



---

---

# Morro da Sé: o berço da reabilitação urbana no Porto

O Programa de Reabilitação para o Morro da Sé tem quase 10 anos de vida, mas sustentado com um passado, com a ação pioneira desenvolvida pelo CRUARB, e um futuro, no qual se releva a ação contínua da Porto Vivo, SRU.

Este compromisso público é verdadeiramente central para a regeneração física, económica e social desta zona histórica da cidade.

Este é, também e acima de tudo, um compromisso partilhado, como decorre da mobilização de parcerias, de recursos e de energias no âmbito do Programa de Ação do Morro da Sé. Esta ação integrada envolveu um conjunto alargado de parceiros, em primeiro lugar, a Câmara Municipal do Porto, mas, também, entidades privadas e outras organizações de cariz social, que têm por este sítio uma estima particular, muito valorizado por todos nós e distinguido, também, pela comunidade internacional, com a classificação de Património Mundial atribuída pela UNESCO desde 1996.

O espaço onde nasceu a cidade do Porto merece hoje, como amanhã, esta atenção cuidada, que valoriza a memória do sítio e as pessoas que o vivem, sendo em contínuo o berço de novas iniciativas que engrandecem mais ainda o Sítio classificado. Contamos, por isso, com a iniciativa privada, com a capacidade de mobilização e de apoio de um grande número de entidades, bem como assumimos, perante esta comunidade, a nossa responsabilidade em prosseguir com a promoção da dinâmica de reabilitação urbana, assegurando as melhores práticas de sustentabilidade ambiental.

Pelo seu passado e presente, mas, principalmente, pelo seu futuro, o Morro da Sé merece toda a nossa atenção e toda a nossa energia.

**Álvaro Santos**

Presidente Executivo do Conselho de Administração da Porto Vivo, SRU





02

Enquadramento.





---

A Porto Vivo, SRU, em 2006, desenhou um Programa de Reabilitação Urbana para o Morro da Sé. Um espaço urbano, pleno de história e de estórias, onde o Porto nasceu há 4000 anos, e onde, desde há 2000 anos, se ergueu como um burgo estruturado e muralhado. Um espaço que se divide entre o poder da Igreja, que foi a primeira grande proprietária dos terrenos do Porto, e o poder do Povo do Porto, que nos finais da época medieval, no século XV, já aqui tinha a sua Casa da Câmara (Torre da Relação ou Casa dos 24), a partir da qual os representantes dos diversos mestres dirigiam os interesses da cidade e das suas gentes.

Em torno destes poderes e dos seus símbolos, a Sé Catedral, erigida sobre um antigo templo suevo, e a Casa da Câmara, fundou-se esta cidade e hoje, já no século XXI, o denominado Morro da Sé, continua a ser estruturado pelas suas ruas e vielas de origem principalmente medieval, nele se encontrando também os diversos traçados de muralhas – a castreja, a romana e a românica.

Para além de tudo isto, existe uma comunidade que se liga a este sítio de geração para geração. Uma comunidade que habita um parque edificado parte do património mundial classificado do Centro Histórico do Porto, mas o que sofreu uma forte degradação e abandono. E uma comunidade que cultiva aqui atividades económicas, ainda que a necessitem de revitalização.



---

Verdade é que as condições físicas, sociais e económicas do Morro da Sé exigem cuidados específicos. Já antes do Programa de Acção, com o Plano Piloto do Bairro da Sé que a Câmara Municipal do Porto e o Comissariado para a Reabilitação Urbana da Ribeira - Barredo implementaram e com a acção da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, foram executados projetos de mudança, mas apesar dos melhoramentos e da requalificação empreendida, muito havia (há) ainda a fazer.

O Morro da Sé conta com 11 quarteirões, dos quais 2 a Câmara Municipal do Porto já reabilitara, comportando cerca de 65.000 m2 em 285 edifícios, que albergavam, em 2006, 367 agregados familiares e 812 pessoas residentes; as famílias eram constituídas então, essencialmente, por 1, 2 ou 3 pessoas. Nestas famílias, o rendimento médio anual per capita era de cerca de €3.500,00.







---

Em termos do edificado, no que concerne à sua área bruta construída, 47% precisava de intervenções profundas e 23% de intervenções médias; só 4% estava em boas condições de conservação. 40% era de propriedade pública, estando em grande parte devoluta e em muito mau estado, ou mesmo em ruínas – o que deduzia ser um problema, apresentava-se, no entanto, também como sendo uma oportunidade, podendo ser um indutor da intervenção.

Da área bruta construída do edificado do Morro da Sé que se encontrava ocupada, cerca de 80% era arrendada e 20% apenas servia de residência a famílias proprietárias. 70% era habitação e 30% espaços com actividades comerciais e serviços. O valor das rendas habitacionais, numa amostragem realizada, era, em termos médios, de €85,00.

Em termos de actividades económicas, o Morro da Sé apresentava-se com muitas fragilidades. Existiam 21 actividades comerciais, 35 serviços, a maior parte destes ligados à CMP, à FDZHP e à Igreja, e 19 cafetarias/espacos de restauração.





---

Concluindo, no Morro da Sé, apesar das intervenções anteriores, prevalecia o edificado degradado, nele vivia uma comunidade envelhecida e de baixos recursos financeiros, a actividade económica definhava, só os serviços de apoio à comunidade eram satisfatórios.

