo foi obter um quadro dos aspectos que potenciais interessados em habitar na Baixa do Porto valorizam quando procuram uma habitação.

Para responder a este objectivo, a preocupação que orientou este estudo foi a de procurar compreender as aspirações e expectativas que alguns grupos pretendem ver satisfeitas com a sua habitação.

Na primeira parte, apresentamos um breve enquadramento dos conceitos de reabilitação/revitalização urbana. Depois a caracterização geral do parque habitacional e das características sociodemográficas da Baixa Portuense e por fim, a análise dos inquéritos efectuados à procura potencial, tendo-se inquirido um segmento da população que utiliza esta área por motivos de emprego, compras, lazer e utilização de serviços diversos, apoiado num inquérito de rua administrado a 442 indivíduos.

**Summary:** In this article, we present a market study, whose goal it was to obtain a profile of the aspects that those who are potentially interested in living in Oporto's City Centre value when they are looking for housing.

So as to accomplish this goal, the main concern guiding this study was the need to understand the aspirations and expectations that some groups hope to see fulfilled with their new homes.

In the first part, we present a brief review of the concepts of urban regeneration/rehabilitation. This is followed by the general characterization of the housing stock and the sociodemographic characteristics of Oporto's City Centre and finally, an analysis of the survey conducted on the potential demand for housing. A segment of the population, which uses this area for employment reason, purchases, leisure and the use of diverse services, was interviewed by questionnaire, during a street survey with 442 individuals.

---

\* Departamento de Geografia  
Faculdade de Letras da Universidade do Porto



## 1. INTRODUÇÃO

A análise que aqui apresentamos, resulta de um estudo de mercado, cujo objectivo foi obter um quadro dos aspectos que potenciais interessados em habitar na Baixa do Porto valorizam quando procuram uma habitação.

Para responder a este objectivo, a preocupação que orientou este estudo foi a de procurar compreender as aspirações e expectativas que alguns grupos pretendem ver satisfeitas com a sua habitação.

Reconhecendo-se a necessidade de captar novos residentes para a reocupação de espaços habitacionais desocupados na Baixa, é fundamental conhecer quais os interessados e o que os motiva.

Dando prioridade ao (re)uso da cidade existente, promovendo a reabilitação habitacional e urbanística de uma área consolidada da cidade do Porto, o objectivo máximo é atrair uma vasta gama de residentes interessados em apropriarem-se deste espaço nobre da cidade. Partimos de um princípio geral que a cidade deve ser interclassista e que a política de habitação local deve ser orientada por este princípio. Assim a estratégia de reabilitação de habitação e de fomento de novos empreendimentos habitacionais na Baixa devem contribuir para contrariar processos de despovoamento ou de desintegração social.

Este artigo encontra-se subdividido em quatro pontos, primeiro, apresentamos um breve enquadramento dos conceitos de reabilitação/revitalização, seguido da caracterização geral do parque habitacional e das características sociodemográficas da área e da análise dos inquéritos<sup>1</sup> efectuados à procura potencial, tendo-se inquirido um segmento da população que utiliza esta área por motivos de emprego, compras, lazer, utilização de serviços diversos, apoiado num inquérito de rua administrado a 442 indivíduos, por fim, apresentamos uma conclusão geral.

---

1. Agradecemos aos discentes da disciplina de Teoria e Políticas da Habitação, do ano lectivo 2003/2004 a colaboração prestada na realização dos inquéritos.

## 2. EM TORNO DOS CONCEITOS DE REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO

As necessidades de renovação e revitalização colocaram-se com mais insistência, na Europa, a partir de meados dos anos 80 do século XX, com o envelhecimento das grandes áreas de construção do pós-guerra, com o declínio das velhas zonas industriais e portuárias, ou ainda, com a crescente degradação dos centros históricos de várias cidades europeias.

As experiências ao nível europeu de intervenção em áreas degradadas ou em processo de degradação foram inúmeras e diferenciadas ao longo do tempo, sendo de destacar, em especial as experiências, mais recentes do Reino Unido (“Neighbourhood Renewal Strategic” ou o “Single Regeneration Budget Program” e da França (a Lei Malraux de 1962, as diferentes fases da “Politique de la Ville” e mais recentemente a “Loi de Solidarité et Renouvellements Urbains – Loi SRU”).

O conceito de reabilitação implica a readaptação do tecido construído a novas situações em termos de funcionalidade urbana, ou seja, readaptar o tecido urbano degradado, salientando, sobretudo o seu carácter residencial, em que geralmente se realizam duas intervenções complementares:

- no edificado – procurando melhorar a sua habitabilidade, qualidade e conforto, implicado, não só, a reabilitação dos edifícios habitacionais, como a de outros edifícios, a demolição total ou parcial de uns ou até, a construção de novos;
- na paisagem urbana – intervenção nas fachadas, nos espaços públicos contíguos ao residencial, nas infraestruturas, sendo aliás, o melhoramento do espaço público ou revitalização dos mesmos, um dos objectivos principais das intervenções de reabilitação.

O objectivo último da reabilitação é reabitar, atraindo para as áreas de intervenção, novas famílias, população mais jovem, novas actividades económicas, novos equipamentos de utilização colectiva de apoio à residência, actividades comerciais de proximidade, mantendo, sempre que possível, as actividades instaladas, recuperando-as e modernizando-as.

A protecção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, são também, alguns dos objectivos presentes nas recentes intervenções de reabilitação, no cumprimento dos objectivos Europeus da Política de Ambiente e Desenvolvimento Sustentável. Aliás, segundo esta política, a reabilitação dos núcleos históricos assume uma importância funda-

mental, constituindo uma alternativa à urbanização extensiva e ao consumo desnecessário de um recurso não renovável fundamental que é o solo.

Em Portugal em finais dos anos 80 a reabilitação urbana desenvolve-se de uma forma mais consistente, ainda que, já existissem experiências anteriores de meados dos anos 60, nomeadamente, na zona ribeirinha do Porto.

Esta nova política de intervenção é comandada por duas ideias fundamentais a preocupação com o património histórico-arquitectónico e com a manutenção da população nos centros das cidades, como exemplos destas intervenções, podemos salientar o Projecto Ribeira-Barredo, no Porto, a recuperação dos centros históricos de Guimarães e Évora.

A experiência europeia de revitalização/reabilitação realizadas ao longo de cinco décadas, foram fundamentais para se criar um corpo de princípios básicos a que devem obedecer os programas de reabilitação, sendo de salientar:

- a integração – integrar dimensões de intervenção, integrar funções urbanas, integrar parceiros e recursos;
- a implementação de um processo de planeamento estratégico, procurando garantir uma operação sustentável, a diferentes níveis, mas em interdependência, tais como, a viabilidade económica e financeira, a sustentabilidade física e ambiental e a coesão social e cultural.

