

“HABITAR AS ILHAS”

Uma abordagem através da auto-reabilitação assistida na
Ilha do Monte da Luz

DUARTE PEREIRA NEVES

Dissertation submitted in partial fulfilment of the requirements for the degree of

MASTER IN SPATIAL PLANNING AND URBAN PROJECT

Supervisor: Professor Paulo Santos Conceição, PhD

JUNHO 2026

MASTER'S IN SPATIAL PLANNING AND URBAN PROJECT 2025/2026

DEPARTMENT OF CIVIL AND GEORESOURCES ENGINEERING

Tel. +351-22-508 1901

✉ mppu@fe.up.pt

Edited by

FACULTY OF ENGINEERING OF THE UNIVERSITY OF PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Partial reproduction of this document is authorised provided that the Author is mentioned and reference is made to the *Master's in Spatial Planning and Urban Project - 2025/2026 - Department of Civil and Georesources Engineering, Faculty of Engineering of the University of Porto, Porto, Portugal, 2026*.

The opinions and information included in this document represent solely the views of the respective Author, and the Editor cannot accept any legal or other responsibility for any errors or omissions that may exist.

This document was produced from an electronic version provided by the respective Author.

“A cidade deve ser construída para as pessoas e não apenas para os automóveis ou para o mercado.”

Enrique Peñalosa

AGRADECIMENTOS

A concretização desta dissertação representa o culminar de um percurso marcado por desafios, aprendizagens e crescimento, que não teria sido possível sem o apoio, incentivo e contributo de várias pessoas, às quais expresso o meu mais sincero agradecimento.

Para começar, agradeço à FEUP e ao MPPU pela possibilidade de realizar o meu mestrado em Planeamento e Projeto Urbano, bem como a todo o seu corpo docente que me auxiliou nos vários momentos de necessidade.

Com um agradecimento bastante especial, agradeço a um determinado grupo de pessoas que genuinamente se preocuparam com a minha entrega da dissertação e prestaram apoio incondicional, assim como aqueles que de forma direta ou indireta, contribuíram para a realização desta dissertação, através do apoio, incentivo ou simples palavras de motivação, deixo igualmente o meu agradecimento.

De seguida, agradeço a todos os moradores da Ilha do Monte da Luz por terem sido bastante acolhedores e por terem respondido aos inquéritos.

Deixo um agradecimento para uma pessoa lá em cima bastante importante, que sempre me transmitiu força e crença para todos os obstáculos na minha vida.

Ao Luís Miguel, expresso a minha gratidão pela disponibilidade, orientação e, em particular, pela paciência demonstrada ao longo do processo de formatação e revisão, tendo acompanhando com rigor e dedicação este trabalho.

Por fim e o mais importante, agradecer profundamente à minha mãe, pelo apoio incondicional, pela dedicação constante, pelo cuidado demonstrado ao longo de todo este processo e pela capacidade extraordinária de organização que tantas vezes se revelou fundamental. Pela paciência, compreensão e incentivo permanente, deixo um agradecimento especial.

A todos, o meu sincero obrigado.

RESUMO

A presente dissertação analisa o papel das ilhas habitacionais do Porto no contexto da atual crise da habitação, procurando compreender em que medida estas estruturas urbanas históricas podem contribuir para estratégias contemporâneas de reabilitação urbana e permanência residencial. Partindo da questão de investigação: *"É viável dotar as ilhas de condições habitacionais sem afastar as respetivas comunidades nem convidar a especulação?"* o estudo desenvolve uma abordagem qualitativa e exploratória, assente na revisão bibliográfica, análise comparativa de casos de estudo, trabalho de campo, entrevistas semiestruturadas e observação direta. Foram analisadas diferentes ilhas do concelho do Porto, considerando distintos modelos de propriedade, intervenção e transformação urbana, permitindo evidenciar diferentes dinâmicas territoriais, constrangimentos e potencialidades associadas a estes tecidos habitacionais. Entre os casos estudados, a Ilha do Monte da Luz foi selecionada como caso principal devido à sua singularidade territorial, reduzida escala e forte pressão imobiliária envolvente.

A análise comparativa realizada permitiu identificar que os principais desafios associados às ilhas habitacionais não decorrem exclusivamente das suas limitações físicas ou morfológicas, mas sobretudo da ausência de manutenção continuada, da fragilidade socioeconómica dos residentes e da insuficiência dos mecanismos de apoio à reabilitação e permanência habitacional. Como principal contributo conceptual e propositivo, desenvolve-se o conceito de auto-reabilitação assistida, entendido como um modelo incremental, colaborativo e territorialmente adaptado, baseado na participação dos moradores e no suporte técnico e institucional. Conclui-se que, embora o estudo não permita considerar as ilhas como uma solução universal para a crise habitacional, estas podem constituir territórios relevantes para experimentar modelos alternativos de reabilitação urbana, permanência residencial e produção de formas de habitar mais acessíveis, sustentáveis e socialmente inclusivas.

Palavras-chave: ilhas do Porto; crise habitacional; reabilitação urbana; auto-reabilitação assistida; permanência habitacional

ABSTRACT

This dissertation analyses the role of Porto's *ilhas* housing settlements within the context of the current housing crisis, seeking to understand to what extent these historical urban structures may contribute to contemporary strategies of urban rehabilitation and residential permanence. Based on the research question: *can ilhas represent a housing response within the current context?* the study adopts a qualitative and exploratory approach grounded in literature review, comparative case study analysis, fieldwork, semi-structured interviews, and direct observation.

Different *ilhas* across the municipality of Porto were analysed, considering distinct models of ownership, intervention, and urban transformation, allowing the identification of different territorial dynamics, constraints, and opportunities associated with these residential fabrics. Among the cases studied, Ilha do Monte da Luz was selected as the primary case study due to its territorial singularity, small scale, and strong surrounding real estate pressure.

The comparative analysis revealed that the main challenges affecting *ilhas* do not derive exclusively from their physical or morphological limitations, but rather from the lack of continuous maintenance, residents' socioeconomic vulnerability, and insufficient support mechanisms for rehabilitation and residential permanence.

As its main conceptual and practical contribution, the dissertation develops the concept of assisted self-rehabilitation, understood as an incremental, collaborative, and territorially adapted model based on residents' participation and technical and institutional support. The findings suggest that, although the study does not support understanding *ilhas* as a universal solution to the housing crisis, these territories may constitute relevant spaces for experimenting with alternative models of urban rehabilitation, residential permanence, and the production of more affordable, sustainable, and socially inclusive forms of dwelling.

Keywords: Porto's *ilhas*; housing crisis; urban rehabilitation; assisted self-rehabilitation; residential permanence

Índice	
AGRADECIMENTOS	i
RESUMO.....	iii
ABSTRACT	v
1 Introdução	15
2 Revisão da literatura.....	19
2.1. Estado da habitação no Porto	19
2.2. A origem das ilhas habitacionais.....	21
2.2.1 A quarentena de 1899	24
2.2.2 As ilhas durante o Estado Novo	26
2.2.3 As ilhas sob o programa Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL).....	29
2.2.4 As ilhas do programa SAAL até à atualidade	31
2.3 Programas de preservação das ilhas no Porto	32
3 Estudo das ilhas	35
3.1 Ilhas da Lomba.....	35
3.1.1 Fator diferenciador	35
3.1.2 Estrutura e funcionalidade	36
3.1.3 Proposta de intervenção.....	36
3.1.4 Programa Habitacional e Espaços Coletivos:	38
3.2 Ilha da Bela Vista	39
3.2.1 Fator diferenciador	39
3.2.2 Estrutura e funcionalidade	39
3.2.3 Dinâmica social e identidade.....	40
3.3 Ilhas de São Roque da Lameira	41
3.3.1 Fator diferenciador	41
3.3.2 Estrutura e funcionalidade	41
3.3.3 Dinâmica social e identitária	42
3.3.4 Propostas de intervenção	42
3.4 Bairro de São Vítor	44
3.4.1 Fator diferenciador	44
3.4.2 Estrutura e funcionalidade	45

3.4.3	Dinâmica social e identitária	45
3.4.4	Proposta de intervenção.....	46
3.5	Ilha de Burgães	51
3.5.1	Fator diferenciador	51
3.5.2	Estrutura e Funcionalidade	51
3.5.3	Dinâmica social e identitária	52
3.6	Critérios de seleção das ilhas estudadas	53
4	Metodologia	57
4.1	Ilha do Monte da Luz.....	58
4.2	Caracterização sociodemográfica dos residentes.....	60
4.3	Trabalho de campo e observação direta.....	61
4.4	Instrumentos de recolha dos dados	62
4.5	Procedimento de recolha dos dados	64
4.6	Procedimento de análise dos dados	65
5	Apresentação dos resultados	67
5.1	Análise dos resultados dos inquéritos aos moradores ...	67
5.2	Entrevista aos moradores da ilha.....	70
5.3	Entrevista ao proprietário da ilha	73
6	Discussão	77
6.1	Discussão dos resultados da ilha	77
6.2	A auto-reabilitação assistida como modelo alternativo de intervenção nas ilhas	80
6.2.1	Benefícios da auto-reabilitação assistida para os moradores.....	83
6.2.2	Benefícios da auto-reabilitação assistida para o proprietário	85
6.2.3	Benefícios da auto-reabilitação assistida para a Câmara Municipal do Porto	87
6.3	Dilema das ilhas: erradicar ou preservar	89
7	Conclusões.....	95
7.1	Proposta de auto-reabilitação assistida na Ilha do Monte da Luz	95
7.2	Estimativa dos custos de intervenção	99
7.3	Limitações do modelo de auto-reabilitação assistida	102

7.4	Limitações da investigação	103
7.5	Conclusão do tema	105
ANEXOS.....		113
A.1	Guião entrevista aos moradores da Ilha do Monte da Luz	114
A.2	Guião entrevista ao proprietário da Ilha do Monte da Luz	116
A.3	Guião do inquérito aos moradores da Ilha do Monte da Lu	117

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 - Intervenção no Centro Histórico do Porto: Arquivo Histórico Municipal do Porto Fonte: (Arquivo do CRUARB, GUIA-0008-2007-1803 -032).....	20
Figura 2 - As ilhas existentes no município do Porto (SRU, Porto Vivo 2025)	32
Figura 3 - As ilhas dentro e fora das ARU's e das ORU's	34
Figura 4 - Situação atual das ilhas da Lomba	36
Figura 5 - Situação futura nas ilhas da Lomba	37
Figura 6 - Transformação nas ilhas da Lomba	37
Figura 7 - Propostas gerais para São Roque da Lameira, Análise da Área 2	43
Figura 8 - Proposta da rua principal numa Shared street	43
Figura 9 - Proposta de iluminação entre as habitações.....	44
Figura 10 - Configuração do Bairro de São Vítor (2025)	48
Figura 11 - Estado de conservação do Bairro de São Vítor	49
Figura 12 - Nº proprietários o Bairro de São Vítor	49
Figura 13 - Ocupação do Bairro de São Vítor.....	50
Figura 14 - Delimitação das áreas da ilha do Monte da Luz.....	58
Figura 15 - Portão da ilha de Burgães	96
Figura 16 - Portão de entrada e sistema de iluminação	97
Figura 17 - Manutenção dos telhados.....	98

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 - Evolução do nº de habitantes no Porto e do nº de ilhas existentes entre 1864- 1939	25
Tabela 2 - Comparação das ilhas estudadas.....	54
Tabela 3 - Resultados percentuais dos inquéritos aos moradores da Ilha do Monte da Luz (2026)	68
Tabela 4 - Soluções para a preservação das ilhas	93

1 INTRODUÇÃO

"O direito à habitação não pode ficar confinado ao direito a um teto; deve ser entendido como o direito a habitar a cidade, a participar na sua vida e a nela permanecer contra as forças que a tentam converter num mero objeto de especulação."

David Harvey (adaptado de *Rebel Cities*, 2012)

A citação de David Harvey sintetiza a premissa central da presente investigação, ao defender que o direito à habitação ultrapassa a simples existência de um abrigo físico, afirmando-se como parte integrante do próprio direito à cidade. Neste contexto, a crise contemporânea não deve ser entendida apenas como um problema de escassez de habitação, mas sobretudo como um fenómeno de exclusão territorial e desposseção urbana, no qual as lógicas de valorização imobiliária e financeirização do território condicionam progressivamente a permanência das populações nos centros urbanos.

Aquilo que outrora era entendido como um direito fundamental, associado à estabilidade, à permanência e à integração social, transformou-se progressivamente num ativo financeiro subordinado às dinâmicas especulativas do mercado imobiliário global. Este fenómeno, amplamente relacionado com a financeirização da habitação, a turistificação dos centros urbanos e a crescente pressão do investimento internacional, tem agravado significativamente as dificuldades de acesso à cidade, sobretudo nas áreas metropolitanas de Lisboa e do Porto. A estas causas acresce a degradação progressiva do parque habitacional e o elevado esforço financeiro associado à sua conservação, manutenção e reabilitação. Num país onde uma parte significativa do edificado pertence a pequenos proprietários e a pequenas e médias empresas, estes encargos assumem uma relevância

particular, uma vez que estes agentes são frequentemente afetados por rendimentos limitados, por uma carga fiscal significativa e pelo aumento continuado dos custos dos materiais de construção e da mão de obra especializada. Esta realidade contribui para o adiamento ou mesmo para a impossibilidade de realização de obras, acelerando a deterioração do edificado e reduzindo a disponibilidade de habitação em condições adequadas. Assim, a crise habitacional não decorre apenas da pressão da procura, da especulação imobiliária ou da valorização turística dos territórios, mas também da incapacidade económica de assegurar a conservação e a reabilitação do parque habitacional existente, questão que assume particular centralidade no âmbito da presente dissertação.

No caso específico da cidade do Porto, a intensificação da procura imobiliária nas últimas décadas desencadeou um processo acelerado de valorização do solo urbano, conduzindo ao aumento generalizado das rendas e do preço da habitação. Esta transformação territorial não produziu apenas alterações económicas; provocou igualmente profundas consequências sociais, contribuindo para a deslocação gradual das populações mais vulneráveis para territórios periféricos e para a fragmentação das comunidades historicamente enraizadas no tecido urbano consolidado. Neste contexto, o debate habitacional deixa de se centrar exclusivamente na produção quantitativa de fogos, passando a envolver questões mais amplas relacionadas com permanência, identidade, justiça social e direito à cidade.

É precisamente neste enquadramento que surge a presente dissertação, centrada no estudo das ilhas habitacionais do Porto enquanto manifestação histórica das desigualdades urbanas, mas também enquanto potencial oportunidade contemporânea de reabilitação e inclusão habitacional. Historicamente associadas à industrialização oitocentista e às condições precárias da classe operária, as ilhas representam hoje uma tipologia singular da cidade do Porto, marcada simultaneamente pela degradação física, pela fragilidade social e por uma forte identidade comunitária. Durante décadas encaradas como um problema urbano a erradicar, estas estruturas voltam agora ao centro do debate habitacional, num momento em que a crise de acessibilidade obriga a repensar os modelos convencionais de habitação urbana.

Contudo, a motivação desta investigação não resulta apenas de um interesse académico ou

urbanístico. Existe igualmente uma dimensão pessoal profundamente ligada à escolha deste tema. O contacto com as ilhas do Porto, particularmente com a Ilha do Monte da Luz, permitiu compreender que estes espaços não podem ser reduzidos à ideia de precariedade ou insalubridade que historicamente os acompanhou. Apesar das limitações físicas evidentes, persistem nestes territórios formas de vizinhança, solidariedade e pertença dificilmente reproduzíveis nos modelos habitacionais contemporâneos. A proximidade entre moradores, a partilha do espaço comum e a permanência geracional das famílias revelam uma dimensão humana que permanece frequentemente ausente do debate técnico sobre habitação. Para uma melhor compreensão e inspiração do estudo das ilhas, selecionei as seguintes ilhas devido ao seu passado e presente de intervenções, por abranger cada uma destas em cada modelo de intervenção das ilhas, e por estarem espalhadas geograficamente pelo município, influenciando também a sua história e identidade.

A escolha da Ilha do Monte da Luz, como caso de estudo principal, surge precisamente dessa proximidade territorial e emocional. Localizada na Foz do Douro, numa zona atualmente marcada por forte pressão imobiliária e turística, esta ilha constitui um dos últimos testemunhos da habitação popular e piscatória daquela frente atlântica da cidade. O contraste entre a valorização crescente da envolvente urbana e a persistência de condições habitacionais frágeis no interior da ilha despertou a necessidade de compreender de que forma seria possível intervir sem destruir a identidade social e espacial do lugar.

Numa primeira fase da investigação, procedeu-se à revisão bibliográfica e documental relacionada com a problemática da habitação, a evolução histórica das ilhas do Porto e os instrumentos contemporâneos de política habitacional e reabilitação urbana. Esta revisão teve como principal objetivo construir uma base teórica capaz de sustentar a análise crítica do fenómeno habitacional contemporâneo, procurando compreender tanto a génese e transformação das ilhas habitacionais do Porto, bem como os modelos de intervenção pública e privada na reabilitação urbana.

A revisão bibliográfica permitiu identificar um consenso transversal na literatura analisada: a crise habitacional contemporânea não resulta exclusivamente da insuficiência quantitativa de habitação, mas sobretudo da crescente incapacidade de regulação pública perante os processos de especulação imobiliária e financeirização do território urbano. Assim, o

problema da habitação deixa de ser apenas uma questão construtiva ou económica, assumindo igualmente uma dimensão social, territorial e política.

Mais do que estudar a degradação das ilhas, a presente investigação procura demonstrar que estas podem constituir parte da solução para esta problemática habitacional contemporânea, desde que sejam garantidas condições mínimas de habitabilidade, conforto e salubridade. A dissertação parte, assim, da hipótese de que preservar não significa congelar ou romantizar a precariedade, mas sim reabilitar de forma inteligente, sustentável e socialmente inclusiva.

Neste sentido, o principal contributo desta investigação assenta no desenvolvimento do conceito de auto-reabilitação assistida, enquanto modelo alternativo de intervenção urbana. Esta proposta procura responder às limitações, frequentemente, associadas aos processos convencionais de reabilitação, caracterizados por elevados custos, excessiva burocracia e deslocação das populações residentes. Em oposição a modelos de demolição integral ou transformação radical, a auto-reabilitação assistida propõe uma lógica de intervenção incremental, colaborativa e de pequena escala, baseada na participação dos moradores, no apoio municipal e na preservação da identidade arquitetónica e comunitária das ilhas. Desta forma, a presente dissertação não pretende defender as ilhas enquanto solução absoluta para a crise habitacional do Porto, mas antes demonstrar que estas podem integrar uma estratégia urbana mais ampla, assente na reabilitação, na permanência das comunidades e na valorização da habitação enquanto direito social. Afinal, como se procurará demonstrar ao longo deste trabalho, cada ilha é uma ilha, exigindo respostas específicas, territorializadas e sensíveis às características sociais, morfológicas e humanas de cada contexto.

Metodologicamente, a investigação desenvolve-se através de uma abordagem predominantemente qualitativa, articulando revisão bibliográfica, análise territorial, estudo comparativo de diferentes ilhas do Porto e trabalho de campo realizado na Ilha do Monte da Luz. Através de inquéritos, entrevistas e observação direta, procura-se compreender não apenas o estado físico destes espaços, mas sobretudo as formas de habitar, os sentimentos de pertença e as expectativas dos moradores relativamente ao futuro das suas comunidades.

2 REVISÃO DA LITERATURA

2.1. ESTADO DA HABITAÇÃO NO PORTO

O presente debate tem-se vindo a deslocar de uma leitura centrada no direito à habitação para uma abordagem cada vez mais marcada por lógicas de mercado, onde a resposta pública tende a ser enquadrada em termos de equilíbrio entre a oferta e a procura. Contudo, esta perspetiva revela-se insuficiente para compreender a complexidade da crise habitacional contemporânea no contexto portuense, marcada pela conjugação entre financeirização do imobiliário, intensificação da pressão turística e expansão do alojamento local. Estes processos contribuíram para transformar a habitação num ativo económico cada vez mais orientado para a valorização financeira, agravando a crise de acessibilidade não apenas entre os grupos socialmente mais vulneráveis, mas também entre jovens e segmentos das classes médias, particularmente nas áreas urbanas e costeiras mais pressionadas (Pereira, 2024).

A Figura 1 surge como um exemplo de que construir é bem mais do que a solução para o problema em que vivemos. Nas cidades grandes ou nas cidades em crescimento constante que já não dispõem de espaço para construção, renovar, reconstruir e reabilitar são uma chave importante, sendo os seus Centros Históricos o seu palco principal. O caso portuense não se revela numa exceção, conforme constatamos esta intervenção ocorrida no seu Centro Histórico.

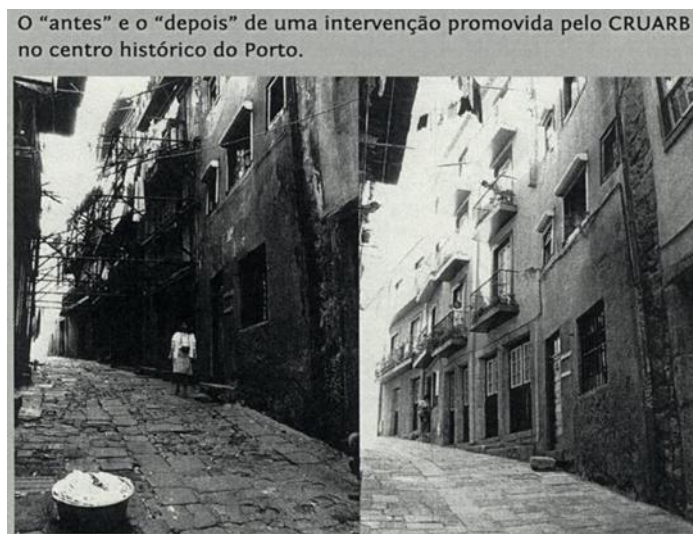


Figura 1 - Intervenção no Centro Histórico do Porto: Arquivo Histórico Municipal do Porto Fonte: (Arquivo do CRUARB, GUIA-0008-2007-1803 -032)

- **Manuel Teixeira: Estrutura do sistema habitacional português**

Teixeira (1999–2000) identifica como problema central o desequilíbrio estrutural entre o parque habitacional e as necessidades da população, destacando a fragilidade do mercado de arrendamento. Este, condicionado por uma trajetória histórica de rigidez e posterior liberalização, tornou-se mais volátil e inacessível, penalizando sobretudo as famílias de menores rendimentos e limitando a mobilidade residencial. Neste sentido, o autor defende que a política habitacional deve ultrapassar a sua natureza residual, passando a incidir não apenas na produção de habitação, mas também na regulação do acesso e dos custos.

- **Fátima Loureiro de Matos: reabilitação urbana e desigualdade socioespacial**

A obra de Loureiro de Matos (1994), bem como os trabalhos mais recentes em coautoria (Loureiro de Matos et al., 2015), centra-se na relação entre habitação, políticas urbanas e processos de transformação territorial. A autora critica o modelo de crescimento urbano disperso (*urban sprawl*), evidenciando a sua ineficiência e os seus custos sociais e territoriais. Paralelamente, Loureiro de Matos (1994) destaca os efeitos ambivalentes das políticas de reabilitação urbana. Apesar de essenciais para a revitalização dos centros urbanos, estas

podem desencadear processos de gentrificação e deslocamento populacional, agravando a segregação e promovendo um desfasamento entre os beneficiários das políticas e as populações que originalmente habitavam esses territórios (Loureiro de Matos et al., 2015). A sua abordagem insere a habitação no domínio da justiça espacial, defendendo a necessidade de equilibrar a atração de investimento com a coesão social.

- **Nuno Portas: planeamento, território e qualidade urbana**

Portas (2001) introduz uma perspetiva integrada, articulando a habitação com o planeamento territorial e a qualidade urbana. O autor critica a expansão urbana desordenada e a ausência de coordenação entre os diferentes níveis de intervenção pública.

A sua análise sublinha a importância de políticas de solo eficazes e de uma abordagem estratégica que transcenda a lógica exclusivamente construtiva. Portas (2001) alerta que a ausência de planeamento coerente não só compromete a eficiência territorial, como contribui para a formação de novos contextos de segregação socioespacial, nomeadamente através da criação de periferias vulneráveis e guetos urbanos.

