

REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO CENTRO HISTÓRICO DE VILA NOVA DE GAIA (PORTUGAL)

Murilo Noli da FONSECA
Universidade Federal do Paraná
murilonoli@gmail.com

Resumo

A habitação é um dos principais direitos fundamentais estabelecidos na Declaração Universal dos Direitos do Homem (1948). Em Portugal, o setor da habitação apresenta uma dicotomia, isto é, por um lado há um elevado número de fogos devolutos e, por outro, há a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Apesar de Portugal eliminar o défice habitacional, ainda há a persistência de três problemas: a degradação do parque habitacional dos centros históricos, a necessidade de mobilidade das famílias e os custos da habitação. No caso do Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, este apresenta uma população envelhecida, que tem um nível de instrução baixa e uma taxa de desemprego elevada, em uma área com edifícios degradados devido à falta de manutenção, principalmente dada à existência de alojamentos vagos. Dessa maneira, o presente trabalho tem como objetivo identificar o melhor local para a Reabilitação Urbana voltada a Habitação de Interesse Social no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia. Diante disto, identificou-se somente uma subsecção que representa o melhor local que está localizado no Largo da Santa Marinha. Através da realização de uma visita de campo com o objetivo de verificar se o que o mapa indicava era compatível com a realidade, pôde-se perceber que a referida subsecção apresenta edifícios vagos com alto nível de degradação.

Palavras chave: Habitação de Interesse Social, Reabilitação Urbana, Portugal, Centro Histórico, Vila Nova de Gaia

Abstract

Housing is one of the main fundamental rights established in the Universal Declaration of Human Rights (1948). In Portugal, the housing sector presents a dichotomy, that is, on the one hand there is a high number of empty fires and, on the other hand, there is the difficulty of the access of the families to a housing adapted to their possessions and needs. Although Portugal eliminates the housing deficit, there are still three problems: the deterioration of the housing stock of historical centers, the need for household mobility and the cost of housing. In the case of the Historical Center of Vila Nova de Gaia, this population presents an aging population that has a low level of education, an unemployment rate and people without high economic activity, in an area with buildings degraded due to lack of maintenance. Mainly from the existence of vacant dwellings. In this way, the present work aims to identify the best place for Urban Rehabilitation aimed at Social Interest Housing in the Historical Center of Vila Nova de Gaia. In view of this, only one subsection was identified that represents the best place for and this one is located in Largo da Santa Marinha. Through a field visit to verify if what the map was saying was compatible with reality, it could be seen that the mentioned subsection presents vacant buildings with a high level of degradation.

Keywords: Social Interest Housing, Urban Rehabilitation, Portugal, Historical Center, Vila Nova de Gaia

1- Introdução

A habitação é um dos temas principais durante a história da humanidade. O direito à habitação, majoritariamente presente na grande parte das constituições nacionais, força o Estado a uma intervenção em nome dos cidadãos menos favorecidos em termos de habitação, com o intuito de reduzir a situação de exclusão social. Em Portugal, o setor da habitação apresenta uma dicotomia, isto é, por um lado há um elevado número de fogos devolutos e, por outro, há a dificuldade de acesso das famílias a uma habitação adequada às suas posses e necessidades. Dados oficiais revelam que o país produziu, em 20 anos, um milhão e meio de novas habitações, eliminando o défice habitacional. No entanto, observa-se ainda a persistência de três problemas: a degradação do parque habitacional dos centros históricos, a necessidade de mobilidade das famílias e os custos da habitação, especialmente no que tange ao arrendamento, que continua elevado. Dessa forma, a questão habitacional em Portugal pode ser resumida através da expressão “tanta gente sem casa e tanta casa sem gente”, isto porque não há um défice habitacional, mas sim dificuldades no acesso à habitação (IHRU, 2015).

Diante disto, o Centro Histórico de Vila Nova de Gaia pode ser caracterizado como uma área que possui uma população envelhecida, com um nível de instrução baixa, uma alta taxa de desemprego e de pessoas sem atividade econômica elevada e que trabalha, nomeadamente, no setor terciário. O referido Centro corresponde ainda a uma área com edifícios construídos no século XX, que sofre com a degradação devido à falta de manutenção, sobretudo porque existem alojamentos vagos. Logo, o presente trabalho visa analisar a situação actual do parque habitacional e da população no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia, a partir da perspectiva da Habitação de Interesse Social e da Reabilitação Urbana. Para isso, foram utilizados dados dos Censos de 2011 relativos ao Centro Histórico, sendo organizados e tabulados no *software Microsoft Excel 2010*, com a finalidade de se obter indicadores que proporcionem a avaliação da situação actual do parque habitacional e da população, para posteriormente identificar o melhor local para a Reabilitação Urbana direcionada para Habitação de Interesse Social. Para tanto, os dados foram espacializados no *software ArcMap 10.3.1*, como base para a confecção de um modelo territorial de uma proposta de intervenção cuja metodologia utilizada se baseou no trabalho de Sampaio (2012).

2. Revisão teórica

2.1- Reabilitação Urbana

A conservação do patrimônio arquitetônico não é algo novo na sociedade, nem como uma construção teórica, nem mesmo como uma prática empírica. Apesar de se constatar uma tendência para a proteção e

salvaguarda de elementos isolados como, por exemplo, os monumentos, todavia, hodiernamente, essa ideia encontra-se ultrapassada. A intervenção na paisagem urbana apresenta diversos tipos e as mais conhecidas são a renovação, a requalificação, a revitalização e a reabilitação urbana. A renovação urbana preconiza a substituição das estruturas existentes, por meio da demolição e construção de novos edifícios, podendo ser algo pontual ou total. Neste caso, a intervenção requer a existência de um planejamento sobre determinada área. O termo revitalização é utilizado para dar ênfase a projetos que vão para além da reabilitação física e os efeitos sociais e econômicos vinculados. Eles buscam introduzir ou recompor o equilíbrio num sistema urbano que se encontra em degradação.