Em Portugal, o recente D.L. 104/2004 de 7 de Maio, procura dar resposta a estas preocupações, ao regulamentar o regime jurídico excepcional da reabilitação urbana de zonas históricas e áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, sendo consagrada a possibilidade dos municípios constituírem Sociedades de Reabilitação Urbanas (SRUs). Estas passam a ter poderes de autoridade e polícia administrativa, tais como, expropriações, licenciamento, realojamentos, fiscalização das obras de reabilitação, entre outras, dentro das zonas de intervenção delimitadas, pelas respectivas SRUs, sendo a intervenção acompanhada de um documento estratégico.

No caso da cidade do Porto, foi constituída a 27 de Novembro de 2004 “A Porto Vivo SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense S.A.”, a qual já delimitou uma Zona de Intervenção Prioritária (Figura 1) e a respectiva estratégia de intervenção, que constitui uma parte da Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística.

### 3. O PARQUE HABITACIONAL DA BAIXA

#### 3.1. Caracterização geral

Nas freguesias constituintes da Baixa (Bonfim, Cedofeita, Massarelos e Sto. Ildefonso) (Figura 2) os edifícios exclusivamente residenciais representam em 2001 82%, verificando-se, assim, um predomínio da função residencial desta área, ainda que, os edifícios principalmente não residenciais constituem 48% do parque edificado da cidade do Porto, o que demonstra a importância das funções económicas aqui desempenhadas (Quadro 1).

Quadro 1 – Edifícios segundo o tipo, em 2001

	Edifícios	Edifícios exclusivamente residenciais	Edifícios principalmente residenciais	Edifícios principalmente não residenciais	
		%	%	Nº	%
Bonfim	5898	85.1	13.8	65	1.1
Cedofeita	5084	84.0	14.0	99	1.9
Massarelos	1234	83.9	13.9	27	2.2
Sto. Ildefonso	2735	72.2	24.8	108	3.9
Baixa	14951	82.1	15.9	299	2.0
Porto	46681	87.1	11.6	640	1.4
AMP	264744	91.2	8.2	1669	0.6

Fonte: INE, Censo de 2001.

Na Baixa, o predomínio da função residencial dos edifícios foi acompanhada por um crescimento moderado do número de alojamentos clássicos entre 1991 e 2001 (5%) e de um aumento muito significativo dos alojamentos vagos (74%). Para a cidade do Porto, o aumento dos alojamentos clássicos foi de 11% e para a Área Metropolitana, de cerca de 31%. Quanto aos vagos estes aumentaram 53% na cidade e 61% na Área Metropolitana. Estes valores demonstram, que o crescimento dos alojamentos vagos da cidade se deveu, em grande parte, ao aumento dos alojamentos vagos na Baixa, onde se concentram em 2001 40% dos fogos vagos da cidade (Quadro 2).

Relativamente ao regime de ocupação dos alojamentos, verifica-se que existe um certo equilíbrio entre as famílias que residem em alojamentos próprios e arrendados, respectivamente 47,1% e 49,1%, sendo o subarrendamento pouco significativo (1,3%), destacando-se apenas a freguesia de Cedofeita com um valor ligeiramente superior (1,8%) (Quadro 3).

Quanto ao nível de rendas praticadas, os alojamentos com rendas mais baixas (até 34,91 €), apresentam um peso de 36%, enquanto que

Quadro 2 – Variação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual e vagos, 1991 e 2001

	Aloj. fam. clássicos 1991	Aloj. fam. clássicos 2001	Aloj. resid. habitual 1991	Aloj. resid. habitual 2001	Var. 1991/2001 %	Alojamentos vagos 1991 Nº	Alojamentos vagos 2001 %	Alojamentos no total do conc. %	Var. 1991/2001 %
Bonfim	14017	14634	11722	11271	-3.8	1445	10.3	12.5	68.8
Cedofeita	13319	13805	10893	9850	-9.6	1622	12.2	14.3	66.4
Massarelos	3621	4074	3015	3014	0	367	10.1	2.8	41.4
Sto. Ildefonso	6481	6698	5167	4138	-19.9	837	12.9	9.9	123.3
Baixa	37438	39211	30797	28273	-8.2	4271	11.4	39.5	74.2
Porto	112405	124494	95453	96672	1.3	12307	10.9	100	53.0
AMP	411094	537001	340863	424762	24.6	39546	9.6	-	61.2

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001.

Quadro 3 – Famílias e Alojamentos segundo o regime de ocupação, em 2001

	Famílias em aloj. clássicos (ocupante proprietário)	Famílias em aloj. clássicos (arrendados)	Famílias em aloj. clássicos (subarrendados)	Aloj. fam. clássicos residência habitual (ocupante proprietário)	Aloj. fam. clássicos residência habitual (arrendados)
Bonfim	47.9	49.1	0.9	48.1	48.5
Cedofeita	53.1	42.0	1.8	53.3	41.5
Massarelos	50.2	45.8	0.9	49.5	45.4
Sto. Ildefonso	29.2	67.2	1.4	28.9	66.4
Baixa	47.1	49.1	1.3	47.3	48.4
Porto	49.1	47.3	1.0	49.6	46.3

Fonte: INE, Censo de 2001.

os com rendas mais elevadas (até 99,75 €) representam 67% dos alojamentos arrendados (Quadro 4).

Quadro 4 – Alojamentos clássicos segundo o escalão de renda, em 2001

	Total de aloj. clássicos arrendados	Rendas até 99.75€ Alojamentos		Rendas até 34.91€ Alojamentos	
		N	%	N	%
Bonfim	5468	3663	67.0	2050	37.5
Cedofeita	4089	2621	64.1	1328	32.5
Massarelos	1368	967	70.7	544	39.8
Sto. Ildefonso	2747	1882	68.5	943	34.3
Baixa	13672	9133	66.8	4865	35.6
Porto	44747	33175	74.1	23128	51.7

Fonte: INE, Censo 2001.

Através da análise dos anos de contrato dos alojamentos arrendados, podemos verificar que apesar de estarmos perante uma área em que é escassa a produção de alojamentos novos e o investimento em habitação para arrendamento, mesmo assim, podemos detectar alguma mobilidade residencial das famílias, uma vez que 26% dos alojamentos arrendados tinham contratos posteriores a 1991, destacando-se, sobretudo as freguesias do Bonfim e Cedofeita, com maior número de alojamentos arrendados após 1991 (Quadro 5).