- **João Ferrão: contexto socioeconómico e desigualdades territoriais**

O contributo de Ferrão (2010) enquadra a problemática habitacional nas transformações socioeconómicas e territoriais contemporâneas. O autor evidencia a existência de uma diferenciação territorial, onde as áreas metropolitanas enfrentam pressões associadas ao turismo e ao investimento global, enquanto os territórios do interior são marcados por processos de envelhecimento e despovoamento. Esta leitura permite compreender como reflexo de desigualdades estruturais, onde a acessibilidade à habitação assume um papel determinante na fixação de populações e na coesão territorial (Ferrão, 2010).

2.2. A ORIGEM DAS ILHAS HABITACIONAIS

O conceito da "ilha" não pode ser dissociado da evolução milenar das formas de habitação coletiva (entre 16 m² e 25 m²). O conceito de habitação fracionada e de densidade extrema

encontra o seu mais remoto antepassado nas *insulae* romanas. Como explica Mumford (1961), as *insulae* eram edifícios de vários pisos destinados às classes populares, onde o aproveitamento intensivo do solo e a precariedade construtiva já antecipavam os problemas de salubridade que viriam a caracterizar as cidades modernas. Esta "matriz de confinamento" sobreviveu, de forma latente, na morfologia das cidades medievais europeias, onde a estrutura de propriedade em lotes estreitos e profundos, o chamado "lote gótico", preparando o terreno para a ocupação futura dos logradouros.

Com a migração massiva do campo para a cidade, milhares de pessoas procuraram melhores condições de vida, levando à criação de soluções habitacionais rápidas, mas muitas vezes precárias. Este fenómeno das ilhas foi um fenómeno mundial, andando de braços dados com a crescente industrialização, visto que este processo levou milhares de pessoas a deslocarem-se dos campos (meio rural), para as cidades (meio urbano) à procura de melhores condições de vida. A origem das ilhas habitacionais no século XIX representou a resposta mais pragmática e, simultaneamente, a resposta mais cruel à Revolução Industrial, manifestando-se de formas distintas, consoante a morfologia de cada metrópole. Nas cidades britânicas como Londres, Liverpool ou Manchester, o crescimento manifestou-se nas célebres *back-to-back houses*, casas construídas entre paredes, sem ventilação e aglomeradas em torno de pátios imundos. Friedrich Engels, na sua obra clássica: *A Situação da Classe Trabalhadora na Inglaterra* (1845), descrevia estes espaços como "o triunfo da falta de planeamento", onde "cada pedaço de terreno livre é preenchido com construções de um só piso, sem pavimentação e com uma drenagem inexistente". Do outro lado do Atlântico, em Nova Iorque, a pressão imobiliária verticalizou a miséria nos *tenements* de *Lower East Side*, edifícios sobrelotados onde famílias inteiras partilhavam divisões sem janelas, conhecidas como "quartos escuros", num modelo de exploração máxima do solo onde a saúde pública era sacrificada em prol da renda. No Brasil, este fenómeno de densificação urbana assumiu a forma dos *cortiços*, sobretudo nas maiores cidades, como Rio de Janeiro e São Paulo, mas também em Recife, Salvador, Belém e outras cidades de dimensões mais reduzidas. Eram habitações coletivas onde os antigos casarões coloniais eram subdivididos em cubículos e onde se erguiam fileiras de quartos em terrenos de fundo, partilhando pátios e zonas de serviço precárias. Azevedo (1890), na sua obra naturalista *O*

Cortiço, imortalizou esta realidade ao descrever o ambiente como um organismo vivo e fervilhante: "E naquela terra encharcada e fumegante, naquela humidade quente e lodosa, começou a minhocar, a esfervilhar, a crescer, um mundo, uma coisa viva, que parecia brotar espontânea ali mesmo daquele lodaçal". O cortiço brasileiro, tal como a ilha portuense, era um espaço de invisibilidade e estigma, frequentemente alvo de intervenções higienistas violentas que visavam "limpar" os centros urbanos da presença operária.

Em Portugal, o fenómeno dividiu-se entre as duas metrópoles com soluções distintas. Em Lisboa, surgiram os pátios, frequentemente resultantes da adaptação de antigas quintas ou da ocupação de espaços interiores de quarteirões nos bairros históricos e operários como Alcântara ou a Graça. Embora partilhassem com a ilha a característica de serem interiores ao quarteirão e possuírem equipamentos comuns, os pátios lisboetas tendiam a ser espaços mais abertos, por vezes com uma escala ligeiramente mais arejada do que estes espaços nortenhos. No entanto, a lógica da "urbanização invisível" permanecia, escondendo a precariedade de quem servia a cidade atrás de fachadas que mantinham a ordem visual burguesa.

Finalmente, no Porto, esta realidade adquiriu os seus contornos mais singulares e persistentes. A "ilha" portuense não surgiu de edifícios novos em altura, mas sim da ocupação sistemática dos logradouros, os antigos quintais e hortas das casas burguesas que ladeavam as ruas principais. Como explica o arquiteto Portas (1973) na sua obra: *O Processo de Urbanização*, a ilha portuense é o resultado de uma "urbanização de quintal", onde o proprietário da casa da frente construía pequenas habitações em série ao longo de um corredor estreito, criando uma cidade dual: a cidade visível, de pedra e granito, e a cidade escondida, de madeira e humidade. Esta tipologia era marcada por uma densidade asfixiante e pela ausência quase total de infraestruturas, levando o médico Jorge (1899) no seu relatório *A Peste Bubónica no Porto*, a descrevê-la como "o antro onde a miséria se acotovela e a doença se propaga como um rastilho".

2.2.1 A quarentena de 1899

A génese das ilhas do Porto encontra-se intimamente associada às profundas transformações económicas e sociais ocorridas em Portugal a partir de meados do século XIX. O desenvolvimento industrial da cidade, impulsionado pelo crescimento dos setores têxtil, metalúrgico, conserveiro, tabaqueiro e corticeiro, transformou o Porto num dos principais polos industriais do país, atraindo um número crescente de trabalhadores provenientes sobretudo das áreas rurais do Norte de Portugal. Este intenso movimento migratório provocou um rápido aumento da população urbana, sem que o crescimento da oferta habitacional acompanhasse a mesma dinâmica, originando um défice significativo de habitação para as classes operárias (Portas, 1986; Teixeira, 1996).

Grande parte destes trabalhadores encontrava emprego nas numerosas fábricas dispersas pela cidade, particularmente nas unidades ligadas à indústria têxtil, uma das atividades económicas mais representativas da época. Para além do trabalho desenvolvido nos estabelecimentos industriais, era igualmente frequente a realização de atividades de tecelagem em contexto doméstico. Inicialmente, muitos operários deslocavam-se diariamente aos locais onde se encontravam instalados os teares; contudo, a tributação incidente sobre a utilização destes equipamentos incentivou progressivamente a sua instalação nas próprias habitações. Desta forma, muitas famílias passaram a desenvolver a produção têxtil dentro de casa, transformando a habitação simultaneamente em espaço de residência e de trabalho. Esta realidade contribuiu para uma crescente sobreocupação dos alojamentos, agravando as condições de salubridade, ventilação e conforto existentes (Jorge, 1899; Teixeira, 1996).

Perante a incapacidade do mercado formal em responder às necessidades habitacionais da população operária, numerosos proprietários começaram a rentabilizar os logradouros situados no interior dos quarteirões através da construção de pequenas habitações dispostas ao longo de corredores estreitos, dando origem às denominadas "ilhas". Estas estruturas caracterizavam-se por reduzidas dimensões, elevada densidade construtiva, inexistência de infraestruturas sanitárias adequadas e fracas condições de iluminação e ventilação, tornando-se rapidamente a principal forma de alojamento das classes trabalhadoras da

cidade (Portas, 1986; Teixeira, 2014). Sendo assim, a ilha sobressaiu como uma tipologia habitacional autónoma e lucrativa. A burguesia detentora desses lotes profundos percebeu que a rentabilidade da terra era altamente superior se o interior dos quarteirões fosse densificado com filas de pequenas habitações, escondidas atrás da fachada principal que mantinha a dignidade urbana.

Foi neste contexto, de forte crescimento urbano, precariedade habitacional e elevada concentração populacional que, em 1899, o Porto enfrentou um dos episódios sanitários mais marcantes da sua história contemporânea: o surto de peste bubónica. A identificação da doença pelo médico e higienista Ricardo Jorge conduziu à implementação de um conjunto de medidas sanitárias excepcionais, entre as quais a quarentena imposta à cidade, com o objetivo de conter a propagação da epidemia. A elevada incidência da doença nas zonas mais densamente povoadas revelou de forma particularmente evidente as deficientes condições de habitabilidade existentes nas ilhas, reforçando o discurso higienista que as classificava como focos de insalubridade e de risco para a saúde pública (Jorge, 1899).

Como nota Pereira (2012), o Porto assistiu a uma "industrialização sem urbanismo", em que a mão de obra massiva, oriunda do Douro e do Minho, era empurrada para estes corredores insalubres, invisíveis aos olhos da cidade oficial (Tabela 1).

Tabela 1 - Evolução do nº de habitantes no Porto e do nº de ilhas existentes entre 1864- 1939

Indicador	Valor / Ano	Fonte
População do Concelho	86 761 habitantes (1864)	Teixeira (1992); Revistas RCAAP
População do Concelho	105 838 habitantes (1878)	Teixeira (1992); Revistas RCAAP
População do Concelho	138 860 habitantes (1890)	Teixeira (1992); Revistas RCAAP
Existência de "Ilhas"	1 152 ilhas (1939)	Câmara Municipal do Porto (Inquérito 1939)
População em Ilhas	~45 291 pessoas (1939)	Câmara Municipal do Porto (Inquérito 1939)

A regulação municipal era praticamente inexistente (Teixeira, 1992). Dessa ausência de fiscalização resultou o crescimento das chamadas “ilhas” habitacionais, que se tornaram a resposta urbana e social para alojar a crescente classe operária (Loureiro de Matos, 1994). Estas estruturas consistiam em conjuntos de habitações densas e insalubres, construídas em terrenos estreitos no interior de quarteirões e acessíveis por um único corredor ou viela. Compostas por apenas um ou dois compartimentos, sem saneamento básico ou água canalizada, estas casas ofereciam condições de habitabilidade precárias que, apesar das rendas desajustadas aos salários, forjaram espaços de forte convivência comunitária. O culminar desta desorganização deu-se a 23 de agosto de 1899, quando o Porto entrou em quarentena devido à peste bubónica. A decisão, tomada por Ricardo Jorge perante uma doença que rapidamente extravasou o operariado para alcançar outros estratos sociais (ISCTE-IUL, 2021), tornou o Porto numa das últimas cidades europeias a erradicar o surto, com 320 casos e 132 mortes registadas (Instituto dos Arquivos do Porto).

2.2.2 As ilhas durante o Estado Novo

A quarentena de 1899 acabou por desencadear um conjunto de reformas urbanísticas e sanitárias, incluindo novas regras de construção, a limitação das ilhas, a instalação de saneamento básico e a criação de alternativas habitacionais (nos bairros de Monte Pedral, Bonfim e Lordelo). No início do século XX, as iniciativas continuaram, embora timidamente. O primeiro bairro social do Porto, o Bairro Sidónio Pais (hoje Bairro da Arrábida), surgiu em 1918, sendo seguido de colónias operárias construídas entre 1915-1919 (Teixeira, 1992). Contudo, estes empreendimentos eram insuficientes e pouco acessíveis à generalidade dos trabalhadores.

A persistência do problema habitacional das ilhas manteve-se evidente durante o Estado Novo. Em 1939, um levantamento realizado pela Câmara Municipal do Porto identificava 1152 ilhas, onde residiam cerca de 45 000 pessoas, correspondendo aproximadamente a 17% da população da cidade (Espírito Santo, 2010). Outras estimativas indicavam que cerca de 20% da população portuense continuava a viver nestas estruturas habitacionais (Teixeira, 1992). Contudo, as ilhas não constituíam apenas espaços marcados pela

precariedade construtiva e pela insalubridade. A elevada proximidade entre os moradores, a partilha quotidiana de pátios, corredores, acessos e equipamentos comuns e a forte concentração de população operária favoreceram a formação de redes de solidariedade, de entreajuda e de consciência coletiva. Estes espaços comuns contribuíram, assim, para a consolidação de uma coesão social própria, permitindo a circulação de ideias, a organização dos trabalhadores e a emergência de formas de mobilização política e sindical. A presença de grupos anarquistas, a formação de comunidades operárias, a participação em greves e as reivindicações por melhores condições de salubridade e habitabilidade encontram-se diretamente relacionadas com esta vivência coletiva e com a proximidade estabelecida no interior das ilhas. Neste sentido, os espaços partilhados desempenhavam uma função que ultrapassava a simples circulação ou satisfação de necessidades domésticas, constituindo lugares de sociabilidade, de resistência e de construção de identidade comunitária.

Perante esta capacidade de organização e mobilização, as classes laboriosas foram frequentemente encaradas pelo regime como grupos potencialmente perigosos, o que conferiu às políticas habitacionais um carácter não apenas assistencial ou higienista, mas também disciplinador e de controlo social (Pereira, 2012). A intervenção sobre as ilhas procurava, deste modo, responder às deficientes condições de salubridade, mas também dispersar comunidades operárias densamente organizadas e regular os seus modos de vida. Apesar da implementação do Programa das Casas Económicas, o principal marco urbanístico deste período foi o Plano de Melhoramentos do Porto, desenvolvido entre 1956 e 1966 e aprovado pelo Decreto-Lei n.º 40616, de 28 de maio de 1956. O diploma reconhecia expressamente a «importância de ordem moral, social e política do problema das “ilhas” do Porto» e estabelecia como objetivo a «construção, no prazo de dez anos, de um mínimo de seis mil habitações», destinadas ao realojamento dos moradores das ilhas e de outros bairros insalubres existentes na cidade.

Todavia, a deslocação das populações para novos bairros periféricos implicou frequentemente a desarticulação das redes de vizinhança e de apoio construídas ao longo de várias gerações. A leitura histórica das ilhas demonstra, por isso, que a intervenção nestes núcleos habitacionais não pode limitar-se à resolução das deficiências físicas do

edificado. Deve igualmente considerar os valores sociais, comunitários e identitários associados aos seus espaços comuns. Esta dimensão revela-se central para a presente dissertação, na medida em que sustenta a defesa de modelos de reabilitação capazes de melhorar as condições de habitabilidade sem eliminar as relações de proximidade, as práticas de entreajuda e os vínculos territoriais que caracterizam estes conjuntos habitacionais.

Esta década foi marcada por uma profunda transformação urbana, com um impacto significativo em diversos domínios do urbanismo. Destacou-se, nomeadamente, um novo zonamento focado na alteração do uso do solo no arco exterior da cidade, período durante o qual foram construídos 13 bairros municipais. A implementação destes novos aglomerados habitacionais, caracterizados pelo seu relativo isolamento e servidos por amplos espaços verdes coletivos e multifuncionais, influenciando decisivamente a ocupação urbana e a estruturação viária, apoiada numa nova rede de acessibilidades. Os efeitos positivos deste novo zonamento refletiram-se de imediato no descongestionamento do centro da cidade, na melhoria das acessibilidades, na valorização dos terrenos periféricos e na expansão das atividades comerciais, industriais e de serviços.

A década de 56-66 deveu-se muito à figura de José Machado Vaz, sendo alguém indissociável da transformação modernista do Porto em meados do século XX. O seu mandato como Presidente da Câmara (1953–1962) coincidiu com o lançamento e execução do crucial Plano de Melhoramentos, um período de expansão urbana sem precedentes que visava colmatar décadas de atraso infraestrutural. Com ele e enquanto licenciado em Engenharia Eletrotécnica, José Machado Vaz aplicou um rigor técnico e uma visão de eficiência invulgares à gestão municipal do Porto. Ao assumir a presidência da Câmara em 1953, deparou-se com uma cidade marcada por graves carências habitacionais e uma rede viária obsoleta, respondendo a estes desafios através do ambicioso Plano de Melhoramentos. Sob a sua orientação, este plano focou-se na construção de grandes bairros sociais para realojar as populações que viviam nas "ilhas", garantindo a modernização das infraestruturas básicas de gás e eletricidade, áreas que dominava tecnicamente.

2.2.3 As ilhas sob o programa Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL)

Após a Revolução dos Cravos em 1974, foi instaurado um programa estatal de habitação social disruptivo, destinado a mitigar o severo défice habitacional das populações desfavorecidas em Portugal. Este programa, tratava-se do Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL). Num contexto de profunda precariedade, em que os censos de 1970 revelavam que mais de metade do parque edificado carecia de infraestruturas básicas e uma fatia significativa da população urbana residia em núcleos de autoconstrução degradados e "ilhas" insalubres, o SAAL emergiu como uma resposta operativa assente na participação direta.

A estratégia urbanística, delineada sob a égide de Nuno Portas, priorizou o "direito ao lugar", salvaguardando a permanência das comunidades nos seus tecidos urbanos de origem e contrariando a lógica de segregação periférica vigente durante o Estado Novo. Esta abordagem implicou a ocupação de terrenos com elevado valor imobiliário nos centros consolidados de Lisboa e do Porto, gerando tensões acentuadas com as estruturas do poder local e interesses fundiários privados. Enquanto no Algarve o processo se caracterizou pela celeridade e pela tipologia unifamiliar de autoconstrução evolutiva, imortalizada nas intervenções da Meia Praia, nos centros metropolitanos as brigadas técnicas da Escola do Porto e de Lisboa desenvolveram soluções de maior densidade, como blocos multifamiliares de baixa cota que promoviam a escala humana e a vida comunitária, destacando-se projetos de vulto assinados por Álvaro Siza Vieira, Raul Hestnes Ferreira e Sérgio Fernández.

No contexto do SAAL/Norte, a intervenção arquitetónica distanciou-se da "tábua rasa" modernista, optando por uma metodologia que privilegiava a continuidade do tecido urbano e a interpretação das preexistências. O desenho não se limitava à unidade habitacional; procurava, sobretudo, a criação de fragmentos de cidade que respondessem à densidade social e à orografia complexa da cidade do Porto.

- **Bairro da Bouça (Álvaro Siza Vieira)**

Situado junto a um aterro ferroviário, o projeto da Bouça é exemplar na gestão de condicionantes acústicas e espaciais. A solução tipológica assenta em quatro blocos

longitudinais que definem ruas interiores de carácter semipúblico, promovendo a apropriação comunitária. O projeto conta com uma galeria de acesso e um muro de betão de cota elevada como barreira fónica contra a via-férrea, demonstrando uma inteligência infraestrutural rara na habitação social.

A repetição de um módulo em duplex, com acesso por galerias exteriores, remete para uma reinterpretação erudita da "ilha" portuense, mas dotada de condições de salubridade e ventilação cruzada. A escala das fachadas e os planos de cor integraram o conjunto na envolvente consolidada da Rua da Boavista.

- **Bairro do Leal (Sérgio Fernández)**

A intervenção no Bairro do Leal, na zona das Musas, destaca-se pela sua complexidade volumétrica e pela resistência à monotonia serial. Num quarteirão oitocentista profundamente degradado, a estratégia passou por:

Tipologias Diferenciadas: Ao contrário da padronização comum, Fernández desenhou 16 habitações unifamiliares com variações de planta, permitindo uma adaptação face à geometria irregular do terreno.

Articulação Espacial: A organização não-longitudinal das casas cria pequenos recantos e pátios que mimetizam a escala orgânica do Porto histórico, estabelecendo um diálogo dialético entre a memória operária do local e uma linguagem arquitetónica contemporânea e funcionalista.

- **Bairro de São Vítor (Álvaro Siza Vieira)**

Nesta operação, a arquitetura assume uma postura arqueológica. Siza Vieira projetou sobre os vestígios de uma antiga ilha, procurando que o novo desenho não apagasse as cicatrizes do passado. A sobreposição de uma ordem racional e repetitiva aos alinhamentos preexistentes visava manter a identidade do lugar. Infelizmente, a posterior remoção de muros em ruína que serviam de testemunho histórico comprometeu parte desta intenção original, embora a relação com o logradouro permaneça como lições de inserção urbana.

2.2.4 As ilhas do programa SAAL até à atualidade

O encerramento do programa, precipitado pela recomposição política após o 25 de novembro de 1975, programa esse que vigorou no ano e meio de Período Revolucionário Em Curso (PREC) desde o 25 de abril de 1974, marcou a transição para uma política habitacional de pendor liberal, focada no crédito à aquisição e na promoção privada, apesar da sua extinção prematura e da paralisação de inúmeras operações urbanas inacabadas.

Desta forma, no pós-25 de Abril, Portugal manteve uma “crise de habitação de tipo social”, marcada por forte dependência da iniciativa privada e das políticas de crédito (Domus Social, 2024). A herança destas dinâmicas tornou-se evidente no início do século XXI: o Porto evidenciava a persistência do problema, com cerca de 13.500 pessoas a viverem em ilhas, mais de 6.500 em condições igualmente precárias e aproximadamente 40.000 em bairros sociais (Domus Social, 2024).

Apesar de frequentemente estigmatizados, os bairros sociais são hoje diversos e complexos, ao passo que as “ilhas” representam cerca de 5% da população do município, sendo reconhecidas como parte do património cultural e histórico da cidade (Espírito Santo, 2010) (Figura 2). Estes territórios, onde foram identificadas 957 “ilhas” na cidade, com cerca de 10.000 residentes (SRU, Porto Vivo), exige o reconhecimento da sua história e a necessidade de políticas territorializadas, sustentáveis e socialmente integradas (CEAU-FAUP, 2025). Este número poderá crescer, caso se atente a todos os tipos de habitação do estilo ilha que nem sempre todos são levados em consideração.



Figura 2 - As ilhas existentes no município do Porto (SRU, Porto Vivo 2025)

2.3 PROGRAMAS DE PRESERVAÇÃO DAS ILHAS NO PORTO

A estratégia contemporânea de intervenção nas ilhas do Porto, procura responder à urgência habitacional sem descaracterizar a malha urbana. Segundo a Câmara Municipal do Porto (2024), as intervenções são agora enquadradas prioritariamente pelos seguintes mecanismos:

- **1.º Direito**

O programa 1.º Direito: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, constitui o principal pilar do financiamento nacional destinado a garantir o direito à habitação, sendo a sua execução operacionalizada e gerida localmente pelo Município. Este mecanismo legal, instituído pelo Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho, visa dar uma resposta direta e finalista às famílias que subsistem em condições indignas e que se encontram em situação de comprovada carência económica. Através desta política pública, o Estado assegura o suporte financeiro necessário para a reabilitação de habitações degradadas ou, quando tal se justifica, para a construção de novas soluções habitacionais, adaptadas às necessidades

específicas dos agregados (Decreto-Lei n.º 37/2018). Este programa permite que o Município atue como o elo facilitador entre as carências identificadas no terreno e os recursos financeiros disponíveis. Segundo o enquadramento do Decreto-Lei n.º 37/2018, o apoio não se limita à intervenção física no edificado, mas foca-se primordialmente na dignidade humana, priorizando soluções que eliminem situações de insalubridade, precariedade ou sobrelotação. Assim, o 1.º Direito configura-se como um instrumento essencial de justiça social, capacitando as autarquias para resolverem problemas habitacionais persistentes, através de um modelo de financiamento que privilegia a inclusão e a regeneração do tecido urbano (Decreto-Lei n.º 37/2018).

- **Áreas de Reabilitação Urbana (ARU)**

As Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) constituem zonas geograficamente delimitadas pelo Município, com exemplos de relevo na ARU de Campanhã ou na do Centro Histórico, que funcionam como catalisadores da regeneração do tecido edificado. Esta localização estratégica é fundamental para a recuperação das "ilhas", uma vez que confere aos proprietários o acesso direto a um pacote de incentivos fiscais automáticos destinados a viabilizar e estimular o investimento privado. Uma das vantagens mais significativas é a aplicação da taxa reduzida de Imposto de Valor Acrescentado (IVA) (6%) em obras de reabilitação, o que permite uma redução substancial dos custos de empreitada em comparação com a taxa normal.

Para além dos benefícios em sede de IVA, o enquadramento nestas áreas delimitadas oferece um alívio fiscal alargado, incidindo sobre a posse e a transação de imóveis. Os proprietários que invistam na reabilitação destas zonas podem beneficiar de isenções temporárias de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e de isenções de IMT (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis) no momento da aquisição de imóveis destinados a reabilitação. Desta forma, as ARU não servem apenas como um instrumento de ordenamento do território, mas como uma ferramenta económica essencial para tornar a recuperação das "ilhas" e do edificado degradado num projeto financeiramente sustentável e atrativo.

