

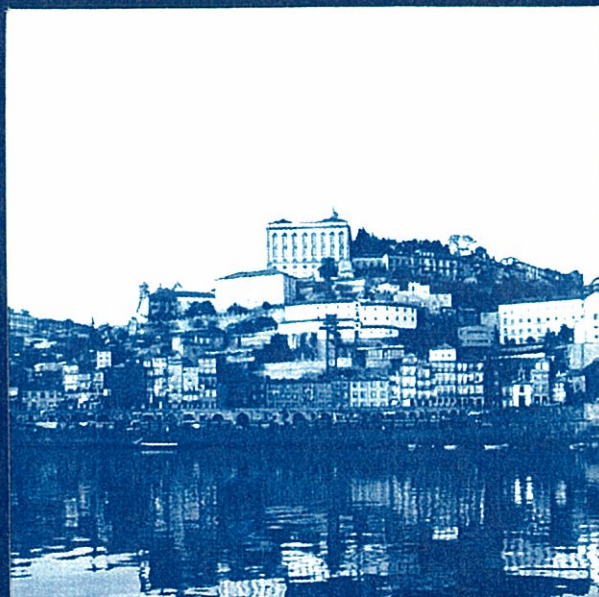


EUROCITIES

COMITÉ DE DESENVOLVIMENTO ECONÓMICO E DE REGENERAÇÃO URBANA

CERU COMITÉ D'ÉCONOMIE ET DE RÉGÉNÉRATION URBANE

EDURC ECONOMIC DEVELOPMENT AND URBAN REGENERATION COMMITTEE

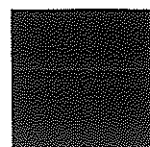


M E E T I N G
P O R T O

JANEIRO 2001



Câmara Municipal do Porto



INDICE

<i>Manuela Vieira</i>	Prefácio	4 5
<i>António José Mourão Lacerda</i>	O PORTO metropolitano <i>PORTO métropole</i> <i>Metropolitan OPORTO</i>	8 9
<i>Artur Costa</i>	Revitalização do comércio e serviços na baixa Portuense <i>Revitalisation du commerce et des services du centre de la ville de Porto</i> <i>Revitalisation of trade and services in central Porto</i>	16 17
<i>Teresa Sá Marques</i>	A habitação no centro do debate da cidade histórica <i>L'habitation au centre du débat dans la ville historique</i> <i>Housing in the centre of the debate on the historic cit</i>	46 47
<i>Helena Coelho Santos</i>	Públicos e práticas de cultura na cidade do Porto: uma panorâmica comparada <i>Le public et les pratiques culturelles dans la ville de Porto: un regard comparé</i> <i>Cultural habits and audiences in Porto: a comparative view</i>	76 77
<i>Isabel Breda Vázquez</i>	O desafio da regeneração urbana na cidade do Porto <i>Le défi de la réhabilitation urbaine dans la ville de Porto</i> <i>The challenge of urban regeneration in the city of Porto</i>	116 117
<i>Paulo Sarmento e Cunha</i>	O projecto de Requalificação Urbana do Porto Capital Europeia da Cultura <i>Le projet de Requalification Urbaine de Porto Capitale Européenne de la Culture</i> <i>The Urban Regeneration Project of Porto, European Capital of Culture</i>	130 131
<i>Paulo Cunha e Silva</i>	Cidade e programação cultural. O caso do Porto em 2001 <i>Ville et programmation culturelle. Le cas de Porto en 2001</i> <i>City and cultural programme. Porto's case in 2001</i>	144 145



Teresa Sá Marques

Licenciada em Geografia pela Faculdade de Letras da Universidade do Porto

Mestrada em Geografia e Planeamento Urbano e Regional pela Universidade Clássica de Lisboa

Docente na Faculdade de Letras da Universidade do Porto – Departamento de Geografia

Técnica da Quaternaire Portugal, SA

Géographe, professeur à l'Université de Porto, Faculté de Lettres, Département de Géographie.

Maîtrise de géographie et aménagement urbain et régional, Université Classique de Lisbonne.

Technicienne de Quaternaire Portugal, SA.

Geographer, professor at the Faculty of Arts' Geography Department of the Porto University

Advanced degree in Geography and Urban and Regional Planning from the Classic University of Lisbon.

Technician of Quaternaire Portugal, S.A.

**A habitação no centro do
debate da cidade
histórica¹**

A tradição urbana europeia pode ser entendida como parte integrante da nossa cultura e numa lógica de sociedade de progresso. A cidade do Porto, no ano em que é Capital Europeia da Cultura, resolveu trazer para o centro do debate urbano a cidade histórica. O direito à cidade europeia manifestando-se no direito à liberdade, à individualização na socialização, à apropriação e à habitação. O direito à cidade é visto não só na perspectiva daqueles que a habitam, mas englobando a sociedade em termos globais.

O projecto da Sociedade Porto 2001 é um Projecto Cul-

***L'habitation au centre du
débat dans la ville
historique¹***

La tradition urbaine européenne peut être entendue comme une partie intégrante de notre culture dans une logique de société de progrès. La ville de Porto, dans l'année où elle est la capitale européenne de la culture, a décidé de mener un débat urbain sur la ville historique. Le droit à la ville européenne se manifeste par le droit à la liberté, à l'individualité, à la socialisation, à l'appropriation et à l'habitation. Le droit à la ville est vu non seulement dans la perspective de ceux qui l'habitent mais en englobant la société.

Le projet de la Société Porto 2001 est un projet culturel

***Housing in the centre of
the debate on the historic
city¹***

The European urban tradition may be seen as a component of our culture as part of a progressive society. Porto, being the European Capital of Culture, has decided to debate on the historic city. The right to a European city revealed in the right to freedom, to individualisation within socialisation, to appropriation and to housing. The right to the city is seen through the eyes of its inhabitants, and also through the eyes of society in general.

The project of Sociedade Porto 2001 is a cultural project

tural de matriz urbana (fortemente assente na cidade tradicional). Toda a intervenção que a Sociedade Porto 2001 visa implementar, parte de um questionar e repensar a cidade para poder intervir e novamente reabitar e revisitar a cidade.

Há alguns indícios de uma intensificação dos processos de descontinuidade socio-espacial no Grande Porto e, em particular, no concelho do Porto. O despovoamento e o envelhecimento da população residente da Baixa, a atractividade residencial exercida pelas periferias, a recente descentralização residencial dos activos do sector terciário envolvendo diferentes estratos sociais e a saída dos mais jovens da Baixa são alguns dos sintomas da fragilidade social que está a afectar o Centro.

A Baixa é um dos principais, senão o principal, centro vital e de produção societal de toda a metrópole. É com esta dimensão e força estratégica que deve ser questionada a necessidade de fortalecer o mercado de procura de habitação neste tecido urbano. A coesão social de toda a metrópole depende naturalmente

au moule urbain (fortement appuyé dans la ville traditionnelle). Quand la Société Porto 2001 veut intervenir dans la ville elle commence par la questionner et par la repenser, de façon à pouvoir y intervenir, à pouvoir y habiter et à pouvoir la visiter à nouveau.

Il y a quelques indices d'une intensification des procédés d'interruption sociospatiale dans Porto Métropole et, en particulier, dans la commune de Porto. Le dépeuplement et le vieillissement de la population habitant au centre, l'attraction résidentielle de la périphérie, la récente décentralisation résidentielle des actifs du secteur tertiaire comprenant de différents échelons sociaux et la sortie des plus jeunes du centre de la ville, sont quelques-uns des symptômes de la fragilité sociale qui est en train d'affecter le centre.

Le centre de la ville est le principal centre vital et de production sociétair de toute la métropole. C'est avec cette dimension et cette force stratégique que la nécessité de fortifier le marché de recherche d'habitation dans ce tissu urbain doit être questionnée.

with an urban character (deeply established in the traditional city). All the measures to be implemented by Sociedade Porto 2001 start by questioning and thinking the city in order to intervene and again inhabit and visit it.

There are some signs of intensification of the social-spatial discontinuity processes in Porto. The depopulation and the ageing of population living in the centre of the city, the residential attractiveness of the outskirts, the recent residential decentralisation of the tertiary sector workers and the young leaving the centre of the city are some of the signs of the social fragility that is affecting the centre.

