

PROJECTO PRELIMINAR DE CONVERSÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA EM ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

1. INTRODUÇÃO

2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO

3. ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (2005) – BREVE CARACTERIZAÇÃO

4. PROPOSTA DE CONVERSÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA EM ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

4.2 BREVE CARACTERIZAÇÃO DAS ARU'S PROPOSTAS

4.3 FASEAMENTO E CRONOGRAMA

ANEXO 1. DELIBERAÇÃO DA C.M.P. DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009

ANEXO 2. FICHAS SINTÉTICAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS ARU'S PROPOSTAS

1. INTRODUÇÃO

Na sequência da entrada em vigor do novo regime da reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana (Decreto-Lei n.º 307/09, de 23 de Outubro), a Câmara Municipal do Porto, por deliberação de 29 de Dezembro de 2009¹, encarregou a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A. de elaborar um programa preliminar de conversão da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's), *“com indicação dos aspectos relevantes a considerar...”*.

A presente proposta de conversão considera a constituição de sete ARU's, cobrindo toda a área da ZIP, com cerca de 530 hectares.

Para o efeito, apresentam-se os critérios subjacentes à delimitação territorial adoptada, bem como o faseamento e prioridade dos procedimentos subsequentes tendo em vista a constituição legal das ARU's, nos termos dos n.ºs 5 e 6 do artigo 79º, do acima referido decreto-lei. A delimitação obedece a critérios urbanísticos que entroncam na tradição de planeamento da Cidade e na experiência entretanto adquirida pela Porto Vivo. SRU, em mais de cinco anos de actividade.

¹ Ver Anexo 1

2. O PROCEDIMENTO DE DELIMITAÇÃO DAS ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA NO DECRETO-LEI N.º 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO

O Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, regula o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), em áreas de reabilitação urbana e revoga o Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio, que estabelecia um regime jurídico excepcional de reabilitação urbana de zonas históricas e de áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística.

Para o efeito, aquele diploma **estabelece**:

- um conjunto de instrumentos jurídicos que permite agilizar o processo de reabilitação urbana de *“espaços urbanos que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas urbanas, dos equipamentos ou dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, justifiquem uma intervenção integrada”* (áreas de reabilitação urbana - nº1 do art. 12º do RJRU), e
- um regime transitório para a conversão das áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística e para as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana criadas ao abrigo do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio (art.ºs 78º e 79º do RJRU).

No que concerne ao Município do Porto, a 29 de Novembro de 2004, foi criada a Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., cuja zona de intervenção, nos termos dos respectivos estatutos, corresponde à **área crítica de recuperação e reconversão urbanística do Porto**², abrangendo as freguesias de Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Santo Ildefonso, S. Nicolau, Sé e Vitória, com uma extensão de mais de 1000 hectares.

Dada a heterogeneidade e extensão daquela área (cerca de um quarto da área total do concelho), realizaram-se estudos destinados a seleccionar e a estabelecer prioridades, delimitando-se no Masterplan³ uma Zona de Intervenção Prioritária, com mais de 530 hectares de extensão, e com a seguinte delimitação⁴:

Norte: Linha do metro, Alameda dos Capitães de Abril, Rua de Cervantes, Rua Damião de Góis, Rua de Antero de Quental, Rua da Constituição, Praça do Marquês de Pombal, Rua de Latino Coelho, Rua de Santos Pousada, Praça da Rainha D. Amélia.

Nascente: Rua de Aires de Ornelas, Av. de Fernão Magalhães, Rua de Barros Lima, Rua de António Carneiro, Rua do Heroísmo, Rua de Joaquim António Aguiar, Rua do Duque de Saldanha, Largo do Padre Baltazar Guedes, Ponte de D. Maria Pia.

Poente: Rua do Barão de Forrester, Rua da Boavista, Rua de Aníbal Cunha, Rua da Boa Hora, Rua da Maternidade, Largo da Maternidade, Rua da Boa Nova, Rua de D. Manuel II, Rua de Vilar, Rua de D. Pedro V, Alameda de Basílio Teles.

Sul: Rio Douro

² Instituída pelo Decreto-Regulamentar n.º 11/2000 de 24 de Agosto, D.R. 1ª Série-B

³ *Masterplan para a Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto*, Porto Vivo, SRU, 2005

⁴ Anexo VIII do Regulamento Municipal do Sistema Multicritério de Informação da Cidade do Porto, publicado na 2ª série do DR de 16/10/2007

Com a entrada em vigor do RJRU, atendendo a que há uma sociedade de reabilitação urbana, o Município do Porto, nos termos do nº 5 do art. 79º do RJRU, dispõe do prazo de cinco anos para converter a respectiva zona de intervenção em uma ou mais áreas de reabilitação urbana,

Nos termos do art.º 13º, do RJRU, a “*definição de uma área de reabilitação urbana (...) deve ser devidamente fundamentada, contendo nomeadamente:*

- *O enquadramento nas opções de desenvolvimento urbano do município;*
- *A definição do tipo de operação de reabilitação urbana;*
- *A estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana, consoante o tipo de operação de reabilitação urbana seja simples ou sistemática.”*

Segundo o mesmo diploma (artigo 7º), a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio ou através da aprovação de um plano de reabilitação urbana, com os seguintes **objectivos** (artigo 3º):

- a) Assegurar a **reabilitação dos edifícios** que se encontram **degradados ou funcionalmente inadequados**;*
- b) Reabilitar **tecidos urbanos degradados ou em degradação**;*
- c) **Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade** do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;*
- d) Garantir a **protecção e promover a valorização do património cultural**;*
- e) **Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos** como factores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;*
- f) Modernizar as **infra-estruturas urbanas**;*
- g) Promover a **sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica** dos espaços urbanos;*
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objectivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as acções de natureza material são concebidas de forma integrada e activamente combinadas na sua execução com **intervenção de natureza social e económica**;*
- i) Assegurar a **integração funcional e a diversidade económica e sócio-cultural** nos tecidos urbanos existentes;*
- j) **Requalificar** os **espaços verdes**, os **espaços urbanos** e os **equipamentos de utilização colectiva**;*
- l) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a **inclusão social e a coesão territorial**;*
- m) Assegurar a **igualdade de oportunidades dos cidadãos** no acesso às infra-estruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;*
- n) Desenvolver novas **soluções de acesso a uma habitação condigna**;*
- o) **Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos**, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;*

- p) Promover a **melhoria geral da mobilidade**, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;*
- q) Promover a criação e a melhoria das **acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada**;*
- r) Fomentar a adopção de critérios de **eficiência energética em edifícios públicos e privados**.”*

O novo regime de Reabilitação Urbana introduz alterações significativas nos procedimentos de reabilitação com, previsivelmente, importantes efeitos no caso da Baixa do Porto, correspondendo a necessidades já percebidas da experiência iniciada.