O estado de degradação física dos edifícios é bastante elevado. Na Baixa, cerca de 73% dos imóveis necessitavam de reparações nas coberturas, 70% nas estruturas e 75% nas paredes e caixilharias exteriores, sendo a degradação do parque edificado muito mais intensa que a registada na cidade do Porto.

Quadro 5 – Alojamentos arrendados com contratos posteriores a 1991, em 2001

	Alojamentos arrendados depois de 1991		Alojamentos arrendados depois de 1991 com rendas mais baixas	
	Nº	%	Nº	%
Bonfim	1526	27.9	130	6.3
Cedofeita	1138	27.8	47	3.5
Massarelos	312	22.8	22	4.0
Sto. Ildefonso	638	23.2	22	2.3
Baixa	3614	26.4	221	4.5
Porto	11679	26.1	2156	9.3

Fonte: INE, Censo 2001.

Os níveis de conforto e as condições de habitabilidade não se encontravam, ainda, satisfeitas num número significativo de alojamentos (Quadro 6), sendo de realçar os valores muito elevados de alojamentos sem retrete, instalações de banho e aquecimento. Acrescenta-se, ainda, os elevados níveis de superlotação, existindo 5967 famílias que viviam em alojamentos superlotados, destacando-se, sobretudo a freguesia do Bonfim, com 2473.

Quadro 6 – Níveis de conforto e condições de habitabilidade dos alojamentos, em 2001

	Sem electricidade	Sem água	Sem sanita	Sem esgotos	Sem banho	Sem aquecimento	Sem cozinha	Fam. em aloj. superlotado
Bonfim	27	152	671	99	749	2806	54	2473
Cedofeita	14	107	561	47	572	2292	37	1898
Massarelos	7	40	132	29	188	722	6	582
Sto. Ildefonso	26	40	280	27	322	1214	23	1014
Baixa	74	339	1644	202	1831	7034	120	5967
Porto	249	865	4425	571	5760	25778	315	20222

Fonte: INE, Censo de 2001.

### 3.2. Contexto sociodemográfico da Baixa

Relativamente ao contexto sociodemográfico, registre-se a variação populacional negativa da cidade do Porto, particularmente do Núcleo Histórico e da Baixa entre 1991 e 2001, tendência esta já manifestada nas décadas anteriores, fruto de processos de alteração dos usos do solo associados ao fenómeno de terciarização crescente da cidade; ao aumento dos preços do solo e imobiliários do centro da cidade; à degradação do parque habitacional e da qualidade ambiental e à melhoria da acessibilidade intrametropolitana.

A cidade do Porto entre 1991 e 2001 perdeu 13% da sua população residente, sobretudo jovem (perda de 33%) e ganhou população idosa mais 14%. Relativamente à Baixa, Sto. Ildefonso perdeu 30% da sua população residente e Cedofeita perdeu 23%. Os processos de despovoamento foram, igualmente, fortes nas freguesias que constituem o Centro Histórico, bem como no Bonfim (Quadro 7).

Quanto à evolução da estrutura etária assistiu-se, não só, a uma diminuição dos efectivos mais jovens (grupo etário dos 0 aos 14 anos), como ao aumento, dos mais idosos (grupo dos 65 e mais anos), fenómeno, praticamente, generalizado a todas as freguesias. Note-se, ainda, que algumas freguesias da Baixa (Sto. Ildefonso) e do Núcleo Histórico (Miragaia, S. Nicolau, Sé e Vitória), perderam não só população jovem, como também idosos, fenómeno provocado pelo despovoamento des-

Quadro 7 – Variação da População residente, 1991/2001

	1991	2001	Var. 1991-2001 (%)
Porto	302472	263131	-13,0
Bonfim	34497	28578	-17,2
Cedofeita	32066	24784	-22,7
Massarelos	9336	7756	-16,9
Miragaia	4771	2810	-41,1
Santo Ildefonso	14431	10044	-30,4
São Nicolau	3957	2937	-25,8
Sé	7343	4751	-35,3
Vitória	4271	2720	-36,3

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

Quadro 8 – Variação da população jovem e idosa, 1991/2001

	População dos 0 aos 14 anos					População com 65 e + anos				
	1991		2001		Var.	1991		2001		Var.
	%	%	%	%	1991- -2001 %	%	%	%	%	1991- -2001 %
Porto	51269	34584	100	100	-32,5	44780	51003	100	100	13,9
Bonfim	4940	3130	9,6	9,1	-36,6	6102	6670	13,6	13,1	9,3
Cedofeita	4717	2548	9,2	7,4	-46,0	5104	5365	11,4	10,5	5,1
Massarelos	1515	922	3,0	2,7	-39,1	1386	1535	3,1	3,0	10,8
Miragaia	797	314	1,6	0,9	-60,6	771	638	1,7	1,3	-17,3
Santo Ildefonso	1993	918	3,9	2,7	-53,9	2960	2759	6,6	5,4	-6,8
São Nicolau	817	421	1,6	1,2	-48,5	621	617	1,4	1,2	-0,6
Sé	1407	662	2,7	1,9	-52,9	1331	1140	3,0	2,2	-14,4
Vitória	663	301	1,3	0,9	-54,6	889	770	2,0	1,5	-13,4

Fonte: INE, Censos de 1991 e 2001

tas freguesias e pelo forte envelhecimento, que fez aumentar as perdas por mortalidade dos mais idosos (Quadro 8).

Visualizando a distribuição do índice de envelhecimento nas freguesias da cidade, pode concluir-se que foram nas freguesias, constituintes do Núcleo Histórico e da Baixa (S. Nicolau, Sé, Vitória, Miragaia, Bonfim, Sto. Ildefonso, Cedofeita e Massarelos) que este indicador mais se acentuou. Situação decorrente do declínio demográfico desta área, que se vem desenhando desde os anos 70, associado ao êxodo de populações jovens destas freguesias, com progressivo envelhecimento das mesmas (Figura 3).

A concentração de populações idosas num número restrito de freguesias do Porto não pode deixar de estar associada, como causa e

efeito, à sua degradação física, desvitalização e estigmatização social. Situação que se deve procurar contrariar, criando condições habitacionais e urbanas no centro, de forma a captar estratos populacionais mais jovens e com maiores rendimentos e, assim, reequilibrar os tecidos sociais e criar maiores oportunidades de apoio intergeracional.

Relativamente aos agregados familiares, verifica-se que existe um predomínio das famílias mais pequenas, com um ou dois indivíduos, sendo o seu peso de 59% no Núcleo Histórico, 62% na Baixa e 54% na cidade do Porto.