Central Porto is probably the main vital and social centre of the whole metropolis. The need to strengthen the housing market in this urban area should be questioned on this strategic dimension. The social cohesion of the metropolis depends on the 'health conditions' of its centre. If we do not

do “estado de saúde” do seu centro. Não travar os processos de desintegração social da Baixa pode desencadear ou agravar os processos de descontinuidade social em presença.

A declaração da *Baixa do Porto* como área crítica de recuperação e reconversão urbanística será crucial no processo de reabilitação. Trata-se de apostar num plano integrado de intervenção local que dinamize e regule o mercado da habitação no centro da cidade.

1. Como gerir um Projecto de Habitação para a Baixa

Manifestamente, a habitação deve ter um papel prioritário num Projecto de revitalização residencial de uma área antiga da Cidade. A gestão patrimonial do parque edificado, público e privado, tornou-se uma prioridade que é necessário reconhecer, dado o estado de degradação física, social e económica em que a Baixa se encontra.

À administração central compete definir os objectivos e

La cohésion sociale de toute la métropole dépend naturellement de “l’état de santé” de son centre. Ne pas freiner les processus de désintégration sociale dans le centre de la ville peut déclencher ou aggraver les processus de discontinuité sociale.

La déclaration du centre de la ville de Porto comme un espace critique de récupération et reconversion urbanistique sera cruciale dans le procédé de réhabilitation. Il s’agit de parier sur un plan intégré d’intervention locale qui dynamise et régleme le marché d’habitation dans le centre de la ville.

1. Comment gérer un projet d’habitation pour le centre de la ville

L’habitation doit avoir un rôle prioritaire dans le projet de revitalisation résidentielle d’un ancien espace de la ville. La gestion patrimoniale des bâtiments, publics et privés, est devenue une priorité qu’il faut reconnaître une fois que le centre se trouve physique, social et économiquement abîmé.

stop the social disintegration processes in the centre of the city, the present social discontinuity may become even worse.

The affirmation of central Porto as a critical area of urban recovery and reconversion will be fundamental in the rehabilitation process. We must bet on a local intervention plan that will rule and enhance the housing market in the centre of the city.

1. How to manage a Housing Programme for central Porto

Housing should have a priority role in a residential revitalisation project of an old part of the city. The heritage management of the built-up area, public or private, has become a priority we have to face, considering the physical, social and economic degradation of the centre of the city.

Central administration should define the objectives and financial means of a housing

os meios financeiros de uma política de habitação. As competências que a administração local tem em matéria de urbanismo fazem com que a política residencial tenha de estar implícita numa política de revitalização urbana, pois é a administração local que define as opções ou os regulamentos urbanísticos que permitem, ou não, construir, recuperar, alterar usos, fazer exigências ou pedir contrapartidas.

Na Baixa é fundamental dinamizar o mercado habitacional, quer ao nível do arrendamento quer ao nível da venda. Os financiamentos públicos disponíveis, geridos e aplicados tal como o têm sido, não são suficientes para inverter os processos de abandono e despovoamento que se instalaram. Neste sentido, é necessário atrair os privados e criar condições no mercado de forma a que a revitalização seja um bom negócio.

É mais fácil e mais barato construir novo nas áreas menos densas e nos espaços periféricos. O mercado atraído por essas condições de grande rentabilidade abandonou as áreas urbanas consolidadas. Neste

L'administration centrale doit définir les objectifs et les moyens financiers de la politique d'habitation. Dû aux compétences de l'administration locale en matière d'urbanisme la politique résidentielle doit être implicite dans une politique de revitalisation urbaine, une fois que c'est l'administration locale qui définit les options ou les règlements urbanistiques qui permettent ou pas, de construire, de récupérer, de changer, de faire des exigences ou de demander des compensations.

Il faut absolument dynamiser le marché d'habitation soit au niveau de la location soit au niveau de la vente au centre de la ville. Les financements publics disponibles, gouvernés et appliqués jusqu'ici, ne suffisent pas pour renverser les procédés d'abandon et dépeuplement qui se sont installés. Dans ce sens il faut attirer les privés et créer des conditions dans le marché pour que la revitalisation soit une bonne affaire.

Il est plus facile et moins cher de construire à nouveau

policy. The residential policies must be implicit on an urban revitalisation policy due to the urban competencies of the local administration. It defines the options or the urban regulations that allow — or not — to build, to recover, to change the usage, to make demands or ask for counterbalances.

It is essential to enhance the housing market in the centre of the city, as far as renting and selling are concerned. Considering the way the available public financing has been managed and employed, we conclude that it does not suffice to invert the abandonment and depopulation process. It is, therefore, necessary to attract private investors and to create adequate market conditions that make revitalisation a good deal.

Attracted by less populated areas and peripheral places, where it is cheaper and easier to build, potential investors have been abandoning urban areas. It is, therefore, necessary to evaluate the impact of the existing urban regulations and to make sen-

sentido, é necessário avaliar os impactos do actual regulamento urbanístico e fazer opções estratégicas conscientes. Não flexibilizar as mudanças de uso, não facilitar os processos de licenciamento de obras de recuperação, não repensar as contrapartidas que estão actualmente a ser exigidas em matéria de estacionamento significa não mudar nada, deixar o património edificado degradar-se e a função residencial abandonar o centro da cidade. Alguma flexibilidade, bom senso e posturas mais negociáveis é o que se espera da administração local num momento destes.

Neste sentido, o projecto de revitalização da habitação pretende conceber e implementar um programa de habitação para a Baixa e propõe-se:

- conhecer melhor o funcionamento dos mercados locais de habitação, a partir de uma análise mais integrada e uma vontade de encontrar novas pistas de acção e novas formas de negociação e resolução dos problemas;

- desenvolver ou criar um diálogo entre eleitos, profissionais e investidores públicos

dans les espaces moins denses et dans la périphérie. Le marché qui est attiré par ces conditions de grande rentabilité a abandonné les espaces urbains consolidés. Dans ce sens il faut évaluer les impacts de l'actuel règlement urbanistique et faire des options stratégiques conscientes. Ne pas flexibiliser les changements d'usage, ne pas faciliter les permis de travaux de récupération, ne pas repenser aux compensations qui sont actuellement demandées en matière de stationnement signifie ne rien changer; laisser le patrimoine édifié s'abîmer et la fonction résidentielle quitter le centre de la ville. Un peu de flexibilité, de bon sens et d'attitudes plus négociables, c'est ce que l'on attend de l'administration locale en ce moment.

Dans ce sens, le projet de revitalisation de l'habitation cherche à faire et à exécuter un programme d'habitation pour le centre de la ville. Pour cela il se propose de:

- connaître le fonctionnement des marchés d'habitation à partir d'une analyse plus intégrée et d'une volonté de trouver de nouvelles formes

sible strategic options. If we do not make the procedures in the licensing of recovery works and usage changes easier, if we do not create new parking facilities, then we will be condemning our heritage to degradation and sentencing the centre of the city to depopulation. At this moment, what we expect from local administration is flexibility, common sense and more negotiable postures.

Thus, the housing revitalisation project intends to conceive and establish a Housing Programme for central Porto with the aim of:

- knowing the functioning of local housing markets through a more integrated analysis and the will to find new ways of action, and of negotiating and solving problems;

- developing or creating dialogue situations between elected people, professionals and public and private investors, articulating strategies and trying to overcome the constraints of the intervention processes;

e privados, articulando as estratégias e tentando ultrapassar os constrangimentos aos processos de intervenção;

·criar mecanismos de gestão que acelerem os processos e possam permitir de uma forma flexível e concertada, implementar intervenções com uma forte visibilidade e uma força pedagógica em matéria de reabilitação.

Assim, este projecto propõe-se desenvolver uma metodologia de diagnóstico-negociação-acção, na qual os diferentes actores urbanos, incluindo a administração local e central, poderão participar no diagnóstico da situação ("diagnóstico partilhado") e definir os objectivos estratégicos, as linhas de intervenção, os meios financeiros necessários e as competências e as responsabilidades de cada um.

O que se procura é a construção e a discussão de uma política local de habitação segundo objectivos convergentes a curto e a médio prazo, com tradução num "programa de habitação" a ser implementado. Os proprietários e os locatários, os investidores

d'action, de négociation et de résolution des problèmes;

·développer ou créer un dialogue entre les élus, les professionnels et les investisseurs publics et privés, articulant les stratégies et essayant de dépasser les contraintes aux procédés d'intervention;

·créer des mécanismes de gestion qui activent les procédés et puissent permettre, d'une façon flexible et convenue, d'exécuter des interventions avec une forte visibilité et une force pédagogique, en matière de réhabilitation.