A Figura 3 reforça a pertinência das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) enquanto instrumento estratégico para a recuperação das ilhas habitacionais do Porto, ao evidenciar que uma parte significativa destes conjuntos se encontra abrangida por perímetros de intervenção municipal.

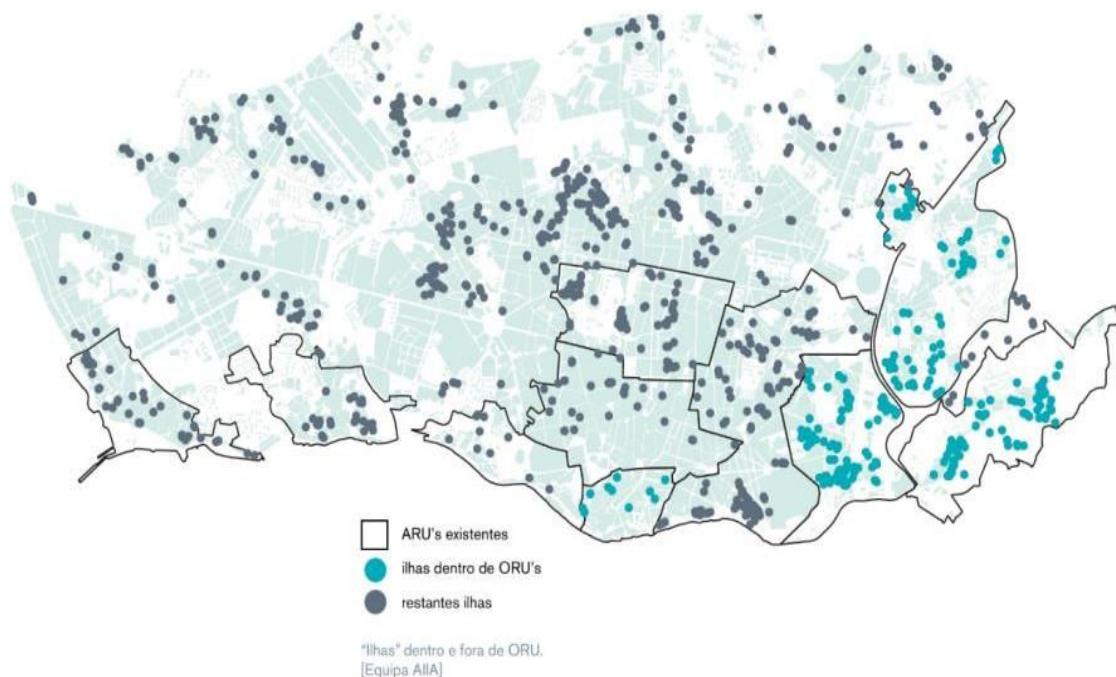


Figura 3 - As ilhas dentro e fora das ARU's e das ORU's

Esta distribuição territorial demonstra que os territórios onde persistem maiores necessidades de reabilitação coincidem com áreas onde existe enquadramento legal e fiscal favorável à intervenção, através de benefícios associados à reabilitação urbana e mecanismos de incentivo ao investimento no edificado existente. Neste sentido, as ARU assumem-se não apenas como instrumento de ordenamento, mas como uma condição estruturante para tornar viável a recuperação das ilhas, conciliando regeneração urbana, permanência da população residente e valorização do património habitacional (Decreto-Lei n.º 307/2009; Porto Vivo, SRU, 2023).

3 ESTUDO DAS ILHAS

3.1 ILHAS DA LOMBA

“A reabilitação de habitações das Ilhas da Lomba, fruto de um investimento de 7,7 milhões de euros, é mais um passo para acabar com a indignidade habitacional na cidade” - Rui Moreira (ex-presidente da Câmara Municipal do Porto).

3.1.1 Fator diferenciador

As Ilhas da Lomba representam o modelo de intervenção pública (anteriormente privado) mais radical e profundo. Localizadas na zona oriental (Bonfim e Campanhã), estas ilhas estavam num elevado estado de degradação, o que levou a uma estratégia de demolição integral para dar lugar a uma "nova" ilha no mesmo local. A sua identidade futura foca-se em preservar a memória operária e a escala tradicional de dois pisos, mas sob padrões modernos de conforto, salubridade e eficiência térmica, funcionando como um projeto-piloto de erradicação da "indignidade habitacional" através da promoção pública da Porto Vivo, SRU (2026).

O que está a acontecer nestas ilhas, é o realojamento dos seus moradores, enquanto estas são demolidas, dando lugar a uma nova “Lomba” no mesmo lugar. O projeto deverá estar concluído ainda este ano de 2026 e pretende preservar os espaços, a cultura, a história e a tradição do local, agora com novas fachadas e melhores condições de conforto para os seus habitantes.

3.1.2 Estrutura e funcionalidade

A estrutura edificada é marcada pela elevada densidade e pela predominância da habitação unifamiliar mínima, disposta em corredores estreitos com logradouros partilhados. Esta tipologia de habitação coletiva de pequena escala reflete tendências de ocupação do solo de baixo custo para o proletariado (Análise da Área Habitacional Histórica do Porto).

Em termos de infraestruturas, a acessibilidade é tipicamente pedonal, caracterizada pela baixa "*walkability*" no interior do corredor e pela dependência das vias públicas adjacentes para acesso rodoviário e transportes. A oferta de equipamentos sociais, comércio e serviços é, geralmente, inexistente dentro da Ilha, sendo os residentes forçados a recorrer ao tecido envolvente para satisfazer as necessidades básicas, o que acentua a sua vulnerabilidade urbanística (Análise da Área Habitacional Histórica do Porto). A presença de espaços verdes é praticamente nula, limitando-se, por vezes, a pequenos vasos ou canteiros nos acessos.

3.1.3 Proposta de intervenção

A presente intervenção nas Ilhas da Lomba, situadas na freguesia do Bonfim, na parte oriental do Porto, constitui uma operação de reabilitação urbana promovida pela Porto Vivo, SRU. O projeto incide sobre um conjunto de edifícios situados na Rua de Vera Cruz, Rua do Lourenço e Travessa da Lomba, que atualmente englobam "6 ilhas em elevado estado de degradação e com condições de pouca salubridade" (Figura 4).



Figura 4 - Situação atual das ilhas da Lomba

Com uma área de intervenção de aproximadamente 3.102,06 m², a proposta visa a demolição integral das construções existentes, salvaguardando a reutilização de materiais de valor na nova edificação (Figuras 5 e 6).



Figura 5 - Situação futura nas Ilhas da Lomba



Figura 6 - Transformação nas Ilhas da Lomba

A seguinte estratégia global do projeto "assenta na premissa de gerar um mínimo impacto no tecido consolidado", procurando uma "continuidade entre o tecido urbano e as volumetrias propostas". Para tal, propõe-se o encerramento da frente urbana com edifícios de dois pisos e cobertura inclinada, harmonizando-se com o casario tradicional portuense. O conjunto é composto por seis blocos (A a F) que se adaptam à topografia acentuada, a qual apresenta um desnível de cerca de 3,5 metros entre a Rua de Vera Cruz (poente) e a Rua do Lourenço (nascente).

3.1.4 Programa Habitacional e Espaços Coletivos:

O projeto prevê a criação de 47 fogos, distribuídos pelas seguintes tipologias:

- **34 frações T1**, localizadas predominantemente nas frentes da Rua de Vera Cruz e da Rua do Lourenço.
- **10 frações T2**, concentradas no interior do logradouro (Bloco C) em formato duplex, e no Bloco E.
- **frações T3**, situadas no gaveto da Travessa da Lomba, aproveitando a geometria excecional do lote.

O miolo do quarteirão assume um papel central na promoção da convivência coletiva. Uma "praça em ligação direta com a sala de condomínio e uma lavandaria comum" é desenhada e destinada a atividades recreativas. A operação urbanística enquadra-se no Plano Diretor Municipal (PDM) do Porto como "Espaços Centrais - Área de frente urbana contínua de tipo I"13. Embora o índice de permeabilidade (0,28) seja ligeiramente inferior ao padrão de 0,30, a intervenção beneficia de um regime de exceção previsto no Art.º 16 da Subsecção II do PDM. Esta exceção aplica-se por se tratar de um conjunto habitacional consolidado que visa a "melhoria das condições de habitabilidade" e se destina a "habitação social, acessível ou a custos controlados".

As opções arquitetónicas garantem ainda a ventilação transversal de todas as habitações e o cumprimento das distâncias mínimas entre fachadas (10m) e muros (3m), conforme exigido pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU). Visualmente, os edifícios mantêm uma linguagem coerente, com pisos superiores ligeiramente recuados e a integração de painéis solares em coberturas tecnicamente otimizadas.

3.2 ILHA DA BELA VISTA

“Se amanhã se instalar uma família estrangeira, isso não é gentrificação, isso é o Porto, é a sensação que as pessoas têm que de alguma maneira estamos a transformar o Porto numa comunidade diferente. Isso é ótimo, é o futuro. Nós não podemos querer ser europeus, não ter fronteiras e depois subitamente termos receio, portanto temos de ter esta capacidade de absorção” - Rui Moreira (ex-presidente da Câmara Municipal do Porto).

3.2.1 Fator diferenciador

Situado também na zona oriental da cidade, na freguesia do Bonfim, no concelho do Porto, mais precisamente no interior do quarteirão com entrada pelo número 832 da Rua de Dom João IV. A Ilha da Bela Vista surge como um exemplo de realocação e conclusão de projetos municipais, onde o foco reside na reabilitação integral para validar modelos de inclusão social e manutenção das famílias no seu contexto original.

Esta ilha, um enclave urbano no Porto, reflete a tipologia de habitação operária histórica, distinguindo-se por ser um dos núcleos mais raros sob posse municipal e por ter sido alvo de um projeto de revitalização com expressão social e construída no ano de 2016 (A Cidade da Participação, 2024). A sua identidade é marcada pela memória coletiva e pelo seu historial de deterioração construtiva que persistiu por décadas, tendo a sua requalificação falhado no âmbito do programa SAAL (A Cidade da Participação, 2024).

3.2.2 Estrutura e funcionalidade

A morfologia urbana da Ilha da Bela Vista é caracterizada pela disposição de 43 casas (antes da intervenção) agrupadas em quatro filas paralelas, confinadas no interior de um quarteirão, com acesso através de corredores estreitos a céu aberto (*Domus Social*, 2024). Esta elevada densidade e a tipologia de habitação unifamiliar mínima refletem o modelo de alojamento provisório do século XIX, que se tornou permanente (*Domus Social*, 2024).

O projeto de reabilitação em curso visa a transfiguração do espaço, reconvertendo as 43

habitações originais em 35 unidades com melhores condições de habitabilidade e maior espaço, focando-se na qualidade de vida das populações (*Domus Social*, 2024). Em termos de infraestruturas e apazibilidade, o local figurava anteriormente como uma situação extrema de deterioração, com precariedade construtiva e, presumivelmente, as carências de salubridade, segurança e acessibilidade típicas das ilhas (A Cidade da Participação, 2024; *Domus Social*, 2024).

3.2.3 Dinâmica social e identidade

A dinâmica social desta ilha é excecionalmente relevante para o envolvimento ativo dos moradores no projeto de reabilitação, sublinhando a consagração da habitação como direito humano e a importância do modelo de habitação básica participada (A Cidade da Participação, 2024; Ilha da Bela Vista, 2014).

A comunidade, historicamente composta por populações de baixos recursos, que resistiram no local apesar da degradação, possui uma forte identidade individual e coletiva (A Cidade da Participação, 2024). A regeneração urbana não se limita à reabilitação física; visa também a inclusão social e a heterogeneidade social, perspetivando a ilha como uma solução de habitação *low cost* para diversos grupos sociais, incluindo jovens e estudantes, sem desalojados residentes de longa data (Reabilitação da Ilha da Bela Vista, 2016; Ilha da Bela Vista, 2014). A identidade urbana da Ilha da Bela Vista é vista como património e referência de um habitar que participa nos valores sociais e culturais da cidade, apesar de ter sido outrora um foco de estigma e problemas de saúde pública (Ilha da Bela Vista, 2014; *Domus Social*, 2024).

3.3 ILHAS DE SÃO ROQUE DA LAMEIRA

As ilhas de S. Roque da Lameira estão, maioritariamente, sob a alçada da Câmara Municipal do Porto, e não existe, até ao momento, algum projeto oficial.

3.3.1 Fator diferenciador

As Ilhas de São Roque da Lameira, enquadrado pelo Segundo Plano de Melhoramentos do Porto, possui uma identidade visual e funcional peculiar, pautada pela predominância de edifícios de habitação coletiva com tipologias e densidades características dos anos 70 (Análise da área 2 em São Roque da Lameira, Araújo et al., 2025).

Estas ilhas localizam-se no extremo oriente do município do Porto, na freguesia de Campanhã e junto à estação ferroviária de Contumil, e são ilhas profundamente municipais, distinguindo-se por uma identidade marcada pelo envelhecimento infraestrutural e por uma vivência coletiva ainda muito ligada às tradições locais. Aqui, a diferenciação passa pela necessidade de intervenções que não passem necessariamente pela demolição, mas por melhorias no espaço público, como a criação de *shared streets* (ruas partilhadas) e reforço da iluminação entre habitações para a revitalização dos pátios comuns. Como são um alvo de sucessivas melhorias apontadas, foram feitas algumas propostas de intervenção, sendo este o exemplo mais próximo da ilha do presente estudo.

3.3.2 Estrutura e funcionalidade

A estrutura urbana revela uma oferta de equipamentos sociais e de lazer cuja distribuição e qualidade são heterogéneas (Araújo et al., 2025). Em termos de infraestruturas, o bairro beneficia de uma excelente acessibilidade a transportes públicos, destacando-se a proximidade e facilidade de acesso ao metro e ferrovia de Contumil, o que otimiza a mobilidade dos seus residentes (Araújo et al., 2025). No entanto, a presença de espaços verdes é limitada quando comparada com bairros limítrofes como Contumil, Cerco e Lagarteiro, um fator que poderá ter impacto na qualidade de vida urbana (Araújo et al., 2025).

A acessibilidade e a mobilidade são facilitadas pela rede viária, embora a acessibilidade

pedonal e a *walkability* sejam variáveis. O bairro apresenta um elevado congestionamento rodoviário devido à conexão com eixos viários estruturantes (Via de Cintura Interna e Circunvalação), o que, juntamente com a densidade populacional, cria um paradoxo no conforto residencial (Araújo et al., 2025). A escassa variedade de serviços na área, maioritariamente residencial, acentua esta condição, apesar da relativa proximidade a grandes polos comerciais, tanto ao Parque Nascente a leste, como ao Alameda *Shop & Spot* a oeste (Araújo et al., 2025).

3.3.3 Dinâmica social e identitária

A dinâmica social de São Roque da Lameira é caracterizada por uma rica diversidade social e etária, refletindo a coexistência de habitantes de habitações sociais e moradores de vivendas de classe média (Araújo et al., 2025). Esta fusão de realidades é complementada por iniciativas e associações comunitárias que fortalecem os laços sociais e promovem a integração, apesar de a coesão social poder ser inconsistente entre diferentes áreas (Araújo et al., 2025).

A identidade urbana é definida pela arquitetura de diferentes épocas e pela vivência coletiva fomentada pelos espaços públicos e pelas tradições locais (Araújo et al., 2025). Contudo, a apazibilidade e a perceção visual do espaço são afetadas pela falta de manutenção em áreas recreativas, mobiliário urbano e passeios, sugerindo um envelhecimento infraestrutural sem sinais evidentes de renovação (Araújo et al., 2025).

3.3.4 Propostas de intervenção

A proposta geral para as seguintes ilhas, assenta numa estratégia integrada de qualificação do espaço público, procurando reforçar a vivência coletiva e melhorar a articulação entre os diferentes núcleos habitacionais. As intervenções propostas incluem a implementação de ruas partilhadas (*shared streets*), a criação de novas áreas de permanência e recreio, a valorização dos espaços comunitários existentes e a renovação do mobiliário urbano, de acordo com a Figura 7. Esta abordagem procura promover uma utilização mais inclusiva do espaço público,

reforçando a segurança pedonal, a convivência entre moradores e a qualidade ambiental do conjunto urbano.

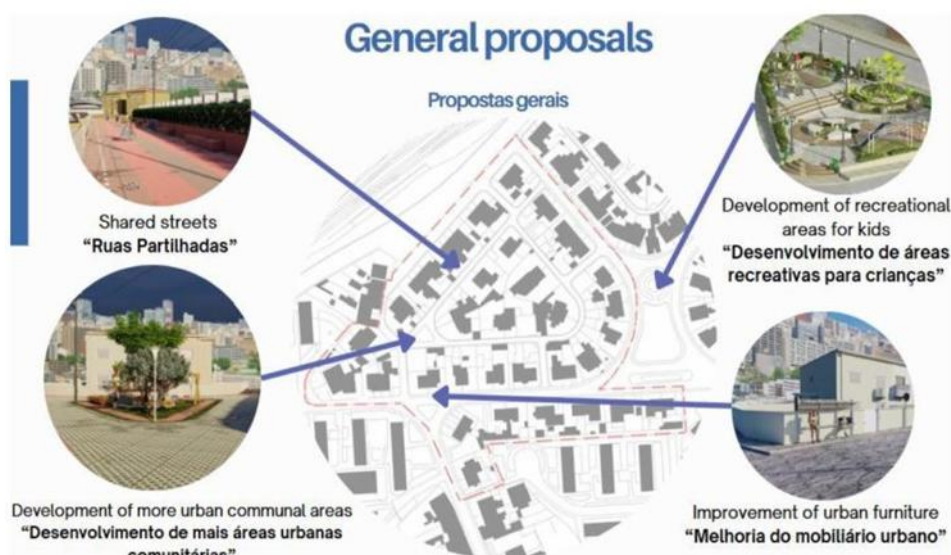


Figura 7 - Propostas gerais para as Ilhas de São Roque da Lameira, Análise da Área 2

A Figura 8 sugere, de acordo com a Análise da Área 2, a proposta para a rua principal que se baseia, uma vez mais, no conceito de *shared street*, privilegiando uma utilização equilibrada do espaço entre peões, ciclistas e circulação automóvel. A reorganização do perfil viário procura reduzir a dominância do automóvel, aumentar a segurança dos utilizadores mais vulneráveis e criar um ambiente urbano mais confortável e humanizado. Simultaneamente, a introdução de zonas verdes, mobiliário urbano e espaços de permanência contribui para reforçar a identidade do lugar e estimular a apropriação social do espaço público pelos residentes.

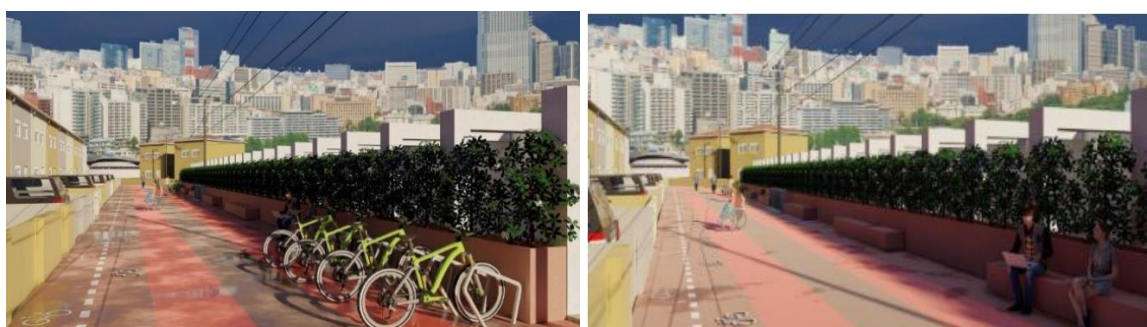


Figura 8 - Proposta da rua principal numa *Shared street*, Análise da Área 2

A proposta de iluminação visa melhorar as condições de segurança, conforto e legibilidade dos percursos pedonais no interior do conjunto habitacional, conforme ilustra a Figura 9.



Figura 9 - Proposta de iluminação entre as habitações, Análise da Área 2

A introdução de iluminação eficiente e distribuída ao longo dos espaços de circulação contribui para reduzir zonas de sombra e aumentar a perceção de segurança durante o período noturno. Para além da sua função técnica, esta intervenção procura reforçar a utilização dos espaços exteriores após o anoitecer, promovendo uma maior vitalidade urbana e melhores condições de convivência entre os moradores.

3.4 BAIRRO DE SÃO VÍTOR

3.4.1 Fator diferenciador

Localizado na freguesia do Bonfim, nas proximidades das Fontainhas e do centro histórico do Porto, o Bairro de São Vítor distingue-se das restantes ilhas analisadas por representar a mais significativa experiência de transformação das ilhas operárias através de uma intervenção pública planeada. Enquanto as restantes ilhas apresentadas mantêm, predominantemente, a sua configuração original ou resultam de processos de reabilitação pontuais, o bairro foi objeto de uma operação integrada no âmbito do programa SAAL, desenvolvida por Álvaro Siza Vieira após a Revolução de 1974.

A sua singularidade reside precisamente nesta transição entre a ilha tradicional e o bairro de habitação social contemporâneo. A intervenção procurou responder às carências habitacionais

sem recorrer ao afastamento dos moradores, preservando as relações de vizinhança e a identidade comunitária associadas ao lugar. Neste sentido, este bairro constitui um caso paradigmático da evolução das ilhas portuenses, demonstrando como a reabilitação e a substituição controlada do edificado podem coexistir com a permanência da população residente.

Ao contrário das Ilhas da Lomba, da Bela Vista, de São Roque da Lameira, de Burgães ou da Ilha do Monte da Luz, onde a discussão incide sobretudo na preservação e reabilitação do tecido existente, o Bairro de São Vítor representa um precedente histórico de intervenção pública que procurou reinterpretar o modelo da ilha através de uma nova solução urbanística e habitacional.

3.4.2 Estrutura e funcionalidade

Localizadas, também na freguesia do Bonfim, na parte oriental do município, estas habitações operárias tradicionais encontram-se distribuídas ao longo da Rua de São Victor, uma rua muito próxima da zona das Fontainhas e com vista sobre o rio Douro. Do ponto de vista da morfologia urbana, as ilhas ocuparam os interstícios de lotes de matriz setecentista e almadina, resultando numa "oposição física vincada: enquanto a frente de rua ostentava residências apalaçadas, o interior densificava-se com habitações proletárias acessíveis apenas por túneis estreitos ou gradeamentos" (Teixeira, 1996). A funcionalidade histórica destaca o legado da operação SAAL (1974-1979), coordenada por Álvaro Siza Vieira, que propunha uma "integração harmoniosa entre novas estruturas e o tecido existente", respeitando a métrica dos lotes tradicionais. O desafio atual, enquadrado pelo programa 1.º Direito, passa por modelos de reabilitação que promovam o aumento das áreas habitáveis e a criação de espaços verdes.

3.4.3 Dinâmica social e identitária

Esta distribuição espacial favoreceu o surgimento de uma identidade sociocultural própria, onde a "exiguidade do espaço e a porosidade das paredes forçavam uma vida em comum, simbolizada pela utilização da 'meia-porta' que mediava a tensão entre o espaço doméstico e o corredor coletivo" Pereira (2012). Historicamente estigmatizadas como focos de

insalubridade, estas populações sofreram campanhas de erradicação que causaram o "desenraizamento e a perda de laços de vizinhança". Hoje, a dinâmica social é marcada por uma perda demográfica de 10% na última década, dependendo criticamente da "mediação pública" para superar a fragmentação da propriedade privada e garantir a regeneração integral.

3.4.4 Proposta de intervenção

- **Diagnóstico Socio-Habitacional e Pressão Imobiliária**

No relatório "As Ilhas de São Vitor: Contexto e Oportunidades para a ORU (Operação de Reabilitação Urbana) do Bonfim" (2025), coordenado por Aitor Varea Oro e Marta Sousa, apresenta uma análise técnica detalhada acerca da transformação profunda na última década (2015-2025) relativamente à regeneração urbana de núcleos degradados no Porto. Observa-se uma perda de cerca de 10% de residentes permanentes, acompanhada por uma "substituição do perfil de morador tradicional por outro com mais poder de compra". Esta mudança é impulsionada pela introdução de novos usos, nomeadamente o Alojamento Local, que passou de inexistente em 2015 para 33 unidades em 2025.