A requalificação configura-se como uma intervenção de recuperação dos espaços que se encontram desvalorizados e desqualificados, sobretudo por meio da integração entre os vários elementos da vida urbana. Já o conceito de reabilitação é compreendido por Matos (2007, p.36) como “a readaptação do tecido construído a novas situações em termos de funcionalidade urbana, isto é, recuperar o tecido urbano degradado, destacando, sobretudo, o seu carácter residencial onde são realizadas geralmente duas intervenções complementares”: a primeira acontece no edificado, onde se busca melhorar três aspectos essenciais (a sua habitabilidade, a qualidade e o conforto), que culmina na reabilitação de edifícios e na renovação urbana, e a segunda que ocorre na paisagem urbana, configurando-se como uma revitalização de espaços públicos. Em outras palavras, a reabilitação visa reabitar os espaços que sofreram intervenção, atraindo elementos novos como população mais jovem e novas atividades económicas, de forma a permitir uma alteração da condição urbana e uma maior dinamização do espaço, procurando manter, sempre que possível, as atividades instaladas, buscando recuperá-las e modernizá-las (Matos, 2007).

A reabilitação urbana em Portugal pode ser classificada em dois tipos de operações: a primeira consiste em uma operação simples e visa reabilitar somente o edificado, enquanto que o segundo tipo de operação, a sistemática, possui um olhar holístico que implica intervenções no sentido da revitalização e requalificação do tecido urbano. Cabe destacar que essas operações acontecem não somente em tecidos históricos ou antigos, mas também em áreas mais recentes. No primeiro caso, o tempo propiciou a degradação do parque edificado ou sublinhou, nas palavras de Magalhães (2000), a desadequação social e/ou funcional da estrutura urbana em face às necessidades. Biscaia (2008) enfatiza a existência de três problemas que são encontrados em tal espaço: o primeiro consiste ao esvaziamento da função habitacional, o que resulta em alojamentos vagos e que facilita a degradação dos edifícios, diminuindo dessa maneira o valor de mercado. Além dos alojamentos vagos, o Guia Técnico de Reabilitação (LNEC) elenca diversos fatores que auxiliam na degradação do edificado, como a redução do número de jovens, o envelhecimento da população, as condições precárias de habitabilidade e de manutenção, a inadequação à dimensão das famílias, a pequena quantidade de equipamentos e de espaços públicos, a obsolescência das atividades económicas e o empobrecimento da população residente nos Centros Históricos.

Em Portugal, as intervenções em tecidos urbanos consolidados foram essencialmente de iniciativa

privada e correspondiam a ações de renovação urbana com fins específicos (desenvolvimento turístico, terciarização e especulação imobiliária). Apesar das melhorias das condições econômicas e do estado de conservação das áreas intervencionadas, estas ações produziram graves consequências a nível social, tais como o despovoamento noturno, a insegurança, a expulsão da população anterior, a segregação e a exclusão social. Portanto, uma cidade envelhecida e uma periferia desqualificada é menos atrativa e menos competitiva. Assim, uma questão deve ser levantada: por que reabilitar? Madeira (2009, p.25) afirma que “deve reabilitar porque se está a reciclar um importante parque habitacional existente, isto é, está-se a valorizar o edifício e a adaptá-lo aos modos de vida e às exigências de conforto atuais, evitando dessa maneira as comuns situações de especulação descontrolada. Note-se que, neste domínio, é necessário promover ações de reabilitação que respeitem a continuidade da função residencial e procurem um equilíbrio entre as diferentes funções”. Apesar de ser vista como um mecanismo que melhora as condições habitacionais e da vida urbana, a reabilitação urbana apresenta diversas insatisfações, tais como a interrupção de relações de vizinhança pré-existentes e a integração dos novos conceitos funcionais, bem como o próprio conflito decorrente do processo de gentrificação que altera as vivências do território e os possíveis efeitos no valor do arrendamento.

2.2 – Habitação de Interesse Social

A habitação é identificada como um dos direitos fundamentais proferido na Declaração Universal dos Direitos do Homem (1948), quando este afirma que “toda a pessoa tem direito a um nível de vida suficiente para lhe assegurar e à sua família a saúde e o bem-estar, principalmente quanto à alimentação, ao vestuário, ao alojamento, à assistência médica e ainda quanto aos serviços sociais necessários, e tem direito à segurança no desemprego, na doença, na invalidez, na viuvez, na velhice ou noutros casos de perda de meios de subsistência por circunstâncias independentes da sua vontade” (artigo 25º) e na Carta Social Europeia Revista que consagra o “direito à habitação” (1996, artigo 31º).

Desta forma, aceita-se que a habitação contempla um conjunto de necessidades, quer elas sejam físicas, psicológicas e sociais, ao passo que proporciona uma área e um espaço comum para a família. Sendo assim, a habitação é um bem heterogéneo, durável e essencial na vida da população, surgindo como um direito social reconhecido pelo Estado. Entretanto, a problemática da habitação tem a ver com a situação histórica de parte da população não ter acesso à propriedade. Em Portugal, a Constituição da República declara que toda a gente possui o direito à habitação e que tal só é possível atingir via execução de uma política de habitação, sendo esta da responsabilidade do Estado. Este deve “programar e executar uma política de habitação inserida em planos de ordenamento geral do território e apoiada em planos de urbanização que garantam a existência de uma rede adequada de transportes e de equipamento social” (ponto 2, alínea a) do artigo 65º da CRP, 2005). Além disso, o artigo ressalta a

importância da qualidade, que é definida em razão de uma resposta que não se verifica na superação das carências, mas que é vinculada à questão do bem-estar – a dimensão, as condições de higiene e conforto e a intimidade pessoal e privacidade familiar – para além de fazer “interdepende a questão da habitação ao planeamento e ordenamento do território, numa concepção integrada das suas mútuas implicações para a qualidade do habitat” (Freitas, 2001, p. 173).