Ainsi, ce projet se propose de développer une méthodologie de diagnostic-négociation-action, où les différents acteurs urbains, administration locale et centrale y comprises, pourront participer au diagnostic de la situation ("diagnostic partagé") et définir les objectifs stratégiques, les lignes d'intervention, les moyens financiers nécessaires, les compétences et les responsabilités de chacun.

Ce que l'on essaye de

·creating management mechanisms that accelerate procedures and that allow the implementation of interventions with strong visibility and pedagogical strength as far as rehabilitation is concerned.

Consequently, this project intends to develop a diagnosis, negotiation and action methodology through which the different urban actors, including local and central administration, will be able to take part in the diagnosis of the situation ("shared diagnosis") and to define strategic objectives, ways of intervention, the necessary financial means and the competencies and responsibilities of each person.

What we have in mind is the construction and discussion of a local housing policy – according to short and medium term objectives – expressed in the implementation of a 'housing programme.' Owners and tenants, private and public investors, local associations and other local individuals will be the main players in this Reha-

privados e públicos, as associações locais e outros actores locais serão os principais actores deste Projecto de Reabilitação da Função Residencial.

A proposta é a implementação de uma metodologia de Projecto que parte do diagnóstico estratégico e que lança para a discussão os principais estrangulamentos ao bom funcionamento do mercado de habitação e as medidas necessárias para inverter o actual processo de abandono do centro da cidade. Na implementação do projecto deverão estar envolvidos os principais interessados, autarquia, investidores, proprietários, residentes, promotores, arquitectos, urbanistas e outros especialistas e construtores da cidade.

O que se propõe é a criação de uma estrutura de gestão e concertação a nível local. Trata-se de articular a regulamentação urbanística com as perspectivas em termos de alojamento, criar sinergias entre investimentos públicos e privados, articular fontes de financiamento e atrair os privados, interessá-los no projecto e orientar os investimentos em função dos

trouver c'est la construction et discussion d'une politique locale d'habitation, selon des objectifs convergents à court et à moyen terme et avec un «programme d'habitation» à exécuter. Les propriétaires et les locataires, les investisseurs privés et publics, les associations locales seront les principaux personnages de ce Projet de Réhabilitation de la Fonction Résidentiel. Ce que l'on propose c'est l'application d'une méthodologie de projet qui commence avec le diagnostic stratégique et qui mène une discussion sur les principaux étranglements au bon fonctionnement du marché de l'habitation et les mesures nécessaires pour renverser l'actuel procédé d'abandon du centre de la ville. Les principaux intéressés doivent être présents à l'application du projet: la commune, les investisseurs, les propriétaires, les habitants, les promoteurs, les architectes, les urbanistes et d'autres spécialistes et constructeurs de la ville.

Ce que l'on propose c'est la création d'une structure locale de gestion et concentration. Il s'agit d'articuler la réglementation urbaniste avec les per-

bilitation Project of the Residential Function.

The proposal has to do with the implementation of a project methodology, which begins with the strategic diagnosis and aims to discuss the main obstacles to the good functioning of the housing market, as well as the necessary measures to change the present process of abandonment of the centre of the city. The project's implementation should involve the municipality, investors, owners, residents, promoters, architects, town planners and other city experts and builders.

We propose the creation of a management and agreement structure on a local basis. We must associate urban regulation with housing perspectives, make public and private investments cooperate, associate financing sources and attract private investors, making them feel involved in the project and direct investments towards the defined objectives. After strategically evaluating the housing situation in the centre of the city, we have to create an inno-

objectivos definidos. Enfim, com uma avaliação estratégica da situação habitacional da Baixa, há que criar uma estrutura de gestão inovadora e eficaz, fortemente articulada com os interesses dos residentes locais (proprietários e inquilinos), que crie condições que incentivem o investimento privado.

Relativamente aos financiamentos públicos, considera-se que é necessário criar mecanismos mais eficientes de gestão dos mesmos. Assim, a nível local pode ser organizada uma estrutura de gestão mais eficaz e articulada com a equipa responsável pela revisão do PDM. Da administração central espera-se uma maior articulação entre os diferentes programas de financiamento e a criação de linhas de crédito especiais, ou a adaptação das existentes, para a recuperação da habitação nos centros antigos. A diversidade de objectivos e critérios e a carga administrativa que os acompanha dificulta e atrasa os cruciais processos de mudança.

A nível local é fundamental apostar na criação de uma estrutura de gestão eficiente e inovadora para o espaço da

spectives de logement, de créer des synergies entre investissements publics et privés, d'articuler sources de financement et d'attirer les privés, les intéresser au projet et orienter les investissements vers des objectifs définis. Cela signifie qu'avec une évaluation stratégique de la situation de l'habitation au centre de la ville, il faut créer une structure de gestion innovatrice et efficace, vraiment articulée avec les intérêts des habitants locaux (propriétaires et locataires), qui donne lieu à des conditions pour inciter l'investissement privé.

En ce qui concerne les financements publics, il faut créer des mécanismes de gestion plus efficaces. Ainsi, on peut organiser une structure de gestion plus efficace et articulée avec l'équipe responsable de la révision du schéma directeur. De la part de l'administration centrale on attend une plus grande articulation entre les différents programmes de financement et la création de lignes de crédit ou l'adaptation de celles déjà existantes pour la récupération de l'habitation aux vieux centres. La diversité d'objectifs et

vative and efficient management structure, deeply associated with the interests of the local inhabitants (landlords and tenants), thus creating conditions to encourage private investment.

As far as public financing is concerned, we consider it essential to create more efficient management mechanisms. Thus, a more efficient management structure, associated with the team responsible for revising the Community Master Plan, may be organised on a local basis. The central administration will create a greater association between the different financing programmes and the creation of special credit lines (or the adjustment of the existing ones) for the housing recovery in old centres. The diversity of objectives and criteria and their administrative procedures delay the fundamental change processes.

At local level, it is essential to bet on the creation of an efficient and innovative management structure that can be achieved through a better understanding of the local hous-

Baixa, através de uma maior compreensão do funcionamento do mercado local de habitação, de uma análise mais completa das causas do disfuncionamento e uma grande vontade de encontrar novas pistas de acção e de negociação. A nível central espera-se que este Projecto venha a ser também um balão de ensaio na reabilitação da função residencial e valorização patrimonial dos Centros Históricos.

2. Objectivos e justificação do Programa de revitalização da função residencial

O Programa de Habitação da Baixa (PHB) tem como objectivos específicos:

- Preservar e conservar o parque edificado;
- Rejuvenescer a população residente na Baixa;
- Atrair população residente de diferentes estratos sociais e capacidades de rendimento;
- Diminuir os níveis de insegurança e desertificação nocturna.

de critères et la charge administrative qui les accompagne rend difficile et retarde les procédés de changement.

Il faut parier sur la création d'une structure de gestion efficace et innovatrice pour l'espace du centre, par le moyen d'une plus grande compréhension du fonctionnement du marché local d'habitation, d'une analyse plus complète des causes du mauvais fonctionnement et d'une grande volonté de trouver de nouvelles voies d'action et de négociation. On attend aussi que ce projet devienne un tube à essai dans la réhabilitation de la fonction résidentielle et dans la valorisation patrimoniale des centres historiques.

2. Objectifs et justification du programme de revitalisation de la fonction résidentielle

Le programme d'habitation du centre de la ville a les objectifs spécifiques suivants:

- Préserver et maintenir les maisons édifiées ;
- Rajeunir la population qu'y habite;

ing market's functioning, through a more comprehensive analysis of the reasons leading to displacement and through a great will to find new action and negotiation methods. On a central basis, we hope this project will become a rehearsal for the rehabilitation of the residential function and heritage valorisation of Historic Centres.

2. Objectives and reasons for the Revitalisation Programme of the Residential Function

The Housing Programme for central Porto aims at:

- The preservation and conservation of the built-up area;
- The rejuvenation of the population living in central Porto;
- The attraction of population from different social and economic backgrounds;
- The reduction of insecurity and depopulation levels at night.

Ao serem atingidos estes objectivos, estar-se-á a contribuir para a valorização do património edificado, com reais implicações na revitalização do tecido económico, na animação cultural e na vivência e imagem urbana de toda a *Baixa*. Vários argumentos justificam a pertinência e a urgência de uma intervenção na habitação, articulada com outras intervenções, da *Baixa*.