- **Estratégias de Intervenção (*Masterplan*)**

O relatório defende que a futura Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do Bonfim deve ser do tipo sistemática, o que permite ao município utilizar ferramentas como a "imposição da obrigação de reabilitar, arrendamento forçado ou reestruturação da propriedade". Os princípios orientadores incluem:

- qualificação da frente de rua: respeito pelo loteamento histórico e promoção da ventilação transversal;
- sustentabilidade: introdução de elementos naturais e aumento da permeabilidade do solo no interior dos quarteirões;
- segurança: criação de novos percursos pedonais para servir de rotas de evacuação

em caso de incêndio.

- **Propostas Prioritárias**

Foram detalhadas três áreas de intervenção com base em critérios de degradação, vacância e número reduzido de proprietários:

- **Praça da Alegria Norte:** Propõe-se a reabilitação de três ilhas contíguas (São Vítor 184, 182 e Praça da Alegria 53) para criar habitação com áreas adequadas, permitindo realojar residentes e atrair 10 novos agregados a custos controlados.
- **Praça da Alegria Sul:** Foco na criação de uma rede de percursos entre várias ilhas para melhorar a segurança contra incêndios e a acessibilidade, aproveitando edificado público e privado.
- **Travessa de São Vítor:** Intervenção no espaço público para qualificar a ligação entre a Rua de São Vítor e o Passeio das Fontainhas, potenciando a reabilitação do edificado devoluto e reduzindo o isolamento da zona.

A análise do Bairro de São Vítor permite compreender a complexidade urbana e habitacional deste território, evidenciando simultaneamente a sua relevância social e os desafios associados à sua preservação. A configuração espacial do conjunto demonstra uma forte predominância do uso habitacional no interior dos quarteirões, confirmando a persistência da função residencial que historicamente caracterizou estas estruturas urbanas e a sua integração no tecido consolidado da freguesia do Bonfim (Figura 10).



Figura 10 – Configuração do Bairro de São Vitor (2025)

Apesar desta vocação habitacional (direito social a uma habitação adequada a custos acessíveis) se manter claramente presente, a leitura do estado de conservação do edificado revela uma realidade bastante heterogénea. A coexistência de habitações em bom estado de conservação com outras marcadas por diferentes níveis de degradação demonstra que os processos de manutenção e reabilitação ocorreram de forma desigual ao longo do tempo, refletindo diferentes capacidades de investimento e distintos níveis de intervenção por parte dos proprietários (Figura 11). Esta situação evidencia a necessidade de estratégias de reabilitação capazes de responder às especificidades de cada núcleo, evitando abordagens uniformes para realidades bastante distintas.

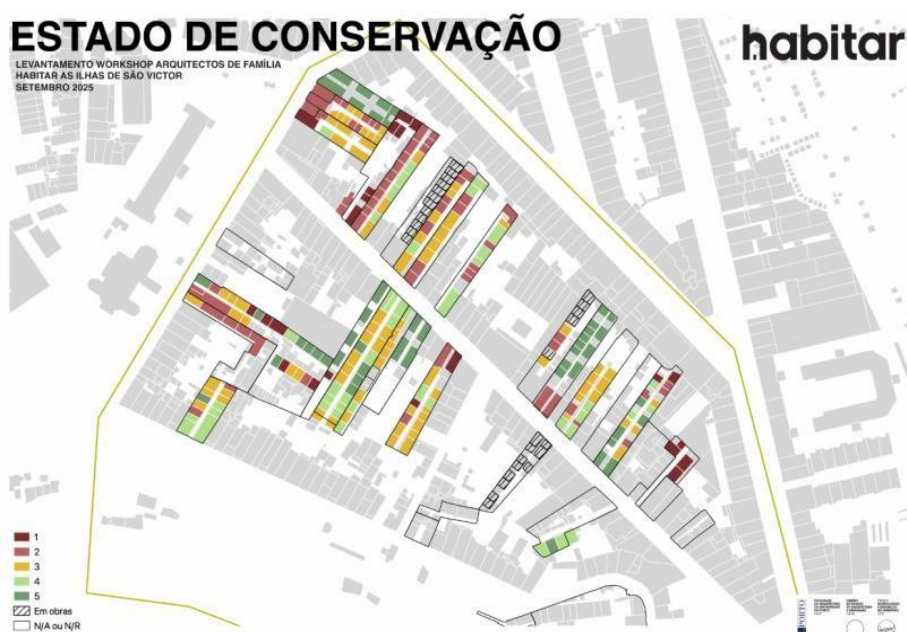


Figura 11 – Estado de conservação do Bairro de São Vítor

Paralelamente, a análise da estrutura da propriedade demonstra uma elevada fragmentação fundiária, característica comum a muitos destes conjuntos habitacionais. A existência de múltiplos proprietários dificulta frequentemente a implementação de intervenções integradas, exigindo mecanismos de coordenação e concertação capazes de compatibilizar diferentes interesses e disponibilidades económicas (Figura 12).



Figura 12 – Nº proprietários do Bairro de São Vítor

Por sua vez, os padrões de ocupação evidenciam uma realidade marcada pela coexistência entre habitações permanentemente ocupadas e um número significativo de frações devolutas ou subutilizadas (Figura 13). Esta situação revela, por um lado, a permanência da função social e habitacional do bairro e, por outro, o potencial existente para a recuperação e reutilização do património edificado atualmente desocupado.

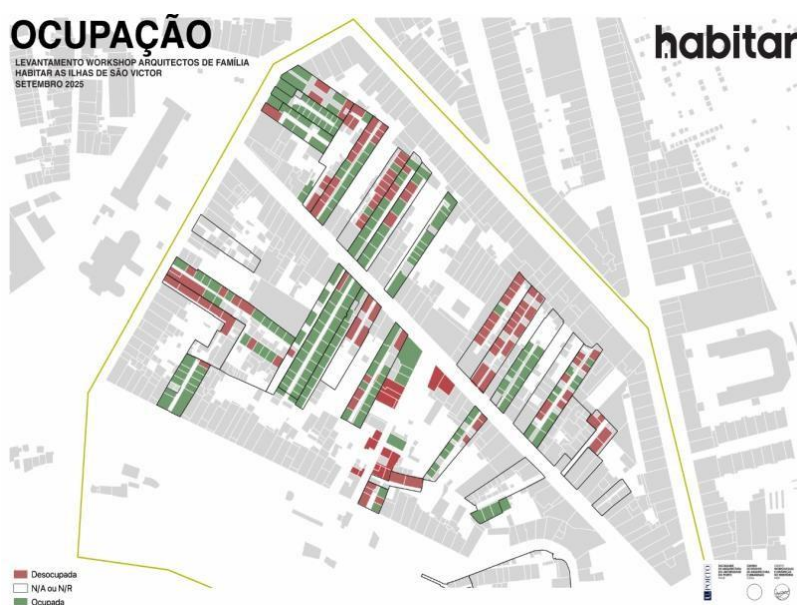


Figura 13 – Ocupação do Bairro de São Vitor

Em conjunto, estas características demonstram que o Bairro de São Vitor permanece como um importante território residencial no contexto urbano do Porto, mas enfrentam desafios significativos relacionados com a conservação do edificado, a fragmentação da propriedade e a ocupação irregular do parque habitacional. Simultaneamente, evidenciam um elevado potencial de reabilitação, capaz de contribuir para a manutenção da população residente e para a valorização de um património urbano que continua a desempenhar um papel relevante na estrutura habitacional da cidade.

3.5 ILHA DE BURGÃES

3.5.1 Fator diferenciador

A análise da Ilha de Burgães revela um processo de consolidação indissociável da expansão da cidade para ocidente durante o século XIX. Localizada na freguesia de Cedofeita, junto ao largo da Ramada Alta, e muito próxima da rotunda da Boavista (coração da cidade), trata-se de uma ilha de outrora de domínio público, que foi adquirida e intervencionada pela empresa *Impare Architecture*, permanecendo sob o domínio desta empresa.

Tal como aponta Teixeira (1996), a génese destas estruturas operárias prende-se com a ocupação intensiva dos interstícios de lotes de matriz almadina, caracterizados pela "extrema profundidade e frentes estreitas (aproximadamente 5,5 metros)", que permitiram um crescimento urbano "para dentro" do quarteirão. O diferencial deste núcleo em Cedofeita foi a pressão demográfica exercida pela proximidade aos eixos ferroviários, como a estação de metro do Carolina Michaelis e a da Lapa, num seio de terrenos anteriormente desvalorizados.

3.5.2 Estrutura e Funcionalidade

Do ponto de vista da morfologia urbana, a Ilha de Burgães constitui um exemplo paradigmático da tipologia de "ilha padrão", predominante na zona de Cedofeita. Esta estrutura caracteriza-se por renques de casas térreas com áreas extremamente reduzidas a 20 ou 25 m², que se organizam linearmente ao longo de um corredor central de acesso. Como nota Teixeira (1996), esta ocupação intensiva do logradouro permitiu um crescimento urbano "para dentro", mas resultou numa densificação excessiva.

Esta conformação espacial gerou, historicamente, um microcosmo social e cultural único. Segundo Pereira (2012), a fronteira entre o domínio público e o privado nestes núcleos era permanentemente "diluída pela porosidade das paredes". A utilização da "meia-porta" surge aqui como um elemento arquitetónico e social fundamental: funcionava como um filtro que "inibia a entrada de estranhos enquanto permitia a ventilação e a socialização entre vizinhos", mediando a tensão entre a vida doméstica e o espaço coletivo do corredor. Também se

verificava uma "insalubridade severa", exacerbada pela ausência de ventilação cruzada e pela carência histórica de infraestruturas básicas de água e saneamento. Esta realidade transformou, durante décadas, estes núcleos em focos de estigmatização higiénica e social.

Atualmente, o diagnóstico estratégico da Ilha de Burgães revela que estes problemas persistiram e transmutaram-se. Identificam-se hoje problemas críticos de "deficiente acessibilidade e uma elevada incidência de degraus", que comprometem gravemente a mobilidade de uma população envelhecida e a segurança contra incêndios. Consequentemente, as novas propostas de intervenção exigem uma reabilitação profunda que não só "aumente as áreas úteis" dos fogos, mas que garanta também a "permeabilidade do solo" no interior do quarteirão, procurando reverter o legado de degradação física e funcional (Pereira, 2012).

3.5.3 Dinâmica social e identitária

A identidade sociocultural da Ilha de Burgães é profundamente marcada pela "porosidade das paredes e pela utilização da 'meia-porta'". Como descreve Pereira (2012), este elemento arquitetónico não era apenas funcional, mas um mediador social que "permitia a socialização entre vizinhos enquanto geria a tensão com o espaço coletivo" do corredor central. No entanto, a dinâmica atual deste núcleo é de uma complexidade crítica. Segundo o diagnóstico estratégico para o território de Cedofeita, embora esta zona concentre cerca de 80 núcleos de ilhas, regista-se aqui uma das mais elevadas taxas de abandono e de "núcleos completamente desabitados da cidade".

Nos alojamentos que permanecem ocupados, a realidade social é definida por uma população "progressivamente envelhecida" que enfrenta barreiras graves à mobilidade. A existência de uma "elevada incidência de degraus nas entradas e pavimentos degradados" compromete a autonomia destes residentes. A esta fragilidade social soma-se a degradação física extrema, com uma percentagem significativa de fogos em estado de ruína, carecendo frequentemente de "equipamentos sanitários privativos e de infraestruturas de água quente", enfrentando o obstáculo estrutural da "natureza predominantemente privada da propriedade". A fragmentação da posse e a escassa capacidade financeira dos senhorios, cujos rendimentos de rendas tradicionais são insuficientes para suportar obras profundas,

impedem a qualificação integral do edificado.

Apesar desta redução física e demográfica, a ilha mantém elementos identitários fundamentais: habitações unifamiliares de pequena escala organizadas em torno de um espaço comum de circulação e convivência, permanência de instalações sanitárias exteriores e uma forte continuidade geracional na ocupação, onde a transmissão da habitação continua a ocorrer sobretudo dentro do núcleo familiar.

3.6 CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DAS ILHAS ESTUDADAS

A seleção destas ilhas decorreu da diversidade histórico-territorial característica do tecido urbano do Porto, mas sobretudo pelo facto de constituírem casos que conheceram processos de reabilitação e, em determinadas situações, alterações no regime de propriedade. Estas experiências revelaram-se particularmente relevantes enquanto referências metodológicas e operacionais para enquadrar e fundamentar a proposta desenvolvida para a ilha em estudo.

A investigação incidiu sobre um conjunto diversificado de ilhas situadas em várias zonas do concelho do Porto, seleccionadas segundo critérios territoriais, sociais e morfológicos.

As ilhas analisadas foram:

- Ilhas da Lomba;
- Ilha da Bela Vista;
- Ilhas de São Roque da Lameira;
- Bairro de São Vítor;
- Ilha de Burgães,
- Ilha do Monte da Luz (caso de estudo).

A seleção destas ilhas justifica-se pela diversidade da amostra, bem como da representatividade da realidade das ilhas habitacionais do Porto, permitindo analisar diferentes contextos territoriais, sociais e urbanísticos. Neste sentido, privilegiou-se a inclusão de conjuntos com distintos estados de conservação do património edificado, diferentes regimes de propriedade,

públicos e privados, bem como estratégias de intervenção diversificadas, possibilitando a comparação entre modelos de atuação e os seus respectivos resultados. Simultaneamente, foram considerados fatores relacionados com o contexto urbano envolvente, a distribuição geográfica e os diferentes níveis de pressão imobiliária e turística existentes, procurando garantir uma leitura abrangente das múltiplas realidades que atualmente caracterizam as ilhas do Porto. Esta diversidade permitiu construir uma base comparativa mais robusta, fundamental para compreender as potencialidades, limitações e condições de aplicabilidade das estratégias de intervenção posteriormente desenvolvidas para a Ilha do Monte da Luz.

De acordo com a Tabela 2, podemos verificar as diferenças existentes entre as várias ilhas elencadas ao longo do presente trabalho. A análise comparativa evidencia a existência de diferentes trajetórias de transformação das ilhas portuenses.

Tabela 2 – Comparação das ilhas estudadas

Ilha	Tipo de atuação	Escala da intervenção	Impacto na identidade da ilha	Relevância para o estudo
Lomba	Pública	Elevada	Média	Exemplo de municipalização
Bela Vista	Pública	Muito elevada	Reduzida	Exemplo de reconstrução integral
São Roque da Lameira	Pública/ARU	Baixa/Média	Média	Exemplo de reabilitação gradual
São Vítor	Pública (SAAL)	Elevada	Média	Exemplo de transformação com permanência social
Burgães	Privada	Elevada	Muito elevada	Exemplo de reabilitação privada
Monte da Luz	Modelo proposto	Nula	Nulo	Exemplo de auto-reabilitação assistida

Os casos da Lomba, Bela Vista e São Vítor representam modelos assentes numa forte intervenção pública, enquanto a Ilha de Burgães demonstra a capacidade de iniciativa privada na recuperação do edificado. Estas ilhas evidenciam uma abordagem intermédia, baseada em intervenções graduais enquadradas por instrumentos de gestão urbanística. Em contraste, a Ilha do Monte da Luz mantém-se praticamente inalterada, constituindo um caso singular de preservação da estrutura física e social original, circunstância que justifica a exploração de um modelo de auto-reabilitação assistida como alternativa às soluções tradicionalmente aplicadas.

A escolha da Ilha do Monte da Luz, como o caso de estudo principal, justifica-se pela sua relevância urbana, social e territorial no contexto das ilhas habitacionais do concelho do Porto. Apesar da existência de centenas de ilhas distribuídas pelo município, este conjunto apresenta características que o tornam particularmente pertinente para a presente investigação. Enquanto ilha mais ocidental do Porto, reúne várias das problemáticas associadas a esta tipologia habitacional, nomeadamente a degradação do edificado, as insuficiências infraestruturais, as limitações de acessibilidade e as fragilidades ao nível das condições de habitabilidade.

Paralelamente, o caso de estudo apresenta afinidades com a realidade observada nas Ilhas de São Roque da Lameira. Em ambos os casos, apesar da existência de estudos e propostas de intervenção destinadas à melhoria das condições de habitabilidade, acessibilidade e qualificação dos espaços comuns, não se verificaram transformações estruturais significativas do conjunto edificado. Esta condição torna particularmente relevante a análise destas ilhas enquanto territórios com potencial de reabilitação, demonstrando que a ausência de grandes intervenções não significa ausência de oportunidades de regeneração urbana. Pelo contrário, evidencia a necessidade de modelos de atuação progressivos e adaptados à realidade local, capazes de melhorar as condições de vida dos moradores sem comprometer a identidade física e social destes conjuntos habitacionais.

4 METODOLOGIA

A presente dissertação insere-se no domínio do urbanismo, da habitação e da reabilitação urbana, assumindo como objeto de estudo as ilhas habitacionais do Porto enquanto tipologia urbana histórica e potencial resposta a este problema no qual todos nós estamos inseridos. Partindo da questão de investigação *"É viável dotar as ilhas de condições habitacionais sem afastar as respetivas comunidades nem convidar a especulação?"*, a metodologia adotada estrutura-se numa abordagem mista e exploratória, centrada na análise territorial, social e morfológica destes aglomerados habitacionais.

A opção por esta metodologia justifica-se pela natureza do objeto de estudo. As ilhas não constituem apenas estruturas edificadas, mas também espaços de memória coletiva, identidade social e vivência comunitária, cuja compreensão exige a análise das perceções dos moradores, das dinâmicas territoriais e dos processos históricos e políticos que moldaram estes territórios ao longo do tempo. Assim, a investigação privilegia uma leitura integrada entre espaço urbano, condições de habitabilidade e relações sociais.

O percurso metodológico desenvolve-se através de cinco etapas fundamentais: revisão da literatura, análise de casos de estudo de diferentes ilhas, trabalho de campo, recolha de informação sobretudo através de observação direta, inquéritos e entrevistas, e sistematização de soluções aplicadas ao caso da Ilha do Monte da Luz.

4.1 ILHA DO MONTE DA LUZ

A Ilha do Monte da Luz configura-se como um dos derradeiros e mais resilientes testemunhos da arquitetura piscatória e popular que outrora pontuava a mancha urbana da Foz do Douro. Situada no coração de uma freguesia marcada por uma profunda transformação estética e económica que é o caso da freguesia da Foz do Douro, esta ilha permanece ancorada na zona costeira, resistindo à pressão demográfica num território onde o antigo e o moderno coexistem em constante tensão. O seu acesso faz-se através de uma zona de intervenção urbana caracterizada por ruas de coexistência, onde o peão e o automóvel partilham o espaço, tendo como artéria principal a Rua do Monte da Luz, uma rua transversal estratégica que desemboca na vibrante Avenida do Brasil, servindo de fronteira entre a pacatez do interior do quarteirão e a azáfama da marginal atlântica (Figura 14).



Figura 14 – Delimitação das áreas da ilha do Monte da Luz

A Ilha do Monte da Luz representa um dos exemplos mais reduzidos e vulneráveis do universo das ilhas portuenses, conservando ainda hoje grande parte das características morfológicas que definem este modelo habitacional. Atualmente, o conjunto é composto por oito habitações, número inferior às dez unidades originalmente existentes, consequência de intervenções passadas que procuraram ampliar áreas habitáveis, mas que acabaram por comprometer a estabilidade estrutural de duas construções, conduzindo ao seu desaparecimento. Paralelamente, verifica-se uma situação de baixa densidade populacional

e progressivo isolamento residencial, com um número de residentes inferior a dez habitantes, sendo que apenas cinco casas se encontram habitadas. Apesar desta redução física e demográfica, a ilha mantém elementos identitários fundamentais: habitações unifamiliares de pequena escala organizadas em torno de um espaço comum de circulação e convivência, permanência de instalações sanitárias exteriores e uma forte continuidade geracional na ocupação, onde a transmissão da habitação continua a ocorrer sobretudo dentro do núcleo familiar.

Do ponto de vista das condições de habitabilidade, a análise realizada demonstra que a Ilha do Monte da Luz apresenta limitações enquadráveis nos princípios definidos pelo Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto de 1951, particularmente ao nível da ventilação, iluminação natural e afastamentos entre fachadas, previstos nos artigos 71.º, 72.º e 73.º. Estas condicionantes assumem especial relevância devido à proximidade ao mar, aos níveis elevados de humidade e à reduzida escala do conjunto edificado. Ainda assim, a exposição aos ventos dominantes e a menor compactação urbana constituem fatores ambientais favoráveis para futuras intervenções de reabilitação. Neste contexto, o RGEU não deve ser interpretado como fundamento para processos de substituição ou erradicação das ilhas, mas antes como um instrumento orientador para a melhoria das condições de habitabilidade, compatibilizando exigências técnicas contemporâneas com a preservação da identidade espacial e comunitária do lugar.

Complementarmente, o programa 1.º Direito, operacionalizado no contexto municipal através da Porto Vivo, SRU, constitui um enquadramento particularmente relevante para a Ilha do Monte da Luz, ao permitir intervenções orientadas para a recuperação habitacional, modernização de infraestruturas e reocupação do edificado devoluto. É precisamente neste enquadramento que se insere a proposta de auto-reabilitação assistida desenvolvida nesta dissertação: um modelo de intervenção progressiva, colaborativa e financeiramente apoiada, pensado para responder à pequena escala da ilha, promovendo simultaneamente a permanência dos moradores, a reabilitação do património e a continuidade das dinâmicas sociais existentes.

4.2 CARACTERIZAÇÃO SOCIODEMOGRÁFICA DOS RESIDENTES

Após todo o trabalho de estudo e de observação direta, a preocupação foi conhecer todos os moradores da ilha. Desta forma, a amostra incidiu sobre os cinco moradores residentes na Ilha do Monte da Luz que participaram nos inquéritos e entrevistas realizados no âmbito da presente investigação. Apesar da reduzida dimensão da amostra, esta revelou-se particularmente relevante para compreender as dinâmicas sociais, habitacionais e comunitárias existentes no interior da ilha, permitindo estabelecer uma leitura aprofundada das formas de habitar este território.

Relativamente à estrutura etária, verificou-se uma população predominantemente envelhecida, com idades compreendidas entre os 45 e os 80 anos, concentrando-se a maioria dos moradores na faixa etária entre os 65 e os 70 anos. Esta realidade evidencia um progressivo envelhecimento demográfico da comunidade residente, fenómeno recorrente em muitos núcleos habitacionais históricos da cidade do Porto, particularmente em contextos marcados pela permanência prolongada dos habitantes e pela reduzida renovação geracional.

A análise do tempo de permanência na ilha demonstra igualmente uma forte relação de continuidade territorial e pertença comunitária. Três dos cinco moradores nasceram na própria Ilha do Monte da Luz, refletindo a permanência intergeracional característica deste tipo de habitação popular. Um dos moradores transitou de uma outra ilha do Porto para este conjunto habitacional, mantendo assim a ligação a este modelo de habitação coletiva. Por sua vez, o morador mais jovem identificou a habitação na ilha como uma solução temporária e economicamente acessível, permitindo manter o agregado familiar unido enquanto procurava alcançar melhores condições de vida e maior estabilidade económica. No que respeita à composição dos agregados familiares, observou-se uma predominância de situações de isolamento habitacional. Quatro dos cinco moradores vivem sozinhos, sendo dois solteiros e dois viúvos, circunstância que reforça a vulnerabilidade social associada ao envelhecimento e à progressiva fragilidade das redes familiares. Apenas um agregado apresenta uma estrutura familiar mais alargada, composto por quatro elementos, correspondendo simultaneamente ao morador mais jovem da amostra.

A caracterização socioprofissional dos residentes evidencia igualmente a ligação histórica das ilhas às classes trabalhadoras urbanas. Três dos cinco moradores encontram-se atualmente aposentados, tendo anteriormente desempenhado profissões ligadas ao trabalho manual e ao comércio local, nomeadamente carpintaria, canalização e trabalho numa confeitaria entretanto encerrada no espaço comercial *London*. Os dois moradores ainda em idade ativa mantêm igualmente profissões associadas ao setor da construção e manutenção urbana, exercendo funções nas áreas da canalização e da construção civil em regime independente.