Importou, assim, com este Programa de Reabilitação Urbana desenvolvido para o Morro da Sé, definir uma visão que integrasse este território no processo de reabilitação urbana que se estava a implantar no centro da cidade do Porto, que salvaguardasse e revitalizasse o uso do património construído existente, que fortalecesse a comunidade local, pelo que se estruturou uma estratégia com um conjunto de objetivos:

- i) Integração espacial e funcional do Morro da Sé no contexto urbano envolvente;
- ii) Reabilitação física do edificado garantindo a salvaguarda e o uso do património arquitectónico isolado e de conjunto;
- iii) Valorização dos padrões de cidadania;
- iv) Atracção de novos residentes visando o equilíbrio social;
- v) Dinamização de um eixo estruturante com actividades comerciais e de apoio ao turismo.



**PROGRAMA DE REABILITAÇÃO DA SÉ**  
**- PROPOSTA -**

JUNHO 2006

---

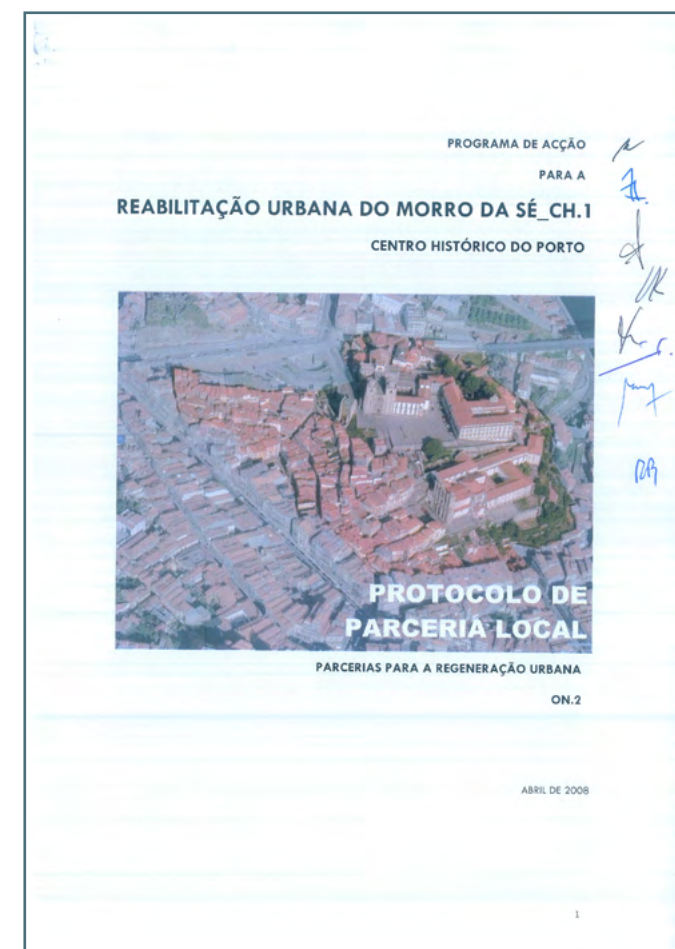
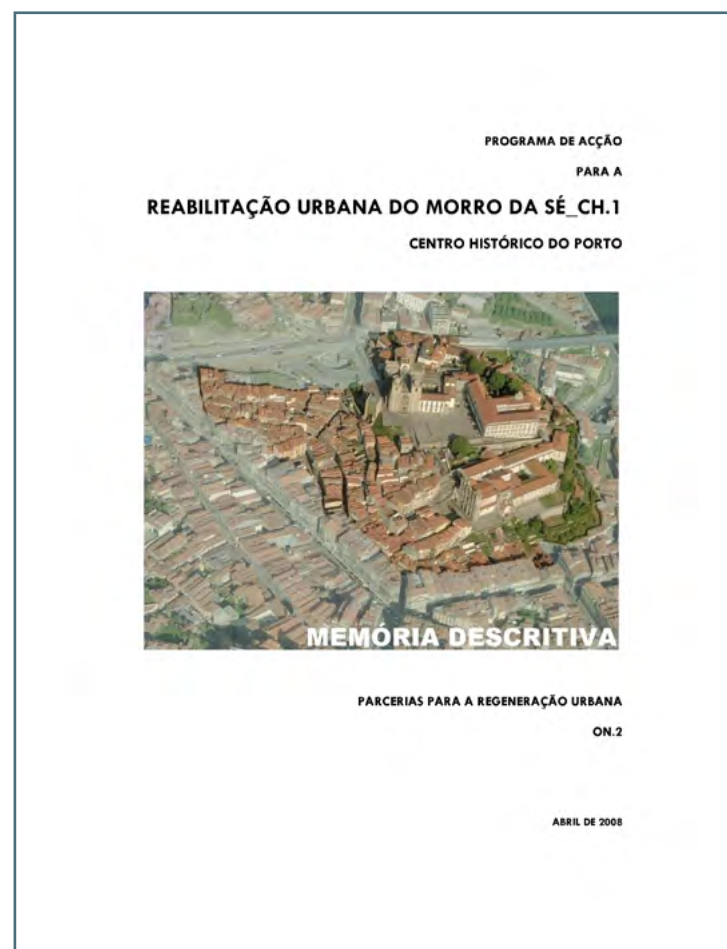
Entendeu-se ainda que era fundamental observar este projecto como um desafio em parceria, chamando ao mesmo, segundo diferentes missões e responsabilidades, distintas entidades que se aliassem ao Município e à Porto Vivo, SRU, esta última com a principal tarefa de promover a reabilitação física e a revitalização social e económica deste território.