No que toca à qualificação escolar da população residente, as freguesias do Núcleo Histórico apresentam uma população pouco escolarizada, com 40% da população residente sem qualquer nível de instrução ou apenas com o 1º ciclo, na Baixa o nível de escolarização é um pouco superior, apresentando 17% da sua população residente com ensino médio ou superior.

Esta diferenciação é realçada pela análise da estrutura profissional da população empregada. Na verdade, as freguesias constituintes do Núcleo Histórico apresentam uma maior desqualificação profissional que as freguesias da Baixa ou mesmo da cidade.

Os grupos mais qualificados (grupos 1 e 2 da C.N.P) têm uma fraca representatividade no Núcleo Histórico, enquanto os grupos menos qualificados (grupos 7 e 9) estão sobrerrepresentados (Quadro 9).

Outro factor a salientar, diz respeito ao desemprego, que no Núcleo Histórico é bastante superior à Baixa e à cidade, situação que coloca em evidência uma maior fragilização social desta área. O mesmo se passa, relativamente, aos reformados, apresentando o Núcleo Histórico e a Baixa percentagens mais elevadas que a cidade, respectivamente, 31,4%, 27,4% e 25,3%.

Concluindo, podemos afirmar que há alguns indícios de uma intensificação dos processos de descontinuidade socioespacial na Área Metropolitana do Porto e em particular na cidade do Porto. O despovoamento e o envelhecimento da população residente na Baixa, a atractividade exercida pelas periferias, a descentralização residencial dos activos do sector terciário envolvendo diferentes estratos sociais e a saída de jovens da Baixa, são alguns dos sintomas da fragilidade social que está a afectar o centro da cidade. A Baixa é um dos principais centros vitais e de produção societal de toda a Área Metropolitana. É com esta dimensão e força estratégica que deve ser questionada a necessidade de fortalecer a procura habitacional neste espaço urbano. Assim, é fundamental atrair para a Baixa:

- mais população residente;
- população residente mais jovem;
- população residente activa com maiores níveis de qualificação.

Quadro 9 – População empregada segundo a Classificação Nacional de Profissões e taxa de desemprego, em 2001

	População Empregada	Grupo 1		Grupo 2		Grupo 6		Grupo 7		Grupo 8		Grupo 9		Taxa de desemprego
		C.N.P. Hab	%	C.N.P. Hab	%	C.N.P. Hab	%	C.N.P. Hab	%	C.N.P. Hab	%	C.N.P. Hab	%	
Miragaia	1129	46	4.1	136	12.0	0	0.0	150	13.3	69	6.1	296	26.2	13.4
Vitória	967	46	4.8	61	6.3	8	0.8	133	13.8	47	4.9	225	23.3	13.0
São Nicolau	1120	42	3.8	45	4.0	1	0.1	173	15.4	63	5.6	294	26.3	17.5
Sé	1750	80	4.6	95	5.4	4	0.2	274	15.7	95	5.4	485	27.7	17.3
Núcleo Histórico	4966	214	4.3	337	6.8	13	0.3	730	14.7	274	5.5	1300	26.2	15.6
Bonfim	12254	1172	9.6	2510	20.5	17	0.1	994	8.1	399	3.3	1519	12.4	10.3
Cedofeita	11140	1066	9.6	2765	24.8	10	0.1	674	6.1	318	2.9	1348	12.1	9.7
Massarelos	3537	342	9.7	850	24.0	15	0.4	335	9.5	113	3.2	453	12.8	10.3
Santo Ildefonso	4028	334	8.3	609	15.1	14	0.3	338	8.4	147	3.6	573	14.2	11.6
Baixa	30959	2914	9.4	6734	21.8	56	0.2	2341	7.6	977	3.2	3893	12.6	10.3
Porto	113593	10773	9.5	22277	19.6	317	0.3	11325	10.0	4844	4.3	16191	14.3	10.2

C.N.P.: Grupo 1 – Quadros superiores da Administração Pública, dirigentes e quadros superiores de empresas; Grupo 2 – Especialistas das profissões intelectuais e científicas; Grupo 6 – Agricultores e trabalhadores qualificados da agricultura e pescas; Grupo 7 – Operários, artefices e trabalhadores similares; Grupo 8 – Operadores de instalações e máquinas e trabalhadores de montagem; Grupo 9 – Trabalhadores não qualificados

Fonte: INE, Censo de 2001.

## 4. PROCURA POTENCIAL PARA A BAIXA

### 4.1. Metodologia

Atendendo às características do parque habitacional e sociodemográficas referidas e à necessidade de contrariar processos de despovoamento, envelhecimento e desqualificação da Baixa, procuramos identificar alguns dos potenciais interessados em residir na Baixa do Porto.

Com este objectivo procedemos a um inquérito de rua, promovido durante os dias da semana e ao fim-de-semana, nas duas últimas semanas de Abril e primeira e segunda semanas de Maio de 2004, tendo sido inquiridos 442 indivíduos, de vários escalões etários, repartidos pelos seguintes escalões:

- <18 anos – 1,4%
- 18-24 anos – 27,6%
- 25-64 anos – 63,6%
- Mais de 65 anos – 7,5%

Este inquérito de rua foi realizado em várias artérias da Baixa, por um conjunto de discentes, da disciplina de Teoria e Políticas da Habitação (opção do 3º e 4º ano do Curso de Geografia da Faculdade de Letras da Universidade do Porto), portanto com a presença do entrevistador e efectuado no espaço público.

Tendo por objectivo conhecer os elementos valorizados no que se refere à habitação e a possibilidade da Baixa do Porto responder a estas aspirações, elaborou-se um inquérito com dois grupos de questões. O primeiro diz respeito à caracterização sociológica do inquirido, incluindo questões quanto à idade, sexo, dimensão do agregado doméstico, nível de escolaridade, profissão, local de trabalho e residência.

O segundo grupo de questões procura discernir, a casa como objecto de aspirações pessoais e sociais em que se coloca a questão se gostaria ou não de viver na Baixa, pedindo-se, igualmente, que indicassem três razões justificativas dessa opção. E uma última pergunta, relativa às representações sobre a Baixa enquanto local de residência, em que o inquirido teria que apontar três aspectos que mais valoriza na Baixa e também três aspectos que mereceriam uma prioridade de intervenção, por constituírem problemas.