Ferreira (1987, p.137) ressalta que o conceito de carência habitacional “está vinculada a uma ideia fundamentalmente quantitativa e estática”, mas há também carências qualitativas que segundo Violas (2003), constitui uma das mais significativas quando é analisado o parque existente, apesar de existir um excesso de oferta em relação à procura (Plano Estratégico de Habitação, 2007, relatório 1) e com tendência a agravar-se, relativamente à degradação, em virtude da elevada dimensão do parque privado de fraca qualidade construído recentemente. Dessa forma, autores como Cardoso (1991) e L’ANAH (2008) afirmam que o conceito de carência habitacional pode ser construído com referências a um conjunto de indicadores que são diversos, referindo-se especialmente a duas dimensões: o primeiro corresponde àqueles que descrevem situações de deficiência quantitativa de espaço – famílias em alojamentos não clássicos, famílias que partilham alojamentos e alojamentos sobreocupados – e o segundo se refere a uma via mais qualitativa – alojamentos sem infraestruturas básicas, edifícios por época de construção (como indicador do estado de conservação do parque habitacional ou da necessidade de eventuais obras) ou edifícios/alojamentos a necessitar de reparação. Uma das formas de solução das carências habitacionais é através da construção de habitação social.

Para a Portaria n°580/83, de 17 de Maio, “são consideradas habitações sociais as habitações de custos controladas promovidas pelas câmaras municipais, cooperativas de habitação económica, pelas instituições particulares de solidariedade social e pela iniciativa privada com o apoio financeiro do Estado destinado à venda ou ao arrendamento nas condições de acesso estabelecidas no presente diploma”. Para Baptista (1999), a decisão de o Estado intervir no campo da habitação tende a realizar-se no limite da sua inevitabilidade em virtude dos elevados custos económicos. Assim, o autor afirma que produzir habitação tem uma componente vantajosa, isto é, o ordenamento físico e social da cidade e dos campos vizinhos proporciona ao Estado a facilidade de dispor socialmente as pessoas em razão da classificação e da seleção das áreas de habitação.

Conforme o CET-ISCTE *et al.* (2008, p.34), “a habitação social assume valores mais expressivos na Holanda (77% dos alojamentos arrendados e 35% do parque habitacional) e em alguns países do Norte da Europa, por oposição ao Luxemburgo, Espanha, Portugal e Alemanha onde a habitação social representa menos de 20% dos alojamentos arrendados (16% em Portugal) e menos de 7% do parque habitacional (3,3% em Portugal)”. Em países como a Dinamarca, a Suécia ou a Holanda, o acesso à habitação social possui critérios de elegibilidade mais latos, onde o direcionamento da oferta de habitação não é destinado somente para as franjas populacionais mais carentes, mas também para os outros estratos sociais. Já em países como a Áustria, República Checa, Finlândia, Polónia, Itália,

Eslovénia, Luxemburgo e Grécia se verificam um cuidado maior na seleção dos residentes na habitação social. Entretanto, esta seleção não exclui a população da classe média. A França, Alemanha e a Bélgica apresentam critérios de elegibilidade mais apertados, ainda que não totalmente restritivos. Por fim, países como Reino Unido, Irlanda, Estónia e Malta, Hungria, Chipre, Bulgária, Letónia, Lituânia, Espanha e Portugal encaixam-se em um modelo de seleção mais restritivo, onde apenas são elegíveis as populações mais carenciadas e que são excluídas do mercado.

Para além da habitação social, Batista (1999) fala em “habitação de interesse social”, ou seja, é a voltada às preferências do futuro habitante. Desta forma é fundamental inquirir, diretamente, os habitantes sobre os seus gostos e as suas preferências. Ele também destaca alguns aspetos que devem constar nas inquirições aos futuros habitantes, como o aspecto de mais conforto, em termos de frescura no verão e de calor no inverno e a partir de medidas passivas como o sombreamento, a insolação estratégica e a ventilação, além do isolamento acústico. Aprofundar as relações com a cidade, com os vizinhos, que tipos de equipamentos são os mais desejados na vizinhança, ter ou não ter pequenas janelas que possam ser abertas independentemente das janelas maiores para se ventilar a casa, eis alguns dos aspectos levantados pelo autor e que devem constar nas inquirições. Assim, constata-se que é fundamental fazer habitações realmente adequadas aos diversificados ambientes familiares e pessoais dos seus ocupantes.

Questões como “Por que é que esta rua é tão humana? Por que a dimensão destes prédios? Por que esta descida? Por que esta luz?” ressaltam a ideia de que não basta ordenar o espaço para se criar um ambiente interessante e motivador; o habitante também carece de emoção na relação afetiva com o espaço urbano. Coelho (2005) defende em que se “o modo mais natural de fazer cidade é com habitação. Aliás, cidade sem habitação não faz sentido. E quando faz, é certo estarmos a falar de cidades «únicas» e talvez nem sequer estejamos a falar da cidade dos homens. Não são essas cidades que agora nos interessam. As que nos interessam são as cidades onde vivem os homens e onde podemos ler a sua história” (p.2).