Em primeiro lugar, o declínio da população no centro da cidade, bem como os riscos de uma desintegração social que parecem estar associados ao próprio processo de despovoamento e a uma forte alteração da estrutura etária da população residente, constituem processos que é necessário inverter.

Em segundo lugar, o valor patrimonial do parque edificado justifica uma forte intervenção em matéria de preservação e conservação. Neste sentido, é necessário incentivar os privados e as instituições públicas para essa gestão patrimonial. A preservação do parque edificado e a conservação e a recuperação do uso residencial determinam o carácter reabili-

Attirer une population de différentes couches sociales et différents niveaux de vie;

Baisser les niveaux d'insécurité et de désertification nocturne.

Si l'on atteint ces objectifs, on contribue à la valorisation du patrimoine édifié avec de vraies incidences dans la revitalisation du tissu économique, dans l'animation culturelle et dans le mode de vie et l'image urbaine de tout le centre de la ville. Plusieurs arguments justifient la pertinence et l'urgence d'une intervention dans l'habitation, articulée avec d'autres interventions.

D'abord, il faut inverser le déclin de la population dans le centre de la ville et le danger d'une désintégration sociale qui semble être associée au procédé lui-même du dépeuplement et à un fort changement de la structure de l'âge de la population.

Ensuite, la valeur patrimoniale des maisons justifie une forte intervention en matière de préservation et conservation. Dans ce sens, il faut inciter les privés et les institu-

If we achieve these objectives, we will be contributing to the valorisation of the built-up heritage. This, of course, will have real consequences for the revitalisation of the economic fabric, for cultural activity and for the urban experience and image of the centre of the city. Many reasons justify the importance and the urgent need for a housing intervention – associated with other interventions – in central Porto.

Firstly, we have to change the tendency of population decrease in the centre of the city and also the risks of social disintegration associated with the depopulation process and the change in the age structure of local inhabitants.

Secondly, the heritage value of the built-up area justifies a great intervention as regards preservation and conservation. It is, therefore, important to stimulate private and public institutions into administering that heritage. The preservation of the built-up area and the conservation and

tador deste Projecto de Habitação para a Baixa.

Em terceiro lugar, existem actualmente entraves e dificuldades ao investimento habitacional e investimento imobiliário em geral nesta área. Assim, é necessário divulgar os mecanismos de apoio à recuperação de imóveis e os incentivos que visem a atracção de famílias e jovens (designadamente estudantes e jovens casais) para as áreas centrais, detectar problemas e estrangulamentos presentes e propôr novos instrumentos de política ou alterações na forma de gestão e implementação dos existentes.

Um contexto demográfico novo

·Uma população mais envelhecida

·Mais famílias, mas menos numerosas

Na Baixa² a população residente diminuiu, entre 1991 e 1996 (-12%), depois de ter perdido 14,5% da sua população na década de oitenta. Isto significa que em 1981 nesta área

tions publiques à cette gestion patrimoniale. La préservation des bâtiments, leur conservation et leur récupération déterminent le caractère réhabilitant de ce projet d'habitation pour le centre de la ville.

Troisièmement, on trouve aujourd'hui des embarras et des difficultés à l'investissement dans l'habitation et dans l'immobilier en général. Il faut divulguer les mécanismes d'appui à la récupération des immeubles et les incitations qui visent l'attraction des familles et des jeunes (surtout des étudiants et des jeunes couples) vers le centre, et détecter des problèmes en proposant de nouveaux instruments de politique ou des altérations à la gestion.

Un nouveau contexte démographique

·Une population âgée.

·Plus de familles, mais moins nombreuses.

Dans le centre de la ville la population a diminué entre 1991 et 1996 (-12%), après avoir baissé 14,5% dans les

recovery of the residential usage will determine the rehabilitating nature of this Housing Programme for central Porto.

Finally, nowadays the investment in housing and in real estate has to face many obstacles and difficulties. It is, therefore, necessary to divulge the support mechanisms for the recovery of real estate and the incentives aiming to attract families and young people (namely students and young couples) to the centre of the city. It is also necessary to identify the existing problems and to suggest new policy tools or changes in the management and implementation of the existing ones.

A new demographic context

·An older population

·More families, but less numerous

In central Porto², the number of inhabitants has decreased between 1991 and 1996 (-12%) after having lost

residiam mais de cem mil pessoas (105 691) e que actualmente os habitantes não chegam a somar os oitenta mil. A degradação do parque habitacional no centro conjugada por uma forte oferta de habitação a preços muito competitivos nas periferias contribui declaradamente para este fenómeno.

No Centro da Cidade o número de famílias está a aumentar regularmente enquanto que o número de pessoas por família a diminuir. O aumento da esperança de vida, sobretudo nas mulheres, e o reforço do número de pessoas que vivem sozinhas explica em parte os processos em curso. Por outro lado, o aumento maciço de famílias de uma pessoa está também associado a um aumento dos divórcios e à idade mais avançada do casamento. Simultaneamente, o número médio de pessoas por família não deixa de diminuir.

Concluindo, o envelhecimento da população, o aumento constante do número de pessoas vivendo sozinhas e a diminuição do número de pessoas por família tem evidentemente uma forte

années 80. Cela signifie qu'en 1981 cet espace avait plus de 100.000 personnes (105.691) et qu'actuellement les habitants n'arrivent presque pas à 80.000. La dégradation des maisons dans le centre, conjugée avec une grande offre d'habitation à des prix très compétitifs dans les périphéries, contribue à ce phénomène.

Dans le centre de la ville, le nombre de familles augmente mais le nombre de personnes dans chaque famille diminue. L'augmentation de l'espérance de vie, surtout chez les femmes, et le renforcement du nombre de personnes qui vivent seules expliquent, en partie, les procédés en cours. De l'autre côté, le grand nombre de familles avec une seule personne est aussi associé à un plus grand nombre de divorces et à l'âge plus avancé. En même temps, le nombre moyen de personnes par famille diminue toujours.

En conclusion, le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de personnes par famille a évidemment une forte incidence

14,5% of its population during the 1980s. This means that in 1981 more than a hundred thousand people (105,691) lived in this area and that nowadays the number of inhabitants barely reaches eighty thousand. The degradation of the housing area in the city centre, associated with a strong housing offer at competitive prices in the outskirts, heavily contributes to this phenomenon.

In the centre of the city the number of families has been progressively raising; however, the number of persons per family has been decreasing. The raise in life expectancy, especially for women, and the increasing number of people living on their own, partly explains this occurrence. On the other hand, the increase in the number of people living on their own is also due to the high divorce rate and to the late age of marriage. At the same time, the average number of persons per family keeps decreasing.

Finally, I would like to say that the ageing of population,

incidência na tipologia da procura de alojamentos e nos níveis de sub-ocupação dos alojamentos. Por outro lado, a degradação física do património edificado conjugada com alguns problemas a nível ambiental (poluição atmosférica, insuficiência de espaços verdes, muito tráfego, ..) determinam a fraca atractividade desta área, assim como um nível muito significativo de edifícios desocupados e/ou degradadas.

Modos de vida e modos de habitar

A evolução dos modos de vida, as mudanças de atitudes e de valores podem ter um efeito directo sobre o modo de habitar. Entende-se por modos de habitar a relação entre uma pessoa ou uma família e o seu alojamento.

Em primeiro lugar, devemos referir que a dimensão dos alojamentos e o seu respectivo conforto têm vindo a melhorar. No entanto, em matéria de concepção arquitectónica há uma inércia marcante e uma morfologia constante em toda a Europa. Hoje em dia, o alojamento apresenta um

sur la typologie de la recherche de logements et dans les niveaux de sous-occupation des logements. De l'autre côté, la dégradation physique du patrimoine édifié, conjugué avec quelques problèmes d'environnement (pollution, insuffisance d'espaces verts, beaucoup de trafic...) déterminent l'attraction faible de cet endroit même si on y trouve beaucoup de bâtiments désoccupés ou abîmés.

Les modes de vie et l'habitation

L'évolution des modes de vie, le changement d'attitudes et de valeurs peuvent avoir un effet direct sur la façon d'habiter, c'est-à-dire, sur la relation entre une personne ou une famille et son logement.