**Foi isso que se fez...**



Para alcançar a visão e os objectivos estratégicos traçados, faltava “apenas” uma alavanca financeira. Estávamos em 2007, ao tempo do lançamento dos concursos para apoio financeiro no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional e da sua extensão regional com o Programa ON.2.

Promoveu-se a devida candidatura que foi aceite e que permitiu celebrar um Contrato de Financiamento em Julho de 2008. Um Contrato de Financiamento entre o ON.2 e uma parceria constituída pelo Município do Porto, pela Porto Vivo, SRU, à qual foi acometida a gestão operacional do Programa de Acção, pela Associação Porto Digital, por um consórcio liderado pela NOVOPCA Imobiliária e pela Widescreen. Tratava-se assim de uma parceria público-privada como o regulamento das Parceiras para a Regeneração Urbana exigia.



Permitiu-se assim gerar um Programa de Acção com 12 operações e com um investimento previsto de cerca de 15,2 milhões de Euros, dos quais 9,9 milhões de euros eram elegíveis para uma comparticipação total de 6,9 milhões de Euros por parte do FEDER.

Aos responsáveis públicos por operações cabia um investimento total de 3,2 milhões de Euros e aos responsáveis do meio privado cerca de 5 milhões de Euros. Importa ainda referir que estes cerca de 15 milhões de Euros de investimento do Programa de Acção alavancariam, esperava-se, um investimento extra de cerca de 20 milhões de Euros, por reflexo da reabilitação do parque edificado privado do Morro da Sé. Só esta componente do Programa, por baixo, geraria uma receita de IVA para o Estado, à época à taxa de 21%, de cerca de 4 milhões de Euros.

Considerava-se, portanto, alcançável à época um efeito multiplicador do investimento público face ao investimento privado de 6, objectivo que a crise económica entre outras vicissitudes não permitiram (ainda) alcançar.



Ponderou-se como alcançar a visão definida. Naturalmente que tudo exige tempo, e para se estimular o sector privado, tão empobrecido e condicionado, enquanto verdadeira força da mudança, tal teria de acontecer através de um claro sinal que só uma forte intervenção pública poderia dar.

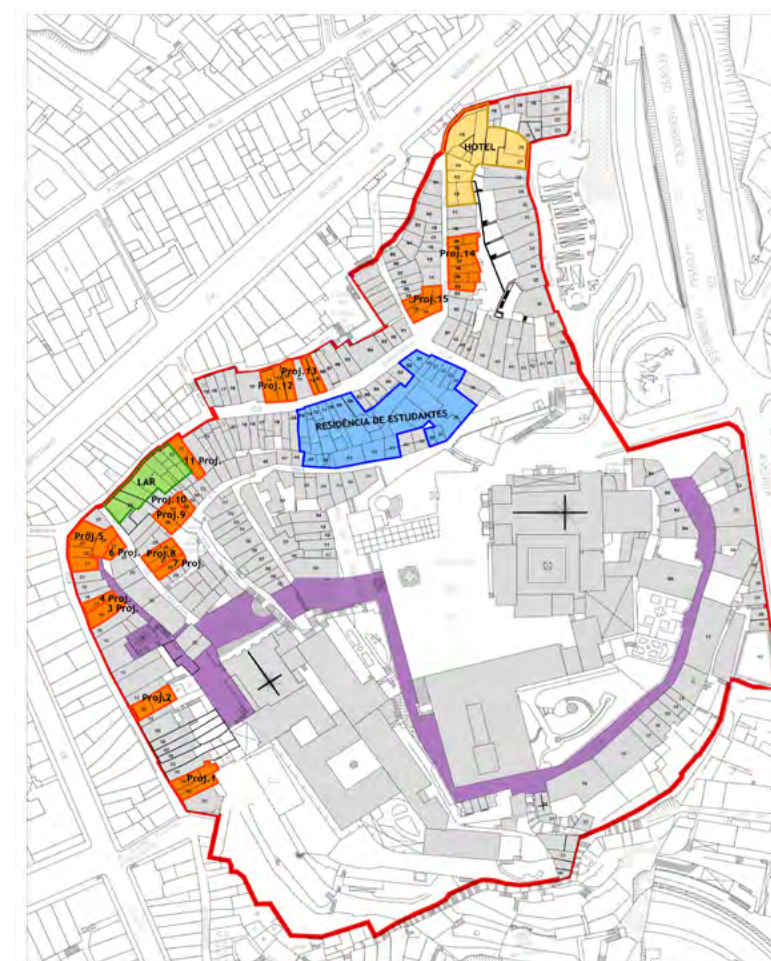
Foi por isso que os pilares do Programa de Acção para o Morro da Sé assentaram, essencialmente, em intervenções públicas e em intervenções público-privadas com novos agentes exteriores que aportassem energia ao local. Só assim poderia haver, e pode hoje dizer-se que o desafio foi ouvido, uma atuação privada mais intensiva.

Separaram-se ações materiais de ações imateriais, envolvendo-se com estas as pessoas, melhor dizendo, os residentes e as suas instituições locais, pois foi para as pessoas que foi desenhado todo o projecto.

Criou-se uma ESTRUTURA DE APOIO TÉCNICO (EAT) à qual coube desenvolver a operacionalização e o cumprimento do Programa, esta sediada na Porto Vivo, SRU, e a qual se responsabilizou por animar a parceria e apoiar cada um dos parceiros na realização das suas operações.