Por razões relacionadas com a estratégia definida no regime anterior e por razões operacionais que se revelaram ajustadas na fase inicial de actividade da Porto Vivo, SRU, o esforço de reabilitação foi concentrado nas designadas Áreas de Intervenção Prioritária (AIP's: Aliados, Sé-Vitória, Infante e Carlos Alberto) que, no seu conjunto, permitiram intervir em cerca de 3 dezenas de quarteirões e hoje, apesar de condições adversas ao investimento, atingir um volume de obras que não tem paralelo com o que se verificava antes de 2005. Os resultados obtidos permitem concluir que a estratégia então definida teve um papel inovador e relevante no início do processo de reabilitação do centro urbano, permitindo pôr em prática metodologias mais apropriadas de intervenção na cidade: desburocratizou processos de planeamento, licenciamento e execução de obras e, principalmente, implementou uma gestão territorial mais próxima dos interessados e mais integrada nas suas diferentes componentes, contribuindo também para reduzir atritos e conflitualidades inevitáveis num processo tão complexo.

O novo regime de reabilitação urbana, tal como está delineado no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, permitirá dar uma maior amplitude e flexibilidade quer às acções de planeamento integrado, quer às diferentes facetas de que se reveste a execução do planeado. A constituição de ARU's e a possibilidade de atribuição, com a sua constituição, de competências significativas às entidades gestoras, permite dar um cunho mais completo, profundo e integrado, ao processo de planeamento, e alargar de forma programada aquele tipo de procedimentos a áreas mais vastas.

Pretende-se ainda ampliar e dar maior homogeneidade a uma gestão urbana mais próxima dos proprietários e de outros interessados, acompanhar desde o início os processos de licenciamento para facilitar as escolhas adequadas, evitar transtornos desnecessários e promover a rapidez das respostas, e implementar um processo de fiscalização que previna erros, quantas vezes resultantes de ignorância e falta de experiência ou, simplesmente, do facilitismo. Tudo isto resulta na confiança dos proprietários e empreendedores e, em geral, no benefício da cidade.

3. ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA (2005) – BREVE CARACTERIZAÇÃO

A Zona de Intervenção Prioritária (Z.I.P.) resultou de um estudo encomendado pela Porto Vivo, SRU à Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto⁵, o qual, apoiando-se numa análise multicritério da informação censitária da ACRRU do Porto, elegeu as áreas onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade mas onde também se concentram oportunidades de transformação.

A área territorial da ZIP é de 530 hectares, tendo sido contabilizados cerca de 400 quarteirões no seu seio e onde, em 2001, residiriam 48715 habitantes, dos quais cerca de 25% teriam 65 anos ou mais. Uma situação que contrasta com aquela que nos é dada pelo Censo de 1981: nesta área viveriam então 82.750 habitantes; ou seja, em cerca de vinte anos, constata-se uma perda de mais de 40% da população residente.

Uma tal sangria, para além do mais selectiva, drenando as forças mais capazes da população urbana para a periferia, não poderia deixar de ter sérias consequências na vitalidade do organismo urbano, afectando não só os espaços residenciais, mas também, por arrasto, os espaços que albergavam actividades económicas, culturais e equipamentos. A par deste fenómeno, o centro do Porto sofreu ainda transformações muito profundas na amplitude, dimensão e diversidade dos serviços aí localizados, especialmente serviços financeiros, com reflexos imediatos na cadeia de actividades que dependia, em larga escala, da procura gerada pelos seus trabalhadores e utentes.

Fazer o caminho inverso, reconquistar habitantes, criar um ambiente propício para o rejuvenescimento das actividades económicas e encontrar soluções viáveis para a imensidão dos espaços hoje abandonados, alguns de grandes dimensões, é um desafio tremendo que não cabe por inteiro no espaço curto de uma geração.

A delimitação da Z.I.P. corresponde a um refinamento da estratégia territorial de reabilitação urbana do centro do Porto, de forma a concentrar e melhor orientar os esforços nesse sentido.

A Z.I.P. pode definir-se como *“...uma área que congrega cumulativamente as seguintes características: é central; está dentro da Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística; tem um perfil comercial e de serviços contínuo e diversificado; é, na sua maior parte, identificada pelos cidadãos do Porto como Baixa; e é uma área consolidada do ponto de vista do tecido urbano e do valor arquitectónico.”*⁶

Não é uma área morfológicamente homogénea. Antes de mais pela própria topografia acidentada do território que sempre condicionou, de forma muito vincada, o traçado dos arruamentos e o alastramento e a consolidação do tecido urbano. Em segundo lugar, por nela se reconhecerem morfologias urbanas próprias, fruto de conceitos urbanizadores distintos de época para época. Assim, a par de arruamentos estreitos, sinuosos e declivosos que caracterizam a cidade medieval, cintada entre muros e densa de construção, que hoje

⁵ *Estudo Estratégico para o Enquadramento de Intervenções de Reabilitação Urbana na Baixa do Porto*, Laboratório de Planeamento do Território e Ambiente, FEUP, Junho de 2004.

⁶ *Masterplan para a Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto*, Porto Vivo, SRU, 2005, pg. 6.

designamos de Centro Histórico do Porto, outras áreas há em que a métrica da cidade é outra, mais aberta, mais fácil de percorrer, mais sistematizada, também mais verde. Noutras ainda, o tecido miúdo do passado foi sujeito a uma transformação radical, abriram-se largas avenidas e praças, deu-se à cidade uma imagem moderna e europeia...

Também sobraram espaços a que as vicissitudes dos tempos não permitiram dar solução e hoje permanecem, ainda, indefinidos...

Uma cidade, e o Porto talvez mais que nenhuma outra, é um intrincado de relações físicas, de apertados vínculos cadastrais, de memórias sobrepostas, de entranhadas vivências de rua, de perspectivas tão diversas quanto surpreendentes... Esta diversidade coagula, dir-se-ia, em bairros, se o termo fosse o mais apropriado. De facto, viver nos “Duques” ou em Cedofeita, o “bairro oriental” e o “bairro ocidental” no conceito dos antigos, são duas experiências diferentes, duas realidades suficientemente distintas para ganharem significados próprios. Cada qual com os seus motivos de encantamento e atractividade. E a requererem por isso tratamentos específicos que as valorizem.

A reabilitação urbana da Baixa do Porto deve lidar com esta realidade, saber distinguir as diferenças, saber captar as oportunidades inscritas no território, para oferecer diversidade, razão de viver e felicidade aos seus cidadãos.

Algumas das condições para que tal suceda já existem. Por exemplo, quando nos referimos às deslocações, a pé ou em transporte público. É fácil encontrar um ponto de abastecimento diário a menos de cem metros de casa. É relativamente fácil encontrar serviços domésticos ou um espectáculo numa distância que se vence em quinze minutos. Não faltam espaços ajardinados ou mesmo parques urbanos de média dimensão nas proximidades da residência.