D'abord on doit dire qu'aujourd'hui la dimension des logements et leur confort se sont améliorés. Pourtant, en ce qui concerne l'architecture, il y a une inertie remarquable et une morphologie constante dans toute l'Europe. Le logement présente un modèle unique, fonctionnel, où la

the raise in the number of people living on their own and the decrease in the number of persons per family has strong repercussions in the type of housing people look for and also in the sub-occupation levels of accommodation. On the other hand, the physical deterioration of the built-up heritage, together with some environmental problems (air pollution, lack of green spaces, too much traffic...), determines the poor attractiveness of this area as well as the high number of unoccupied and/or degraded buildings.

Ways of living and ways of inhabiting

The evolution of the ways of living, the changes in attitudes and values may have a direct effect on the ways of inhabiting. Ways of inhabiting are here defined as the relation between a person or a family and its accommodation.

First, we have to mention that the size of accommodations and their comfort have been improving. Yet, as far as architec-

modelo único funcionalista, em que a localização é um factor determinante do valor do alojamento. Relativamente ao parque existente, não tem havido políticas suficientemente incentivadoras que promovam e incentivem alterações tipológicas, de forma a aproximar as condições de habitabilidade das actuais necessidades funcionais e de conforto.

Na Baixa o edificado degrada-se, a população envelhece, e os mais jovens, independentemente dos seus estratos sociais, ficam afastados de uma opção residencial nesta área devido aos preços praticados no mercado imobiliário. É uma aparente contradição, se por um lado os estudos de mercado confirmam a existência de um mercado interessado numa opção residencial na Baixa, por outro lado, o património está devoluto, degradado e expectante.

Em termos de estabelecimentos de ensino superior, as novas instalações têm vindo a contribuir para a construção de novas centralidades urbanas e os velhos espaços universitários, localizados na cidade histórica, esperam os novos

localisation est un facteur déterminant de sa valeur. En ce qui concerne les immeubles existants, il n'y a pas eu de politiques suffisamment stimulantes pour inciter à des altérations typologiques de façon à approcher les conditions d'habitabilité aux nécessités actuelles de confort.

Au centre de la ville les bâtiments se dégradent, la population vieillisse et les plus jeunes — indépendamment de leurs couches sociales — restent éloignés d'une option résidentielle dans cet endroit, dû aux prix pratiqués dans l'immobilier. Il s'agit d'une contradiction apparente: d'un côté les études de marché assurent l'existence d'un marché qui s'intéresse à l'option résidentielle du centre; d'autre part le patrimoine est inoccupé, abîmé et dans l'expectative.

En ce qui concerne les établissements d'enseignement supérieur, les nouveaux bâtiments contribuent à la nouvelle centralisation urbaine et les vieux espaces universitaires, localisés dans la ville historique, attendent les

tonic conception is concerned, there is a deep inactivity and a constant morphology all over Europe. Nowadays, housing presents a unique functionalist model in which localisation is a key element in the housing value. As far as the existing area is concerned, no stimulating policies have been created to promote and encourage typological changes as a means to bring together the housing conditions and the present functional and comfort needs.

In central Porto buildings are decaying, population is getting older and young people, regardless of their social status, cannot afford living in the area. Apparently, this is a contradiction: if, on the one hand, market studies show the existence of a market interested in living in the centre of the city, on the other hand, heritage is degraded, vacant and anticipating.

As far as higher education institutions are concerned, new accommodations have contributed towards the construction of new urban central areas, whereas old university areas in

programas universitários e transparecem o tempo de espera para a tomada de decisões estratégicas. Esta re-localização universitária originou também um abandono da residência estudantil na "Baixa". As novas residenciais acompanham as opções locativas dos novos estabelecimentos de ensino e, naturalmente, os restantes estudantes optam por adquirir ou arrendar também nessas áreas. Com esta saída dos estudantes, a "Baixa" está a perder massa demográfica e vivência urbana, com reflexos muito significativos ao nível da segurança e da desertificação nocturna.

Em termos de equipamentos culturais, as opções foram mais diversificadas. A recente recuperação do Teatro Rivoli, do Teatro S. João e do Coliseu têm tido um importante papel na animação urbana da Baixa, podendo vir a constituir factores de atractividade residencial, sobretudo de certas camadas da população (jovens casais, estudantes universitários e intelectuais, celibatários, ...). Em termos de equipamentos sociais esta área está razoavelmente servida. No entanto, a alteração

nouveaux programmes universitaires et montrent bien le temps d'attente pour la prise de décisions stratégiques. Cette re-localisation universitaire a provoqué aussi l'abandon des résidences pour étudiants au « centre ». Les nouvelles habitations accompagnent les options locatives des nouvelles écoles et naturellement les écoliers préfèrent acheter ou louer dans ces endroits. A cause de ce départ des étudiants, le « centre » perd ses gens et son ambiance urbaine, et cela se réfléchit au niveau de la sécurité et de la désertification nocturne.

Les options culturelles sont plus diversifiées. La dernière récupération du Théâtre Rivoli, du Théâtre São João et du Coliseu ont eu un rôle très important dans l'animation du centre de la ville, et cela peut être un facteur d'attraction résidentiel surtout pour les jeunes couples, les étudiants universitaires, les intellectuels et les célibataires. Les équipements sociaux sont raisonnables. Cependant, l'altération de la structure démographique de la popula-

the centre of the city show the time they waited for strategic decisions to be made. The relocation of the universities has already made the students abandon the centre of the city. New accommodations for students follow the localisation options of new schools and consequently, the remaining students chose to buy or rent also in these areas. With students preferring other areas to live in, the centre of the city has been losing demographic volume and urban life, influencing security levels and night depopulation.

As far as cultural equipment is concerned, options have been wider. The recent recovery of the Rivoli Theatre, of the São João Theatre and of the Coliseu has played an important role in the urban liveliness of the centre of the city, and it may eventually attract certain population strata (young couples, university students, intellectuals, bachelors...) to come and live in the centre of the city. As for social equipment, this area is reasonably equipped. Still, the change in the demographic

da estrutura demográfica da população residente pode implicar a curto prazo uma subutilização de alguns equipamentos de ensino e uma forte pressão nos serviços de apoio à terceira idade (saúde e assistência).

A desregulamentação do mercado imobiliário, a diminuição do mercado de arrendamento e a oferta de habitação a preços competitivos nas áreas urbanas periféricas são também responsáveis pela actual situação da Baixa. Enquanto a oferta habitacional (pública e privada) se intensificou nos espaços periféricos, a degradação do parque edificado e a actual diminuição da segurança e qualidade de vida no centro da cidade foi-se acentuando. A evolução demográfica, a diminuição do tamanho das famílias e o aumento constante do número pessoas que residem sós suscitam novas necessidades que revelam uma inadequação do parque de alojamento existente.

Por diversas razões hoje em dia o alojamento tornou-se o investimento privilegiado em termos individuais ou familiares, o que deve constituir, em termos

tion peut compromettre une sous-utilisation de quelques équipements d'enseignement et une grande pression sur les services d'appui au troisième âge (santé et assistance....)

La déréglementation de l'immobilier, l'abaissement du marché de location et l'offre d'habitation à prix compétitifs dans les zones urbaines périphériques sont aussi responsables de l'actuelle situation au centre.

Pendant que l'offre d'habitation (publique et privée) s'est intensifiée dans la périphérie, la dégradation des maisons et la diminution de la sécurité et de la qualité de vie au centre de la ville a grandi. L'évolution démographique, le petit nombre de familles et le croissant nombre de personnes qui habitent seules, révèlent de nouveaux besoins qui montrent une inadéquation du logement existant.

Pour de différentes raisons, le logement est devenu aujourd'hui l'investissement privilégié individuel ou familial, ce qui doit être l'un des éléments fondamentaux dans la

structure of the resident population may have short-term consequences concerning the sub-utilisation of some teaching equipment and the strong pressure put on the support services to the elderly (health care and assistance...).

The deregulation of the real estate market, the decrease in the renting market and the housing offer at competitive prices in the urban outskirts are responsible for the present situation of the centre of the city. Whereas housing offer (public and private) in the outskirts has increased, the degradation of the built-up area and the decrease in security and living standards in the centre of the city has been getting more and more obvious. Demographic evolution, the decrease in the families' size and the constant increase in the number of people living on their own give rise to new needs that show the inefficacy of the existing housing area.