Para além da EAT, o programa era assim constituído:

- RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES
- UNIDADE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO
- AMPLIAÇÃO DA RESIDÊNCIA DE 3ª IDADE
- VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DO EDIFICADO
- QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO
- GABINETE DE APOIO AOS PROPRIETÁRIOS
- INSTALAÇÃO E OPERACIONALIZAÇÃO DA UNIDADE DE GESTÃO DE ÁREA URBANA
- APOIO AO EMPREENDEDORISMO
- HISTÓRIAS DE AUTO-ESTIMA / OFICINAS
- DOCUMENTÁRIO
- PLANO DE COMUNICAÇÃO



- ESPAÇO DA VIA PÚBLICA
- UNIDADE DE ALOJAMENTO TURÍSTICO
- RESIDÊNCIA DE ESTUDANTES
- AMPLIAÇÃO DA RESIDÊNCIA DA 3ª IDADE
- PARCELAS DE REALOJAMENTO DEFINITIVO





LARGO DA PENA VENTOSA



RUA DOS MERCADORES



RUA DA BAINHARIA

A par de todas estas operações e como um pilar determinante do Programa de Reabilitação Urbana, lançou-se o Programa de Realojamento Definitivo. O Programa de Realojamento visava três tipos de situações: i) realojar famílias que libertaram (os poucos) fogos / edifícios ocupados nos conjuntos que se destinaram à Residência de Estudantes e à Unidade de Alojamento Turístico, e que saíram do Morro da Sé temporariamente para urbanizações sociais da Câmara Municipal do Porto, mas com o objectivo de as fazer regressar para o seu local de residência, ii) criar um volante de habitações para realojamentos temporários de inquilinos de edifícios onde os proprietários pretendam intervir, e iii) pôr no mercado de arrendamento novos fogos que permitam que para o Morro da Sé venham mais residentes, quem sabe alguns daqueles que saíram no passado por não haver condições de aqui se manterem. Este Programa de Realojamento enquadra-se nas preocupações sociais que sustentam o Programa de Reabilitação Urbana do Morro da Sé, e o modelo de gestão dos fogos enquadra-se num princípio de arrendamento social de valores abaixo do corrente no mercado.

O valor global de investimento em aquisição e reabilitação do edificado atinge cerca de 7,5 milhões de Euros e está financiado, na íntegra, pelo Banco Europeu de Investimento, através de contratualização com o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., intervindo-se em 32 edifícios que se emparcelam em diversas situações, por via de 15 projetos, num total de 8.698 m<sup>2</sup> de área bruta construída. Como produto desta intervenção resultam 103 fracções, 22 destinadas a comércio de rua e 81 a habitação, estas subdivididas em T0, T1 e T2 que predominam, e T3.





\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

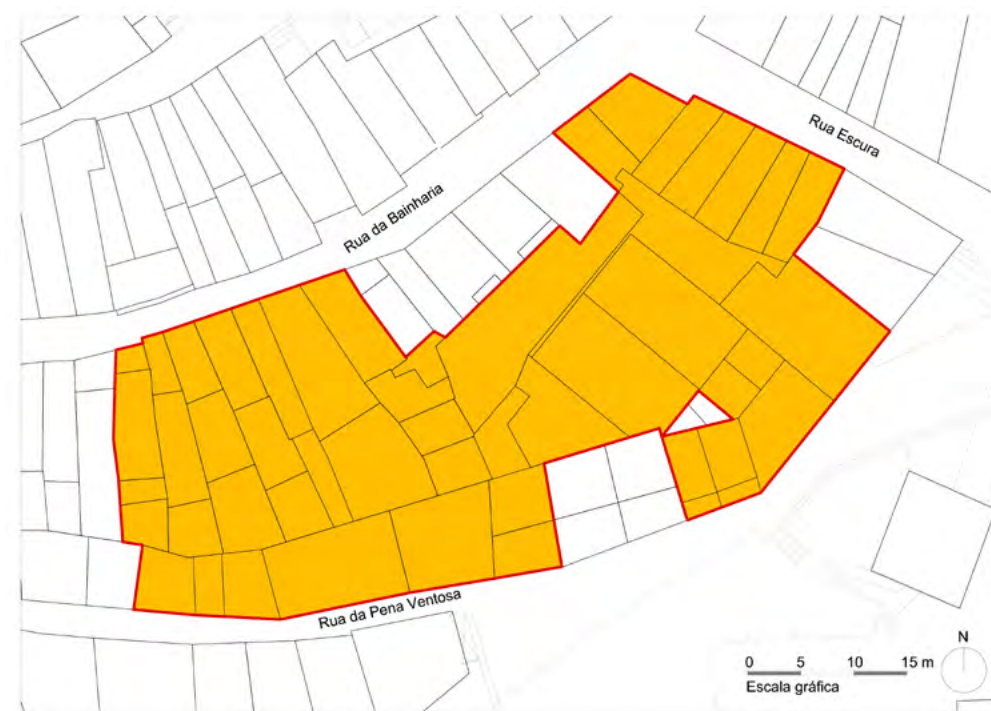
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

# Residência de Estudantes.

Esta operação visa corporizar o objectivo de instalar mais pessoas e pessoas jovens no Morro da Sé, neste caso, uma comunidade de hábitos informais cujos horários de vivência preenchem as 24 horas dos 7 dias da semana. Juntaram-se para esta iniciativa 22 parcelas tendo em vista a sua reabilitação conjunta a partir de um único projecto, englobando cerca de 5.000 m<sup>2</sup> de área bruta construída. Parte das parcelas eram de propriedade pública, 10, e tinham vindo à posse da Porto Vivo, SRU, mas outras 12 foi necessário adquirir e, em alguns casos, obrigando a realojar as famílias residentes, num total de 14, tendo sido ainda necessário indemnizar 3 estabelecimentos comerciais.