Relativamente às habilitações literárias, constatou-se um baixo nível de escolaridade entre a maioria dos moradores. Quatro dos cinco inquiridos frequentaram apenas a instrução primária até à antiga 4.^a classe, refletindo as limitações históricas de acesso à educação por parte das classes trabalhadoras durante grande parte do século XX. Em contraste, um dos moradores frequentou o ensino superior na área das Ciências da Educação, constituindo uma exceção no contexto sociocultural observado.

De forma geral, a amostra evidencia uma comunidade envelhecida, economicamente modesta e fortemente enraizada no território, marcada por relações de proximidade, permanência habitacional prolongada e forte sentimento de pertença à ilha. Estes fatores revelam-se fundamentais para compreender a importância social e humana da Ilha do Monte da Luz, reforçando a necessidade de modelos de intervenção urbana capazes de garantir, simultaneamente, a melhoria das condições habitacionais e a permanência das populações residentes.

4.3 TRABALHO DE CAMPO E OBSERVAÇÃO DIRETA

A investigação integrou trabalho de campo realizado nas diferentes ilhas estudadas, através de visitas presenciais e observação direta dos espaços urbanos e habitacionais.

O trabalho de campo teve como objetivos:

- compreender a organização espacial das ilhas;
- identificar problemas de habitabilidade;

- analisar acessibilidades, iluminação, ventilação e salubridade;
- observar as dinâmicas sociais e os usos do espaço comum;
- registar o estado de conservação do edificado,
- documentar intervenções existentes e potenciais áreas de reabilitação.

A observação direta revelou-se fundamental para compreender aspetos dificilmente perceptíveis apenas através da análise documental, nomeadamente:

- a relação entre espaço público e espaço privado;
- a importância do corredor comum enquanto espaço social;
- a dimensão comunitária das ilhas;
- os problemas de acessibilidade e manutenção,

Paralelamente, procedeu-se ao levantamento fotográfico e à análise morfológica dos conjuntos estudados, permitindo posteriormente relacionar os problemas identificados com os modelos de intervenção urbana analisados ao longo da investigação.

4.4 INSTRUMENTOS DE RECOLHA DOS DADOS

A componente empírica da presente investigação centrou-se particularmente na Ilha do Monte da Luz, tendo sido desenvolvido um processo de recolha de informação junto dos moradores e do proprietário do conjunto habitacional. Atendendo à especificidade social, territorial e histórica da ilha, optou-se pela utilização de dois instrumentos principais de recolha de dados: o inquérito por questionário e a entrevista semiestruturada.

Numa primeira fase, foi elaborado um inquérito manuscrito em formato Word, posteriormente impresso e distribuído fisicamente nas caixas de correio dos residentes da ilha. A construção do questionário teve como principal referência metodológica a obra *Ilhas do Porto*, de Vazquez & Conceição (2015), procurando adaptar os parâmetros de análise utilizados pelos autores à realidade específica da Ilha do Monte da Luz. O inquérito incidia sobre diversos parâmetros relacionados com as condições de habitabilidade e vivência

quotidiana dos moradores, nomeadamente:

- conforto habitacional;
- segurança;
- iluminação;
- acessibilidade;
- privacidade;
- conservação do edificado,
- qualidade do espaço comum.

Os moradores deveriam classificar os diferentes aspetos através de uma escala quantitativa de 1 a 5, correspondente aos diferentes níveis de satisfação (Muito Insatisfeito, Insatisfeito, Neutro, Satisfeito e Muito Satisfeito) relativamente às condições existentes na ilha. Posteriormente, o questionário integrava um espaço de resposta aberta destinado à justificação das classificações atribuídas, permitindo aprofundar as perceções individuais dos moradores relativamente ao espaço habitado. Por fim, foi incluída uma questão facultativa centrada nas intervenções que os residentes gostariam de ver implementadas na ilha, procurando recolher sugestões e expectativas relativamente ao futuro do conjunto habitacional.

Paralelamente, foi elaborado um guião de entrevista semiestruturada dirigido aos moradores e ao proprietário da ilha. As entrevistas tiveram como principal objetivo aprofundar:

- a história social da ilha;
- os percursos residenciais dos habitantes;
- a evolução física do espaço;
- as relações de vizinhança,
- as perspetivas relativamente a futuras intervenções urbanas.

A utilização da entrevista revelou-se particularmente importante para compreender dimensões subjetivas e sociais dificilmente captadas apenas através dos questionários, nomeadamente o sentimento de pertença, a memória coletiva e a ligação emocional dos

moradores ao lugar.

4.5 PROCEDIMENTO DE RECOLHA DOS DADOS

O processo de recolha de dados decorreu durante os meses de fevereiro e março, tendo sido desenvolvido diretamente na Ilha do Monte da Luz.

Numa primeira fase, procedeu-se à distribuição presencial dos inquéritos físicos nas caixas de correio dos moradores, depois de apresentados os objetivos da investigação. Posteriormente, durante a recolha porta a porta dos questionários preenchidos, foi possível estabelecer contacto direto com os residentes, permitindo esclarecer dúvidas relativamente ao preenchimento dos mesmos e criar uma relação de maior proximidade e confiança com os participantes. Apesar de diferentes níveis de abertura e receptividade por parte dos moradores, verificou-se uma adesão total ao processo de investigação, tendo todos os residentes permanentes participado no estudo. A taxa de resposta integral permitiu construir um diagnóstico geral das condições de habitabilidade e das principais necessidades sentidas pela comunidade residente.

Após a recolha dos questionários, realizaram-se entrevistas informais presenciais com os moradores e, posteriormente, com o proprietário da ilha. Estas entrevistas decorreram de forma flexível e adaptada à disponibilidade de cada participante, privilegiando um ambiente informal e de proximidade que facilitasse a partilha de experiências pessoais e perceções relativamente ao espaço habitado.

Ao longo de todo o processo foram assegurados os princípios éticos inerentes à investigação científica, nomeadamente:

- participação voluntária;
- consentimento informado;
- anonimato dos participantes;
- confidencialidade dos dados recolhidos,
- utilização exclusiva para fins académicos e científicos.

Todos os participantes foram previamente informados sobre os objetivos da investigação, a natureza académica da dissertação e a inexistência de qualquer finalidade comercial ou institucional associada à recolha de informação. Paralelamente, garantiu-se que nenhuma informação pessoal identificável seria divulgada ao longo do trabalho, optando-se pela anonimização dos testemunhos e dados recolhidos.

4.6 PROCEDIMENTO DE ANÁLISE DOS DADOS

Após a recolha da informação, procedeu-se à sistematização e análise dos dados obtidos através dos questionários e entrevistas.

No caso dos inquéritos, as respostas foram organizadas em categorias temáticas correspondentes aos diferentes parâmetros analisados, permitindo calcular tendências de satisfação e identificar os principais problemas habitacionais sentidos pelos moradores. Posteriormente, os resultados foram convertidos em percentagens, facilitando a leitura comparativa das perceções dos residentes relativamente às diferentes condições de habitabilidade da ilha.

A análise dos dados permitiu identificar um conjunto consistente de preocupações comuns entre os moradores, destacando-se:

- infiltrações e humidade;
- degradação dos telhados;
- ausência de iluminação adequada;
- problemas de acessibilidade e de manutenção do corredor coletivo,
- falta de privacidade.

Paralelamente, as respostas abertas presentes nos questionários e os conteúdos das entrevistas serviram para identificar padrões de discurso, experiências comuns e perceções partilhadas relativamente ao espaço habitado.

As entrevistas revelaram igualmente a forte ligação emocional dos moradores à Ilha do Monte da Luz, reforçando a importância da permanência das populações e da preservação das

dinâmicas comunitárias enquanto elementos centrais da intervenção urbana. A articulação entre os dados quantitativos e qualitativos revelou-se fundamental para sustentar uma das principais premissas da presente investigação: a necessidade de desenvolver estratégias de reabilitação capazes de melhorar as condições físicas e construtivas das ilhas sem comprometer a permanência das comunidades residentes e a identidade social do território.

5

APRESENTAÇÃO DOS RESULTADOS

5.1 ANÁLISE DOS RESULTADOS DOS INQUÉRITOS AOS MORADORES

Com o objetivo de compreender a percepção dos moradores relativamente às condições de habitabilidade da Ilha do Monte da Luz, foi realizado um inquérito qualitativo junto dos cinco residentes permanentes do conjunto habitacional. Os inquéritos procuraram avaliar diferentes parâmetros relacionados com conforto, segurança, acessibilidade, conservação do edificado e qualidade do espaço comum, recorrendo a uma escala de *Likert* composta por cinco níveis: Muito Insatisfeito, Insatisfeito, Neutro, Satisfeito e Muito Satisfeito.

A Tabela 3 sintetiza os resultados percentuais obtidos através dos inquéritos realizados aos cinco moradores permanentes da Ilha do Monte da Luz, permitindo identificar os principais níveis de satisfação relativamente às condições de habitabilidade e vivência quotidiana do conjunto habitacional.

Tabela 3 – Resultados percentuais dos inquéritos aos moradores da Ilha do Monte da Luz (2026)

Parâmetro	MI	I	N	S	MS
Conforto	0%	0%	60%	40%	0%
Segurança	0%	20%	60%	0%	20%
Iluminação	0%	20%	20%	40%	20%
Acessibilidades	40%	40%	0%	20%	0%
Privacidade	0%	0%	0%	40%	60%
Saneamento	0%	0%	20%	60%	20%
Conservação do edifício	20%	60%	20%	0%	0%
Recolha do lixo	0%	20%	20%	40%	20%
Rede elétrica	0%	0%	60%	20%	20%
Tranquilidade	0%	0%	0%	60%	40%
Avaliação geral	0%	0%	60%	20%	20%

Nota: MI = Muito Insatisfeito; I = Insatisfeito; N =Neutro; S = Satisfeito; MS = Muito Satisfeito

De forma geral, os resultados revelam uma relação ambivalente entre os moradores e o espaço habitado. Apesar da identificação de problemas físicos e construtivos significativos, verifica-se simultaneamente uma forte valorização da tranquilidade, da vivência comunitária e da permanência na ilha.

Relativamente ao conforto habitacional, 60% dos moradores classificaram as condições como neutras, enquanto 20% se mostraram satisfeitos e outros 20% muito satisfeitos. Estes resultados demonstram uma adaptação gradual dos residentes às condições existentes, ainda que sem expressar níveis elevados de satisfação.

No parâmetro da segurança, 60% dos inquiridos assumiram uma posição neutra, 20% manifestaram insatisfação e apenas 20% se mostraram muito satisfeitos. Apesar da reduzida conflitualidade social observada na ilha, persistem algumas preocupações associadas ao envelhecimento das infraestruturas e à vulnerabilidade física do conjunto.

Quanto à iluminação, os resultados apresentam maior dispersão: 40% dos moradores consideram a situação neutra, 20% demonstram insatisfação e os restantes 40% dividem-se entre satisfeito e muito satisfeito. Estes dados refletem as limitações associadas à reduzida

dimensão do corredor central e à proximidade entre fachadas, fatores que condicionam parcialmente a entrada de luz natural.

O parâmetro com avaliação mais negativa corresponde à conservação dos edifícios. Cerca de 80% dos moradores demonstraram insatisfação relativamente ao estado de conservação do conjunto, sendo que 40% se classificaram como muito insatisfeitos e 40% como insatisfeitos. Apenas 20% revelaram satisfação. Este resultado confirma o avançado estado de degradação física identificado durante o trabalho de campo, particularmente ao nível das coberturas, humidades e manutenção geral do edificado.

Por outro lado, o ruído constitui o parâmetro mais positivamente avaliado pelos moradores. Cerca de 80% classificaram o ambiente sonoro como muito satisfatório e os restantes 20% como satisfatório. Estes resultados evidenciam a tranquilidade existente no interior da ilha, especialmente quando comparada com a intensidade urbana da envolvente da Foz do Douro. Relativamente às acessibilidades, os resultados apresentam maior divisão. Cerca de 40% dos moradores manifestaram muita insatisfação, enquanto outros 40% se mostraram satisfeitos e 20% neutros. As dificuldades de mobilidade verificam-se sobretudo devido à estreiteza do corredor, às irregularidades do pavimento e às limitações associadas ao envelhecimento da população residente.

No que respeita ao saneamento, 60% dos moradores demonstraram satisfação ou muita satisfação, enquanto 20% assumiram uma posição neutra e outros 20% manifestaram insatisfação. Apesar de algumas fragilidades infraestruturais, os resultados indicam um funcionamento relativamente estável dos sistemas básicos existentes.

A recolha do lixo revelou avaliações mais contraditórias. Cerca de 40% dos moradores classificaram negativamente este parâmetro, enquanto os restantes 60% se distribuíram entre avaliações neutras, satisfeitas e muito satisfeitas. Esta dispersão poderá relacionar-se com a reduzida dimensão do espaço comum e com a dificuldade de organização funcional das áreas de deposição de resíduos.

Relativamente à rede elétrica, os resultados mostram uma perceção globalmente positiva ou neutra: 40% dos moradores revelaram satisfação, 20% muita satisfação e 40% assumiram uma posição neutra.

A tranquilidade do espaço constitui um dos aspetos mais valorizados pelos residentes. Cerca de 60% classificaram este parâmetro como satisfatório e 40% como muito satisfatório, reforçando a importância da dimensão comunitária e da reduzida conflitualidade social existente na ilha.

Por fim, relativamente à avaliação geral da Ilha do Monte da Luz, os resultados demonstram uma perceção globalmente positiva. Cerca de 40% dos moradores classificaram a experiência habitacional como muito satisfatória, 20% como satisfatória e 40% assumiram uma posição neutra. Nenhum dos moradores classificou negativamente a experiência global de viver na ilha.

De forma geral, os resultados dos inquéritos demonstram que os principais problemas identificados pelos moradores se relacionam sobretudo com a degradação física do edificado e com algumas limitações de acessibilidade e manutenção. Contudo, simultaneamente, os residentes valorizam fortemente a tranquilidade, o sentimento de pertença e a proximidade comunitária proporcionada pela ilha. Esta dualidade confirma uma das principais premissas da presente investigação: embora as ilhas apresentem fragilidades físicas evidentes, continuam a possuir uma forte dimensão social e identitária, justificando estratégias de reabilitação capazes de melhorar as condições habitacionais sem comprometer a permanência das comunidades residentes.

5.2 ENTREVISTA AOS MORADORES DA ILHA

As entrevistas realizadas aos moradores da Ilha do Monte da Luz permitiram aprofundar a compreensão das dinâmicas sociais, habitacionais e emocionais associadas ao quotidiano da ilha, complementando os dados obtidos através dos inquéritos. A análise das respostas revelou um conjunto significativo de pontos convergentes entre os moradores, mas também algumas diferenças geracionais e perspetivas distintas relativamente ao futuro do conjunto habitacional.

De forma geral, verifica-se uma forte ligação emocional dos residentes ao lugar, particularmente entre os moradores mais antigos, muitos dos quais nasceram e

permaneceram toda a vida na ilha. Esta permanência geracional surge associada a um forte sentimento de pertença, memória coletiva e identidade comunitária. Um dos moradores refere que “as portas estavam quase sempre abertas e toda a gente se conhecia” (morador 1), enquanto outro menciona que “havia mais moradores e mais convivência entre vizinhos” (morador 2). Estas referências demonstram que a dimensão comunitária constitui um dos elementos mais valorizados pelos residentes, mesmo perante as limitações físicas existentes. A tranquilidade surge igualmente como um dos aspetos mais consensuais entre os entrevistados. Os moradores destacam repetidamente o “sossego”, a “calma” e a proximidade entre vizinhos como características distintivas da ilha, particularmente quando comparadas com a envolvente urbana da Foz do Douro. Um dos residentes refere mesmo que “apesar de estarmos na cidade, aqui ainda existe calma” (morador 1), evidenciando a perceção da ilha enquanto espaço relativamente protegido das dinâmicas urbanas mais intensas.

Apesar desta valorização da dimensão social e comunitária, as entrevistas revelam simultaneamente uma perceção transversal de degradação progressiva do conjunto habitacional. Todos os moradores identificam problemas relacionados com:

- humidade;
- infiltrações;
- degradação das coberturas;
- falta de iluminação;
- manutenção insuficiente,
- degradação do corredor coletivo.

As respostas demonstram igualmente uma sensação de estagnação física da ilha ao longo das últimas décadas. Um dos moradores afirma que “não mudou muito. Continua com os mesmos problemas de antigamente” (morador 3), enquanto outro refere existir “pouca ou nenhuma mudança ao longo dos anos” (morador 4). Esta perceção de ausência continuada de intervenção reforça a ideia de abandono progressivo frequentemente associada às ilhas do Porto. Outro dos aspetos mais evidentes nas entrevistas corresponde ao envelhecimento demográfico da comunidade residente. Os moradores referem repetidamente que atualmente

“há menos gente”, “menos famílias” e uma presença crescente de população idosa (moradores 1 e 3). Esta transformação social é entendida pelos entrevistados como um fator de fragilização da dinâmica comunitária anteriormente existente.

Relativamente às intervenções desejadas, verifica-se igualmente uma forte convergência entre os moradores. O elemento mais referido corresponde à colocação de um portão na entrada da ilha, entendido simultaneamente como medida de segurança, controlo de acessos e reforço da privacidade. Esta preocupação surge transversalmente nas entrevistas dos cinco moradores.

Para além da questão da segurança, foram igualmente identificadas necessidades relacionadas com:

- melhoria da iluminação do corredor coletivo;
- substituição das coberturas;
- manutenção geral do edificado;
- melhoria do saneamento;
- reforço da vigilância,
- qualificação dos espaços comuns.

O morador mais jovem da amostra, apesar de partilhar muitas das preocupações dos restantes residentes, introduz uma perspetiva ligeiramente distinta relativamente à função habitacional da ilha. Enquanto os moradores mais antigos associam o lugar sobretudo à memória e permanência geracional, este residente identifica a ilha como uma solução habitacional economicamente acessível, permitindo “manter a família unida” num contexto de crescente dificuldade de acesso à habitação convencional. Esta diferença evidencia uma mudança gradual na função social das ilhas, que continuam a servir como resposta habitacional para agregados economicamente vulneráveis.

Apesar das fragilidades identificadas, nenhum dos moradores manifesta vontade de abandonar a ilha. Pelo contrário, todos demonstram preocupação relativamente à possibilidade de futuras intervenções conduzirem à deslocação dos residentes atuais. Esta

questão surge associada ao receio de perda da identidade comunitária e à substituição social frequentemente observada em processos de reabilitação urbana mais intensivos.

De forma geral, as entrevistas confirmam uma das principais premissas da presente investigação: embora as ilhas apresentem fragilidades físicas evidentes, continuam a desempenhar uma importante função social, comunitária e habitacional no contexto urbano do Porto. Os testemunhos recolhidos reforçam assim a necessidade de desenvolver modelos de intervenção capazes de melhorar as condições de habitabilidade sem comprometer a permanência das populações residentes e a identidade social do lugar.

Estes moradores são pessoas que dedicaram a sua vida ao trabalho e que, nos escassos momentos de pausa ou após a reforma, encontraram na ilha o seu porto de abrigo, utilizando o espaço não apenas para o descanso pessoal, mas como um centro de apoio logístico e emocional para cuidar de familiares idosos que ali residiam.

Recuando algumas décadas, a memória coletiva da Ilha do Monte da Luz revela uma hospitalidade vibrante. Durante a época estival, era comum a ilha transformar-se num refúgio para banhistas e para pescadores vindos de áreas geograficamente distantes, atraídos pela proximidade ao mar e ao centro da cidade. A gestão do espaço doméstico nestes períodos de afluência era um testemunho da resiliência e da generosidade dos habitantes, os moradores habitualmente recolhiam-se nos sótãos, que eram e ainda são espaços exíguos e de pé-direito reduzido, para cederem a parte principal das casas aos visitantes. Este gesto de “dar o pouco que se tem” para providenciar a melhor qualidade de estadia possível, uma mentalidade que reflete a ética de vizinhança e um sentido de comunidade que definiram a identidade destas ilhas durante o século XX, transformando estas habitações precárias em espaços de dignidade e de acolhimento humano.

5.3 ENTREVISTA AO PROPRIETÁRIO DA ILHA

A entrevista realizada ao proprietário da Ilha do Monte da Luz permitiu complementar a leitura desenvolvida através dos testemunhos dos moradores, introduzindo uma perspetiva distinta relativamente à gestão, evolução e manutenção do conjunto habitacional. Embora

breve, a entrevista revelou aspetos importantes relacionados com a continuidade da propriedade, a ocupação da ilha e a perceção do estado físico do edificado.

Um dos primeiros aspetos evidenciados pelo proprietário corresponde à longa permanência da ilha no seio da mesma estrutura familiar. Quando questionado relativamente ao tempo de posse do conjunto habitacional, o entrevistado refere que “isso já vem dos meus antepassados”, revelando uma lógica de transmissão hereditária da propriedade associada a muitas ilhas tradicionais do Porto. Esta continuidade geracional demonstra que, apesar das transformações urbanas ocorridas nas últimas décadas, a Ilha do Monte da Luz permanece ligada a formas históricas de propriedade privada relativamente estáveis.

Relativamente à perceção geral do espaço, o proprietário descreve a ilha como “um espaço tranquilo”, salientando igualmente a permanência de moradores no interior do conjunto habitacional. Esta valorização da tranquilidade coincide com os testemunhos recolhidos junto dos residentes, que identificam repetidamente o sossego e a proximidade comunitária como alguns dos principais aspetos positivos da ilha.

Contudo, ao contrário dos moradores, cuja análise evidencia preocupações mais acentuadas relativamente às condições físicas do espaço, o proprietário tende a relativizar parcialmente a necessidade de intervenção. Quando questionado sobre a eventual necessidade de obras, reconhece que “é normal com o passar dos anos”, acrescentando, no entanto, que “a mim parece-me bem”. Esta resposta revela uma perceção menos crítica relativamente ao estado do conjunto habitacional, contrastando com os problemas de humidade, infiltrações, degradação das coberturas e insuficiente manutenção identificados pelos moradores ao longo das entrevistas.

A entrevista permitiu igualmente compreender parte da evolução morfológica e demográfica da ilha. Segundo o proprietário, o conjunto habitacional era inicialmente composto por dez habitações, número que foi reduzido para oito através de processos de junção de frações. Atualmente, dessas oito habitações, apenas cinco permanecem ocupadas.

Relativamente à existência de habitações devolutas, o proprietário explica que, após o falecimento de dois moradores, foi tomada a decisão de não voltar a arrendar essas casas.

Esta situação revela uma diminuição progressiva da ocupação habitacional da ilha, fenómeno igualmente identificado pelos moradores e associado ao envelhecimento da população residente e à perda gradual de dinâmica comunitária. Ao mesmo tempo, a existência de frações devolutas evidencia um potencial de reabilitação e reutilização habitacional ainda existente no interior da ilha, particularmente num contexto urbano marcado pela crescente dificuldade de acesso à habitação. Esta questão assume especial relevância no âmbito da presente investigação, reforçando a possibilidade de desenvolver modelos de intervenção incremental capazes de recuperar habitações desocupadas sem comprometer a permanência da comunidade residente.

De forma geral, a entrevista ao proprietário demonstra uma posição relativamente tranquila face ao futuro da ilha, marcada por uma valorização da tranquilidade do espaço e pela manutenção da situação existente. Contudo, simultaneamente, revela uma abertura implícita relativamente à continuidade habitacional do conjunto, sobretudo através da preservação do uso residencial e da permanência dos atuais moradores.

A articulação entre os testemunhos dos moradores e a perspetiva do proprietário evidencia assim uma convergência importante em torno da necessidade de preservar a identidade social da Ilha do Monte da Luz, ainda que existam diferenças relativamente à urgência e à profundidade das intervenções necessárias no conjunto edificado.

6 DISCUSSÃO

6.1 DISCUSSÃO DOS RESULTADOS DA ILHA

A análise desenvolvida ao longo da presente investigação permitiu confirmar que as ilhas do Porto continuam a representar um dos maiores paradoxos habitacionais da cidade: simultaneamente associadas a processos históricos de precariedade e insalubridade, mas também detentoras de fortes dinâmicas sociais, identitárias e territoriais. O caso da Ilha do Monte da Luz evidencia precisamente esta dualidade, demonstrando que os problemas das ilhas não podem ser analisados exclusivamente através da dimensão física do edificado, mas exigem igualmente uma leitura social, comunitária e urbana.