Faltam outras condições? Faltam. E é aqui que se torna necessário intervir. Melhorar, em muitas zonas o espaço público, torná-lo mais seguro, mais luminoso, mais amigo do peão, em suma, mais atractivo. É necessário criar mais oferta habitacional e principalmente uma oferta mais variada que vá ao encontro de distintas capacidades e necessidades. É necessário dar particular atenção à gestão urbana do dia a dia, que ajude a afastar obstáculos ao funcionamento das actividades e a incentivar a inovação e a modernização do comércio e dos serviços. É ainda mais urgente dar apoio a quem se predispõe a investir, pois o momento é de grandes dificuldades. É necessário cruzar todos estes aspectos para se vencer o ambiente inóspito que, em muitos lugares, ainda pesa sobre largos pedaços do tecido urbano e que não atrai as pessoas.

O alargamento territorial do processo de reabilitação urbana e a possibilidade de lhe dar um cunho mais abrangente, selectivo e incisivo, são potencialidades inscritas no novo regime legal que, face à experiência já adquirida, permitirão dar um vigor novo à reabilitação urbana da Baixa do Porto, na área delimitada como Zona de Intervenção Prioritária.

4. PROPOSTA DE CONVERSÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA EM ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA

O RJRU “*estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de «área de reabilitação urbana», cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de «operação de reabilitação urbana», correspondente à estruturação concreta das intervenções a efectuar no interior da respectiva área de reabilitação urbana.*” (do preâmbulo do Decreto Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro).

O que é que se deve entender por “*parcela territorial que justifica uma intervenção integrada*”?

Essencialmente uma área dimensionada para suprir necessidades básicas das populações residentes e/ou utentes, facilitando as deslocações pedonais de abastecimento diário e o recurso a equipamentos de proximidade, requerendo um planeamento multi-sectorial e exigindo a participação de diferentes actores.

A Z.I.P., com uma extensão de 530 hectares de área, e com uma distância média entre extremos na ordem dos 2.500 metros, além do mais com uma configuração topográfica acidentada, seja no sentido norte-sul, seja no sentido este-oeste, é uma área excessiva para o efeito pretendido. No outro extremo, considerar como uma ARU um simples quarteirão ou um pequeno grupo de quarteirões, frustraria o objectivo integrador pretendido.



Fig. 1 – Delimitação territorial das sete Áreas de Reabilitação Urbana propostas

Impõe-se, por isso, uma partição da Z.I.P. que aproxime a dimensão das ARU's a criar, à de uma área propícia à constituição da referida *"parcela territorial que justifica uma intervenção integrada"*. Para o efeito, elegeu-se um conjunto de critérios de delimitação, de que resultou a proposta de constituição de sete ARU's, a seguir designadas: Centro Histórico do Porto, Cedofeita, Aliados, Bonfim, Miragaia, Lapa e Santos Pousada (ver fig. 1).

Incluiu-se ainda na área a delimitar, o extenso quarteirão onde se localiza o Cemitério do Prado do Repouso e o Museu Militar, dadas as suas afinidades com a ARU Bonfim.

4.1 CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Para a delimitação em concreto das ARU's, consideraram-se os seguintes critérios:

- **Urbanísticos.** Relacionados com a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, o que lhe confere características morfológicas próprias e propicia procedimentos mais homogêneos de gestão urbanística.

Essencialmente podem reconhecer-se quatro momentos distintos de constituição do território urbano correspondente à Z.I.P.

- a cidade de matriz medieval, intra-muros, na área hoje designada de Centro Histórico do Porto,
- a expansão almadina, de finais do séc. XVIII ao início do 2º quartel do séc. XIX, (ruas de Cedofeita, Almada, Santa Catarina, 31 de Janeiro, etc.). Este momento está muito claramente representado na planta topográfica de 1813, designada de "Planta Redonda"⁷ (ver fig. 2).
- a cidade oitocentista, na continuidade do período anterior, que atinge as actuais ruas da Constituição, Santo Pousada e Júlio Dinis. Corresponde ao denso núcleo urbano patente na planta topográfica de 1892⁸.
- por último, as profundas operações de reestruturação e renovação do tecido urbano central da primeira metade do século XX (Av. dos Aliados, Pr. D. João I, Av. de Ceuta, etc.), que deram suporte à condensação do que poderemos designar como núcleo central da Baixa.

Ao primeiro momento corresponde a ARU Centro Histórico do Porto, ao segundo, as ARU's Bonfim e Cedofeita, ao terceiro, Lapa e Santos Pousada, ao quarto, Aliados. A ARU Miragaia apresenta, neste aspecto, maior diversidade de situações.

- **Dinâmicas.** Relacionado com a existência (real ou potencial) de dinâmicas próprias, reconhecíveis, e que podem influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização.

⁷ A "Planta Redonda" é da autoria de George Balck e foi editada em 1813.

⁸ Devida a Telles Ferreira, *Carta Topográfica 1892, "Porto – Projectar a Cidade"*, Porto, Edição do Arquivo Histórico Municipal do Porto, 1992

Deste modo são apercebidas áreas com maior potencial ligado ao turismo e ao desenvolvimento de serviços, enquanto noutras se antevêm qualidades para o incremento da habitação e dos equipamentos e comércio de proximidade.



Fig. 2 – Sobreposição da delimitação de sete ARU's à “Planta Redonda”. Como se pode verificar nesta sobreposição, enquanto que, no que hoje se designa de “Centro Histórico”, o tecido urbano se encontrava já consolidado, ao contrário, a área restante havia iniciado em data recente o crescimento moderno, suportado pela estrutura de vias de comunicação com o “hinterland” nortenho e pelas operações de urbanização da expansão almadina.

- **Dimensão territorial.** Relacionado com a potencial localização e acessibilidade a equipamentos.

A extensão territorial média das sete ARU's propostas é de aproximadamente 76 hectares e, grosso modo, a parte substancial do território de cada uma inscreve-se num círculo de 500m de raio (ver fig. 3).

À excepção de duas delas, Aliados e Miragaia, os quantitativos populacionais das restantes situavam-se, em 2001, entre 7 e 10 milhares de habitantes residentes. As excepções radicam, no caso dos Aliados, no profundo e longo processo de formação desta área terciária, de onde a habitação foi excluída e, no caso de Miragaia, nas características topográficas e de ocupação

do solo por grandes manchas não construídas (Jardins do Palácio, Virtudes, Campo dos Mártires da Pátria) ou com usos não habitacionais (Alfândega, Hospital de St. António, p.e.).