Com estes dados, a Porto Vivo, SRU lançou um concurso público de concepção, construção e exploração por 50 anos e seleccionou um parceiro. Desenvolveu-se um projecto que entre unidades habitacionais para 1, 2 ou 3 pessoas, num modelo de estúdios, permitia alojar 120 pessoas. Para além dos estúdios, este projecto definia áreas de utilização colectiva, quer para convívio, quer para estudo, quer para refeições, e integrava ainda alguns espaços comerciais voltados para o exterior.

Nos trabalhos prévios à intervenção em obra e no quadro da necessária avaliação arqueológica realizada, pôs-se a descoberto um trecho da muralha castreja dos primórdios do Porto, esta datada do século II a.C., de belo aparelho e em irrepreensível estado de conservação. Se, por um lado, foi a satisfação dos estudiosos da cidade e dos interessados pelo seu património, tendo sido assumida como uma mais-valia para a qualidade do projecto, funcionou também como uma condicionante que obrigou a remodelar todo o desenho inicial e, mesmo, a reduzir parcialmente o número de quartos.







Agora que se conclui o Programa de Acção, esta trata-se de uma operação ainda por se realizar, derivado às vicissitudes que recaíram sobre o parceiro privado e também sobre o modelo de comparticipação de fundos comunitários, tendo em conta a matéria de auxílios de Estado. Contudo, mantém-se a intenção de reabilitação deste conjunto edificado, pelo que, exactamente nesta fase, se prepara o lançamento de nova consulta ao mercado de forma a se viabilizar este projecto, talvez hoje um pouco mais ambicioso, de criação de pequenas residências de gestão integrada, destinadas não só a estudantes, mas também a turistas mais informais e a famílias ou pessoas que procuram uma residência apenas temporária.



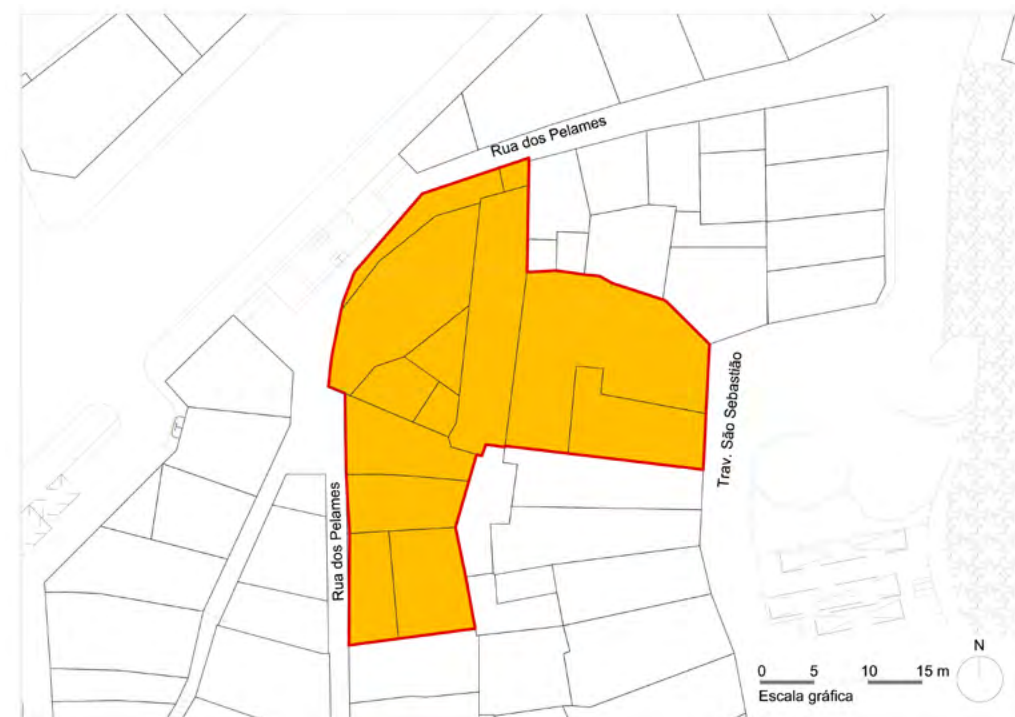


# Unidade de Alojamento Turístico.

Apesar de o Morro da Sé ser o local onde o Porto nasceu, e onde existe um conjunto urbano de elevado valor arqueológico e arquitectónico, e, por isso, local de imensa e contínua procura por turistas, não havia aqui uma única possibilidade de alojamento para turistas. Por isso, a Porto Vivo, SRU apostou numa operação deste tipo, sem, no entanto, se definir qual a categoria que deveria ter, pois poderia ser desde hostel ou unidade de alojamento local, a hotel de charme - o mercado o diria...

Tratou-se também de um processo de contratualização pública, decorrente de um concurso lançado pela Porto Vivo, SRU, para a concepção, construção e exploração deste equipamento por 50 anos. Também, neste caso, se seleccionou um parceiro, o mesmo que integrava algumas empresas do consórcio que fora seleccionado para a Residência de Estudantes, pelo que, por igual motivo, surgiram problemas que impediram de executar a operação dentro do prazo do Programa de Acção. Por conseguinte, a situação assemelha-se à da Residência de Estudantes, e, também neste caso, será lançado um novo procedimento concursal.