3. Metodologia

Para o desenvolvimento do presente trabalho foram utilizados os dados do XV Recenseamento Geral da População e do V Recenseamento Geral da Habitação (Censos de 2011), sendo que foram selecionados os dados referentes às secções e subsecções relativas a Vila Nova de Gaia e ao respetivo Centro Histórico. Além disso, foram obtidas informações e dados dos Resultados Definitivos dos Censos de 2011 relativos a Portugal e à Região Norte, com a finalidade de comparar com os indicadores do referido sítio, para proporcionar uma melhor compreensão inter-escalar da situação do parque

habitacional e da população. Os dados foram organizados e tabulados no *software* Microsoft Excel 2010, com a finalidade de se obterem indicadores que proporcionassem a avaliação da situação atual do Parque Habitacional e da População do referido sítio, para posteriormente identificar o melhor local para sofrer uma intervenção de reabilitação urbana com a perspectiva de Habitação de Interesse Social. Dessa forma, os indicadores selecionados são divididos em dois grupos: o primeiro corresponde ao grupo dos edifícios, onde estão inseridos a densidade do parque habitacional, o índice de envelhecimento dos edifícios, a época de construção, a dimensão dos edifícios, o número de pisos, os alojamentos vagos e o regime de propriedade, enquanto o segundo indicador relacionado com a população, inclui a estrutura etária, o índice de envelhecimento, o índice de dependência de idosos, o nível escolar completo, o nível escolar a frequentar, a atividade e a ocupação populacional.

A escolha dos indicadores deu-se primordialmente em função da Estratégia Nacional para a Habitação, publicada em 2015 pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Neste documento, é destacado o facto de o índice de envelhecimento da população apresentar uma evolução preocupante, pois “em 1970 este índice era de 34 e cresceu para 127,8 em 2011, colocando Portugal entre os países mais envelhecidos da União Europeia (EU-27)”. Dessa forma, torna-se importante analisar primeiramente a estrutura etária da população residente no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia e o correspondente Índice de Envelhecimento dos idosos.

Para além da questão do envelhecimento, o aspecto da educação é um dos fundamentais para analisar não somente o desenvolvimento de uma nação, mas também para a situação atual da população e do parque habitacional. Neste sentido, é essencial analisar e avaliar o nível escolar completo da população residente e o nível escolar que esta população está a frequentar. No que se refere ao primeiro aspeto citado este permite propor medidas que visem o retorno da população com baixa escolaridade, pois permitirá que esta insira-se em um mercado onde os salários sejam maiores e que futuramente tenha uma melhor qualidade de vida.

No que se refere aos edifícios, torna-se primordial antes, de qualquer análise, identificar a densidade do parque habitacional. Além disso, o IHRU (2015) destaca que 14,4% do edificado foi construído após 2001 e 25,4% dos edifícios, existentes em 2011, foram construídos antes de 1960. No aspecto da conservação do edificado havia, em 2011, “cerca de um milhão de edifícios a necessitarem de obras de reparação, dos quais 1,67% encontravam-se muito degradados, 2,74% careciam de grandes reparações e 6,89% necessitavam de reparações médias” (2015, p.9). Destes, “mais de 20% dos edifícios que foram construídos antes de 1919 encontravam-se muito degradados ou a necessitar de reparações. Esta percentagem é de 15% para os edifícios construídos entre 1919 e 1945” (INE, 2012, p.4). Neste sentido, analisar as épocas de construção dos edifícios e o respetivo índice de envelhecimento nos permite verificar se o parque habitacional existente no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia é novo ou velho, além de sugerir o estado de conservação / degradação. Com estes

indicadores é possível também identificar quais são os edifícios existentes que são passíveis de reabilitação urbana com a finalidade de habitação de Interesse Social. Um dos indicadores que auxilia na compreensão da conservação / degradação do edifício e que se torna um dos essenciais quando se fala em reabilitação urbana tendo em vista a habitação de interesse social é o alojamento vago.

O regime de propriedade é outro fator a se analisar para a Reabilitação Urbana com a finalidade de Habitação de Interesse Social, ainda mais quando a IHRU (2015) destaca que em 2011 o arrendamento representa 21% da forma de ocupação dos alojamentos ante 46% em 1970. Oposto a isto, verifica-se um aumento da ocupação pelo proprietário para 79%, em 2011, ante 54% em 1970. Por fim, a dimensão dos edifícios e o número de pisos são aspectos importantes a se analisar, pois permitem verificar, no momento das propostas de intervenção, quantas famílias podem ser abrigadas nas habitações de interesse social e quais são os aspetos que devem ser melhorados internamente, haja em vista também que quanto maior o número de pisos maior será o processo de melhorias e adequações. Por exemplo, o IHRU destaca que em “1970 as tipologias T0 e T2 representavam 30% do total de alojamentos clássicos. Quarenta anos depois, em 2011, estas tipologias representavam 11,2% deste local”.

Por fim, foi concretizado um modelo territorial da proposta de intervenção cuja metodologia utilizada foi baseada no trabalho de Sampaio (2012). Neste trabalho, o autor destaca a importância da Cartografia de Síntese, onde o objetivo principal é gerar uma nova informação que seja capaz de fornecer uma visão diferenciada do conjunto de atributos envolvidos. Para isso, são necessárias 5 etapas metodológicas: a normalização dos dados - a síntese elementar; a padronização dos valores; a eleição, caracterização e ajuste das variáveis; a ponderação; e a síntese e nomenclaturas associadas. Na primeira etapa foi realizada a normalização que é, em geral, necessária, tendo em vista que o uso de dados brutos pode induzir a erros de interpretação em relação ao fenómeno descrito. O processo de normalização é definido como a relação entre duas variáveis sendo:

$$V_n = V_1 / V_2$$

Onde: V_n corresponde à variável normalizada, V_1 a variável a ser normalizada e V_2 a variável normalizadora.

A segunda etapa corresponde à padronização dos valores, onde a padronização irá resultar no surgimento da variável normalizada padronizada, sendo que 0 e 1 correspondem ao menor e maior valor possíveis de se obter pela padronização dos dados. A variável normalizada padronizada pode ser realizada pela fórmula:

$$VP = V_n - V_{\text{mín}} / V_{\text{máx}} - V_{\text{mín}}$$

onde V_{np} é a variável normalizada padronizada, V_n a variável a ser padronizada (podendo ser normalizada ou não), V_{Min} o menor valor da série de dados e V_{Max} o maior valor da série de dados, sendo portanto $V_{Max} - V_{Min}$ igual à amplitude (h).