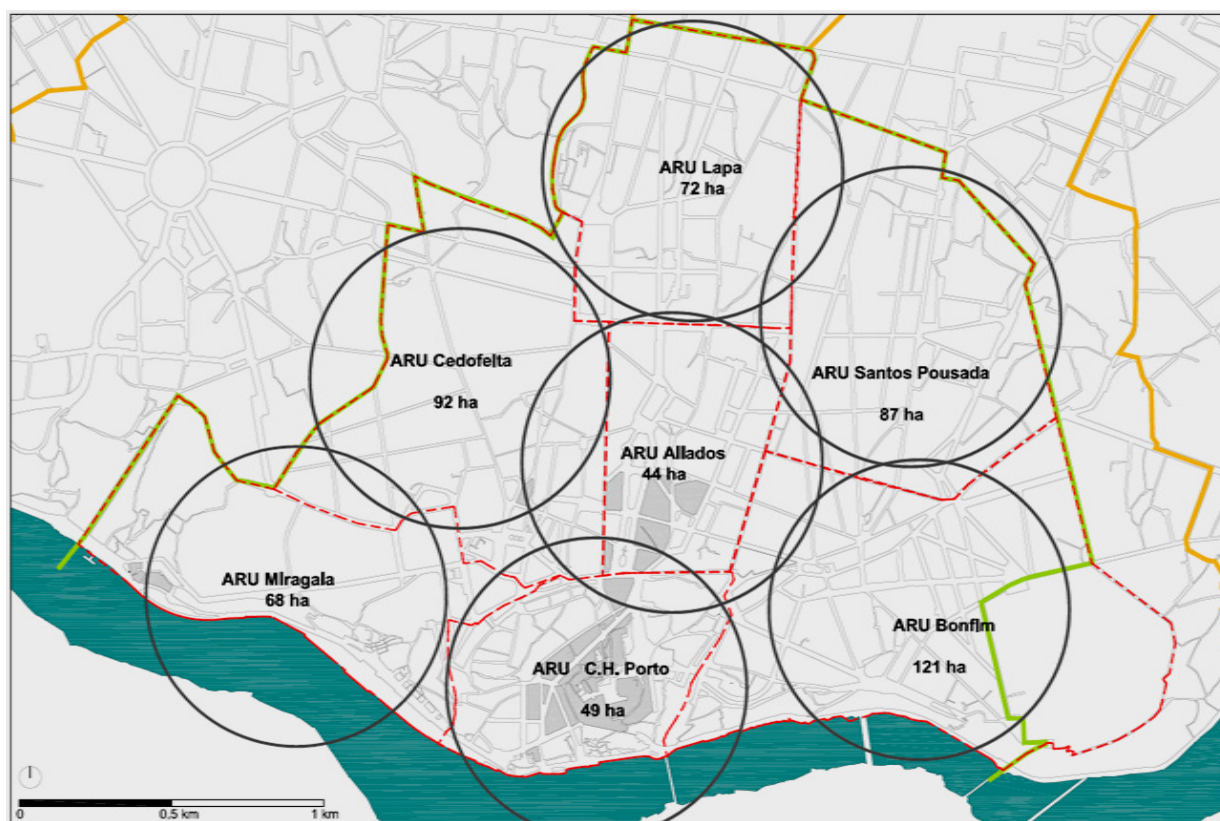


Fig. 3 – Sobreposição de círculos de 500mt de raio às ARU's propostas

- **Continuidade estratégica.** Relacionado com opções anteriores de estratégia territorial e que se consideram válidas, nomeadamente a classificação do uso do solo do Plano Director Municipal (ver fig. 4) e as Áreas de Intervenção Prioritária (AIP's), criadas no âmbito do Masterplan (Infante e Sé-Vitória, Aliados, Carlos Alberto, S. Lázaro).

Assim, a ARU Centro Histórico do Porto bem como a franja ribeirinha da ARU Miragaia, estão qualificadas como Áreas Históricas, distinguindo-se a última por incluir grandes manchas de áreas verdes e de equipamentos.

Nas ARU's Cedofeita, Aliados e Bonfim sobressaem as áreas classificadas como de Frente Urbana Contínua Consolidada.

Por último, nas ARU's Lapa e Santos Pousada, domina a classificação de Frente Urbana Contínua em Consolidação.

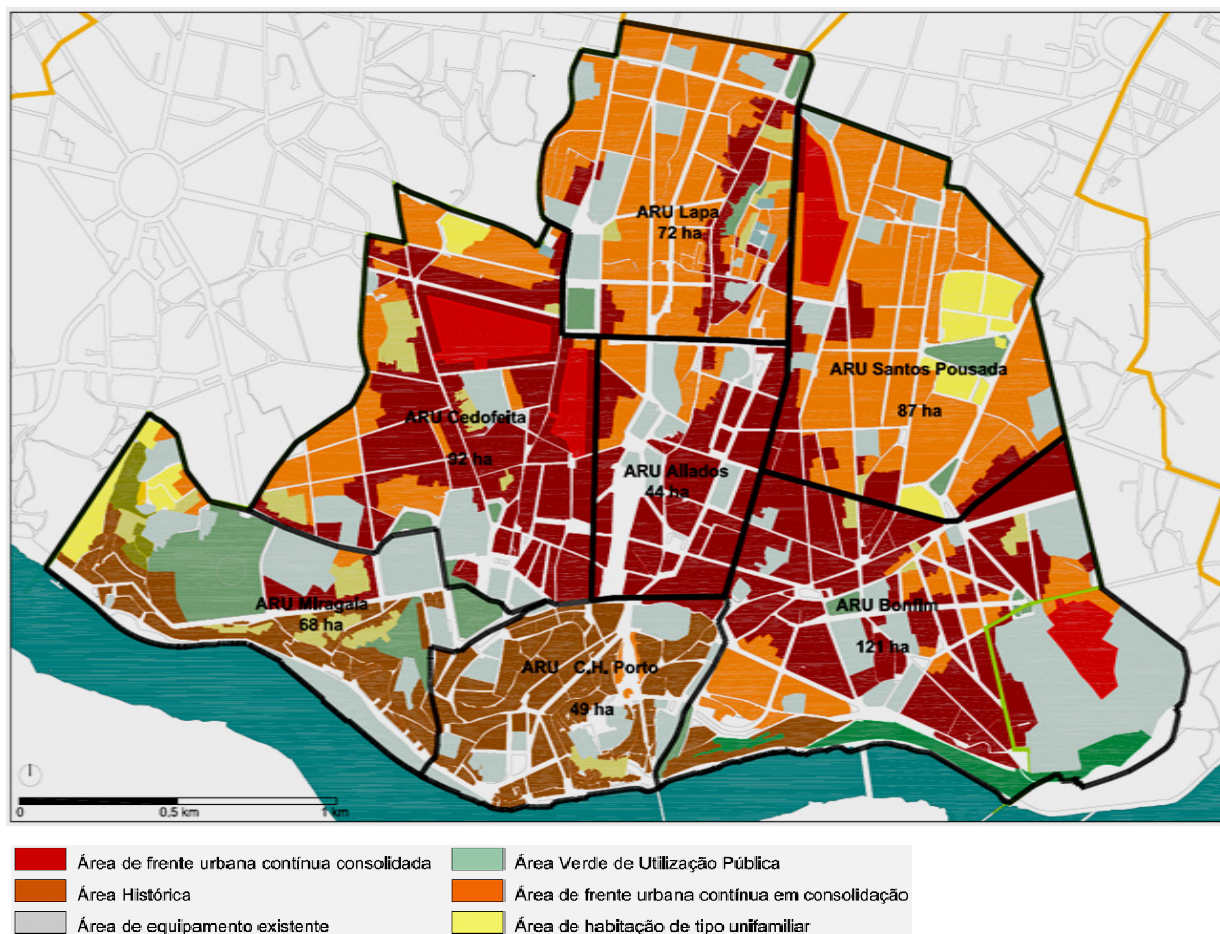


Fig. 4 – Limites propostos para as ARU's e classificação de uso do solo (*Plano Director Municipal do Porto*, publicado na 1ª série do DR de 03/02/2006).