Os resultados obtidos através dos inquéritos e entrevistas revelam uma relevância particular para o debate contemporâneo sobre habitação: apesar das fragilidades construtivas evidentes, nenhum dos moradores classificou negativamente a experiência de viver na ilha, valorizando sobretudo a tranquilidade, o sentimento de pertença e a proximidade entre vizinhos. Esta realidade confirma os argumentos de Ferrão (2015) relativamente à importância das “redes de solidariedade” enquanto elemento estruturante do território urbano, contrariando leituras exclusivamente higienistas ou funcionalistas das ilhas. De igual modo, Loureiro de Matos (2015) defende que a escala humana e a proximidade comunitária constituem valores urbanos dificilmente reproduzíveis nos modelos habitacionais contemporâneos.

Por outro lado, os resultados também validam parte das críticas históricas associadas a esta tipologia habitacional. Os moradores identificam, repetidamente, problemas relacionados com humidade, infiltrações, iluminação insuficiente, degradação das coberturas e falta de manutenção contínua (morador 2, 3 e 5). Estas limitações demonstram que a defesa das ilhas

não pode assentar numa romantização da precariedade, mas antes numa estratégia capaz de garantir condições mínimas de habitabilidade, salubridade e dignidade urbana. Tal como refere Nuno Portas (2001), a cidade não pode ignorar as condições de sobrelotação e insalubridade que historicamente marcaram estes territórios. Simultaneamente, a presente investigação reforça que preservar não significa congelar o território, mas sim reabilitá-lo de forma socialmente inclusiva e territorialmente sustentável.

A investigação permitiu, igualmente, compreender que o envelhecimento populacional constitui uma das principais fragilidades contemporâneas destas estruturas urbanas. A maioria dos moradores entrevistados apresenta idades avançadas, vivendo frequentemente sozinhos e revelando uma progressiva redução da dinâmica comunitária existente no passado (morador 2 e 3). Ainda assim, permanece uma forte ligação emocional ao lugar, associada à memória coletiva, às relações de vizinhança e à permanência geracional. Esta dimensão afetiva demonstra que a habitação não pode ser reduzida à sua função física ou económica, assumindo igualmente um papel de estabilidade social e identitária, conforme defendido por Harvey (2012) na discussão sobre o direito à cidade.

Neste contexto, a discussão sobre erradicação ou preservação das ilhas revela-se insuficiente quando colocada de forma dicotómica. A análise realizada demonstra que ambas as posições possuem fundamentos legítimos. Por um lado, as limitações físicas e históricas justificam a necessidade urgente de intervenção; por outro, a destruição integral destes espaços implicaria, frequentemente, a perda de redes comunitárias, memória urbana e acessibilidade habitacional em zonas centrais da cidade. Assim, os resultados sugerem que a resposta mais equilibrada poderá residir numa lógica intermédia de “reabilitação cirúrgica”, gradual e territorializada, alinhada com a perspetiva de Teixeira (2012), que defende a preservação da morfologia urbana enquanto elemento integrante da identidade da cidade.

É precisamente neste ponto que o conceito de auto-reabilitação assistida desenvolvido na presente dissertação assume maior relevância. Os resultados demonstram que existem competências técnicas internas na própria comunidade, nomeadamente, através de moradores ligados à construção civil e manutenção habitacional, capazes de participar

ativamente nos processos de reabilitação. Esta possibilidade permite reduzir significativamente custos de intervenção, burocracia e dependência exclusiva de grandes operações urbanísticas, frequentemente incompatíveis com a realidade económica das ilhas privadas. A proposta aproxima-se das abordagens participativas defendidas por Portas (2001) no contexto das políticas habitacionais pós-SAAL, ao reconhecer os moradores enquanto agentes ativos da transformação urbana. A proposta desenvolvida procura assim inverter a lógica tradicional da reabilitação urbana, transformando os moradores de sujeitos passivos em agentes ativos da qualificação do seu espaço habitacional. Esta abordagem revela-se particularmente importante num contexto em que muitos proprietários privados demonstram dificuldades financeiras para suportar intervenções integrais, fenómeno igualmente identificado noutras ilhas analisadas, como a Ilha de Burgães. Neste domínio, Loureiro de Matos (2015) sublinha igualmente que a reabilitação de tecidos urbanos existentes pode revelar-se mais sustentável económica e territorialmente do que processos extensivos de construção nova.

Contudo, a investigação também demonstra que a auto-reabilitação assistida não poderá funcionar de forma autónoma ou informal. O sucesso desta estratégia depende inevitavelmente da existência de mediação pública, apoio técnico municipal e enquadramento institucional adequado. Os programas públicos de habitação, nomeadamente o 1.º Direito e as estratégias da Porto Vivo, SRU, assumem neste domínio um papel fundamental, ao possibilitarem modelos de intervenção progressiva que conciliem permanência dos residentes, qualificação habitacional e preservação da identidade urbana.

Paralelamente, os resultados permitem discutir uma questão particularmente relevante no atual contexto urbano do Porto: a crescente pressão imobiliária e turística sobre territórios historicamente populares. A localização da Ilha do Monte da Luz, inserida numa das zonas mais valorizadas da cidade, evidencia o risco de substituição social associado aos processos contemporâneos de reabilitação urbana. O receio demonstrado pelos moradores relativamente à possibilidade de expulsão futura após eventuais obras confirma a persistência deste problema (morador 3 e 5). Esta problemática aproxima-se das análises de Neil Smith (1996) sobre gentrificação e reconquista urbana dos centros históricos, particularmente em cidades submetidas a forte valorização imobiliária.

Desta forma, a investigação reforça a necessidade de compreender a regeneração urbana não apenas enquanto valorização física do território, mas sobretudo enquanto instrumento de justiça social e permanência habitacional. Tal como defendido ao longo da dissertação, as ilhas poderão integrar parte da resposta a esta crise, mas apenas se forem garantidas condições dignas de habitabilidade e mecanismos capazes de impedir processos de deslocação social. Esta visão aproxima-se do conceito de “direito à cidade” defendido por Harvey (2012), entendido não apenas como acesso físico a um alojamento, mas como direito de permanecer e participar na cidade.

Finalmente, os resultados permitem confirmar a principal premissa desta investigação: cada ilha possui características sociais, territoriais e morfológicas próprias, impossibilitando soluções universais ou padronizadas. A Ilha do Monte da Luz demonstra que intervenções ligeiras, progressivas e colaborativas poderão revelar-se mais eficazes do que operações profundas de substituição urbana, sobretudo em contextos onde persistem fortes relações comunitárias e baixos recursos económicos. Assim, mais do que defender as ilhas enquanto solução absoluta, a presente dissertação procura demonstrar que estas podem constituir um importante laboratório urbano de reabilitação habitacional acessível, sustentável e socialmente inclusiva.

6.2 A AUTO-REABILITAÇÃO ASSISTIDA COMO MODELO ALTERNATIVO DE INTERVENÇÃO NAS ILHAS

Um dos principais contributos da presente investigação consiste na formulação do conceito de auto-reabilitação assistida enquanto modelo alternativo de intervenção nas ilhas do Porto. Esta proposta surge da constatação de que os modelos convencionais de regeneração urbana, embora fundamentais em determinados contextos, revelam frequentemente limitações quando aplicados a conjuntos habitacionais de pequena dimensão, caracterizados por propriedade privada, forte identidade comunitária e necessidades de intervenção predominantemente relacionadas com a ausência de manutenção continuada. Processos de reabilitação integral ou de reconstrução implicam, regra geral, elevados custos financeiros, forte dependência institucional, procedimentos administrativos complexos e, não raras vezes, a interrupção da

permanência das populações residentes. Neste contexto, a auto-reabilitação assistida afirma-se como uma alternativa assente numa lógica de intervenção gradual, colaborativa e territorialmente adaptada, procurando conciliar a melhoria das condições de habitabilidade com a preservação da identidade física, histórica e social das ilhas.

Esta abordagem enquadra-se numa visão contemporânea da regeneração urbana que privilegia a reabilitação do tecido existente em detrimento da sua substituição. Tal como defende Jane Jacobs (1961), a vitalidade da cidade depende da capacidade de preservar os seus tecidos urbanos consolidados e as comunidades que lhes dão significado, evitando processos de renovação que conduzam à perda da diversidade social e funcional. Também John F. C. Turner (1976) sustenta que a habitação deve ser entendida como um processo evolutivo, no qual os próprios habitantes desempenham um papel ativo na melhoria do espaço onde vivem. Estes princípios encontram expressão direta no modelo agora proposto, que procura transformar os moradores em agentes da reabilitação, valorizando os conhecimentos existentes na comunidade e promovendo soluções ajustadas às necessidades reais do território.

Os resultados obtidos através das entrevistas, dos inquéritos e da observação direta desenvolvidos na Ilha do Monte da Luz demonstram que as principais fragilidades identificadas não decorrem de uma inviabilidade estrutural do conjunto habitacional, mas sobretudo da ausência prolongada de manutenção e de pequenas intervenções de conservação. Problemas como infiltrações, degradação das coberturas, insuficiências infraestruturais, iluminação deficiente, dificuldades de acessibilidade e degradação dos espaços comuns constituem patologias que podem, em grande medida, ser resolvidas através de intervenções progressivas, financeiramente mais acessíveis e tecnicamente menos intrusivas. Assim, a proposta desenvolvida assenta no princípio da "intervenção mínima, efeito máximo", privilegiando ações de pequena escala capazes de produzir melhorias significativas nas condições de habitabilidade sem comprometer a configuração morfológica e a identidade comunitária da ilha.

A auto-reabilitação assistida estrutura-se, por isso, numa lógica de cooperação entre moradores, proprietário, Câmara Municipal do Porto, Porto Vivo, SRU e programas públicos de apoio à habitação, procurando distribuir responsabilidades, recursos e investimentos entre os diferentes intervenientes. Esta articulação permite desenvolver intervenções faseadas centradas na recuperação das habitações devolutas, na melhoria das condições de salubridade, na

manutenção das coberturas, na modernização das infraestruturas, na qualificação dos espaços comuns e na melhoria da iluminação e da acessibilidade. Mais do que uma repartição de encargos, este modelo promove uma nova forma de governação da reabilitação, baseada na responsabilização dos diferentes agentes envolvidos.

Neste sentido, a proposta aproxima-se igualmente das reflexões de Nuno Portas (1986), ao defender que as políticas de habitação devem ser sensíveis às especificidades de cada contexto urbano, rejeitando soluções uniformes para realidades profundamente distintas. O princípio desenvolvido ao longo desta investigação de que "cada ilha é uma ilha" traduz precisamente esta perspetiva, reconhecendo que a aplicação da auto-reabilitação assistida exige sempre uma avaliação prévia das condições físicas, sociais, económicas e jurídicas de cada conjunto habitacional. Do mesmo modo, Manuel Teixeira (2014) sublinha que as ilhas constituem um elemento integrante da morfologia urbana do Porto e que a sua preservação representa um contributo para a identidade da cidade. A proposta agora apresentada procura responder a esse desafio, demonstrando que é possível melhorar as condições de vida dos residentes sem descaracterizar uma tipologia urbana que faz parte da memória coletiva portuense.

Paralelamente, a proposta converge com a perspetiva de Loureiro de Matos (2010), para quem a reabilitação urbana constitui uma alternativa mais sustentável do que a expansão urbana ou a construção de novos bairros periféricos. A recuperação do património existente reduz os custos associados à criação de novas infraestruturas, evita processos de periferização e permite manter as populações nos seus territórios de pertença. Esta dimensão assume particular relevância na Ilha do Monte da Luz, localizada numa das áreas de maior valorização imobiliária da cidade do Porto, onde a melhoria das condições habitacionais deve ser acompanhada por mecanismos capazes de garantir a permanência dos moradores e evitar fenómenos de substituição social decorrentes da gentrificação e da financeirização do mercado habitacional.

Por outro lado, o modelo encontra igualmente suporte no enquadramento jurídico e institucional português. O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação estabelece o dever de conservação do património edificado por parte dos proprietários, enquanto instrumentos como o programa 1.º Direito, a Estratégia Local de Habitação, a Área de Reabilitação Urbana e a Operação de Reabilitação Urbana da Foz Velha disponibilizam mecanismos técnicos,

financeiros e fiscais suscetíveis de apoiar intervenções desta natureza. A auto-reabilitação assistida não procura, assim, substituir a atuação das entidades públicas, mas antes reforçar a sua capacidade de intervenção através de um modelo colaborativo, incremental e territorialmente ajustado.

Neste enquadramento, a proposta aproxima-se igualmente da conceção de David Harvey (2012) sobre o direito à cidade, ao reconhecer que os habitantes devem participar ativamente na transformação dos espaços que habitam e beneficiar dos processos de valorização urbana. A auto-reabilitação assistida não se limita, por isso, à melhoria física do edificado; procura afirmar-se como um instrumento de regeneração urbana socialmente inclusivo, conciliando reabilitação, participação comunitária, sustentabilidade económica e justiça territorial.

Deste modo, mais do que uma estratégia técnica de conservação do património, a auto-reabilitação assistida constitui uma proposta integrada de regeneração urbana, concebida para responder às especificidades das ilhas habitacionais do Porto. Através da articulação entre intervenção incremental, participação dos moradores, apoio institucional e preservação patrimonial, o modelo demonstra que é possível modernizar o edificado sem destruir a sua identidade, melhorar as condições de habitabilidade sem expulsar os residentes e promover uma regeneração urbana simultaneamente mais acessível, sustentável e socialmente inclusiva. A Ilha do Monte da Luz afirma-se, assim, não apenas como um caso de estudo, mas como um laboratório para o teste de um modelo de intervenção passível de adaptação a outras ilhas que reúnam condições semelhantes de aplicabilidade.

6.2.1 Benefícios da auto-reabilitação assistida para os moradores

Do ponto de vista dos moradores, este modelo apresenta vantagens particularmente relevantes. Em primeiro lugar, permite melhorar gradualmente as condições de habitabilidade, conforto, salubridade e privacidade, sem implicar a saída imediata ou definitiva da população residente. Esta dimensão é especialmente importante em contextos onde a permanência no território se encontra associada não apenas à acessibilidade económica da habitação, mas também à manutenção das redes de vizinhança, relações de proximidade e formas de pertença comunitária.

Em segundo lugar, a possibilidade de realizar intervenções faseadas torna o processo mais compatível com a capacidade económica dos agregados, evitando a concentração dos custos num único momento e permitindo adequar as obras às prioridades reais de cada habitação. A existência de um morador da ilha com experiência profissional no setor da construção civil reforça a viabilidade desta abordagem. O seu conhecimento técnico de proximidade pode funcionar como recurso interno de apoio, facilitando a identificação de soluções construtivas ajustadas às características físicas das habitações e às limitações económicas dos residentes. A instalação de um núcleo sanitário privativo na sua própria casa demonstra, de forma concreta, que pequenas intervenções incrementais podem produzir melhorias significativas nas condições de uso, conforto e salubridade, sem comprometer a estrutura morfológica, tipológica e identitária da ilha. Este modelo dispõe de uma almofada financeira aos moradores da ilha, visto que em casos de aumento da renda, todos os moradores continuarão a pagar o mesmo, sendo que esse diferencial será pago ou pela Câmara Municipal do Porto ou por outros programas de apoio habitacional.

Face aos restantes modelos de intervenção analisados ao longo da investigação, a auto-reabilitação assistida apresenta algumas vantagens estruturais. Ao contrário de estratégias mais convencionais de regeneração urbana, frequentemente associadas a elevados custos de execução, forte dependência institucional, processos burocráticos prolongados e risco de deslocação dos moradores, este modelo permite uma intervenção mais próxima, flexível e ajustada à realidade quotidiana das ilhas. Em vez de promover a substituição integral do tecido habitacional existente, procura qualificar o edificado a partir dos seus próprios recursos materiais, sociais e humanos, reduzindo o risco de descaracterização arquitetónica e de substituição social. Este modelo é também particularmente adequado à escala física das ilhas habitacionais, onde muitas das necessidades identificadas podem ser respondidas através de intervenções pontuais e contínuas, nomeadamente ao nível das coberturas, infraestruturas, ventilação, iluminação natural, saneamento, acessibilidade interior e reorganização funcional das habitações. A sua aplicação permite consolidar uma lógica preventiva de manutenção e conservação, contrariando processos de degradação progressiva frequentemente associados à ausência prolongada de investimento em conjuntos privados.

No entanto, importa reconhecer que a auto-reabilitação assistida não está isenta de limitações. A principal desvantagem prende-se com o facto de os moradores passarem a integrar, ainda que de forma parcial e acompanhada, o próprio processo de execução das obras. Esta participação pode representar uma sobrecarga física, temporal e emocional, sobretudo para residentes com menor disponibilidade, idade avançada, problemas de saúde ou menor capacidade técnica. Além disso, a dependência da colaboração dos moradores pode gerar ritmos de intervenção desiguais entre habitações, bem como diferentes níveis de envolvimento e responsabilidade no processo.

Assim, embora este modelo apresente um elevado potencial para promover melhorias habitacionais de baixo custo, preservar a permanência dos moradores e valorizar os recursos existentes no território, a sua implementação exige um enquadramento técnico e institucional claro. A participação dos residentes não deve ser entendida como substituição da responsabilidade pública ou dos deveres dos proprietários, mas sim como uma componente complementar de um processo acompanhado, regulado e socialmente justo. Neste sentido, a auto-reabilitação assistida constitui uma alternativa relevante face aos modelos de intervenção mais pesados e menos adaptados à realidade das ilhas. O seu potencial reside precisamente na capacidade de articular melhoria das condições de vida, preservação da identidade urbana e manutenção das comunidades residentes. Contudo, para que este modelo não reproduza formas de precariedade ou transferência excessiva de responsabilidades para os moradores, torna-se fundamental garantir apoio técnico, financiamento adequado, acompanhamento municipal e mecanismos de regulação que previnam futuras dinâmicas especulativas, nomeadamente ao nível da evolução das rendas após as intervenções.

6.2.2 Benefícios da auto-reabilitação assistida para o proprietário

Do ponto de vista do proprietário, este modelo apresenta vantagens relevantes. Em primeiro lugar, permite intervir sobre as principais patologias construtivas identificadas, nomeadamente infiltrações, degradação das coberturas, insuficiências ao nível da salubridade, problemas de ventilação e iluminação, fragilidade das infraestruturas e degradação dos espaços comuns, sem exigir uma operação única de grande dimensão. Ao privilegiar intervenções progressivas, o

modelo permite distribuir os investimentos ao longo do tempo, reduzindo o esforço financeiro inicial e tornando a reabilitação mais compatível com a capacidade económica disponível.

Em segundo lugar, a existência de moradores com experiência profissional no setor da construção civil reforça a viabilidade da proposta, uma vez que permite reduzir parte dos encargos associados à contratação externa de mão de obra especializada e introduzir uma lógica de manutenção de proximidade. A participação dos residentes no auxílio a determinadas tarefas, sempre com acompanhamento técnico adequado, pode contribuir para tornar o processo mais económico, contínuo e ajustado às necessidades reais de cada habitação. O exemplo da instalação de núcleos sanitários privativos numa das casas demonstra que pequenas intervenções funcionais podem produzir melhorias significativas nas condições de habitabilidade, sem implicar demolições extensivas ou alterações profundas da estrutura tipológica da ilha.

Face aos restantes modelos analisados ao longo da investigação, a auto-reabilitação assistida revela-se particularmente vantajosa para o proprietário por permitir uma gestão patrimonial mais gradual e sustentável. Ao contrário das grandes empreitadas de reabilitação urbana, que exigem elevados montantes de investimento e podem implicar a desocupação temporária ou definitiva dos imóveis, este modelo possibilita a melhoria progressiva do edificado mantendo a ocupação habitacional. Esta permanência constitui também uma vantagem patrimonial, na medida em que reduz o risco de abandono, evita a degradação acelerada associada a fogos devolutos e assegura uma utilização contínua do conjunto. A manutenção da ocupação residencial permite ainda preservar a identidade comunitária da ilha e reforçar a sua função habitacional no tecido urbano da Foz do Douro. Para o proprietário, esta continuidade representa uma forma de valorização do património que não depende exclusivamente da transformação física intensiva ou da sua conversão para usos mais rentáveis. Pelo contrário, permite compatibilizar conservação do edificado, valorização progressiva das habitações, manutenção das relações de vizinhança e estabilidade social do conjunto.

No entanto, importa reconhecer que este modelo implica também limitações para o proprietário. A principal desvantagem prende-se com as restrições associadas à mobilização de financiamento público, nomeadamente quando a intervenção seja enquadrada no âmbito do 1.º

Direito. Nestes casos, a aceitação de apoio público pode implicar a sujeição do imóvel a um regime especial de alienação durante 15 anos, limitando a liberdade de venda do proprietário nesse período. Esta condição reduz a liquidez imediata do ativo imobiliário e condiciona futuras estratégias de valorização patrimonial, uma vez que a eventual transmissão do imóvel passa a estar sujeita a regras específicas, incluindo direitos de opção por parte das entidades públicas competentes ou a devolução dos apoios recebidos nos termos aplicáveis.

Esta limitação constitui, por isso, um custo de oportunidade relevante para o proprietário, sobretudo num contexto urbano como a Foz do Douro, marcado por elevada pressão imobiliária e forte valorização fundiária. A adesão ao modelo implica abdicar, durante um período significativo, de uma plena liberdade de disposição do imóvel, em troca de apoio financeiro, melhoria das condições físicas do conjunto e manutenção da sua função habitacional. Assim, a decisão de aderir a este tipo de solução deve ser entendida como um compromisso entre valorização patrimonial progressiva, responsabilidade social e estabilidade da ocupação residencial.

Deste modo, a auto-reabilitação assistida apresenta-se como uma alternativa equilibrada face aos modelos de intervenção mais pesados, permitindo ao proprietário conservar e valorizar o património de forma faseada, reduzir custos de execução, evitar a degradação irreversível do edificado e manter a ocupação habitacional. Contudo, a sua implementação exige um enquadramento claro quanto às responsabilidades de cada agente, aos limites da participação dos moradores, às condições de financiamento e às restrições futuras sobre a alienação do imóvel. Só através desta clarificação será possível garantir que a revitalização da Ilha do Monte da Luz se desenvolve de forma economicamente sustentável, socialmente justa e urbanisticamente integrada.

6.2.3 Benefícios da auto-reabilitação assistida para a Câmara Municipal do Porto

Face aos modelos convencionais de reabilitação integral ou de aquisição pública do edificado, a auto-reabilitação assistida apresenta vantagens significativas para o município. Em primeiro lugar, reduz o esforço financeiro e operacional da administração local, ao distribuir responsabilidades entre diferentes agentes: moradores, proprietário, técnicos e entidades

públicas. Neste modelo, a Câmara Municipal pode assumir sobretudo um papel de coordenação, mediação, apoio técnico, enquadramento jurídico e eventual cofinanciamento, sem concentrar integralmente os custos e a execução das obras.

Em segundo lugar, a lógica incremental permite intervir de forma faseada sobre as principais patologias do edificado, como infiltrações, coberturas degradadas, problemas de salubridade, infraestruturas deficitárias, iluminação insuficiente ou degradação dos espaços comuns. Esta abordagem preventiva permite travar processos de degradação progressiva e reduzir a necessidade futura de intervenções estruturais mais profundas e dispendiosas.

Do ponto de vista urbanístico, o modelo apresenta ainda a vantagem de promover a reabilitação do tecido existente sem provocar ruturas significativas na ocupação habitacional. Ao contrário de operações mais intensivas, frequentemente associadas a realojamentos, aumento dos custos habitacionais e substituição social, a auto-reabilitação assistida privilegia a permanência dos moradores, a manutenção das redes de vizinhança e a preservação da função social da habitação. Esta dimensão é particularmente relevante na Foz Velha, onde a valorização fundiária e a pressão imobiliária colocam em risco a continuidade de formas de habitar mais acessíveis e enraizadas no território.

A proposta permite também reforçar o papel da Câmara Municipal enquanto entidade facilitadora de processos de regeneração urbana mais próximos, regulados e socialmente inclusivos. Através de apoio técnico, mecanismos de financiamento, incentivos fiscais, acompanhamento das obras e monitorização dos efeitos sociais das intervenções, o município pode transformar práticas pontuais de melhoria habitacional numa estratégia integrada de qualificação urbana. Neste sentido, a auto-reabilitação assistida não beneficia apenas moradores e proprietário. Para a Câmara Municipal do Porto, representa uma ferramenta complementar às políticas públicas de habitação e reabilitação urbana, permitindo conciliar conservação patrimonial, sustentabilidade económica, participação comunitária e permanência habitacional. Ao prolongar a vida útil do edificado existente, reduzir desperdícios construtivos e preservar a identidade morfológica e social das ilhas, este modelo contribui para uma regeneração urbana mais sustentável e territorialmente sensível.