A terceira etapa requer a identificação das variáveis necessárias, bem como a análise da disponibilidade dessas em escala espacial e temporal compatível com os objetivos da representação. Nesta etapa, o autor destaca que a utilização de dados brutos, de uma forma geral, impõe restrições à análise do fenómeno representado. Assim, é importante a identificação das respetivas variáveis normalizadoras e do significado resultante da normalização. O autor ainda salienta que a eleição de categorias e variáveis não deve ser baseada na opinião pessoal do construtor da síntese, mas que seja respaldada na análise da bibliografia correlata e/ou pela aplicação de metodologias de pesquisa que sejam focadas na redução da subjetividade, como, por exemplo, a metodologia Delphi (Kairalla, 1984), e a técnica de análise multicritério AHP (Cunha et al, 2006), as quais se utilizam na atribuição de pesos por especialistas da área. Neste caso, são três as soluções possíveis: o valor que expressa a síntese resulta da soma das variáveis de sentido positivo (maior valor = melhor condição) subtraídos dos valores das normalizações ou variáveis que expressem sentido negativo (maior valor = pior condição), como por exemplo:

$$\text{Síntese} = \Sigma - (V_{n1} + V_{n2} - V_{n3})$$

Em um processo de síntese com múltiplos critérios, a atribuição de pesos dependerá dos objetivos da síntese e deverá, também, apoiar-se na consulta a bibliografia correlata ao tema ou em valores obtidos junto aos pesquisadores da área. Em última análise, poderá basear-se no conhecimento prévio do pesquisador. Esta ponderação pode ser feita a partir da atribuição de pesos às categorias de análise, sendo esses distribuídos pelas variáveis representativas, ou via atribuição de pesos às variáveis com a posterior agregação dos seus valores para as categorias. A atribuição de pesos às variáveis normalizadas e ponderadas (V_{np}) resulta na geração da variável denominada normalizada padronizada ponderada (V_{npp}). Neste sentido, os valores a serem empregados na síntese, são obtidos a partir da combinação (soma, subtração, divisão ou multiplicação) dos valores das V_{npp} , sendo a sua lógica expressa pela equação:

$$V_{npp1} = V_{np1} * 0,2$$

A etapa final da síntese refere-se à aplicação das regras definidas nas etapas anteriores. Esta pode

ser expressa pelas equações que resumem os procedimentos de normalização, padronização, ponderação e síntese propriamente dita, sendo a sua concepção geral expressa pela equação:

$$\Sigma = n \text{ i Síntese Vnppi } 1$$

Onde: n representa cada uma das variáveis normalizadas padronizadas e ponderadas empregadas no processo de síntese e i varia de 1 (primeira Vnpp) até n (última Vnpp).

Por fim, a definição do número e intervalo de classes deve basear-se em parâmetros estatísticos, observando-se as recomendações propostas por Moura (1993), Duarte (1997) e Sampaio (2012). O autor então recomenda utilizar cinco classes, sendo que a prática tem demonstrado que este valor permite boa distinção entre os grupos de dados. Ainda, para a definição do intervalo de classes, sugere-se o uso do critério estatístico quartil, de modo a evitar a formação de classes de dados vazias, baseando-se na frequência e padrão de distribuição dos dados (Duarte, 1997).

4. Resultados e discussão

4.1 Análise dos resultados

Os problemas encontrados no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia correspondem ao aspeto do envelhecimento em duas faces. O primeiro corresponde ao envelhecimento da população, que é um dos fenómenos demográficos mais preocupantes hodiernamente, e pode ser evidenciado através da estrutura etária. Neste, observa-se que em 2011 a parcela da população com 65 anos ou mais apresenta destaque e representa a segunda maior parcela, com 21,24%, ante 11,55% da percentagem da população jovem (até 14 anos). Este fenómeno também pode ser evidenciado através do índice de envelhecimento, que para a referida área, corresponde a 183,78 idosos para cada 100 jovens, sendo que este valor está acima da média nacional, regional e municipal com valores de 128, 113,3 e 107,47 idosos para cada 100 jovens, respetivamente. Outro indicador que auxilia nesta compreensão é o índice de dependência de idosos, que, para o referido Centro Histórico, corresponde a 32,02%, ou seja, há 32 idosos para cada 100 habitantes em idade ativa. Este valor está acima da média municipal que corresponde a 22,32%.

Para além do envelhecimento da população, a população residente apresenta um nível de escolaridade baixo, sendo que 29,7% possui o ensino primário básico completo. Há que salientar ainda que apenas 2,78% da população não sabe ler e escrever. Porém, ao confrontar estes dados com os da população que está a frequentar algum nível escolar, observa-se que a maior parcela está a frequentar o ensino superior (22,99%), seguindo-se o ensino secundário (21,48%) e, finalmente, o básico (20,85%).