4.2 BREVE CARACTERIZAÇÃO DAS ARU'S PROPOSTAS

Centro Histórico do Porto

A classificação do Centro Histórico do Porto (CHP) como Património Mundial, advém de características históricas e valor patrimonial, sobejamente conhecidos e sistematizados no processo de candidatura àquela classificação. Trata-se do assentamento humano mais antigo e compacto da urbe, a despeito de intervenções mais tardias, caso da abertura da Rua de Mouzinho da Silveira e das demolições na Sé para abertura da Av. de D. Afonso Henriques, e sujeito a sucessivas estratificações, desde períodos primitivos até à primeira metade do séc. XX.

O CHP manifesta diversas dinâmicas, umas induzidas por acção administrativa, caso das intervenções no Bairro da Sé ou na Ribeira-Barredo, outras espontâneas, ocupação

habitacional da colina da Vitória, e, transversal às diferentes áreas, o crescente fenómeno turístico. Em 2001 esta área tinha uma densidade residencial (152 hab/ha) muito superior à média da Z.I.P. (90 hab/ha).

Do ponto de vista territorial, com cerca de 50 hectares, inscreve-se na sua quase totalidade dentro de um círculo com 500mt de raio.

Do ponto de vista da continuidade estratégica, o CHP contém as anteriores Áreas de Intervenção Prioritária da Sé-Vitória e do Infante. Também o eixo Mouzinho/Flores e o Morro da Sé estão a ser objecto de intervenções de requalificação urbana no âmbito do QREN.

Nesta área, a Porto Vivo intervém em 22 quarteirões com Documento Estratégico aprovado, totalizando cerca de 540 parcelas urbanas.

Em Dezembro de 2008 foi concluído e apresentado publicamente o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.

Cedofeita

Área resultante da estrutura urbana desenhada no período dos Almadás, em finais do séc. XVIII e princípios do séc. XIX, progressivamente preenchida nas décadas seguintes.

Morfologicamente é marcada por uma linha de fecho, onde corre a R. Mártires da Liberdade, e a partir da qual derivam duas áreas em pendente, mais acentuada até à Rua do Almada, menos acentuada na vertente oeste. Contudo em grande parte da sua extensão, o território desenvolve-se num plano de inclinação suave, entre as ruas de Cedofeita e de Adolfo Casais Monteiro.

Tradicionalmente uma área mista de habitação, comércio diversificado, serviços e ensino universitário, tem beneficiado de dinâmicas de revitalização recente que importa acompanhar, estimular e consolidar.

São sobejamente conhecidas as dinâmicas sócio-culturais em áreas como Miguel Bombarda, Galeria de Paris e arruamentos paralelos, e ainda um reforço recente da tradição estudantil, muito vincada até finais dos anos oitenta, mas que quase desapareceu com a saída das faculdades da U.P. para áreas periféricas (Economia, Letras, Ciências e Engenharia, etc.).

Integra a AIP de Carlos Alberto, onde se localiza o quarteirão do mesmo nome (com 31 parcelas), já intervencionado pela Porto Vivo, SRU.

Aliados

Reconhecido como o “CBD”⁹ tradicional da cidade, esta área perdeu nas últimas décadas algumas das suas características, verificando-se a existência de muitos imóveis desocupados, total ou parcialmente.

Ela é, do ponto de vista urbanístico, o resultado de intervenções urbanas estruturantes que tiveram lugar no final do séc. XIX e primeira metade do séc. XX, com destaque para as

⁹ Central Business District

aberturas da Rua de Sá da Bandeira, da Avenida dos Aliados e da Praça de D. João I, e da concentração de edifícios de grande importância económica e social, com destaque para os Paços do Concelho e para as sedes da actividade financeira do Porto, nomeadamente o Banco de Portugal. A sua arquitectura é marcadamente moderna e até contemporânea e de elevada qualidade.

Aqui se localizam também importantes interfaces metropolitanos e urbanos de transportes, com destaque para a rede do Metro. Esta área foi alvo de importantes obras de reabilitação do espaço público nos últimos anos.

A despeito de uma grande quebra nos serviços e no comércio de rua, a área dispõe ainda de uma rede muito significativa de actividades comerciais. Recentemente observa-se um interesse crescente no investimento na reabilitação das edificações e na abertura de novos serviços e actividades comerciais.

Integra a AIP Aliados, onde estão em curso unidades de intervenção em 7 quarteirões, com cerca de 200 parcelas.

O conjunto urbano Praça da Liberdade/Avenida dos Aliados/Praça do Município, é um *ex-libris* da Cidade. A sua vocação tradicional é enriquecida pela atractividade turística e pela procura de espaços para habitação.

A par da reabilitação do edificado e do espaço público, é uma área em que a gestão urbana deverá dar prioridade a acções de revitalização e rejuvenescimento do tecido comercial, hotelaria e restauração.

Bonfim

À excepção da escarpa sobre o Douro (das Fontainhas e dos Guindais), esta ARU é, em larga medida, uma área morfologicamente muito homogénea (“Duques”), com um processo urbanizador iniciado em meados do século XIX. A trama urbana, estruturada em torno da Av. de Rodrigues de Freitas, planeada de acordo com princípios urbanísticos da época, é valorizada pela profusão de alinhamentos arbóreos nas ruas. O Jardim de S. Lázaro, o Largo de Soares dos Reis, a Avenida Camilo Castelo Branco e o Passeio das Fontainhas, além de outros, são espaços urbanos de relevante qualidade ambiental.

Tradicionalmente residencial e de pequenas unidades comerciais, de serviços e industriais, apresenta condições muito propícias para a habitação, reutilização de equipamentos, nomeadamente educativos, e dinamização do comércio local. A par deste tecido “miúdo”, cumpre destacar a presença de edificações de grande porte e importância, como é o caso da Biblioteca Municipal, da Escola Superior de Belas-Artes (hoje FBAUP), do Colégio de N. S. da Esperança e da Escola Secundária de Alexandre Herculano, entre outras.

É no entanto uma área que sofreu profundamente com a saída de população e consequente envelhecimento da que ainda resta. Em S. Vítor perdura uma grande concentração de “ilhas”. Em 2007, um estudo municipal dava conta da existência ainda de centena e meia de “ilhas” na freguesia do Bonfim.