Nowadays, housing has become a major investment as far as individuals or families are

de intervenção, um dos elementos fundamentais na concepção de uma estratégia de reabilitação urbana para a "Baixa". Actualmente, na Baixa há um grande número de edifícios desocupados, muitas vezes muito mau estado de conservação, em que os proprietários não têm capacidade de investimento e/ou não têm boas perspectivas de retorno desses investimentos.

A política de reabilitação, na sua dimensão urbana, social e económica, deve estender-se a toda a Zona da Baixa, ainda que deva ter enfoques especiais em determinadas áreas em função de critérios previamente definidos (Zonas de intervenção prioritária). A multiplicidade de Programas de Financiamento, a inadequação de alguns critérios às realidades locais, a morosidade dos processos e as obrigações processuais, as dificuldades e insuficiências em matéria de gestão local, ... fazem com que os níveis de execução dos diferentes programas fiquem muito aquém dos seus objectivos e, na realidade, não consigam desencadear verdadeiros processos de recuperação e reabilitação de áreas urbanas

conception d'une stratégie de réhabilitation urbaine au centre. On y trouve actuellement un grand nombre de bâtiments inoccupés, quelques fois en mauvais état de conservation et dans lesquels les propriétaires n'ont pas la capacité d'investir.

La politique de réhabilitations, dans sa dimension urbaine, sociale et économique, doit s'étendre jusqu'à tout le centre de la ville, quoiqu'elle doive avoir, en certains endroits, des points spéciaux, selon les critères définis (zones d'intervention prioritaire).

La multiplicité de programmes de financement, l'inadéquation de quelques critères aux réalités locales, la morosité des procédés et les insuffisances en matières de gestion locale... font que les niveaux d'exécution des différents programmes restent en deçà de leurs objectifs et n'arrivent pas à déclencher, en réalité, de vrais procédés de récupération et de réhabilitation des anciennes zones urbaines. Un projet est une ligne de financement plus

concerned. It should, therefore, constitute one of the main elements in the conception of an urban rehabilitation strategy for the centre of the city. There are numerous unoccupied buildings in the area, most of them very degraded, whose owners have no capacity to invest and/or have no prospects for getting their investment back.

The rehabilitation policy — in its urban, social and economic dimension — should be extended to the whole centre of the city, focussing on certain areas according to previously defined criteria (priority intervention areas). The great number of Financing Programmes, the inadequacy of some criteria to local realities, the slowness of procedures and the obligations they involve, the difficulties and insufficiencies as regards local management, make the execution levels of the different programmes very hard to accomplish. Also, they do not allow the achievement of real rehabilitation and recovery processes in old urban areas. What we have in mind is a project and a financing line

antigas. Um projecto e uma linha de financiamento mais integradora, mais flexível e mais adaptada às reais necessidades de reabilitação das áreas urbanas antigas seria desejável.

Cabe à equipa de projecto propor mecanismos capazes de atrair diferentes actores interessados em intervir no mercado imobiliário, no sentido de reforçar a recuperação do edificado e aumentar os níveis de residência na Baixa. Juntas de Freguesia, Associações Locais, Associação de Construtores, Associação de Proprietários, Associação de Inquilinos, Associação de Cooperativas e outras instituições e empresas poderão ser informadas e atraídas para este Projecto.

É fundamental acelerar os processos de licenciamento, apoiar tecnicamente a recuperação dos imóveis, propor tipologias morfológicas adaptadas às necessidades do mercado, incentivar a especialização das empresas de construção nas áreas da recuperação, melhorar a informação em matéria de custos de reabilitação, fazer um levantamento de imóveis

intégrateur, plus flexible et plus ajustée aux réels besoins de la réhabilitation des anciennes zones urbaines.

L'équipe de projet doit proposer les mécanismes capables d'attirer différents acteurs intéressés à intervenir à l'immobilier, dans le sens de renforcer la récupération de ce qui est construit et d'augmenter les niveaux de résidence au centre. Les assemblées de habitants, les associations de constructeurs, les associations de propriétaires, les associations de locataires, les associations de coopératives, d'autres institutions et entreprises pourront être informées et attirées par ce projet.

Il faut absolument accélérer les permis de construction, appuyer techniquement la récupération des immeubles, proposer des typologies morphologiques ajustées aux besoins du marché, inciter à la spécialisation des entreprises de construction dans les zones de la récupération, améliorer l'information en ce qui concerne les prix de réhabilitation, faire l'inventaire des immeubles inoccupés,

that are more integrating, more flexible and more adapted to the real rehabilitation needs of the old urban areas.

It is up to the project team to suggest mechanisms able to attract different players, interested in taking part in the real estate market so as to reinforce the recovery of the built-up areas and increase the residence levels in the centre of the city. Parish Councils, Community Boards, Local Associations, Constructors Associations, National Association of House Owners, Tenants Associations, Cooperative Associations and other institutions and enterprises may also be informed and attracted to this project.

It is essential to speed up the licensing procedures, to technically support the recovery of buildings, to suggest morphological types adapted to market needs, to stimulate the specialisation of construction companies in recovery areas. We must also improve information concerning rehabilitation

desocupados, de proprietários ou inquilinos interessados em recuperar os seus edifícios ou alojamentos, etc.

3. Um contexto social favorável à reabilitação

A Baixa, além do seu valor patrimonial, constitui um espaço urbano que reúne um conjunto de requisitos sociais que justificam e demonstram a pertinência e a urgência de uma intervenção de reabilitação especial.

Quem é que reside na Cidade Histórica?

Atendendo às características sócio-demográficas e do parque habitacional da Baixa, parece ser oportuno salientar alguns obstáculos e potencialidades à reabilitação física do edificado e revitalização do tecido social, que se pretende desencadear com o Programa de Habitação para a Baixa Portuense.

Em primeiro lugar, detectam-se um conjunto de factores sócio-demográficos que estão na base da degradação física e ausência de investimentos

des propriétaires ou des locataires intéressés dans la récupération de leurs bâtiments ou logements, etc.

3. Un contexte social favorable à la réhabilitation

Le centre, au-delà de sa valeur patrimoniale, est un espace urbain qui réunit un ensemble de conditions sociales qui justifient et démontrent la pertinence et l'urgence d'une intervention de réhabilitation spéciale.

Qui habite dans la ville historique ?

Vu les caractéristiques sociales, démographiques et des habitations du centre, il faut relever quelques obstacles et potentialités à la réhabilitation physique de la construction et à la revitalisation du tissu social, qu'on cherche à décliner par moyen du programme d'habitation pour le centre de la ville de Porto.

D'abord, on décèle un ensemble de facteurs sociaux et

costs, do some research into the number of unoccupied buildings, into the existence of potential owners or tenants interested in recovering their buildings or occupations, et cetera.

3. A social context suitable for rehabilitation

Besides its heritage value, central Porto is an urban area that gathers a number of social requisites that justify and show the need and the urgency of a special rehabilitation intervention.

Who lives in the Historic City?

Considering social-demographic characteristics and the housing area in the centre of the city, it seems wise to stress some obstacles and potentialities of the built-up area's physical rehabilitation and of the social fabric's revitalisation.

Firstly, we have identified some social-demographic fac-

assinalados acima e que terão de ser equacionados no âmbito do PHBP. Entre esses factores, destacam-se:

.o envelhecimento da população;

.o peso dos reformados e dos isolados;

.o baixo nível de escolarização da população e os seus fracos recursos financeiros;

.o predomínio de inquilinos.

Factores estes que, por um lado, criam um clima de passividade e de resignação, pouco estimulante para o processo de reabilitação, sobretudo no que toca ao envolvimento e participação dos residentes, principais destinatários do programa habitacional. Por outro, apontam, claramente, para a necessidade de criar uma estrutura de apoio técnico e financeiro responsável pela coordenação do Programa.

Em segundo lugar, refira-se um conjunto de condições inerentes ao parque habitacional que podem condicionar a estratégia de intervenção, nomeadamente: o grau de

démographiques qui sont à l'origine de la dégradation physique et de l'absence d'investissements déjà signalés et qui devront être mis en équation dans le contexte du programme d'habitation pour le centre de la ville de Porto. Parmi ces facteurs il faut relever les suivants :

·le vieillissement de la population;

·le poids des retraités et des solitaires;

·le bas niveau de scolarité de la population et leurs faibles ressources financières;

·la prépondérance de locataires.