Neste caso, o âmbito físico do projecto engloba 6 parcelas, 3 delas adquiridas a proprietários privados. Foram realojadas temporariamente 5 famílias, que voltam agora ao Morro da Sé, instalando-se, definitivamente, em fogos do Programa de Realojamento, e foi indemnizada a deslocalização de 1 actividade comercial.





A área total de intervenção deste projecto é de cerca de 2.500 m<sup>2</sup>, e estavam previstos realizar-se 50 quartos duplos num equipamento hoteleiro que se previa de 4 estrelas. Ver-se-á qual o conceito que presidirá na concessão que se irá agora lançar.





# Ampliação da Residência de 3ª Idade.

A realidade do Morro da Sé, dizia já em 2006, quando se desenvolveu o Programa de Reabilitação Urbana, que havia uma grande comunidade de idosos a residirem sós (46 pessoas com mais de 64 anos no universo dos 812 residentes). Além de sós, residiam em edifícios cujas condições de habitabilidade ficavam aquém do razoável, e muitas vezes em pisos elevados, o que os impedia de saírem à rua e de conviver. Importava pois, tendo em conta o carácter social que o Programa de Acção privilegiava, ter em atenção esta realidade e pugnar por contribuir para a sua resolução, ou, pelo menos, melhoria.

É neste contexto que, sob responsabilidade da Câmara Municipal do Porto, se aposta na requalificação e ampliação do Lar de 3ª Idade existente, mas que funcionava num 2º piso, sem elevador, e sem que cumprisse já as regras que a legislação vigente estipulava. Também os 12 idosos residentes não tinham as melhores condições, apesar do bom acompanhamento de que dispunham através da acção do Centro Social da Sé Catedral (CSSC) que geria este equipamento antes da Fundação para o Desenvolvimento da Zona Histórica do Porto, actualmente da Câmara Municipal do Porto por extinção daquela.

Coube à Porto Vivo, SRU realizar o projecto de arquitectura desta requalificação e ampliação. Juntaram-se mais fracções ao Lar existente, que se encontravam devolutas ou com pouca utilização, designadamente uma Creche, um ATL, e uma cozinha e uma lavandaria comunitárias também geridas pelo CSSC e ainda um outro edifício, autónomo, que se encontrava degradado e devoluto.







Mas, mesmo assim, com mais área, atendendo às regras que vigoravam no tempo da realização do projecto, o novo Lar só ganhava 6 novas camas, mais um conjunto de espaços e equipamentos de mobilidade que fazem toda a diferença face ao passado. Hoje, em 2015, revista que foi a legislação exigente que existia e com pequenas alterações ao projecto, vai conseguir-se alojar neste novo Lar de 3ª Idade 29 pessoas, o que é um ganho de grande relevância para a comunidade do Morro da Sé.





# Qualificação do Espaço Público.

As anteriores intervenções municipais no Morro da Sé tinham já realizado uma forte acção de qualificação do espaço público e de modernização das redes de infraestruturas. Faltava, no entanto, fechar o sistema, nele integrando a Rua de D. Hugo que contorna a Sé Catedral e o Paço Episcopal, e o Largo do Colégio. Assim, a Câmara Municipal do Porto, beneficiária desta operação, desenvolveu o respectivo projecto de execução e, através da sua Empresa Municipal de Gestão de Obras Públicas, desenvolveu a empreitada.

Aproveitou-se ainda esta operação para tentar repor em funcionamento público a velha Viela de S Lourenço que bordejava a muralha românica e cujo espaço fora sendo apropriado por parcelas privadas que têm frente para a Rua dos Mercadores, mas tal ainda não foi possível realizar dentro do prazo do Programa de Acção, estando, no entanto, a ser programado, pois será, a curto prazo, o acesso de pessoas e de infraestruturas a parcelas integradas no Programa de Realojamento.

Este projecto de Qualificação do Espaço Público foi realizado com os maiores cuidados e melhores critérios de salvaguarda da imagem e do ambiente do local, e assentou em princípios de não intrusão ao nível do desenho e de novos materiais, repondo, essencialmente as pavimentações que foram levantadas para executar as novas redes de infraestruturas, e apostou também numa nova iluminação pública mais capaz e adequada.

RUA D. HUGO (DURANTE AS OBRAS / DEPOIS)







MIRADOURO (DURANTE AS OBRAS / DEPOIS)

LARGO DR. PEDRO VITORINO (DURANTE AS OBRAS / DEPOIS)





# Valorização da Imagem e da Eficiência Energética do Edificado.

---

Com esta operação, pretendeu-se contribuir para a valorização da paisagem construída do Morro da Sé, a par de se incentivar a qualificação das condições térmicas e a redução do consumo de energia no edificado desta área, adaptando construções antigas e de valor patrimonial elevado a exigências e ao conforto do século XXI.

Contudo, dado os fundos comunitários terem fortes condicionantes para apoiarem o sector de habitação do domínio privado com o qual se pretendia contratualizar as intervenções, o âmbito desta medida ficou aquém do pretendido, e apenas foi utilizado no Programa de Realojamento, que é uma iniciativa pública por parte da Porto Vivo, SRU.