Integra a AIP S. Lázaro.

Miragaia

Constitui uma unidade paisagística muito vincada e característica da cidade, de morfologia acidentada, desde a margem ribeirinha até à rua de D. Manuel II, resultante dos apertados vales do Rio Frio (Jardim das Virtudes) e da Ribeira de Massarelos. Com potencialidades turísticas, residenciais e de lazer (frente ribeirinha e jardins) muito evidentes.

Grandes espaços são propriedade pública, como é o caso do Hospital de St. António, do edifício da Alfândega e dos Jardins do Palácio, da Cordoaria e das Virtudes. Estas áreas ajardinadas constituem, no seu conjunto, um pulmão verde de grandes dimensões na cidade, mas ainda são subutilizados pela população.

Algumas estreitas franjas residenciais são muito disputadas e assiste-se a múltiplas iniciativas particulares de reabilitação das edificações degradadas, nomeadamente na rua da Restauração e da Bandeirinha. A área à cota baixa (antiga praia de Miragaia) tem características muito similares às do adjacente Centro Histórico do Porto.

A dinâmica territorial nesta área estará associada, em larga medida, à revitalização dos espaços e equipamentos públicos, como é o caso da Alfândega do Porto e dos Jardins do Palácio.

A Porto Vivo gere 2 unidades de intervenção em quatro quarteirões adjacentes ao Cais das Pedras.



Fig. 5 – Igreja e Colégio de N. Sr.ª da Lapa, Porto – 3º quartel do séc. XIX¹⁰

Lapa

Área de características residenciais, de pequenos serviços e com uma repartição equilibrada de diversos tipos de comércio (diário, ocasional e excepcional).

¹⁰ *Real capella de Nossa Senhora da Lapa* (Porto), Litografia, S., 1868, in *Ilustração Popular*, v. II, Lisboa 1868, p. 4

Tal como a ARU Santo Pousada, apresentava uma densidade residencial (115 hab/ha) bastante elevada em relação à média da ZIP (90 hab/ha).

Integra a Praça da República, a magnífica Igreja da Lapa e o edifício do Quartel-general, num conjunto de grande valor urbanístico e patrimonial, na extremidade sudoeste da área, e a Praça do Marquês de Pombal, na extremidade oposta, a nordeste. A valorização dos espaços públicos e dos espaços monumentais é uma potencialidade a desenvolver, apoiando o incremento dos espaços residenciais.

A passagem da Linha de Metro na Rua de Faria Guimarães e Marquês, é susceptível de valorizar a atractividade da edificação envolvente.

Santos Pousada

Área da freguesia do Bonfim com características residenciais e, no passado, com tradição industrial muito vincada (ver fig. 6).

Persistem os testemunhos desse passado, com edifícios de antigas indústrias em larga medida desocupados ou transformados em vazios urbanos (caso do espaço que restou após a demolição da antiga Fábrica do Tabaco, ao Campo 24 de Agosto) e, ainda, muitas “ilhas” operárias que resistem.

É de salientar que, como atrás se refere, esta ARU tinha, em 2001, uma densidade populacional superior a 100 habitantes/hectare, apenas superada pela elevada densidade do Centro Histórico do Porto.

É no entanto uma área que sofreu com o declínio do tecido industrial que a caracterizava e que tem dificuldade em encontrar uma vocação específica para o seu desenvolvimento. A disponibilidade de áreas edificadas de grande dimensão, o que resta das construções industriais do passado, terá de ser um factor a ter em conta na elaboração de uma estratégia de reabilitação e revitalização desta parte da cidade.



Fig. 6 – Localização de unidades industriais na parte oriental da cidade, em inícios da década de 70.¹¹

¹¹ Extrato da **Planta Temática V – Espaços Construídos: Áreas Industriais** in *O Espaço Urbano do Porto*, J.M. Pereira de Oliveira (1973)

Em síntese, no quadro seguinte, apresentam-se informações censitárias (2001) relevantes para a caracterização de cada uma das ARU's propostas.

ARU	Área (ha)	Unidades estatísticas (Quarteirões)	Alojamentos	Edifícios de habitação	Famílias clássicas	Residentes	Densidade residencial (hab / ha)
Centro Histórico	49	94	4.055	1.592	2.944	7.447	152
Cedofeita	92	50	4.399	1.763	3.007	7.033	77
Bonfim	121	63	4.890	2.747	4.373	10.075	83
Aliados	44	40	1.284	484	748	1.646	37
Miragaia	68	43	1.606	677	1.123	3.100	46
Lapa	72	46	5.156	2.330	3.636	8.271	115
Santos Pousada	87	48	5.684	2.049	4.422	10.565	121
Total	533	384	27.074	11.642	20.253	48.137	90

Fonte: XIV Recenseamento Geral da População e IV Recenseamento Geral da Habitação, Instituto Nacional de Estatística, 2001

4.3 FASEAMENTO E CRONOGRAMA

Em face dos procedimentos previstos na legislação para a constituição das Áreas de Reabilitação Urbana, elaborou-se um esquema procedimental e temporal que se apresenta de seguida, na fig. 7.

Resumidamente, conclui-se que será necessário prever no mínimo 12 meses para concluir o processo de delimitação de uma ARU, sendo que metade daquele tempo será consumido na elaboração do programa estratégico e, a outra metade, em aprovações, pareceres, discussão pública e publicação em Diário da República.