Ce sont des facteurs qui montrent une ambiance de passivité et de résignation, peu stimulante pour le procédé de réhabilitation, surtout en ce qui concerne l'engagement et la participation des habitants, les principaux destinataires du programme d'habitation. De l'autre côté, cela montre la nécessité de créer une structure d'appui technique et financier pour la coordination du programme.

tors that led to physical degradation and to the aforementioned lack of investments and which have to be dealt with in the scope of the Housing Programme for central Porto. Among these factors we point out the following:

·the ageing of population;

·the weight of pensioners and isolated people;

·the low education level of population and its low financial resources;

·the predominance of tenants.

On the one hand, these factors create a sense of inactivity and resignation, which is little stimulating for the rehabilitation process, especially as far as the involvement and participation of the inhabitants – the main targets of the housing programme – are concerned. On the other hand, they clearly point to the need of creating a technical and financial support structure, which will be responsible for the Programme's co-ordination.

**Públicos e práticas de
cultura na cidade do
Porto: uma panorâmica
comparada**

O que eu gostava de trazer aqui, relativamente ao contexto das dinâmicas, sobretudo culturais, da cidade do Porto, passa por algumas linhas de força, que, claramente, seria importante articular com as intervenções que entretanto foram feitas. A informação que vou tentar mostrar, centrada na cidade do Porto, será

***Le public et les pratiques
culturelles dans la ville de
Porto: un regard comparé***

Ce dont j'aimerais parler dans ce qui concerne le contexte des dynamiques, surtout culturelles, de la ville de Porto, passe par quelques points qui doivent, absolument, être articulés avec les autres interventions. L'information que je vais essayer de donner et qui

***Cultural habits and
audiences in Porto: a
comparative view***

I would like to relate my presentation to others given so far, as regards mainly cultural dynamics. I will share information about Porto based on the analysis of diagrams rather than on the analysis of numbers or percentages. Therefore, this

algumas dinâmicas, já instaladas de recuperação dos alojamentos;

o desejo dos residentes e dos seus descendentes em permanecer na Baixa;

as boas relações entre inquilinos e proprietários;

a aceitação, por parte dos inquilinos, em suportar rendas mais altas se forem efectuadas obras nos alojamentos;

a proximidade entre a residência e os locais de trabalho;

algum rejuvenescimento recente da população, sobretudo, a atracção de estudantes e jovens casais;

alguma dinâmica recente de retorno ao centro da cidade, nomeadamente, começa a ganhar algum peso, a procura proveniente quer de outros concelhos da Área Metropolitana, quer de concelhos exteriores a esta.

A Baixa é sem dúvida o principal centro vital e de produção societal de toda a metrópole, possuindo um conjunto de valores e condições que propiciam a apropriação e

investissements capables de revitaliser le tissu social et l'habitation.

Parmi les potentialités décelées qui peuvent constituer des synergies pour le programme d'habitation pour le centre de la ville de Porto, il faut remarquer les suivants:

quelques dynamiques, déjà installées, de récupération de logements;

le désir des habitants et de leurs descendants de rester au centre;

les bonnes relations entre locataires et propriétaires;

l'agrément des locataires à supporter des loyers plus chers une fois faites les oeuvres d'amélioration dans les logements;

la proximité entre la résidence et le travail;

un rajeunissement de la population, surtout des étudiants et des jeunes couples;

une dynamique récente de retour au centre de la ville.

La recherche lancée, soit par les communes de

revitalising the social tissue and the housing area.

Among the detected possibilities that may constitute synergies to the Housing Programme for central Porto, I would like to stress a few:

some housing recovery actions that have already been settled;

the inhabitants' and their descendants' wish to remain in the centre of the city;

the good relationship between owners and tenants;

the tenants' willingness to support higher rents if repairs are done;

the proximity between dwellings and work places;

some recent rejuvenation of the population, mainly the attraction of students and young couples;

some recent returning to the centre of the city – this demand comes from municipalities both inside and outside the Metropolitan Area.

satisfação residencial, que foi claramente manifestada pelos seus residentes durante o questionário realizado. Os residentes destacam a centralidade, as relações de vizinhança, o valor patrimonial, a diversidade e qualidade do comércio, serviços, equipamentos sociais e culturais, as relações de vizinhança e uma forte identidade com este espaço urbano que os "aconchega" há muitos e muitos anos. Um número muito significativo de residentes, e seus descendentes, desejam continuar a residir na Baixa e não mudar de casa.

Apesar destes aspectos positivos, fundamentais para a qualidade de vida e revitalização da residência, permanecem um conjunto de factores negativos, que prejudicam a imagem urbana da Baixa, a sua vivência e o seu dinamismo, nomeadamente: a insegurança, a poluição, a falta de estacionamento, a degradação física dos edifícios, o desconforto e a falta de condições mínimas de habitabilidade de alguns alojamentos, a fraca capacidade financeira e técnica para

la Métropole soit par d'autres communes, commence à prendre du poids.

Le centre est sans doute la partie la plus importante de production de la société de toute la métropole, ayant un ensemble de valeurs et de conditions qui favorisent l'appropriation et la satisfaction résidentielle, montrée clairement par les habitants dans un questionnaire qu'on leur a proposé. Les habitants mettent en évidence le centre, la diversité et la qualité du commerce, des services, des équipements sociaux et culturels, et une forte identité avec cet espace urbain qu'ils connaissent depuis longtemps. Un nombre significatif d'habitants veut continuer à habiter dans le centre.

Malgré ces aspects positifs, nécessaires à la qualité de la vie et à la revitalisation de la résidence, il y en a quelques facteurs négatifs qui endommagent l'image urbaine et son ambiance, son dynamisme. Il s'agit des facteurs suivants: l'insécurité, la pollution, le manque de parcs de stationnement, la dégradation

Central Porto is undoubtedly the main vital and social centre of the whole metropolis and detains a set of values and conditions that allow the residential appropriation and satisfaction clearly shown by its inhabitants in the questionnaire. Inhabitants have pointed out centrality, the relationship with their neighbours, the heritage value, the quality and diversity of trade, services, social and cultural equipment and a strong identity with this urban space that has been 'sheltering' them for many, many years. A significant number of inhabitants and their descendants want to continue living in the centre of the city.

Despite all these positive aspects, which are important for a good quality of life and for housing rehabilitation, there are still some negative factors that harm the urban image of the centre of the city, namely: insecurity, pollution, lack of parking areas, physical degradation of buildings, lack of comfort and the bad condition

assegurar os financiamentos necessários às obras de reabilitação e o acompanhamento das mesmas.

des bâtiments, le déconfort et les mauvaises conditions de quelques logements, le peu de capacité financière et technique pour assurer les financements nécessaires aux travaux de réhabilitation et à leur accompagnement.

of some houses, low financial and technical capacity to guarantee the necessary financing for rehabilitation works and their supervision.

Quadro de síntese

Domina:

- uma população com uma estrutura etária envelhecida
- muitas famílias de isolados ou de reduzida dimensão
- elevada presença de reformados
- agregados familiares pautados por baixos rendimentos
- fortes relações de pertença identitária ao local

e ainda:

- os que residem na Baixa não querem mudar de local de residência
- os descendentes que saíram, mas muitos gostavam de voltar
- os arrendatários expressaram vontade de adquirir a habitação (50%)

Tableau de synthèse

Le plus important:

- une population âgée*
- beaucoup de familles pas nombreuses*
- beaucoup de retraités*
- familles avec peu de revenus*
- fortes relations d'identité avec le lieu*

et encore:

- ceux qu'y habitent ne veulent pas changer de résidence*
- les descendants sont sortis mais veulent y revenir*
- les locataires veulent acheter leurs habitations (50%)*

Synthesis table

Predominates:

- an ageing population*
- many small and single households*
- high rate of pensioners*
- households with low incomes*
- strong feeling of belonging to the centre of the city*

and also:

- those living in the centre of the city do not wish to move*
- many of the descendants who have already left the centre of the city would like to return*
- tenants have expressed their wish to buy the houses they live in (50%)*

Novos grupos emergem:

-um grupo etário dos 20-24 anos significativo – factor decisivo no rejuvenescimento da população

-um grupo já significativo de população residente detentora de uma licenciatura ou de outros estudos superiores

-um número significativo de agregados domésticos constituídos por estudantes e jovens activos

Um contexto social favorável à reabilitação:

-há um bom relacionamento entre o senhorio e os proprietários (82%-bom relacionamento)

-alguns arrendatários estão dispostos a um aumento da prestação de arrendamento em face de obras de reabilitação na fracção (56%)

-proprietários e inquilinos expressaram uma forte receptividade a ajudas técnicas e/ou financeiras para a reabilitação (28% técnicas; 26% financeiras; 22% as duas)

-predominância de habitações arrendadas (75%) e com prestações mensais muito baixas (32% têm uma prestação

Il y a de nouveaux groupes qui émergent :

-un groupe âgé entre 20-24 ans, ce qui marque le rajeunissement de la population

-un groupe de personnes qui ont fait des études universitaires

-un nombre significatif d'étudiants et de jeunes travailleurs

Un contexte social favorable à la réhabilitation:

-les locataires et les propriétaires ont un bon rapport (82% de bons rapports)

-quelques locataires paieront plus après les travaux de réhabilitation de leurs logements (56%)

-les propriétaires et les locataires veulent l'aide technique ou financière pour la réhabilitation (28% d'aide technique; 26% d'aide financière; 22% pour les deux.)