A operação sustenta-se num Guia de Termos de Referência para o Desempenho Energético-Ambiental dos Edifícios, realizado através de uma parceria entre a Porto Vivo, SRU, a Direcção Regional de Cultura do Norte e a Agência de Energia do Porto, associando-se ainda o Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto. Este grupo de trabalho produziu um documento que aponta soluções para o tratamento de fachadas, com isolamento térmico pelo interior ou pelo exterior, consoante haja ou não valores arquitectónicos a salvaguardar do tipo de molduras de pedra de vãos ou cantaria ou azulejos de revestimento, para o isolamento das coberturas, para a construção de caixilharias com vidro duplo e articuladas com elementos de ensombreamento, e ainda para a colocação, sem agressão visual, de painéis solares de aquecimento de águas

São processos construtivos ou elementos que, pela experiência do Programa de Realojamento da Porto Vivo, SRU, oneram em cerca de 10% o valor global da obra de reabilitação, mas que permitem classificações de A e A+, um melhor desempenho dos fogos em termos do seu conforto térmico e uma importante redução na factura energética, que em 10 anos faz recuperar o maior investimento realizado.







# Gabinete de Apoio aos Proprietários.

Com o intuito de promover a reabilitação do edificado privado, quer no seguimento dos Documentos Estratégicos aprovados para os 9 quarteirões a intervencionar no Morro da Sé, quer pela expectativa que havia de aplicar no conjunto edificado, de forma financeiramente apoiada, as soluções da operação da VALORIZAÇÃO DA IMAGEM E DA EFICIÊNCIA ENERGÉTICA DO EDIFICADO, a Porto Vivo, SRU destacou 2 técnicos para interagirem com os proprietários do parque edificado do Morro da Sé.

Esta Equipa pautou a sua missão pela análise do edificado onde se pretendia (ou devia) intervir, pelo aconselhamento das formas mais correctas de o fazer, pelo acompanhamento de algumas obras, numa atitude construtiva, de facilitação e de motivação da reabilitação deste edificado classificado como património mundial.

Durante o período do Programa de Acção, este Gabinete apoiou cerca de 80 processos, uns de maior e mais visível execução em obra, outros de intervenção mais pontual. É um serviço que importa ter continuidade e replicar em outras zonas do Centro Histórico, assim contribuindo decisivamente para a mudança no quadro da pequena propriedade e dos pequenos proprietários, bem assim como no apoio a inquilinos.





# Instalação e Operacionalização da Unidade de Gestão de Área Urbana.



A UGAU é uma aposta da Porto Vivo, SRU para o Centro Histórico e que se testou no Programa de Acção do Morro da Sé.

Centrou-se na constituição de uma Equipa interna, de gabinete e de terreno, que, conforme o Plano de Gestão do Centro Histórico preconizou, interagiu sistematicamente com Equipas de outras entidades, que têm por missão, também, cuidar do Centro Histórico, quer no que respeita à sua manutenção, quer no que respeita à sua revitalização.

Assim, a UGAU criou uma plataforma de entendimento fácil com Serviços do Município – DM de Urbanismo, DM do Ambiente e Serviços Urbanos, DM da Via Pública, Policia Municipal, Batalhão de Sapadores Bombeiros, DM da Cultura, DM Educação e Juventude, Fiscalização, Turismo, e com as Empresas Municipais, Domus Social, Porto Lazer e Águas do Porto, e com estes vai detectando problemas e encontrando soluções para a sua resolução. Mais ainda, criou sinergias com outras entidades tendo em vista realizar intervenções de animação urbana ou de valorização dos mais diversos aspectos do Centro Histórico, designadamente a realização de percursos, ora mais profissionais ou técnicos, ora mais turísticos, ora para os mais jovens que vêm com as suas Escolas.

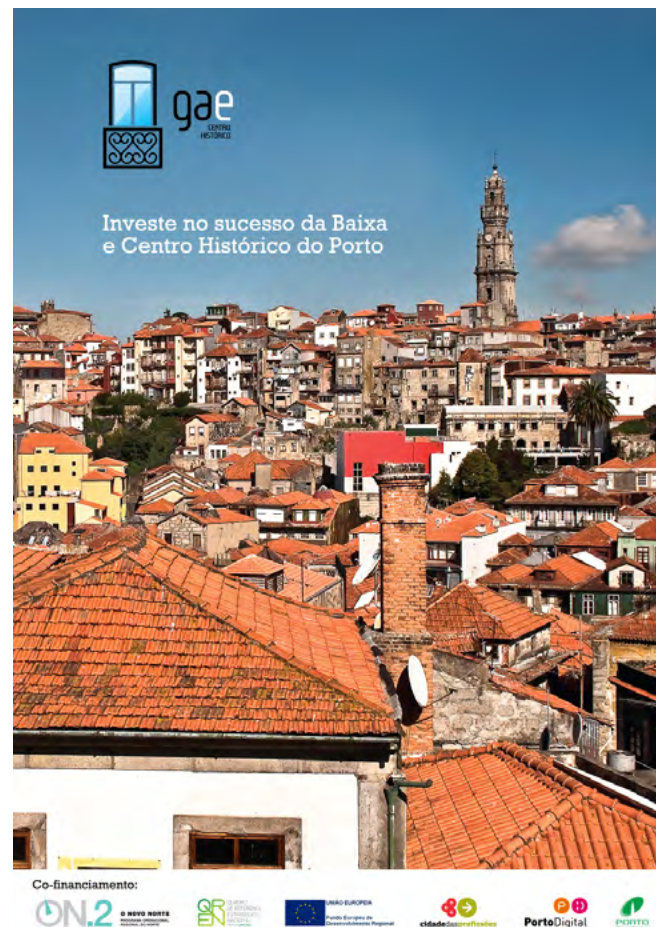


# Apoio ao Empreendedorismo.

Em articulação com o projecto da UGAU, desenvolveram-se outras operações que tendem para um mesmo objectivo, no âmbito das acções imateriais do Programa de Acção – destas o APOIO AO EMPREENDEDORISMO é uma delas.