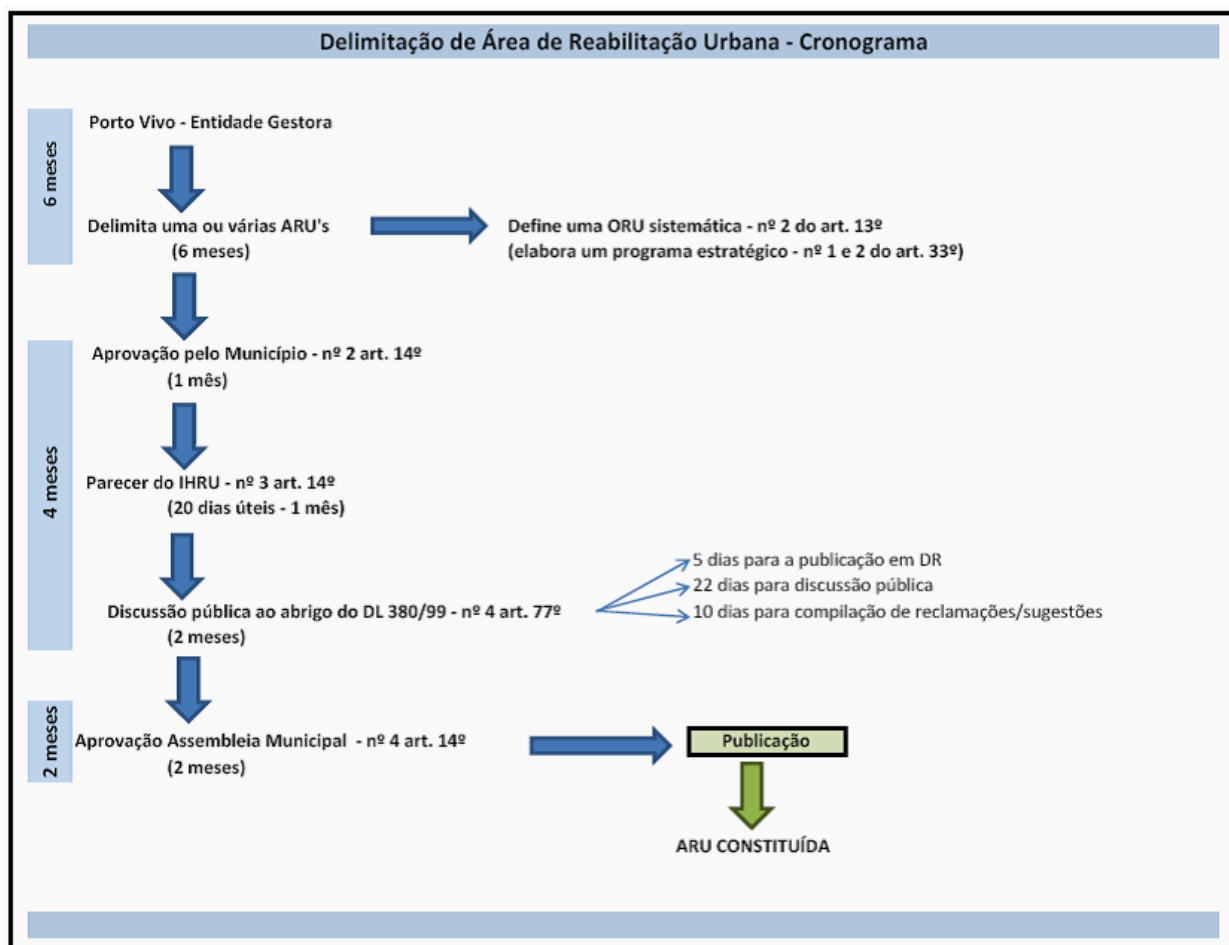


Fig. 7 – Cronograma dos procedimentos para a definição das ARU's

Em sede de programação concreta admitiu-se, por precaução, um **período de 15 meses** para o efeito.

Em relação às prioridades de execução, consideraram-se 4 prioridades, tendo em conta as necessidades sentidas no terreno e a disponibilidade de recursos humanos e materiais a afectar aos trabalhos de elaboração da estratégia de intervenção.

Prioridade 1 – Centro Histórico do Porto

Prioridade 2 – Bonfim e Cedofeita

Prioridade 3 – Aliados e Miragaia

Prioridade 4 – Lapa e Santos Pousada

O quadro seguinte estabelece o faseamento e o escalonamento temporal para a criação das sete ARU's propostas, de acordo com as prioridades referidas.

Áreas de Reabilitação Urbana (ARU's) – Faseamento de Execução															
ARU	2011					2012			2013				2014		
Centro Histórico Porto															
Cedofeita															
Bonfim															
Aliados															
Miragaia															
Lapa															
Santos Pousada															

ANEXO 1. DELIBERAÇÃO DA C.M.P. DE 29 DE DEZEMBRO DE 2009

ANEXO 2. FICHAS SINTÉTICAS DE CARACTERIZAÇÃO DAS ARU'S PROPOSTAS

ARU - CENTRO HISTÓRICO DO PORTO



LIMITES

NORTE	Rua Dr. António de Sousa Macedo; Campo dos Mártires da Pátria; Rua S. Filipe de Nery; Rua dos Clérigos; Praça da Liberdade; Rua 31 de Janeiro.
SUL	Rio Douro.
NASCENTE	Praça da Batalha; Rua Augusto Rosa; troço da Muralha Fernandina; Ponte Luís I.
POENTE	Escadas do Caminho Novo; troço da Muralha Fernandina; Passeio das Virtudes.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
49	94	4055	1592	2944	7447	8007

*dados do Censo de 2001

Estima-se que:

- 465 edifícios (34,3% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 684 edifícios (50,5% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Está classificada como “Área Histórica” na Carta de Qualificação do Solo (PDM). Corresponde à área classificada como Património Mundial pela UNESCO, encontrando-se todo o território abrangido pelo Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Nesta ARU incluem-se as Áreas de Intervenção Prioritária (AIPs) Vitória/ Sé e Infante e parte da AIP Aliados, na área correspondente ao Quarteirão das Cardosas. A ARU abrange ainda as Áreas de Acção Especial (AAEs) da Avenida da Ponte, a linha do eléctrico e parte da Frente Ribeirinha.

Nesta ARU existem 22 unidades de intervenção com Documento Estratégico aprovado e duas operações financiadas pelo QREN: Mouzinho/Flores e Morro da Sé.

BREVE DESCRIÇÃO

A classificação como Património Mundial, no concelho do Porto, advém de características históricas e valor patrimonial, sobejamente conhecidas e sistematizadas no processo de candidatura à UNESCO. Trata-se do assentamento humano mais antigo e compacto da Cidade, sujeito a sucessivas

estratificações, desde períodos primitivos até à primeira metade do séc. XX. O CHP apresenta diferentes dinâmicas, umas induzidas por políticas urbanas específicas, caso da intervenção do Bairro da Sé, outras de carácter espontâneo, caso da ocupação habitacional da colina da Vitória. Transversal às diferentes áreas, assinala-se o crescente fenómeno turístico. Do ponto de vista territorial, com quase 50 hectares, inscreve-se na sua quase totalidade dentro de um círculo com 500m de raio.

ARU CEDOFEITA



LIMITES

NORTE	Rua da Boavista; Rua do Barão de Forrester; Linha de metro; Alameda dos Capitães de Abril; Rua de Cervantes.
SUL	Rua D. Manuel II; Rua do Dr. Tiago de Almeida; Rua do Prof. Vicente José de Carvalho; Jardim de João Chagas.
NASCENTE	Rua do Almada; Praça da República; Rua da Lapa.
POENTE	Rua da Boa Nova; Largo da Maternidade de Júlio Dinis; Rua da Maternidade; Rua da Boa Hora; Rua de Aníbal Cunha.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
92	50	4399	1763	3007	7033	8600

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 580 edifícios (35,8% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 714 edifícios (44% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Este território está maioritariamente classificado como área de “Frente Urbana Contínua Consolidada”. No programa estratégico de reabilitação urbana a desenvolver para esta ARU deverá estar prevista a articulação com o proposto para a UOPG 9 – Companhia Aurifícia e para a UOPG 10 – Escola Académica.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Nesta ARU inclui-se a Área de Intervenção Prioritária (AIP) Carlos Alberto e parte da AIP Aliados, existindo um quarteirão (Quarteirão piloto de Carlos Alberto) com documento estratégico aprovado. Encontra-se em desenvolvimento uma proposta para a requalificação da Praça de Lisboa, objecto de um concurso lançado pela CMP.