O inquérito realizado combina, questões abertas, fechadas e semi-fechadas, de escolha múltipla e de explicação de uma resposta. Para permitir ao inquirido alguma liberdade de resposta, a maior parte das questões são semi-abertas, ou seja, têm já uma série de respostas possíveis codificadas e prontas a ser standardizadas e tratadas quantitativamente mas deixam a possibilidade de responder livremente para

além das hipóteses de resposta previstas. Apenas cinco questões são totalmente abertas, tendo a codificação sido efectuada após a leitura das respostas de todos os inquiridos.

Após a verificação dos inquéritos respondidos, procedeu-se ao tratamento estatístico dos dados através do Programa informático SPSS.

## 4.2. Análise

A análise que apresentamos, encontra-se subdividida em duas partes, por um lado, procuramos caracterizar a população inquirida e, por outro, analisamos o segundo grupo de questões aquelas que mais contribuem para aferirmos quais os aspectos relativos à qualidade de vida mais ou menos valorizados pela procura potencial de habitação na Baixa.

Relativamente à população inquirida, 45% são do sexo masculino e 53% do sexo feminino, predominando o grupo dos solteiros e casados, ambos com 43%. Em termos de dimensão familiar, a maioria dos inquiridos pertencem a famílias com 4 indivíduos (29%), seguida pelas de 3 indivíduos (27%).

Quanto à escolarização, 34% dos inquiridos têm 12 anos de escolaridade e 27% possuem ensino superior (bacharelato ou licenciatura). Em termos de profissão, 31% são funcionários públicos sem curso superior, 23% funcionários com curso superior, 21% são estudantes e 10% reformados.

A maioria dos inquiridos reside, em outros concelhos pertencentes à Área Metropolitana (52%) ou no Porto (31%) (Figura 4), 67% trabalham ou estudam no Porto e 22% nos restantes concelhos da AMP (Figura 5).

Relativamente à questão sobre a casa como objecto de aspirações pessoais e sociais, foi colocada ao inquirido a seguinte situação hipotética: “imaginemos que os preços da habitação na Baixa do Porto são semelhante ao da sua habitação actual”. Perante esta hipótese 27,3% dos inquiridos afirmaram que gostavam de residir na Baixa e 12,8% que gostavam muito de residir na Baixa. O grupo de inquiridos que gostavam de residir na Baixa é constituído por indivíduos entre os 25-34 anos, do sexo masculino, casados, cuja profissão é funcionário sem curso superior (31%) ou estudantes (21%), trabalham ou estudam no Porto e residem no Porto (37%) e em Vila Nova de Gaia (24%). Enquanto que, 18% de forma alguma gostariam de residir na Baixa e 42% não gostavam. O grupo dos que não gostavam de residir na Baixa apresentam o seguinte perfil, indivíduos entre 25-34 anos, do sexo feminino, solteiros, funcionários sem curso (31%) ou com curso (26%), sendo ainda 22% estudantes, residentes no Porto, Vila Nova de Gaia e Gondomar.

Quanto às razões invocadas pelos que gostariam de residir na Baixa, destacam-se com maiores percentagens: o valor histórico/patrimonial e beleza da área, a centralidade, os transportes e acessibilidade, a existência de comércio, a proximidade do local de trabalho, a diversidade de eventos culturais e locais de lazer (Figura 6).

Relativamente aos que não gostariam de viver na Baixa, destacam-se: a confusão, provocada pela concentração de pessoas, trânsito e muito movimento, a poluição (ruído e trânsito), a insegurança, a degradação do edificado e a falta de espaços verdes (Figura 7).

No que toca à questão quanto aos aspectos que valoriza mais e aqueles que são vistos de forma mais depreciativa, na Baixa enquanto local de residência é óbvio que temos que ter em conta que uma imagem é sempre uma percepção, um conjunto de ideias que se assimila ao longo do tempo sobre algo e com base nas quais se forma na consciência das pessoas um entendimento particular sobre um território. São essas ideias que acabam por ser alvo de um processo subconsciente de avaliação e que vão justificar os graus de satisfação/interesse/simpatia ou descontentamento.

Tendo em conta estes aspectos procuramos então avaliar quais os atributos valorizados positivamente e quais aqueles que são vistos de uma forma mais depreciativa e que devem, por isso, estruturar as vertentes de actuação a privilegiar nas futuras intervenções a realizar com o objectivo de dinamizar o mercado habitacional deste espaço da cidade.

Ambos os grupos aqui referenciados os que gostariam de viver na Baixa e os que não gostariam, o que mais valorizam neste espaço, enquanto área de residência são os seguintes aspectos (Figura 8):

- O valor patrimonial e histórico – 66,3% total (62% para os que gostariam de viver na Baixa e 72% para os que não gostariam);
- Centralidade comercial – 54% total (58% para os que gostariam de viver na Baixa e 52% para os que não gostariam);
- Área bem servida por transportes públicos – 40% total (35% para os que gostariam de viver na Baixa e 44% para os que não gostariam).

Quanto aos atributos valorizados de uma forma mais depreciativa, destacam-se (Figura 9):

- Níveis de segurança – 69% total (75% para os que gostariam de viver na Baixa e 71% para os que não gostariam);
- Qualidade Ambiental – 59%, (60% para os que gostariam de viver na Baixa e 64% para os que não gostariam);
- Facilidades de deslocação em termos de tráfego automóvel – 47% (42% para os que gostariam de viver na Baixa e 53% para os que não gostariam);

- Percursos pedonais – 27% (25% para os que gostariam de viver na Baixa e 32% para os que não gostariam).

A análise sobre os aspectos que devem constituir as principais prioridades de intervenção na Baixa do Porto, na óptica do segmento de procura inquirido, leva-nos a concluir, que se tratam dos atributos geralmente mais relevantes na escolha do local de residência destacando-se, particularmente, os níveis de segurança, a boa qualidade ambiental e a acessibilidade/fluidez do tráfego.

Esta constatação permite-nos salientar que, se aquilo que se pretende é uma revitalização do mercado habitacional, que vise uma melhoria da qualidade, não só do espaço do alojamento, mas particularmente, de todo o espaço envolvente à casa, será necessário inverter a imagem depreciativa, a que estão associados os atributos que mais influenciam a decisão da escolha de um local de residência. Investindo-se, progressivamente, na melhoria dos níveis de segurança e de qualidade ambiental deste espaço.

Outro aspecto a salientar, prende-se com a necessidade de resolver os problemas relativos à circulação automóvel, quer na perspectiva da qualidade ambiental, quer na relativa à fluidez do tráfego, constituindo uma prioridade, sobretudo para aqueles que apesar de não quererem residir na Baixa, a usam por outros motivos.