Ainda assim, a aplicação deste modelo exige um enquadramento municipal claro. A sua eficácia depende da definição de responsabilidades, da existência de acompanhamento técnico, da fiscalização das condições de execução e da criação de mecanismos que evitem a transferência excessiva de encargos para os moradores. Do mesmo modo, torna-se fundamental assegurar que a melhoria das condições habitacionais não se traduz posteriormente em processos de valorização especulativa ou perda da função residencial acessível.

Deste modo, a Ilha do Monte da Luz poderá funcionar como um projeto-piloto de intervenção colaborativa e incremental nas ilhas do Porto. A proposta demonstra que a regeneração urbana não tem de depender exclusivamente de grandes operações públicas ou privadas, podendo também desenvolver-se através de modelos de proximidade, capazes de articular reabilitação física, justiça social, valorização patrimonial e permanência das comunidades residentes.

6.3 DILEMA DAS ILHAS: ERRADICAR OU PRESERVAR

Esta reflexão e já com um carácter de sumula face ao futuro das ilhas, constitui um dos debates mais marcantes da literatura sobre habitação e regeneração urbana no Porto. Ao longo das últimas décadas, as posições têm oscilado entre duas perspetivas distintas: por um lado, a visão higienista, que defende a erradicação destas estruturas devido às suas condições deficitárias de habitabilidade; por outro, a perspetiva sociológica e patrimonial, que reconhece as ilhas como um legado histórico importante, urbano e comunitário, defendendo a sua preservação e reabilitação. Este “debate” foi realizado com o intuito de simplificar as várias perspetivas acerca das ilhas, acabando por as agrupar dicotomicamente, para que de qualquer forma, a inércia não permaneça como resposta.

A relevância deste debate ultrapassa a mera discussão teórica, assumindo um papel determinante na definição das estratégias de intervenção sobre estes territórios. A opção entre demolir, reconstruir ou reabilitar condiciona não apenas o futuro do património edificado, mas também a permanência das comunidades residentes, a preservação da identidade das ilhas e a capacidade de responder aos atuais desafios da habitação. É precisamente neste enquadramento que surge a proposta de auto-reabilitação assistida desenvolvida na presente investigação. Longe de assumir uma posição de rutura com qualquer uma das perspetivas, o modelo procura

estabelecer uma solução intermédia, conciliando a necessidade de melhorar as condições de habitabilidade com a preservação da identidade física e social das ilhas. Assim, o debate entre erradicar ou preservar constitui o fundamento conceptual que justifica a construção deste modelo, o qual se apresenta como uma alternativa de intervenção progressiva, colaborativa e territorialmente adaptada às especificidades da Ilha do Monte da Luz.

Por um lado, a visão higienista, dominante durante grande parte do século XX, encarava as ilhas como focos de insalubridade, sobrelotação e exclusão social, defendendo a sua erradicação e substituição por novas soluções habitacionais. Por outro lado, uma perspetiva mais recente, de natureza sociológica, urbanística e patrimonial, reconhece nestes conjuntos um importante legado histórico e comunitário, defendendo a sua preservação e reabilitação.

Esta dualidade reflete uma questão central da política urbana contemporânea: como melhorar as condições de habitabilidade sem destruir os laços sociais, a identidade territorial e a memória coletiva que caracterizam estes espaços? Mais do que uma discussão sobre edifícios, trata-se de um debate sobre o papel da habitação na cidade e sobre o direito das populações de menores rendimentos permanecerem em áreas urbanas consolidadas. Os defensores da erradicação fundamentam a sua posição nas condições de insalubridade que historicamente caracterizaram muitas ilhas. A reduzida dimensão das habitações, a ausência de instalações sanitárias, os problemas de ventilação e iluminação natural e a elevada densidade construtiva foram frequentemente utilizados como argumentos para justificar a sua substituição por bairros de habitação social planeados. Esta visão, fortemente influenciada pelos princípios higienistas do final do século XIX e início do século XX, entendia que a melhoria das condições de vida passava inevitavelmente pela eliminação física destas estruturas.

Contudo, diversos autores vieram questionar esta perspetiva. Teixeira (1996) demonstra que as ilhas constituem uma componente integrante da morfologia urbana do Porto, representando uma forma específica de ocupação do território associada à industrialização e ao crescimento da cidade. Para o autor, a sua relevância ultrapassa a dimensão habitacional, fazendo parte da própria identidade urbana portuense. Paralelamente, estudos sociológicos evidenciam que estes espaços desenvolveram ao longo do tempo fortes redes de vizinhança, solidariedade e pertença, frequentemente associadas à utilização dos espaços comuns, dos pátios e das galerias de

circulação. A cultura do “vão de escada” e do pátio partilhado constitui, neste contexto, um importante património imaterial que dificilmente poderia ser reproduzido em modelos habitacionais convencionais. A este argumento junta-se uma dimensão territorial particularmente relevante. Como sublinham Portas (2001), Ferrão (2010) e Loureiro de Matos (1994), a preservação das ilhas permite garantir a permanência das classes populares em áreas centrais da cidade, contrariando os processos de periferização habitualmente associados às políticas de realojamento. A deslocação das populações para bairros periféricos acarreta frequentemente custos sociais, económicos e territoriais significativos, relacionados com a perda das redes de proximidade, o aumento das deslocações diárias e a necessidade de expansão das infraestruturas urbanas.

Neste contexto, o futuro das ilhas parece residir numa posição intermédia entre a erradicação e a preservação acrítica. A solução não passa pela manutenção da precariedade existente, mas também não exige a eliminação total destas estruturas. Surge assim o conceito de “Ilha Renovada”, entendido como um modelo de intervenção capaz de conciliar memória, habitabilidade e inclusão social. Esta abordagem assenta numa lógica de reabilitação cirúrgica, defendida por autores como Teixeira e Loureiro de Matos, baseada em intervenções seletivas e territorialmente adaptadas. O objetivo consiste em preservar a estrutura morfológica e a identidade comunitária das ilhas, introduzindo simultaneamente melhorias ao nível da salubridade, conforto, eficiência energética e qualidade habitacional. Em muitos casos, tal poderá implicar a fusão de habitações de reduzida dimensão, a criação de instalações sanitárias privativas, a melhoria das infraestruturas e a introdução de espaços verdes e áreas de permanência, mantendo, contudo, a lógica espacial que caracteriza estas estruturas. Para Loureiro de Matos, esta opção apresenta ainda uma vantagem económica significativa, uma vez que a reabilitação do edificado existente tende a revelar-se mais sustentável do que a construção de novos bairros sociais, evitando elevados custos associados à aquisição de solo, construção de infraestruturas e realojamento das populações. Simultaneamente, preserva-se a escala humana e a proximidade funcional que historicamente caracterizam estes territórios. Deste modo, o desfecho mais sustentável para as ilhas do Porto não parece residir nem na erradicação sistemática nem na simples conservação do existente, mas antes na sua transformação em unidades de vizinhança qualificadas. Através de intervenções seletivas e progressivas, torna-se possível melhorar as condições de habitabilidade, reforçar a dignidade residencial e garantir a

permanência das comunidades locais, preservando simultaneamente um património urbano que constitui parte integrante da identidade da cidade. A “Ilha Renovada” representa, assim, uma terceira via entre a demolição e a estagnação, demonstrando que é possível modernizar sem expulsar, reabilitar sem descaracterizar e preservar sem perpetuar situações de precariedade.

Em suma, o desfecho para as ilhas do Porto é a sua transformação em unidades de vizinhança qualificada. O argumento dos autores converge para a ideia de que o sol deve entrar nestes pátios não pela demolição total, mas pela abertura estratégica de vazios. Ao manter a tipologia da ilha, o Porto preserva o seu ADN operário e oferece uma alternativa habitacional de baixo custo de manutenção, desde que o investimento inicial na infraestrutura (saneamento, luz e isolamento) seja assumido como uma prioridade de interesse público.

O dilema entre a perspetiva higienista e a perspetiva patrimonial mantém-se atual, sobretudo nas ilhas de propriedade privada, onde o município não dispõe de autoridade para intervir diretamente. Nestes casos, a ideia de «ilha renovada» depende da cooperação entre proprietários, moradores e entidades públicas. O município pode assumir funções de regulação, fiscalização, apoio técnico e incentivo financeiro, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade sem eliminar os valores morfológicos, sociais e comunitários destes núcleos. É neste contexto que se enquadra o modelo de auto-reabilitação assistida, enquanto solução intermédia entre a ausência de intervenção e a reabilitação integral. O objetivo não é preservar a precariedade nem erradicar indiscriminadamente as ilhas, mas promover a sua transformação gradual e tecnicamente acompanhada, garantindo, sempre que possível, a permanência dos moradores e a preservação das relações de vizinhança.

Perante o dilema apresentado entre a erradicação e a preservação das ilhas, a Tabela 4 procura sintetizar as principais estratégias identificadas na literatura e discutidas ao longo deste estudo, constituindo uma leitura operacional dos princípios defendidos por autores como Portas (2001), Ferrão (2010), Teixeira (1996) e Loureiro de Matos (2010). Em vez de reproduzir integralmente o debate teórico, a tabela resume os mecanismos de intervenção que permitem concretizar a denominada “Ilha Renovada”, entendida como uma alternativa intermédia entre a demolição das ilhas e a manutenção das suas condições de precariedade. As soluções apresentadas refletem, por isso, uma abordagem baseada na reabilitação cirúrgica do edificado, na melhoria

das condições de habitabilidade, na valorização dos espaços comunitários, na permanência da população residente e no apoio público à reabilitação.

Tabela 4 - Soluções para a preservação das ilhas

Solução	Descrição	Objetivo
Reabilitação cirúrgica	Intervenções seletivas e progressivas sobre os elementos mais degradados do edificado, preservando a estrutura urbana existente.	Melhorar a habitabilidade sem descaracterizar a morfologia das ilhas.
Fusão de fogos exíguos	União de duas ou mais habitações de reduzida dimensão para criar unidades habitacionais compatíveis com os padrões contemporâneos.	Aumentar a qualidade habitacional e garantir condições de conforto e salubridade.
Qualificação do edificado	Modernização das redes de saneamento, abastecimento de água, eletricidade e isolamento térmico.	Melhorar as condições de vida e reduzir situações de insalubridade.
Valorização espaços comuns	Requalificação das áreas comunitárias.	Preservar a convivialidade.
Manutenção da população residente	Implementação de estratégias que evitem o realojamento e a substituição social das comunidades locais.	Garantir o direito à permanência e combater processos de gentrificação.
Apoio público à reabilitação	Utilização de programas municipais e nacionais de apoio à habitação e regeneração urbana.	Reduzir os custos de intervenção e aumentar a viabilidade económica da reabilitação.

7 CONCLUSÕES

7.1 PROPOSTA DE AUTO-REABILITAÇÃO ASSISTIDA NA ILHA DO MONTE DA LUZ

Após a análise das condições físicas, sociais e habitacionais da Ilha do Monte da Luz, bem como da sistematização das diferentes estratégias de intervenção abordadas ao longo da presente investigação, apresenta-se um conjunto de propostas destinadas à qualificação progressiva deste conjunto habitacional. Estas intervenções foram desenvolvidas de acordo com os princípios da auto-reabilitação assistida, procurando responder às principais fragilidades identificadas durante o trabalho de campo, sem comprometer a identidade morfológica, patrimonial e comunitária da ilha.

Mais do que propor uma transformação radical do espaço existente, as soluções apresentadas assentam numa lógica de intervenção incremental e territorialmente adaptada, privilegiando a melhoria das condições de habitabilidade, salubridade, acessibilidade e conforto dos moradores. Neste sentido, as propostas procuram demonstrar como pequenas ações de reabilitação e de manutenção podem contribuir para a valorização do edificado, para a permanência da população residente e para a preservação da função social da habitação.

As intervenções apresentadas devem, por isso, ser entendidas como sugestões de atuação enquadradas numa estratégia mais ampla de regeneração urbana sustentável, assente na colaboração entre os moradores, o proprietário e as entidades públicas, procurando conciliar a melhoria das condições de vida com a preservação da identidade histórica e comunitária que caracteriza este conjunto habitacional.

- **Portão de entrada e sistema de iluminação**

A criação de um portão coletivo foi a única medida unânime dos moradores. Este, capacitaria os moradores para uma maior tranquilidade e segurança no espaço, mas sobretudo criaria mais privacidade, visto que com as intervenções no espaço público adjacente tem vindo a crescer os fluxos de passagem de peões e ainda alguns automóveis por essas ruas, conforme o verificado na Ilha de Burgães (figura 15), sendo este o responsável pela transição entre o espaço público e o privado. Na ótica dos inquiridos, a ausência desta barreira física compromete a reserva da vida privada no seio dos arruamentos internos, especialmente após as recentes intervenções no espaço público que aumentaram a exposição destes núcleos.



Figura 15 – Portão da ilha de Burgães

Para além disso, a instalação de um ponto de iluminação na esquina da ilha é considerada insuficiente pela comunidade. A iluminação exterior não penetra de forma eficaz nos eixos internos da ilha, o que gera zonas de sombra críticas. Esta carência tem repercussões diretas na salubridade do local: a ausência de luminosidade nos espaços comuns é apontada como o fator catalisador para a deposição indevida de efluentes domésticos e dejetos de animais, degradando a higiene coletiva e a perceção de segurança (Figura 16). A proposta sugerida é que ao longo dos seus 35 m de extensão do corredor coletivo, sejam colocados *candlelights* a cada 2 m de comprimento, para que todo o corredor disponha de iluminação

para a passagem a qualquer hora, por qualquer morador.



Figura 16 - Portão de entrada e sistema de iluminação

- **Manutenção dos telhados**

A manutenção e reabilitação das coberturas constitui uma das intervenções prioritárias identificadas pelos moradores, uma vez que o avançado estado de degradação dos telhados é atualmente uma das principais causas das infiltrações e problemas de humidade existentes nas habitações. Estas patologias afetam diretamente as condições de habitabilidade, contribuindo para a deterioração progressiva dos elementos construtivos e para a degradação generalizada do conjunto edificado (Figura 17).

A deficiência das coberturas assume particular gravidade durante os períodos de maior pluviosidade, potenciando a entrada da água, o aparecimento de condensações, o desenvolvimento de fungos e a degradação dos revestimentos interiores. Para além dos impactos físicos sobre o património construído, esta situação compromete igualmente o conforto térmico dos moradores e poderá constituir um fator de risco para a saúde pública.

Neste contexto, a reparação ou substituição dos elementos mais degradados das coberturas surge como uma medida prioritária de conservação preventiva, permitindo mitigar os problemas de infiltração, aumentar a durabilidade do edificado e melhorar

significativamente as condições de conforto e salubridade das habitações.



Figura 17 - Manutenção dos telhados

- **Manutenção do corredor coletivo**

A requalificação do corredor coletivo constitui uma das intervenções propostas para melhorar a acessibilidade, funcionalidade e qualidade de utilização dos espaços comuns da ilha. Atualmente, a existência de desníveis e pequenos degraus ao longo do percurso dificulta a circulação dos moradores, constituindo um obstáculo particularmente relevante para a população mais idosa residente. Neste sentido, propõe-se a regularização do pavimento e a eliminação das barreiras arquitetónicas existentes, promovendo percursos mais seguros, confortáveis e inclusivos.

Paralelamente, prevê-se a reorganização de um dos compartimentos atualmente utilizado como espaço de arrumos coletivos, procurando otimizar a sua utilização e libertar áreas de circulação, contribuindo para uma maior fluidez dos percursos pedonais no interior da ilha. Esta intervenção pretende reforçar a funcionalidade dos espaços comuns, melhorando simultaneamente as condições de utilização quotidiana por parte dos moradores.

Complementarmente, propõe-se a criação de um novo coberto totalmente iluminado de dia e de noite, para que os moradores possam estar protegidos de condições meteorológicas adversas, e numa tentativa de uniformizar todo o espaço coletivo, ao invés de ser verificado

esse coberto de “chapa” apenas às vezes (Figura 18).



Figura 18 - Manutenção do corredor coletivo

Além disso, a proposta passa ainda pela criação de pontos de recolha de resíduos domésticos nas imediações da entrada da ilha permitindo uma gestão mais eficiente dos resíduos produzidos e contribuindo para a melhoria das condições de higiene e salubridade do conjunto habitacional. Em conjunto, estas medidas procuram valorizar os espaços coletivos, reforçar a acessibilidade e promover uma utilização mais qualificada das áreas comuns, preservando simultaneamente a lógica comunitária que caracteriza este tipo de estruturas habitacionais.

7.2 ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE INTERVENÇÃO

De forma a avaliar a viabilidade económica das intervenções propostas para a Ilha do Monte da Luz, apresenta-se uma estimativa preliminar dos custos associados às principais ações de reabilitação identificadas ao longo da investigação. Estes valores não correspondem a um projeto de execução nem resultam de um processo formal de medição e orçamentação, devendo ser entendidos como uma aproximação indicativa destinada a enquadrar financeiramente as soluções propostas. A elaboração desta estimativa por parte de uma empresa de Engenharia

Civil, teve como objetivo demonstrar a exequibilidade do modelo de auto-reabilitação assistida, permitindo aferir a ordem de grandeza dos investimentos necessários à melhoria das condições de habitabilidade, salubridade, acessibilidade e conservação do edificado. Neste sentido, os custos apresentados baseiam-se em valores de mercado correntes para pequenas intervenções de reabilitação e manutenção, podendo variar em função das condições específicas de execução, da evolução dos preços dos materiais e da eventual necessidade de trabalhos complementares.

Os orçamentos apresentados devem, por isso, ser interpretados como um instrumento de apoio à decisão e não como um documento técnico definitivo, procurando evidenciar que a qualificação progressiva da Ilha do Monte da Luz poderá ser alcançada através de investimentos relativamente contidos quando comparados com os custos normalmente associados a operações de reabilitação integral ou de substituição do edificado. Importa igualmente referir que o modelo proposto assenta numa lógica de intervenção faseada e incremental, permitindo distribuir os investimentos ao longo do tempo e reduzir o impacto financeiro imediato sobre os diferentes intervenientes. Paralelamente, a eventual articulação com programas públicos de apoio à habitação e reabilitação urbana poderá contribuir para reduzir significativamente os encargos associados às intervenções, reforçando a viabilidade económica da proposta.

- Telhados: fornecimento e formação de revestimento inclinada com uma pendente média de 30cm, sobre laje de um betão em ardósia para executar um telhado em peças arredondas, medida aproximadamente de 40x20cm. - 128,38 € por m².
- Sistema de iluminação: A implementação de um sistema de iluminação tipo *candlelight*, com cerca de 30 pontos de luz, poderá ser concretizada de forma simples e segura através da utilização de luzes LED, adequadas ao contexto urbano pela sua durabilidade e ausência de risco. Esta solução não requer infraestrutura técnica complexa, bastando recorrer a velas com efeito de luz quente, complementadas por suportes como copos de vidro ou lanternas. Do ponto de vista orçamental, estima-se um custo de cerca de 180 € para as velas e 150 € para os suportes, acrescendo 100 € a 150 € para a instalação e 50€ a 100 € para logística, resultando num investimento total entre 500 € e 650 €.
- Portão: Devido ao facto de se tratar de serralharia, a cobertura metálica oscila entre os 1400€ a 1800 € e a estrutura metálica 2000 € a 4000 €.

- Pavimento: Pavimento contínuo exterior de betão afagado com adição de fibras, com juntas de 10 cm de espessura, realizado com betão C20/25 preparado em obra com meios manuais e com um conteúdo de fibras sem função estrutural - 30,29 € por m².

O valor apresentado pela empresa totalizada aproximadamente 111.000,00 €, correspondendo apenas ao custo de materiais a utilizar na obra de beneficência na Ilha do Monte da Luz.

Segundo a ORU, no âmbito do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Foz Velha, a intervenção nas ilhas assume uma relevância particular do ponto de vista orçamental. De acordo com o relatório, foram identificadas 39 ilhas, ocupando cerca de 1 hectare, o que corresponde a aproximadamente 1% da área total da Área de Reabilitação Urbana da Foz Velha. A ação prevista para estes núcleos habitacionais, designada A1.1: Reabilitação do edificado tipo “ilha”, contempla um investimento global estimado de 11.499.769 €. Este montante refere-se exclusivamente às obras de reabilitação, não incluindo custos associados a expropriações, aquisição de terrenos ou elaboração de estudos e projetos.

Do ponto de vista da estrutura de custos, o investimento distribui-se por diferentes níveis de intervenção, variando em função do estado de conservação do edificado. As obras ligeiras, orientadas para melhorias pontuais, como acabamentos, reparações localizadas ou pequenas correções construtivas, apresentam um custo médio estimado de cerca de 520 €/m². Por sua vez, as obras profundas, que implicam intervenções mais significativas, incluindo eventuais reforços estruturais ou reconfigurações construtivas, ascendem a aproximadamente 1.265 €/m². Nos casos mais críticos, em que se justifica a reconstrução ou a construção nova, o custo pode atingir cerca de 1.900 €/m².

Considerando o investimento global previsto e o número de ilhas identificadas, é possível estimar um custo médio aproximado de 295.000 € por ilha. No entanto, este valor deve ser interpretado com prudência, uma vez que existe uma elevada variabilidade entre os diferentes conjuntos habitacionais. Algumas ilhas poderão necessitar apenas de intervenções ligeiras, enquanto outras, em estado de degradação avançada ou de ruína, poderão exigir obras profundas ou mesmo processos de reconstrução integral, o que

contribui para um aumento significativo dos custos de intervenção.

Importa ainda referir que a natureza do investimento é predominantemente privada, sendo expectável o envolvimento direto dos proprietários dos imóveis. Ainda assim, o relatório aponta para a possibilidade de mobilização de diferentes instrumentos de financiamento, nomeadamente o IFRRU 2030, o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado e programas enquadrados no Portugal 2030, os quais poderão apoiar financeiramente a concretização destas intervenções.

Por fim, a execução destas obras encontra-se prevista para um horizonte temporal de 10 anos, entre 2026 e 2035, o que pressupõe uma distribuição faseada do investimento ao longo do tempo. Em síntese, trata-se de uma operação com impacto financeiro significativo, mas essencial para a melhoria das condições de habitabilidade, salubridade e integração urbana destes núcleos habitacionais na malha consolidada da Foz Velha.

7.3 LIMITAÇÕES DO MODELO DE AUTO-REABILITAÇÃO ASSISTIDA

Apesar das vantagens identificadas ao longo desta investigação, nomeadamente ao nível da redução dos custos de intervenção, da agilização dos processos de obra e do reforço da participação dos moradores na melhoria das condições habitacionais: o modelo de auto-reabilitação assistida apresenta limitações que condicionam a sua aplicação generalizada. Desde logo, trata-se de um modelo cuja eficácia depende fortemente das condições específicas de cada contexto territorial, não sendo passível de replicação automática entre diferentes ilhas. A diversidade das características físicas do edificado, dos regimes de propriedade e das dinâmicas sociais obriga a uma avaliação prévia da viabilidade de implementação em cada situação concreta.

Além disso, o modelo pressupõe a existência de residentes com disponibilidade, motivação e capacidade para participar ativamente nos processos de reabilitação. Na ausência destas condições, torna-se necessária uma maior intervenção técnica e institucional, reduzindo parte dos benefícios económicos inicialmente previstos.

Acresce ainda que a concretização da proposta poderá ser condicionada pelos encargos inerentes ao processo de intervenção e pela disponibilidade demonstrada pelo atual proprietário relativamente à implementação de ações de requalificação, constituindo este um dos principais fatores de incerteza na aplicação do modelo.

Adicionalmente, importa reconhecer que este modelo revela maior adequação em contextos de pequena dimensão e intervenções incrementais, orientadas para ações de conservação, reparação e melhoria das condições de habitabilidade. Em situações de degradação estrutural profunda ou quando existe necessidade de transformações físicas mais complexas, a auto-reabilitação assistida poderá revelar limitações técnicas e operacionais, não devendo ser entendida como uma solução universal para todas as ilhas habitacionais, mas como um instrumento complementar de reabilitação urbana, cuja eficácia depende da articulação entre apoio técnico, enquadramento institucional e capacidade efetiva de envolvimento da comunidade residente.