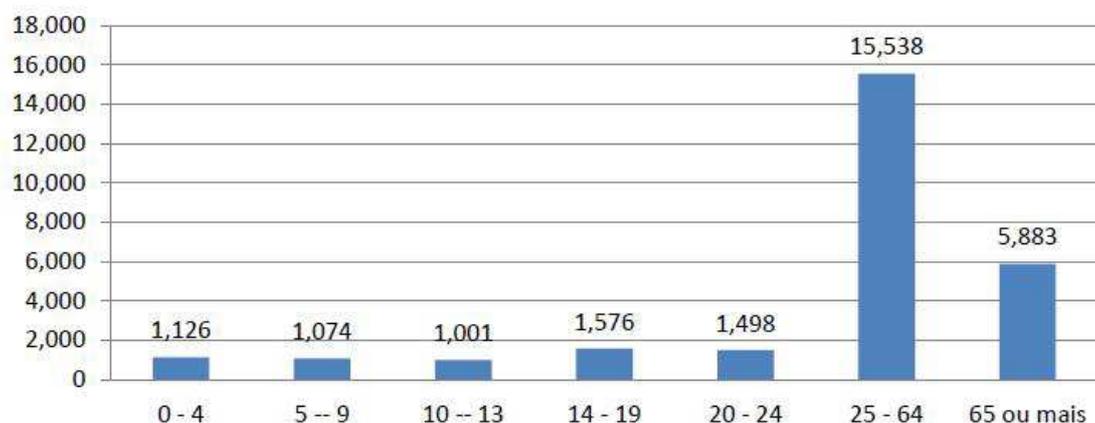


Figura 1: Estrutura estaria da população residente.

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Censo de 2011

A empregabilidade, por seu lado, é um dos aspetos que mais chamam a atenção no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia. Isto, porque a taxa de desemprego da população residente corresponde a 7,21%, praticamente metade da registrada no cenário nacional, que é de 13,2%. No entanto, o que mais se realça são dois aspectos: a parcela da população que não apresenta atividade económica e a que está empregada, que corresponde a 35,17% e 35,05%, respetivamente. Devido à falta de dados e ferramentas de análise, é importante realçar que as áreas centrais, onde o percentual de indivíduos sem atividade económica e o percentual de empregados é zero, são áreas verdes e áreas sem população residente. A maior percentagem de indivíduos sem atividade económica reside no Centro Histórico, sendo que a percentagem predominante é de 41% a 60%, sobressaindo apenas uma subsecção que apesar de concentrar a maior percentagem de indivíduos sem atividade económica, localiza-se ao lado da subsecção que apresenta a maior percentagem de indivíduos empregados.

O segundo problema encontrado no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia corresponde ao envelhecimento do parque habitacional. Esta segunda face pode ser expressa através das épocas de construção dos edifícios. Assim, verifica-se que a maior parcela da construção dos edifícios aconteceu antes da década de 1960, representando 64,06% dos edifícios construídos (Tabela 1). O município de Vila Nova de Gaia apresenta, de uma forma geral, um parque habitacional mais jovem, com edifícios construídos entre 1946 e 1990, representando 59,62%. Além das épocas de construção, o índice de envelhecimento dos edifícios auxilia na compreensão desse aspecto, ao indicar que o Centro Histórico de Vila Nova de Gaia apresenta um índice de 1781,28, ante 176, 154 e 271 da média nacional, regional e de Vila Nova de Gaia, respetivamente. Cabe destacar que o concelho do Porto apresenta um índice de

envelhecimento de edifícios de cerca de 1070, sendo o município com o parque habitacional mais antigo.

Tabela 1: Épocas de construção dos edifícios no Centro Histórico de Vila Nova de Gaia

Épocas de construção	Total	Percentagem (%)
Antes de 1919	582	11,19
1919 e 1945	1.235	23,75
1946 e 1960	1.514	29,12
1961 e 1970	593	11,40
1971 e 1980	608	11,69
1981 e 1990	246	4,73
1991 e 1995	111	2,13
1996 e 2000	123	2,36
2001 e 2005	75	1,44
2006 e 2011	112	2,15
Total	5.199	100

Fonte: Elaborado pelo autor com base no Censo (2011)

O parque habitacional do Centro Histórico apresenta uma densidade elevada, sendo que o seu valor corresponde a 3354,19 edifícios/km². A densidade de alojamentos é ainda mais elevada, com um valor de 10.074,83 alojamentos/km². Este número é superior à média nacional e regional, que correspondem a 63,5 e 86,8 alojamentos/km². A dimensão dos edifícios no Centro Histórico, isto é, o número médio de alojamentos, corresponde a 1,3, sendo que este valor é inferior à média nacional e da região norte, com 1,7 e 1,53 alojamentos/edifícios, respetivamente. No Centro Histórico de Gaia observa-se uma predominância absoluta de edifícios que apresentam 1 ou 2 pisos, representando 80,25% dos edifícios. Cabe destacar o fato de não haver edifícios com 5 ou mais pisos. Para além disso, um dos fatores que contribui para a degradação dos edifícios é o fato de estarem vagos e, dessa maneira, não haver manutenções. No Centro Histórico há 2.710 alojamentos vagos, o que representa 17,35% dos alojamentos existentes na área. Este valor é superior à média nacional e regional, que é de 12,5% e 11%, respetivamente. Ainda no que tange à habitação, é importante destacar que no Centro Histórico 41,05% dos alojamentos existentes estão arrendados e 58,95% estão ocupados pelos proprietários. Este último valor é menor que a média nacional e regional, que correspondem a 73% e 72,2%, respetivamente.

5. Proposta

5.1 Modelo Territorial da Proposta

O Centro Histórico de Vila Nova de Gaia apresenta problemas e potencialidades. No primeiro caso,