Comparando os resultados deste inquérito, relativamente aos atributos valorizados de forma mais depreciativa, com os inquéritos realizados, no estudo efectuado em 1999 pela Quarternaire Portugal<sup>2</sup>, para a Sociedade Porto 2001, em que participámos, verificamos que os resultados são muito semelhantes.

No estudo referido foram feitos quatro inquéritos a segmentos diferenciados da procura potencial de habitação na Baixa: um inquérito a jovens em início de carreira; um inquérito aos profissionais das artes e criatividade, um inquérito às famílias residentes na Área Metropolitana do Porto e por fim um inquérito de rua à população que usa a Baixa por motivos de trabalho, lazer ou consumo.

Entre os atributos valorizados de forma mais depreciativa, por estes segmentos da procura salientam-se os seguintes:

- Jovens em Início de carreira: Segurança – 70,5%; Fluidez do tráfego – 68,5%; Qualidade Ambiental 61,3%;
- Profissionais das artes e criatividade: Qualidade Ambiental 74,2%; Fluidez do tráfego – 56,1%; Segurança – 56,1%;

---

2. *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuense – Habitação*, coordenação de António Figueiredo e Teresa Sá Marques, Quarternaire Portugal, Porto, 1999.

- Famílias residentes na Área Metropolitana do Porto: Qualidade Ambiental – 45,7%; Fluidez do tráfego – 41,3%; Segurança – 32,4%;
- População que usa a Baixa por outros motivos: Qualidade ambiental – 76,4%; Estacionamento – 67,8%; Segurança – 63,6% e Limpeza dos espaços públicos – 63,6%.

Comparando os resultados do inquérito realizado em 2004 e os obtidos em 1999, verificamos que os problemas, de uma maneira geral, permanecem, apesar dos investimentos entretanto efectuados, sobretudo ao nível dos espaços públicos, mas que pelos vistos não conseguiram melhorar a imagem da Baixa, como local apetecível para a residência.

## 5. CONCLUSÃO

Concluindo podemos destacar que existe na Baixa um predomínio da função residencial, ao mesmo tempo que se verifica um aumento da não ocupação dos alojamentos. Existe um contexto em que o arrendamento tem um peso significativo e é marcado por rendas baixas, ainda que se verifique alguma mobilidade residencial dentro do parque arrendado, apesar de ser escasso o investimento neste segmento de mercado. O parque habitacional possui significativos problemas quer quanto ao estado de conservação, quer relativamente ao conforto dos alojamentos.

Relativamente ao contexto sociodemográfico, verifica-se uma forte perda demográfica, com uma estrutura etária muito envelhecida, com aumento da importância das famílias pequenas, dos reformados e uma população com níveis de qualificação escolar e profissional, que podemos considerar médio, mas com uma taxa de desemprego significativa.

Embora não se possuam indicadores relativos à proporção de mercado que tem um real interesse em vir residir para a Baixa do Porto, através do inquérito realizado, podemos obter algumas informações relativas à predisposição de 40% dos inquiridos, para integrar a Baixa portuense no leque das suas opções de residência.

O perfil desta procura potencial adequa-se, de certa forma, aos objectivos de um processo de reabilitação/revitalização do mercado habitacional da Baixa, que pretenda promover o estancamento do seu despovoamento e contribuir para contrariar os processos de desintegração social e espacial, criando condições habitacionais e urbanas de forma a captar estratos populacionais mais jovens e com maiores rendimentos e, assim, reequilibrar os tecidos sociais e criar maiores oportunidades de apoio intergeracional.

Contudo, para que tal seja possível, o Programa de Reabilitação da Baixa<sup>3</sup>, terá que inverter a imagem depreciativa, de um conjunto de atributos que normalmente se associam à qualidade habitacional e que pesam cada vez mais nas decisões da procura.

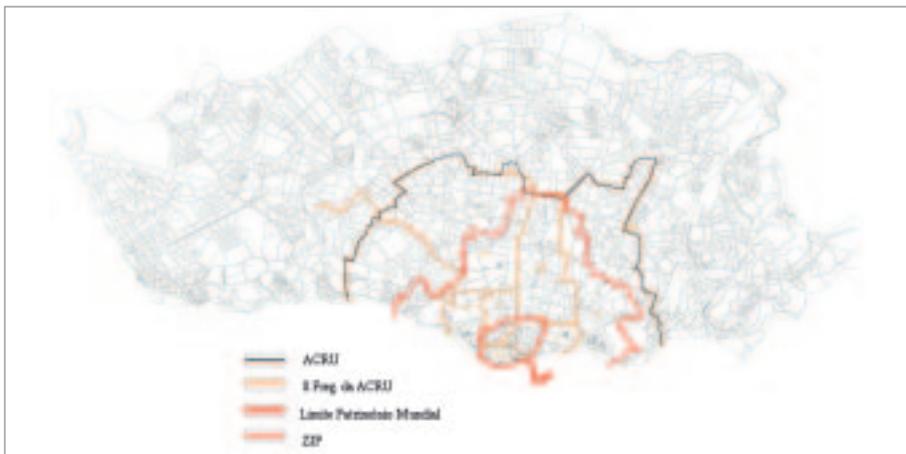
## BIBLIOGRAFIA

- AUTHIER, Jean-Yves (2002), *Habiter son quartier et vivre en ville : les rapports résidentiels des habitants des centres anciens*, “Espace et Sociétés”, 108/109, pp. 89-109.
- BACQUÉ, et. al (2003), *Survol de quelques politiques de revitalisation urbaine*. Institut National de Recherche Scientifique – urbanisme, culture e société (INRS), Rapport Final, disponível na internet: [http://www.inrs-ucs.quebec.ca/rap2003\\_06.pdf](http://www.inrs-ucs.quebec.ca/rap2003_06.pdf).
- CAMERON, Stuart (2003), *Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration*, “Going for Growth” in *Newcastle upon Tyne*, “Urban Studies”, 40(12), pp. 2367-2382.
- CARLEY, M. (1990), *Housing and Neighbourhood Renewal: Britain's New Urban Challenge*, Londres, Policy Studies Institute.
- (2004), *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*, Laboratório de Planeamento do Território, disponível na internet: <http://paginas.fe.up.pt/~ivazquez/sld003.htm>, Porto, FEUP.
- FIGUEIREDO António; MARQUES, Teresa Sá (coord.) (1999), *Programa de Revitalização Urbana da Baixa Portuguesa – Habitação*, Porto: Quaternaire Portugal.
- Neighbourhood Renewal Unit Home Page*, disponível na internet: <http://www.neighbourhood.gov.uk/>
- PORTO VIVO – SRU (2005), *Revitalização Urbana e Social da Baixa Portuguesa*. Porto, Master Plan – Síntese Executiva, disponível na internet: <http://www.portovivosru.pt>

---

3. Como referimos acima, encontra-se neste momento em execução pela Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU), o Programa de Reabilitação da Baixa. A Porto Vivo – SRU, tem 5 objetivos principais: requalificação urbana; revitalização económica; recomposição social; modernização infraestrutural e gestão eficaz do centro urbano, tendo já sido aprovado um plano estratégico para a zona de intervenção prioritária.