Deste modo, a proposta deve ser entendida como um instrumento complementar de regeneração urbana, cuja aplicação exige sempre uma análise caso a caso, procurando garantir que se encontram reunidas as condições necessárias para a sua implementação e sustentabilidade a longo prazo.

7.4 LIMITAÇÕES DA INVESTIGAÇÃO

Apesar da profundidade qualitativa e interpretativa da investigação desenvolvida, importa reconhecer um conjunto de limitações metodológicas e operacionais que condicionaram parcialmente o alcance do estudo e que devem ser consideradas na interpretação dos resultados.

Em primeiro lugar, o número reduzido de moradores entrevistados limita a representatividade estatística da amostra. Contudo, importa sublinhar que esta investigação não procurou produzir conclusões quantitativamente generalizáveis, mas sim construir uma compreensão aprofundada das dinâmicas socioespaciais, das práticas de apropriação do espaço e das condições de habitabilidade associadas às ilhas urbanas.

Paralelamente, verificaram-se constrangimentos relevantes no acesso à informação técnica e documental necessária à caracterização histórica e morfológica dos casos analisados. A inexistência ou dificuldade de acesso a peças desenhadas originais, levantamentos cadastrais atualizados, registos de transformação do edificado e documentação relativa às sucessivas adaptações espaciais condicionou uma leitura mais detalhada da evolução física destes conjuntos habitacionais.

No caso específico da Ilha do Monte da Luz, estas limitações revelaram-se particularmente relevantes devido à reduzida escala do conjunto, ao histórico de transformações informais e à escassez de registos sistematizados sobre a evolução do edificado e das condições habitacionais.

Por outro lado, a natureza predominantemente privada das ilhas constituiu igualmente um fator condicionante ao desenvolvimento do trabalho de campo. Precisamente por se tratar de um domínio privado, a Ilha do Monte da Luz não foi uma exceção, tendo-se verificado algum desinteresse por parte do proprietário da Ilha do Monte da Luz em termos de colaboração com processo de investigação. Embora tenha sido possível recolher informação relevante sobre o conjunto habitacional e desenvolver uma proposta de intervenção fundamentada, a reduzida disponibilidade demonstrada para participar de forma mais ativa limitou o aprofundamento de algumas questões relacionadas com a viabilidade futura da implementação do modelo proposto. Consequentemente, determinados aspetos associados à gestão da propriedade, aos investimentos necessários e às perspetivas de intervenção tiveram de ser analisados com base na informação disponível, não tendo sido possível explorar de forma mais aprofundada o posicionamento do proprietário relativamente à proposta desenvolvida.

Por outro lado, a investigação centrou-se especificamente na formulação e sistematização do modelo de auto-reabilitação assistida aplicado ao contexto da Ilha do Monte da Luz. Embora esta opção tenha permitido aprofundar a análise e desenvolver uma proposta coerente com as características do caso de estudo, não foi possível explorar de forma mais abrangente outros modelos alternativos de intervenção ou testar comparativamente a sua aplicação prática em diferentes contextos. Esta delimitação resultou não apenas das opções

metodológicas adotadas, mas também das condicionantes temporais inerentes ao desenvolvimento da dissertação.

7.5 CONCLUSÃO DO TEMA

O presente estudo procurou responder à questão de saber se as ilhas detêm condições habitacionais sem afastar as respetivas comunidades nem convidar a especulação. Ao longo da investigação, tornou-se claro que a habitação constitui um campo de tensão permanente entre o mercado e o Estado, entre a preservação e a transformação, e entre a valorização urbana e a justiça social. Neste enquadramento, as ilhas habitacionais afirmam-se simultaneamente como problema urbano herdado e como oportunidade para repensar formas mais acessíveis, sustentáveis e inclusivas de habitar a cidade, concluindo-se como uma resposta complementar à crise habitacional do Porto, desde que acompanhadas por processos de reabilitação capazes de garantir condições adequadas de habitabilidade, permanência dos residentes e sustentabilidade económica.

A análise desenvolvida demonstrou que o chamado “problema das ilhas” não pode ser reduzido às suas fragilidades construtivas, à degradação física ou às carências infraestruturais. Embora muitas destas estruturas continuem a apresentar limitações significativas ao nível da salubridade, da dimensão dos fogos, das instalações sanitárias, da iluminação natural, da ventilação e da qualidade dos espaços comuns, estes territórios conservam também um forte valor social, comunitário e identitário. Como evidenciam Conceição e Vazquez (2015), apesar das condições de precariedade que historicamente marcaram muitas ilhas, permanece nestes conjuntos um sentimento de pertença e uma dimensão comunitária dificilmente reproduzíveis noutros modelos habitacionais. Os resultados obtidos através do trabalho de campo realizado na Ilha do Monte da Luz confirmam esta leitura. A maioria dos moradores revelou uma relação positiva com o lugar onde vive, valorizando a proximidade, as redes de vizinhança, a localização e a memória coletiva associada à ilha. Mesmo perante a possibilidade de mudança, muitos moradores demonstraram preferência pela permanência, desde que fossem garantidas condições habitacionais adequadas. Esta constatação permite concluir que o futuro das ilhas não deve assentar nem na sua erradicação sistemática nem na preservação acrítica das situações de precariedade existentes.

Neste sentido, a dissertação aproxima-se de uma posição intermédia entre a visão higienista, historicamente associada à demolição das ilhas, e a perspetiva sociológica, urbanística e patrimonial, que reconhece o seu valor enquanto forma específica de ocupação do território. Teixeira (1996) demonstra que as ilhas fazem parte da morfologia urbana do Porto, constituindo uma expressão material da industrialização, do crescimento urbano e das formas populares de habitar a cidade. Por sua vez, Loureiro de Matos (1994) reforça a importância de compreender estes territórios não apenas como espaços degradados, mas também como lugares de resistência, permanência e identidade social. A estas leituras junta-se uma preocupação territorial mais ampla, associada à necessidade de garantir a permanência das populações de menores rendimentos em áreas urbanas consolidadas, contrariando processos de periferização e exclusão socioespacial (Ferrão, 2010; Portas, 2001).

É neste enquadramento que se propõe a ideia de “Ilha Renovada”, entendida nesta dissertação como uma síntese interpretativa entre preservação e transformação. Esta ideia não corresponde à conservação passiva do existente, nem à sua substituição integral por novos modelos habitacionais. Pelo contrário, representa uma terceira via: reabilitar sem expulsar, modernizar sem descaracterizar e preservar sem perpetuar situações de precariedade. Esta abordagem procura compatibilizar a melhoria das condições de habitabilidade com a manutenção da estrutura morfológica, da identidade comunitária e da função social da habitação.

O principal contributo da presente investigação reside, assim, na formulação de um modelo de auto-reabilitação assistida aplicado à Ilha do Monte da Luz. Assente numa lógica incremental, colaborativa e territorialmente adaptada, este modelo procura responder às principais carências identificadas através de intervenções de pequena escala, financeiramente acessíveis e tecnicamente exequíveis. Em vez de recorrer a operações de demolição, reconstrução integral ou realojamento, a proposta privilegia a melhoria progressiva das condições de salubridade, conforto, segurança, acessibilidade e eficiência funcional das habitações. Os resultados da investigação demonstram que muitas das fragilidades identificadas na Ilha do Monte da Luz não decorrem necessariamente de uma inviabilidade estrutural do conjunto, mas antes da ausência prolongada de manutenção, investimento e acompanhamento técnico. Intervenções dirigidas às coberturas, infraestruturas, saneamento, iluminação, ventilação, acessibilidades e espaços comuns poderão produzir melhorias significativas na qualidade de vida dos moradores,

com custos inferiores aos normalmente associados aos modelos convencionais de reabilitação urbana. Neste sentido, a auto-reabilitação assistida afirma-se como uma estratégia de intervenção mínima com impacto máximo, procurando “fazer muito com pouco”, através da mobilização dos recursos já existentes no território.

A proposta desenvolvida procura igualmente responder a um dos principais riscos associados aos processos contemporâneos de regeneração urbana: a substituição social das populações residentes. A localização da Ilha do Monte da Luz numa área de forte valorização imobiliária torna indispensável a criação de mecanismos de proteção que assegurem a permanência dos residentes após a intervenção. Assim, propõe-se a definição de uma almofada financeira de proteção habitacional, através da qual os residentes continuariam a suportar uma renda compatível com a sua capacidade económica, sendo o eventual diferencial resultante da atualização dos valores locativos assegurado por mecanismos municipais ou programas públicos de apoio à habitação. Este instrumento permitiria conciliar valorização patrimonial, melhoria das condições habitacionais e justiça social, evitando que a reabilitação se transformasse num fator de expulsão dos próprios beneficiários.

Neste contexto, a auto-reabilitação assistida não deve ser entendida apenas como uma solução técnica de conservação do edificado. Trata-se também de um instrumento de justiça territorial, capaz de preservar a função social da habitação, reforçar a coesão comunitária e garantir o direito à permanência em territórios sujeitos a forte pressão imobiliária. A proposta demonstra que as ilhas podem desempenhar um papel relevante na diversificação da oferta habitacional do Porto, desde que sejam qualificadas, reguladas e acompanhadas por políticas públicas capazes de proteger os seus moradores. Importa, contudo, reconhecer que esta solução não deve ser aplicada de forma uniforme a todas as ilhas da cidade. Cada ilha possui características físicas, sociais, fundiárias e económicas próprias, exigindo diagnósticos específicos e estratégias de intervenção ajustadas à sua realidade. Confirma-se, assim, a premissa de que “cada ilha é uma ilha”. A replicabilidade do modelo depende, por isso, da capacidade de compreender cada contexto, identificar os seus recursos internos e definir formas de intervenção adequadas à sua escala, morfologia e composição social. A proposta desenvolvida constitui um modelo passível de adaptação a outras ilhas habitacionais do Porto, devendo futuras investigações avaliar a sua aplicabilidade em contextos urbanos com diferentes características sociais, físicas e fundiárias.

A realização desta investigação permitiu-me estudar aquilo que pretendia compreender desde o início: perceber se as ilhas poderiam continuar a ter lugar na cidade contemporânea enquanto solução habitacional digna, acessível e socialmente enraizada. Ao vivenciar de perto as rotinas da Ilha do Monte da Luz, ao observar o quotidiano dos moradores e ao compreender as suas necessidades, fragilidades e formas de pertença, tornou-se evidente que estes espaços não podem ser analisados apenas a partir da sua dimensão física. São também lugares de memória, vizinhança, resistência e continuidade urbana. Esta aproximação ao território permitiu-me idealizar um modelo em que os moradores, o proprietário e o município possam sair beneficiados. Para os moradores, a proposta procura garantir melhores condições de vida, conforto, salubridade e permanência. Para o proprietário, permite conservar e valorizar progressivamente o património, evitando a degradação e distribuindo os encargos no tempo. Para a Câmara Municipal do Porto, constitui uma oportunidade de ensaiar uma estratégia de regeneração urbana mais próxima, socialmente mais inclusiva. A auto-reabilitação assistida surge, assim, como uma tentativa de fazer o muito com pouco: melhorar a vida quotidiana através de intervenções realistas, faseadas e adaptadas aos recursos disponíveis.

Em suma, conclui-se que as ilhas habitacionais não constituem um problema urbano a eliminar, mas sim um património habitacional a qualificar. A experiência da Ilha do Monte da Luz demonstra que é possível desenvolver modelos de intervenção capazes de conciliar a preservação patrimonial, as melhorias das condições de habitabilidade e a permanência das comunidades residentes. Mais do que uma resposta nostálgica ao passado, a auto-reabilitação assistida afirma-se como uma proposta orientada para o futuro, demonstrando que a regeneração urbana pode ser simultaneamente e economicamente sustentável, socialmente inclusiva e territorialmente responsável. Assim, as ilhas poderão continuar a desempenhar um papel relevante na cidade do Porto, não como testemunhos de uma realidade ultrapassada, mas como parte integrante das respostas contemporâneas à crise habitacional.

Referências Bibliográficas

Araújo, A. (2025). *Análise da Área 2 em São Roque da Lameira: Uma abordagem para a compreensão do espaço urbano*. ResearchGate.

https://www.researchgate.net/publication/388354300_Analise_da_area_2_em_Sao_Roque_da_Lameira_Uma_abordagem_para_a_compreensao_do_espaco_urbano

Azevedo, A. de. (1890). *O cortiço*. B. L. Garnier.

Breda-Vázquez, I., & Conceição, P. (Coords.). (2015). “Ilhas” do Porto: *Levantamento e caracterização*. Município do Porto / Domus Social, E.M.

<https://www.domussocial.pt/files/uploads/cms/1623146207-UU5TLdvutz.pdf>

Engels, F. (2009). *A situação da classe trabalhadora em Inglaterra* (M. J. V. Silva, Trad.). Presença. (Obra original publicada em 1845)

Ferrão, J. (2010). Governança e ordenamento do território: Reflexões para uma governança territorial eficiente, justa e democrática. *Prospectiva e Planeamento*, 17, 129–139.

<http://hdl.handle.net/10451/20098>

Harvey, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.

Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Random House.

Jorge, R. (1899). *A peste bubónica no Porto — 1899: Seu descobrimento: Primeiros trabalhos*. Repartição de Saúde e Hygiene da Câmara Municipal do Porto.

Loureiro de Matos, F. (1994). Os bairros sociais no espaço urbano do Porto: 1901–1956. *Análise Social*, 29(127), 677–695.

Loureiro de Matos, F. (2007). Reabilitação urbana da Baixa Portuense: Qualidade habitacional. *Revista da Faculdade de Letras: Geografia*, 1, 33–54.

Loureiro de Matos, F., & Rodrigues, R. (2009). As ilhas do Porto: Lugares de resistência. *Observatorium: Revista Eletrônica de Geografia*, 1(1), 33–57.

Loureiro de Matos, F., Marques, T. S., Guerra, P., & Ribeiro, D. (2015). A crise económica e seus impactos na habitação e na vulnerabilidade social. In *The overarching issues of the European space: Spatial planning and multiple paths to sustainable and inclusive*

development (pp. 222–242). Universidade do Porto, Faculdade de Letras.

<https://doi.org/10.21747/9789898969507/urb>

Mumford, L. (1961). *The city in history: Its origins, its transformations, and its prospects*. Harcourt Brace.

Pereira, S. M. (2024). Portuguese reactions to the housing crisis: Is it possible to move from the residualisation to post-neoliberalisation of housing policies? *Critical Housing Analysis*, 11(2), 204–215. <https://doi.org/10.13060/23362839.2024.11.2.578>

Portas, N. (1973). *O processo de urbanização em Portugal*. Livros Horizonte.

Portas, N. (2001). *Portugal, planos e cidades: Contributos para a política do urbanismo e da habitação*. Fundação Calouste Gulbenkian.

Portas, N. (2005). *Políticas urbanas e habitação social*. FAUP Publicações.

Portas, N., Ferrão, J., & Silva, A. M. (2011). *Política de cidades: 20 anos*. Fundação Calouste Gulbenkian.

Rodrigues, F. M., & Silva, M. C. (2015). *Cidade, habitação e participação: O processo SAAL na Ilha da Bela Vista 1974/76*. Edições Afrontamento.

Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. Routledge.

Teixeira, M. C. (1992). As estratégias de habitação em Portugal, 1880–1940. *Análise Social*, 27(115), 65–89. <https://doi.org/10.31447/AS00032573.1992115.02>

Teixeira, M. C. (1996). *Habitação popular na cidade oitocentista: As ilhas do Porto*. Fundação Calouste Gulbenkian / Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica.

Turner, J. F. C. (1976). *Housing by people: Towards autonomy in building environments*. Pantheon Books.

Varea Oro, A. (Coord.). (2025). *Ilhas do Porto: Reabilitar para incluir*. Município do Porto / Porto Vivo, SRU.
https://www.portovivosru.pt/files/uploads/cms/sru/9/files/Ilhas_miolo_web.pdf

Documentos institucionais e fontes digitais

Câmara Municipal do Porto. (2026, 5 de maio). *Operação de Reabilitação Urbana da Foz Velha*. Portal do Município. [https://portaldomunicipal.cm-porto.pt/pt/-](https://portaldomunicipal.cm-porto.pt/pt/-/opera%C3%A7%C3%A3o-de-reabilita%C3%A7%C3%A3o-urbana-da-foz-velha)

[/opera%C3%A7%C3%A3o-de-reabilita%C3%A7%C3%A3o-urbana-da-foz-velha](https://portaldomunicipal.cm-porto.pt/pt/-/opera%C3%A7%C3%A3o-de-reabilita%C3%A7%C3%A3o-urbana-da-foz-velha)

Cidade da Participação. (2021). *Ilha da Bela Vista*. <https://www.cidadedaparticipacao.pt>

Cidade da Participação. (2021). *Ilhas da Lomba*. <https://www.cidadedaparticipacao.pt>

Domus Social. (2024). *Domus Social: 20 anos a fazer do Porto casa: Expandir, reabilitar, regenerar, projetar* (1.^a ed.). Domus Social.

Espírito Santo, D. (2010, 14 de agosto). *Bairros do Porto: Espelhos sociais do passado e presente da cidade*. JPN — JornalismoPortoNet. <https://www.jpn.up.pt/2010/08/14/bairros-do-porto-espelhos-sociais-do-passado-e-presente-da-cidade/>

Porto Vivo, SRU. (2023). *Programa Porto com Sentido: Condições gerais*.

<https://arrendamentoacessivel.portovivosru.pt/pdfs/1dto/Condicoes-Gerais-24-06.pdf>

Legislação

Decreto-Lei n.º 38 382, de 7 de agosto. (1951). Aprova o Regulamento Geral das Edificações Urbanas. *Diário do Governo*, 1.^a série, 166, 715–729.

<https://files.dre.pt/1s/1951/08/16601/07150729.pdf>

Decreto-Lei n.º 40 616, de 28 de maio. (1956). Aprova o Plano de Melhoramentos de 1956 para a cidade do Porto. *Diário do Governo*, 1.^a série, 108, 629–633.

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/40616-1956-231125>

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro. (2009). Estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana. *Diário da República*, 1.^a série, 206, 7956–7975.

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/307-2009-483155>

Decreto-Lei n.º 37/2018, de 4 de junho. (2018). 1.º Direito: Programa de Apoio ao Acesso à Habitação. *Diário da República*, 1.^a série, 106, 2348–2364.

<https://files.dre.pt/1s/2018/06/10600/0234802364.pdf>

ANEXOS

A.1 GUIÃO ENTREVISTA AOS MORADORES DA ILHA DO MONTE DA LUZ

A presente entrevista integra a componente empírica da dissertação de mestrado em Planeamento e Projeto Urbano, centrada na Ilha do Monte da Luz enquanto caso de estudo sobre habitação, reabilitação urbana e permanência das comunidades residentes. A entrevista tem carácter académico e científico, garantindo-se o anonimato, a confidencialidade dos dados recolhidos e a utilização exclusiva da informação para fins de investigação.

O objetivo principal consiste em compreender:

- a história social da ilha;
- os percursos residenciais dos moradores;
- as condições de habitabilidade;
- as dinâmicas de vizinhança;
- a evolução do espaço construído;
- as expectativas relativamente ao futuro da ilha.

Parte I: Caracterização geral

1. Qual a sua idade?
2. Há quanto tempo vive na Ilha do Monte da Luz?
3. Nasceu nesta ilha ou mudou-se posteriormente para aqui?
4. Como é constituído o seu agregado familiar?
5. Qual foi ou é a sua profissão?
6. Quais são as suas habilitações literárias?

Parte II: Vivência quotidiana e relação com a ilha

7. Como descreve o ambiente da ilha quando veio viver para aqui?
8. O que mais gosta de viver nesta ilha?
9. O que considera mais difícil ou problemático no quotidiano da ilha?
10. Como descreve a relação entre os moradores?
11. Considera existir espírito de vizinhança e entreajuda?
12. Acha que a ilha mudou muito ao longo dos anos? Em quê?
13. Existem atualmente menos moradores do que antigamente?
14. Como descreve a evolução da população residente ao longo do tempo?
15. Acredita que a ilha ainda mantém a identidade comunitária?

Parte III: Condições habitacionais e manutenção do edificado

16. Como avalia atualmente as condições da sua habitação?

17. Quais considera que sejam os problemas principais da ilha?
18. Ao longo dos anos, foram realizadas obras de manutenção ou reabilitação?
19. Quem as realizou?
20. Foram suficientes?
21. Considera que o estado do edificado tem vindo a melhorar ou a degradar-se?
22. Existem zonas da ilha que considera mais degradadas ou perigosas?
23. Como avalia o estado do corredor comum e dos espaços partilhados?
24. A proximidade entre casas afeta a privacidade dos moradores?
25. Considera que a ilha possui boas condições de iluminação e ventilação natural?

Parte IV: Relação com o proprietário e entidades públicas

26. Como descreve a relação entre os moradores e o proprietário da ilha?
27. Considera existir acompanhamento ou preocupação relativamente ao estado das habitações?
28. Alguma vez a Câmara Municipal ou outra entidade visitou a ilha?
29. Tem conhecimento de programas de apoio à reabilitação ou habitação?
30. Considera que as ilhas do Porto têm sido esquecidas pelas entidades públicas?

Parte V: Futuro da ilha

31. Gostaria de continuar a viver na ilha?
32. O que considera mais importante preservar neste lugar?
33. Que intervenções gostaria de ver realizadas?
34. Considera importante manter os moradores atuais após uma eventual reabilitação?
35. Tem receio de que futuras obras possam obrigar os moradores a abandonar a ilha?
36. Como imagina o futuro da Ilha do Monte da Luz?
37. Na sua opinião, as ilhas ainda podem ter um papel importante na habitação da cidade do Porto?

A.2 GUIÃO ENTREVISTA AO PROPRIETÁRIO DA ILHA DO MONTE DA LUZ

A presente entrevista integra a componente empírica da dissertação de mestrado em Planeamento e Projeto Urbano pela Universidade do Porto, centrada na Ilha do Monte da Luz enquanto caso de estudo sobre habitação, reabilitação urbana e permanência das comunidades residentes.

A entrevista tem carácter académico e científico, garantindo-se o anonimato, a confidencialidade dos dados recolhidos e a utilização exclusiva da informação para fins de investigação.

O objetivo principal consiste em compreender:

- O passado, o presente e o futuro da ilha,
- Conservação do conjunto habitacional.

Parte I: Caracterização da propriedade e aquisição da ilha

1. Há quanto tempo é proprietário da Ilha do Monte da Luz?
2. A ilha foi adquirida ou herdada?
3. A propriedade sempre pertenceu à mesma família?

Parte II: Evolução física da ilha

4. Como descreve a ilha quando começou a acompanhar ou gerir este espaço?
5. Considera que a ilha mudou muito ao longo dos anos?
6. Que principais transformações ocorreram ao longo do tempo?
7. Por que razão algumas habitações se encontram devolutas?

Parte III: Manutenção e conservação do conjunto

8. Sente que deveriam ser realizadas obras de manutenção ou reabilitação nesta ilha?

Parte IV: Futuro da ilha

9. Como imagina o futuro da Ilha do Monte da Luz?
10. Considera que as ilhas ainda podem desempenhar um papel importante na habitação da cidade do Porto?

A.3 GUIÃO DO INQUÉRITO AOS MORADORES DA ILHA DO MONTE DA LU

Exmos. Senhores:

Para o meu projeto final de curso na Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, eu, Duarte Neves e como frequentador habitual desta ilha em específico na Foz, estou a estudar as ilhas do Porto, concretamente esta, a do Monte da Luz. Este inquérito é anónimo e voluntário, e o meu objeto é compreender a perceção dos moradores acerca da qualidade de vida neste local. Agradeço a vossa colaboração, e peço que no final de preencherem, voltem a colocar a folha no envelope, e que entreguem na casa da esquina.

Rodeie o respetivo número de 1 (Muito Insatisfeito) a 5 (Muito Satisfeito) segundo estes pontos:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| • Conforto | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Segurança | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Iluminação | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Conservação dos edifícios | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Ruído | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Acessibilidades | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Saneamento | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Recolha do Lixo | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Rede Elétrica | 1, 2, 3, 4, 5 |
| • Tranquilidade no espaço | 1, 2, 3, 4, 5 |

Numa nota geral de 1 a 5, quanto avalia a sua satisfação a morar no local:

Gostariam de ver algum tipo de intervenção nesta ilha?