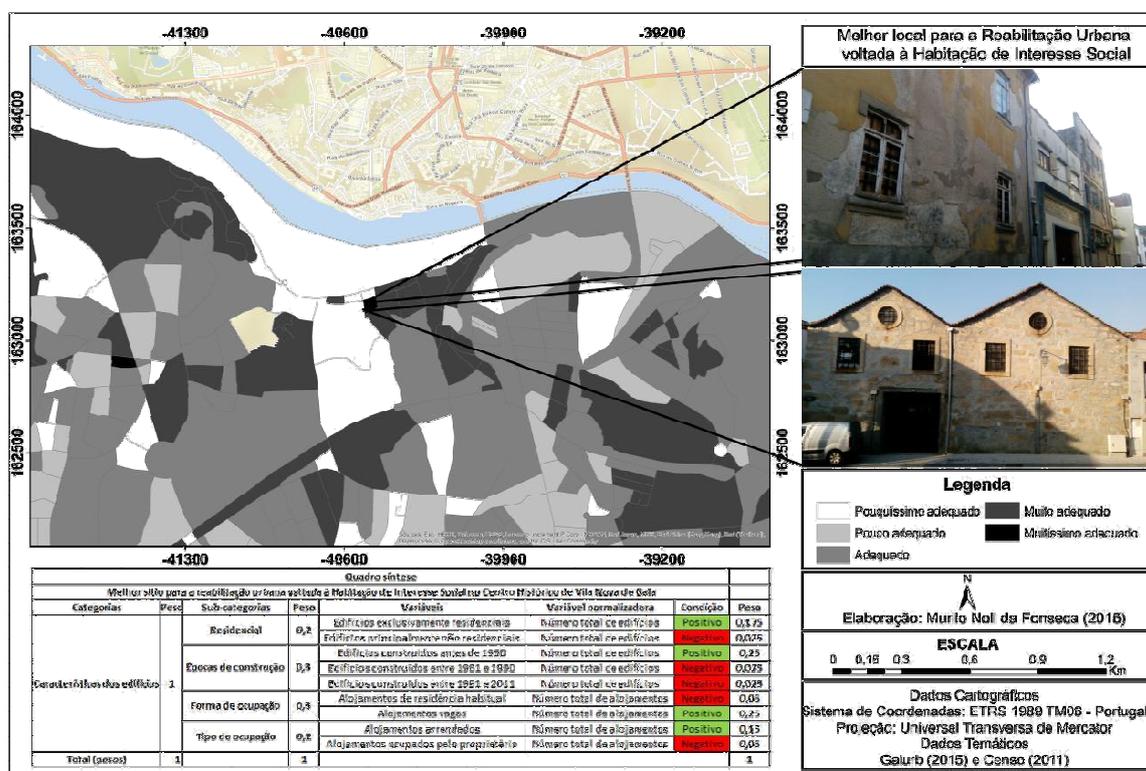


Figura 2: Melhor local para a Reabilitação Urbana voltada à Habitação de Interesse Social.

Fonte: Elaborado pelo autor (2015)

os principais são o envelhecimento da população, população sem atividade econômica, desempregada e pensionista, perda de população, nível de escolaridade baixo, parque habitacional degradado, arrendamento que continua elevado, difícil acesso à habitação, a financiamento e a rendimento em virtude da crise econômica. Por outro lado, a área apresenta diversas potencialidades, tais como a densidade do parque habitacional, o número de alojamentos vagos, a proposta do Centro Histórico como Área de Reabilitação Urbana, Áreas verdes, o rio Douro, rede de transportes públicos, nova lei do arrendamento ou o Regulamento Municipal de Arrendamento de Habitações Sociais. Baseado nisso e na metodologia empregada e descrita anteriormente, chega-se a uma proposta, um mapa que representa o melhor local para a Reabilitação Urbana direcionada à Habitação de Interesse Social (Figura 2). Verifica-se que há somente uma subsecção que representa o melhor sítio, localizando-se no Largo da Santa Marinha. Através da realização de uma visita de campo com o objetivo de confirmar esta realidade, pôde-se perceber que a referida subsecção apresenta edifícios vagos com alto nível de degradação, além da Igreja da Santa Marinha e um edifício da Sandeman.

Diante disto, a proposta de intervenção, incide na referida área para a qual é proposta a reabilitação dos edifícios através da operação sistemática visando a Habitação de Interesse Social, buscando melhorar

a habitabilidade, a qualidade e o conforto e a intervenção em fachadas em espaços públicos contíguos ao residencial, nomeadamente nas infraestruturas, como o melhoramento ou a revitalização dos espaços públicos. Cabe destacar que a proposta segue o princípio da Habitação de Interesse Social, onde esta responde às preferências do futuro utilizador. Desta forma é fundamental inquirir, diretamente, os habitantes sobre os seus gostos e as suas preferências.

6. Considerações finais

A partir do modelo territorial proposto e do material consultado ao longo do trabalho, e uma visita de campo, verifica-se que o Centro Histórico de Vila Nova de Gaia conta com subsecções que podem ser aproveitadas diretamente para Habitação de Interesse Social, visto que hodiernamente vive-se uma crise económica. Tal implica para as famílias uma dificuldade no acesso à habitação e uma ideia de que é necessário reaproveitar os espaços e construções já existentes, evitando, dessa forma, residências que acabam vazias devido à falta de uso e de população jovem no local. O visual degradado toma conta da maior parte das ruas, porém, estas poderiam ser reabilitadas para habitação, o que tornaria mais convidativo o local, atraindo mais pessoas e animando o comércio, onde atualmente sobressaem apenas as caves e restaurantes. O Rio Douro também constitui uma grande oportunidade para o desenvolvimento local, para atividades de transporte, comércio e turismo, como já sucede no concelho do Porto, ou de forma mais intensa ainda, se compararmos as populações residentes nos municípios. A leste, além de áreas adequadas e muito adequadas, conta com a ponte Luís I, um grande monumento turístico, e onde há uma intensa circulação de veículos (na base) e de Metro (ao topo). Assim se facilita o acesso e o escoamento de um previsível fluxo comercial e turístico muito intenso, e a circulação de uma população residente que teria fácil acesso ao concelho de Porto e ao de Vila Nova de Gaia.