Procurou-se com esta operação, criar um gabinete de apoio ao auto-emprego e à instalação de novas actividades, quer por pessoas residentes, quer por investidores. O apoio centrava-se na identificação de oportunidades, no encaminhamento para procedimentos de apoio, na ajuda na realização de candidaturas.

O tempo em que se desenvolveu este Programa de Acção, em termos macro-económicos, não foi o melhor, no entanto, esta operação acabou por ter um reflexo positivo nas dinâmicas do Morro da Sé e do Centro Histórico, gerou movimentos na economia, e mantém-se como um serviço activo da Cidade das Profissões.





# Histórias de Auto-estima / Oficinas.

Esta é outra operação que se articula com a UGAU, neste caso no âmbito da população local. Pretendeu-se assim integrar a comunidade local no Programa de Acção e no Programa de Reabilitação Urbana.

Fez-se formação através de modelos informais de participação – o teatro, o contar de histórias sobre a realidade de uma comunidade em tudo semelhante à do Morro da Sé. Alertou-se para problemas e deram-se sinais da probabilidade da existência de outros, bem como se assinalou modos de negar uns caminhos e seguir por outros. Geraram-se “agentes” do Morro da Sé, pessoas capazes de acolher quem visita este local.





# Documentário.

---

Todo o Programa de Acção foi acompanhado e registado num DOCUMENTÁRIO. Um projecto que mostra o Morro da Sé antes do Programa, que mostra as acções em desenvolvimento que são os pilares da mudança, e que mostra, no fim, os resultados de uma estratégia e de um modelo de intervenção. É um produto para memória futura, que se complementa com depoimentos de diversos actores do processo, desde políticos, dirigentes, técnicos, investidores e membros desta comunidade.





# O Programa de Acção e o Futuro.





---

Como Programa de Acção, este processo encerra-se aqui e agora, realizada que foi a candidatura, implementadas que foram diversas acções e aproveitado que está o apoio financeiro. Mas o Morro da Sé, se está em mudança, não tem ainda (não terá nunca!) o seu projecto concluído.

Deu-se um novo arranque à sua reabilitação e revitalização, essencialmente à custa de investimento público alavancado por apoios comunitários, arranque este que teve algum efeito no investimento privado, mas que ainda carece de que surjam, exactamente para o meio privado, outras alavancas e outros apoios ao seu investimento, pois os meios disponíveis não são muitos. Os proprietários continuam sem grande capacidade económica, os inquilinos continuam a não pagar rendas que ajudem os proprietários a actuar. Mas os novos investidores vão surgindo e contribuindo para que haja alguma dinâmica de reabilitação do edificado privado.

Falta ainda pôr em marcha acelerada as duas grandes âncoras do Programa de Acção – as unidades de alojamento turístico e/ou de estudantes. Vão ser agora âncoras na continuidade deste processo, como antes se esperava que o fossem no desenvolvimento do Programa de Acção. Mantém-se a sua importância, por isso, não se desiste de as realizar.

E o Programa de Realojamento, para além de terminar o seu objectivo primeiro de fazer voltar ao Morro da Sé quem de cá saiu temporariamente, vai afirmar-se, numa segunda fase que em breve está no terreno, em ser uma oportunidade para que venham novos residentes para este território milenar, através do lançamento de novos fogos no mercado do arrendamento.

Mas não se pode abrandar a atenção que se depositou com grande intensidade no Morro da Sé nos últimos 6 anos. É preciso continuar a impulsionar novas frentes de revitalização e de animação urbana, sinalizar novos edifícios que possam originar mais habitações ou alojamentos locais ou novos espaços comerciais. Para tal, a prática do contacto com a população, com os proprietários e com os investidores vai continuar, e o apoio ao empreendedorismo não pode terminar. Ou seja, há que assumir a manutenção de uma ferramenta tão importante como a Gestão de Área Urbana neste território, articulando projectos e políticas com o todo do Centro Histórico e garantir a actividade de uma parceria que interage com pessoas, entidades e empresas mantendo viva a comunidade.

E o apoio financeiro e os incentivos fiscais têm de continuar, são a alavanca fundamental de todo o processo, devendo ser majorados, por forma a ajudar à sustentabilidade dos investimentos.



Título

Morro da Sé: um passado para o futuro

---

Edição

Porto Vivo, SRU

Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A.

Coordenação e Autoria dos Textos

Paulo de Queiroz Valença

Créditos fotográficos

Porto Vivo, SRU

Design e Paginação

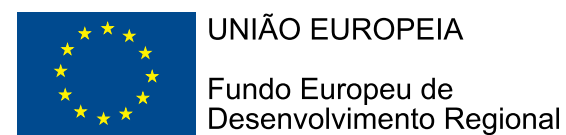
Thesign of time | Tecnologias de Informação Lda.

ISBN

978-989-98335-9-3

Nota: este livro foi escrito de acordo com a antiga ortografia, excepto em textos assinados.

Co-financiamento:



Porto, 2015



---

Ficha Técnica.