-on trouve surtout des logements loués (75%) et avec des mensualités très basses (32% inférieures à 7.000\$00) ce qui favorise l'implémen-

New groups appear:

-a group between the ages of 20 and 24 – a decisive factor in the population's rejuvenation

-a significant group of inhabitants has a master's degree and other higher studies

-a significant number of households are constituted by students and active young people

A social context suitable to rehabilitation:

-there is a good relationship between landlords and tenants (82% have a good relationship)

-some tenants are willing to pay higher rents if rehabilitation repairs are made (56%)

-owners and tenants have shown great interest in receiving technical and/or financial help for rehabilitation (28% technical, 26% financial, 22% both)

-predominance of rented houses (75%) and with very low rents (32% pay less than

inferior a 7 contos), favorecem a implementação de programas de apoio público (RECRJA/REHABITA)

-41% dos edificios são classificados manifestamente, pelos seus residentes, em mau ou em muito mau estado; 37% razoável/sofrível; 15% bom

-relativamente às suas próprias fracções de habitação, 32% consideram-as em mau ou em muito mau estado; 38% razoável/sofrível; 30% bom

-os investimentos despendidos na manutenção dos imóveis ou das fracções têm sido escassos

-30% dos residentes manifestaram não terem recursos financeiros suficientes para suportarem as obras de reabilitação e 12% consideram que não têm qualquer obrigação de as realizar

-80% dos arrendatários gostariam que o proprietário realizasse obras

-as fracções são predominantemente arrendadas (só 15% são fracção próprias), o que não incentiva os investimentos.

tation du programme d'appui RECRJA/REHABITA

-les habitants considèrent que 41% des bâtiments sont en mauvais ou en très mauvais état; 37% les trouvent raisonnables; et 15% bons

-en ce qui concerne leurs habitations, 32% les considèrent mauvaises; 38% raisonnables; 30% bonnes

-les investissements dans l'entretien des immeubles ne sont pas grands

-30% de ceux qu'y habitent n'ont pas de ressources financières pour entreprendre des travaux de réhabilitation et 12% pensent qu'ils ne doivent pas les entreprendre

-80% des locataires aimeraient que ce soit le propriétaire à entreprendre les travaux

-la plupart des logements sont loués (15% sont individuels) ce qui n'incite pas aux investissements.

seven thousand escudos a month) encouraging the implementation of public support programmes (RECRJA/REHABITA)

-41% of the buildings have been considered by the inhabitants to be in bad or in very bad condition, 37% reasonable, 15% good

-concerning their own accommodations, 32% consider them to be in bad or in very bad conditions, 38% reasonable, 30% good

-there have been few investments in the preservation of accommodations

-30% of the inhabitants claim they have no money to afford rehabilitation repairs and 12% think they have no obligation to carry them out

-80% of the tenants wish the landlord to carry out rehabilitation repairs

-most houses are rented (only 15% are owned by their occupants), which does not encourage investments.

Quem é que gostava de residir na Cidade Histórica?

Embora não se possam indicadores relativos à proporção de mercado que tem um real interesse em adquirir ou arrendar uma habitação no espaço central da cidade do Porto, dispõem-se, todavia, de alguma informação relativa à predisposição para observar a Baixa portuense enquanto um espaço apetecível para residir.

A leitura desta informação revela de antemão que existe potencial de mercado que poderá ser mais facilmente aliciado a, em primeiro lugar, integrar a Baixa no leque das suas opções de residência e, de seguida, adquirir a sua futura habitação se aqui encontrar satisfeitas as suas expectativas. Referimo-nos exactamente ao facto de:

.8% da população que habitualmente usa a cidade do Porto por motivos de trabalho, lazer ou consumo, referiu que gostaria de vir a residir nesta área da cidade

.40% dos agregados domésticos residentes do Grande Porto demonstrou ter intenção de mudar de residência num futuro próximo e 20% dos

Qui aimerait habiter dans la ville historique ?

Si on n'a pas d'indicateurs relatifs à la population qui aimerait acheter ou louer une habitation au centre de la ville de Porto, on a quand même quelque information relative à la prédisposition d'envisager le centre en tant qu'une bonne zone pour y vivre.

Cette lecture montre l'existence d'un marché qui pourra être séduit de façon à intégrer le centre dans ses options de résidence et, peut être bien, y acheter sa maison si tous ses besoins sont subvenus.

On dit cela parce que:

.8% des personnes qui viennent à Porto soit pour travailler, soit en loisir ou pour faire des achats, ont dit qu'elles aimeraient y habiter

.40% des familles habitant à Porto Métropole ont montré leur intention de changer de résidence dans un futur proche et 20% ont dit qu'elles aimeraient habiter au centre

Who would like to live in the Historic City?

Although we have no numbers showing us the percentage of the population with real interest in buying or renting a house in central Porto, we do have some information concerning the inclination to look at central Porto as a desirable place to live in.

This piece of information shows that there is a potential market that may easily feel attracted to add central Porto to their residential options and to buy a house there if their expectations are fulfilled. We are referring to the fact that:

.8% of the population that usually uses the centre of the city for work, leisure, and consumption reasons, said they would like to live in this part of the city

.40% of the households living in Porto intend to move in a near future and 20% of the families confessed they would like to live in the centre of the city (21% of the inquired families)

agregados referiram que gostariam de vir a residir na Baixa (21% das famílias inquiridas)

.24% dos estudantes universitários/jovens em início de carreira referiu que gostaria de possuir uma residência na Baixa

.47% dos profissionais das artes e criatividade do Grande Porto referiu que gostavam de morar na Baixa do Porto

Em suma, existe efectivamente um potencial de mercado que poderá ser explorado com a finalidade de dinamizar o mercado habitacional da Baixa do Porto, promovendo o estancamento da sua desertificação e contribuindo para contrariar processos de desintegração social e espacial em curso. Embora existam alguns segmentos de procura mais específica, com maior aptidão para associar à Baixa o seu local de residência (como os jovens em início de carreira e especialmente os profissionais das artes e da cultura), conclui-se que existem igualmente franjas de um mercado mais genérico cujas vontades de morar na Baixa poderão ser efectivamente exploradas para

.24% des étudiants universitaires/jeunes en début de carrière ont dit qu'ils aimeraient avoir un logement au centre

.47% des artistes ont indiqué qu'ils aimeraient habiter au centre de Porto

En résumé, il y a effectivement un marché potentiel qui pourra dynamiser le centre de Porto, promouvant ainsi la fin de la désertification. Outre l'existence de quelques segments de recherche plus spécifique, qui associent le centre à leur lieu de résidence (les jeunes et les artistes), on peut conclure qu'il y a aussi un marché plus général dont la volonté d'habiter au centre pourra être exploitée pour éviter les clivages sociaux.

Pour terminer, il faut encore dire qu'une fois que le centre historique auprès du fleuve est surchargé, le centre de la ville, par contre, est vacant et peut être une alternative résiden-

.24% of the university students/young people starting their careers stated they would like to have a house in central Porto

.47% of the arts and creative professionals in Porto declared they would like to live in the centre of the city

In conclusion, I would like to mention the fact that there is indeed a potential market that may be explored with the purpose of enhancing the housing market in the centre of the city. This would not only prevent its depopulation, but also contribute towards a change in the tendency of social and spatial disintegration. Although there are some segments, which may easily associate the centre of the city to the place they wish to live in (young people starting their careers and specially arts and culture professionals), there is also a wider potential market we should explore in order to avoid social cleavages and, thus, contributing to the promotion of clear cohesion and equity objectives.