Figura 1 – Limites Administrativos da ACRU e ZIP definidas pela SRU



Fonte: Porto Vivo – SRU – *Revitalização Urbana e Social da Baixa Portuense*, Master Plan, Síntese Executiva, 2005, p. 7 ([www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt))

Figura 2 – Localização das freguesias da cidade do Porto

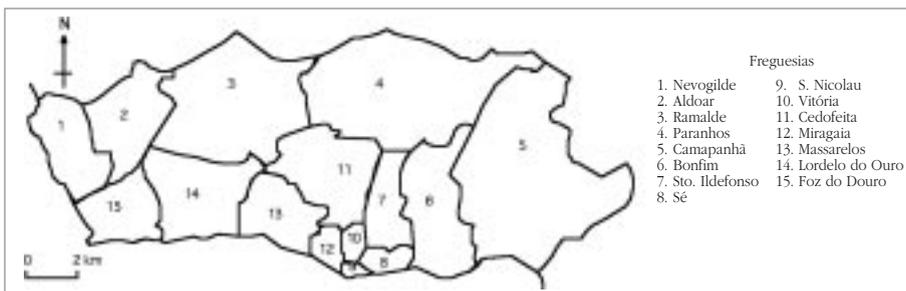


Figura 3 – Índices de envelhecimento da população, da cidade do Porto, por freguesias, em 1991 e 2001