Diante disto, para a proposta de intervenção tornar-se concreta, é necessária uma fundamentação e instrumentos legais. O primeiro deles corresponde à “Revitalização (IFRRU) Urbana”. Este corresponde a um instrumento financeiro criado no âmbito do “Portugal 2020” e pode ser financiada pelo Programa Operacional Regional do Norte, pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no uso de Recursos, direcionados ao apoio à reabilitação e revitalização urbana, incluindo nesse aspeto a promoção da eficiência energética na reabilitação da habitação. Para tal, o IFRRU 2020 providencia artefatos financeiros como forma de apoiar a reabilitação e a revitalização, criando dessa maneira situações mais vantajosas do que as condições de mercado, especialmente em territórios singulares, como, por exemplo, as Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) em centros históricos.

4. Bibliografia

- Baptista, L. V. (1999). *Cidade e Habitação Social*. Oeiras: Celta Editora.
- Biscaia, J. A. (2008). A reabilitação dos Centros Históricos. Trabalho de Avaliação Contínua, Coimbra, Universidade de Coimbra.
- Cardoso, A (1991). *O Planeamento municipal e a habitação*. Lisboa: Escher.
- Gabinete de Documentação e Direito Comparado. (2015). Carta Social Europeia. Disponível em: http://www.gddc.pt/direitos-humanos/textos-internacionais-dh/tidhregionais/rar64A_2001.html Acedido em 10/10/2015.
- Censo de 2011a. (2011). Resultados Definitivos do XV Recenseamento Geral da População de Portugal e V Recenseamento Geral da Habitação de Portugal.
- Censo de 2011b. (2011). Resultados Definitivos do XV Recenseamento Geral da População da Região Norte de Portugal e V Recenseamento Geral da Habitação da Região Norte de Portugal.
- Cet-Iscte; Iric-U. Porto; Mateus Associados, (2008), "Contribu Habitação 2008-2013 –Diagnóstico de Dinâmicas DisponívelCarências em: < Habitac <http://habitacao.cm-lisboa.pt/documentos/1234211200O4yJD9xu4Cp62GA2.pdf> > [Acedido em 11 de Outubro de 2015]
- Coelho, A.B (2005). Por uma cidade habitada. *Revista Infohabitar* [Online], n.15, p.02,. Disponível em: <<http://infohabitar.blogspot.com.br/2005/03/por-uma-cidade-habitada.html>> [Acedido em 10 de Outubro de 2015]
- Coelho, A. B. (2008). Realojamento e (des)contentamento: a integração da habitação social I – estigmas e êxitos de uma importante forma de promoção habitacional. *Revista Infohabitar* [Online], n°205, p.07. Disponível em: < <http://infohabitar.blogspot.com.br/2008/07/integracao-da-habitacao-social-i.html> > [Acedido em 10 de Outubro de 2015].
- Constituição da República Portuguesa (2005). VII Revisão Constitucional
- Cunha, J. M. P. (Org.). Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação. 1. ed. Campinas, SP: Ed. da Unicamp, 2006. v. 1.
- Declaração Universal dos Direitos do Homem (1948). ONU
- Duarte, P. A. (1997). Fundamentos de cartografia. São Paulo. Ed. da UFSC.
- Ferreira, A.F (1987). *Por uma Nova Política de Habitação*. Porto: Edições Afrontamento.
- Freitas, M.J (2001). *Habitação e Cidadania: no trilho da complexidade de processos relacionais generativos*. Tese de Doutoramento, Lisboa: Instituto Superior de Ciências do Trabalho e da Empresa.
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU). (2015). Estratégia Nacional para a Habitação. Disponível em: <https://www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/porta/pt/porta/habitacao/EstNacHabitacao/Aprese ntacao_1.pdf> [Acedido em 11 de Outubro de 2015]
- Instituto Nacional de Estatística (INE). (2006). Documento metodológico – Indicadores demográficos. Disponível em: <<http://smi.ine.pt/UploadFile/Download/514>> [Acedido em 25/10/2015]
- Instituto Nacional de Estatística (INE). (2014). População residente em Portugal com tendência para diminuição e envelhecimento. Disponível em: <https://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui...att_display...> [Acedido em 11 de Outubro de 2015]
- Kairalla, A. S. S. (1984). Técnica Delphi para análise de um sistema de informação: estudo de viabilidade. *Revista Ciência da Informação*, Brasília, DF, v. 13, n. 1, p. 11 - 23.
- L'AGENCE NATIONALE (L'ANAH)DE – Atlas(2008) BITATD' Habitat. Disponível em: <(http://www.anah.fr/les-publications/les-reperes/vue-detaillee/article/atlas-2008-de-lhabitat-prive.html). [Acedido em 11 de Outubro de 2015]
- Madeira, C.A.C.L. (2009). A reabilitação habitacional em Portugal: Avaliação dos Programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH E SOLARH. Dissertação de Mestrado, Lisboa, Universidade Técnica de Lisboa.
- Magalhães, A. A. (2000). Reabilitação Urbana em Lisboa – Uma abordagem ao Núcleo Antigo da Cidade; Dissertação para a obtenção do grau de Mestre em Planeamento Regional e Urbano, Lisboa: Universidade Técnica

de Lisboa.

Matos, F.L. (2007). Reabilitação Urbana da Baixa Portuense – Qualidade Habitacional, *Revista da Faculdade de Letras – Geografia – Universidade do Porto*, II série, vol. I, p.33-54. Disponível em: <
https://www.researchgate.net/publication/37651201_Reabilitacao_urbana_da_Baixa_Portuense_qualidade_habitacional
> [Acedido em 10 de Outubro de 2015].

Sampaio, T. V. M. (2012). Diretrizes e procedimentos metodológicos para a cartografia de síntese com atributos quantitativos via álgebra de mapas e análise multicritério. *Boletim de Geografia, Maringá*, v. 30, n. 1, p. 121-131.

Violas, D. (2003), *A Habitação Social e a Intervenção Municipal –O Caso de Vila Nova de Gaia*. Dissertação de Mestrado, Porto: Universidade do Porto.