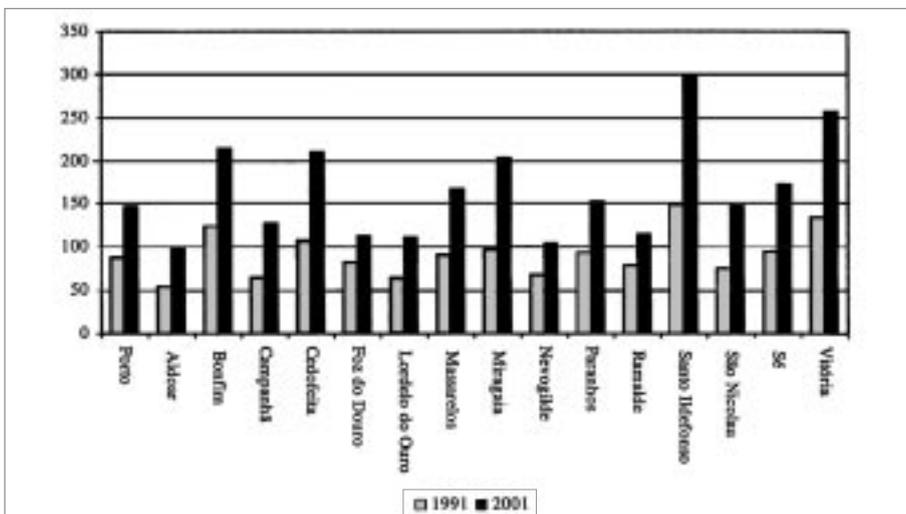


Figura 4 – Local de residência da população inquirida

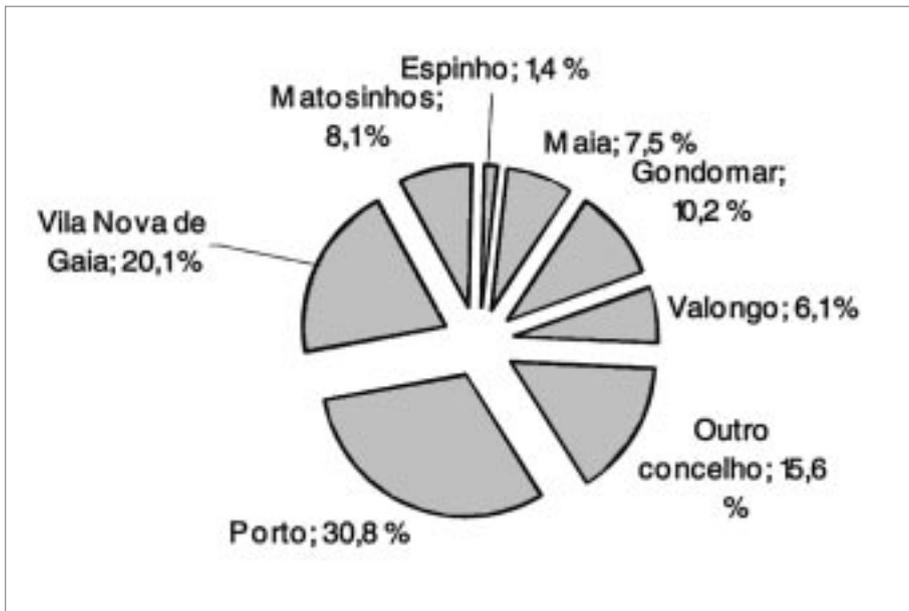


Figura 5 – Local de trabalho ou estudo da população inquirida

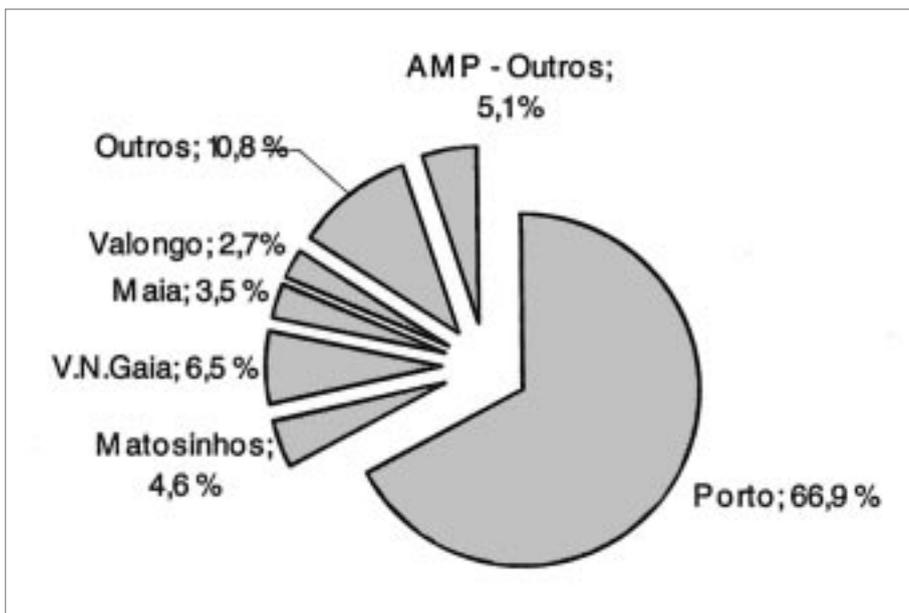


Figura 6 – Razões invocadas pelos inquiridos que gostariam de viver na Baixa

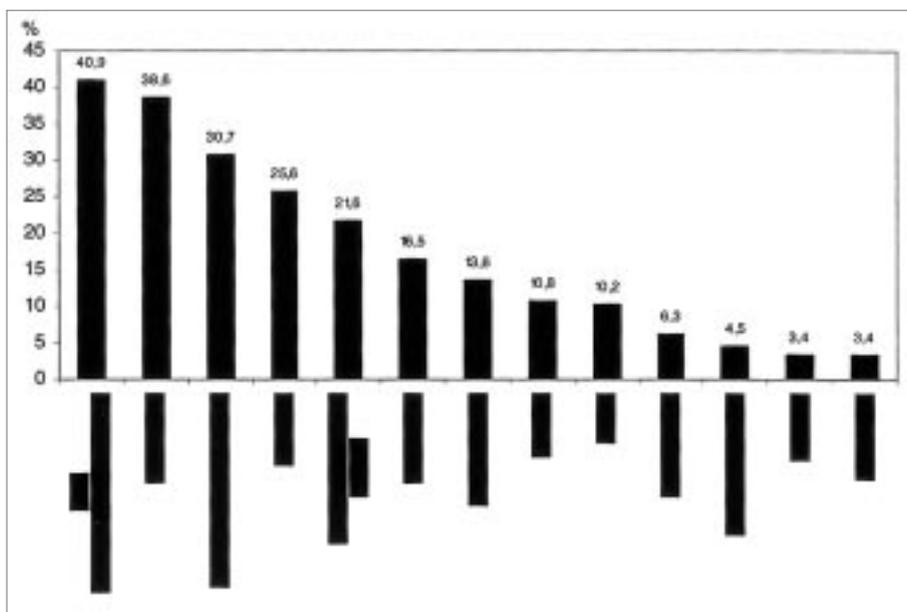


Figura 7 – Razões invocadas pelos que não gostariam de residir na Baixa

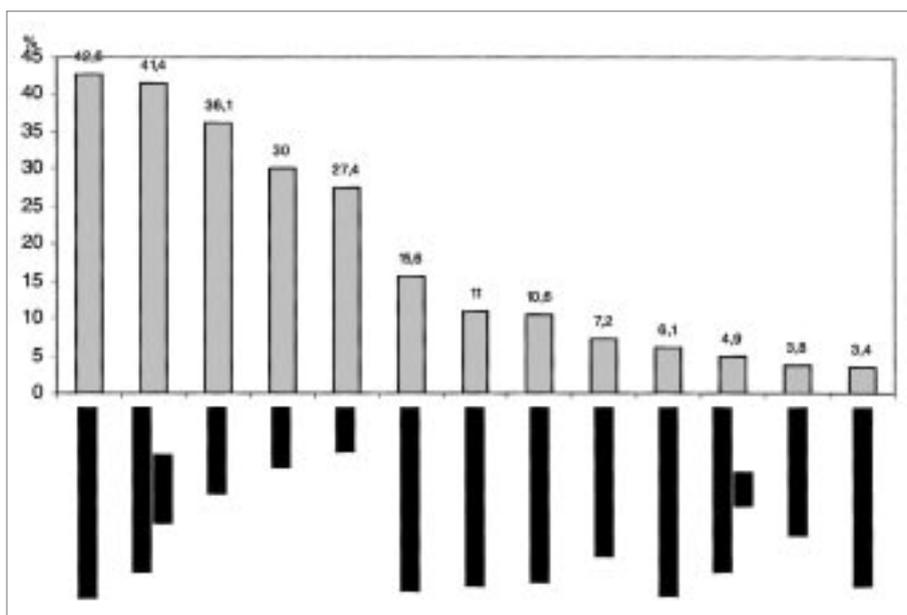


Figura 8 – Aspectos mais valorizados na Baixa pelos inquiridos

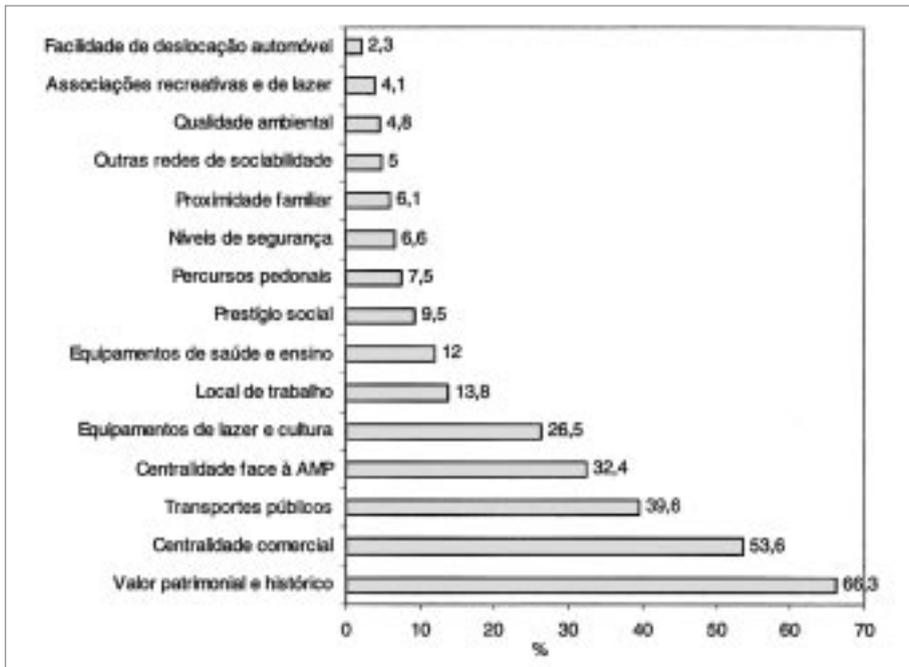


Figura 9 – Problemas da Baixa referidos pelos inquiridos