BREVE DESCRIÇÃO

Área resultante da estrutura urbana desenhada pelos Almadas, em finais do séc. XVIII e princípios do séc. XIX. Morfologicamente é marcada por uma linha de fecho, onde corre a R. Mártires da Liberdade,

donde derivam duas áreas em pendente, mais acentuada até à Rua dos Almadas, menos acentuada na vertente oeste. Do ponto de vista funcional, esta área possui uma grande concentração de equipamentos: ligados à saúde (Ordem do Carmo), ao ensino (Universidade do Porto – Reitoria, ICBAS, Faculdade de Direito, ...) e outros, como o Museu Soares dos Reis e o Quartel do Carmo. Tem-se assistido também ao nascimento e consolidação de novas dinâmicas, galerias de arte (Rua Miguel Bombarda e envolvente), animação nocturna (ruas Galeria de Paris, Cândido dos Reis e envolvente). De salientar ainda a importância da Rua de Cedofeita como eixo comercial. O espaço público da área Clérigos/ Praça Carlos Alberto foi objecto de requalificação no âmbito da Porto 2001.

ARU BONFIM



LIMITES

NORTE	Rua de Fernandes Tomás; Campo de 24 de Agosto; Rua do Bonfim.
SUL	Rio Douro.
NASCENTE	Ponte de Maria Pia; Via férrea; Rua da China; Rua do Barão de Nova Sintra; Rua de António Carneiro.
POENTE	Ponte Luís I; Muralha Fernandina; Rua de Augusto Rosa; Praça da Batalha; Rua de Santa Catarina.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
121	63	4890	2747	4373	10.075	10.018

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 872 edifícios (32,8% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 1179 edifícios (44,3% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Este território está maioritariamente classificado como área de “Frente Urbana Contínua Consolidada”. No programa estratégico de reabilitação urbana a desenvolver deverá estar prevista a articulação com o proposto para a UOPG 22 – Prado do Repouso.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Nesta ARU inclui-se a Área de Intervenção Prioritária (AIP) Poveiros/São Lázaro, à cota alta, e parte da Área de Acção Especial (AAE) da Frente Ribeirinha, à cota baixa.

BREVE DESCRIÇÃO

Nesta ARU podem distinguir-se dois territórios distintos, assentes na topografia: um, à cota alta, predominantemente residencial; outro, a sul, que se desenvolve até à cota baixa, com características paisagísticas muito específicas (Escarpa do Douro). A área à cota alta, morfologicamente muito homogénea, resulta de um processo urbanizador desenvolvido no séc. XIX. Caracteriza-se por um trama urbana muito estruturada, marcadamente residencial, cujo interior dos quarteirões é ocupado predominantemente por logradouros. Salienta-se a existência de alguns equipamentos, como a

FBAUP, a Biblioteca Municipal e o cemitério do Prado do Repouso. Destaca-se ainda a presença de algumas “ilhas”, ligadas à actividade industrial da parte oriental da cidade. A Escarpa do Douro (Fontainhas e Guindais) encontra-se bastante desqualificada do ponto de vista paisagístico e ambiental. Nesta ARU, as ligações cota alta/cota baixa são praticamente inexistentes e a via marginal necessita de requalificação.

ARU ALIADOS



LIMITES

NORTE	Rua de Gonçalo Cristóvão.
SUL	Praça da Liberdade; Rua de 31 de Janeiro.
NASCENTE	Rua de Santa Catarina.
POENTE	Rua do Almada.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
44	40	1284	484	748	1646	1909

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 335 edifícios (33,6% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 480 edifícios (48,3% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Este território está maioritariamente classificado como área de “Frente Urbana Contínua Consolidada”.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Integra a Área de Intervenção Prioritária (AIP) Aliados, onde se inserem 7 quarteirões com Documento Estratégico aprovado. Constitui também o ponto de cruzamento dos eixos estratégicos territoriais de reabilitação urbana previstos no Masterplan e em curso, que se desenvolvem na direcção norte-sul e nascente-poente.

Inclui-se ainda nesta ARU parte da AIP República e a Área de Acção Especial (AAE) do Mercado do Bolhão.

BREVE DESCRIÇÃO

Reconhecido como o CBD da cidade, perdeu progressivamente algumas das características. Resultado de intervenções modernas, desde a R. do Almada e Santa Catarina, Rua de Sá da Bandeira e a própria Avenida, da primeira metade do séc. XX. A sua arquitectura é marcadamente moderna e até

contemporânea. Algumas dinâmicas de localização de novos serviços, nomeadamente hotelaria e comércio, já são aparentes.

A ARU Aliados funciona ainda como eixo de ligação entre a Baixa e o Centro Histórico classificado como Património da Humanidade.

Grande parte desta ARU já foi sujeita a obras de requalificação do espaço público (pavimentação, novo mobiliário urbano, renovação de infra-estruturas) e à instalação do Metro do Porto, o que constitui um forte incentivo à actuação dos privados.

ARU MIRAGAIA



LIMITES

NORTE	Rua de D. Manuel II; Rua do Dr. Tiago de Almeida; Rua do Prof. Vicente José de Carvalho; Jardim de João Chagas; Rua de S. Filipe de Nery.
SUL	Rio Douro.
NASCENTE	Escadas do Caminho Novo; troço da Muralha Fernandina; Passeio das Virtudes; Rua do Dr. António de Sousa Macedo; Campo dos Mártires da Pátria.
POENTE	Rua de D. Pedro V.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
68	43	1606	677	1123	3100	3628

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 254 edifícios (38,9% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 252 edifícios (38,6% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Parte da ARU está classificada como “Área Histórica” na Carta de Qualificação do Solo.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Nesta ARU inclui-se parte da Área de Acção Especial (AAE) da Frente Ribeirinha.

BREVE DESCRIÇÃO

A ARU Miragaia possui características topográficas e paisagísticas próprias, constituindo uma unidade paisagística muito vinculada, resultante dos apertados vales do Rio Frio e da Ribeira de Massarelos.

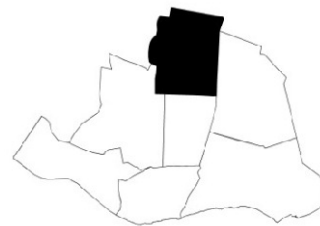
Podem distinguir-se, nesta ARU, três áreas com características distintas:

- a Frente Ribeirinha, à cota baixa, com características muito próximas às do centro histórico do Porto e com algumas estruturas edificadas de grandes dimensões, que necessitam de reabilitação e reconversão funcional;

- a área de grandes equipamentos, à cota alta (Hospital de Santo António, Palácio de Cristal, Biblioteca Municipal, Jardim da Cordoaria,...) com uma ligação forte à ARU Cedofeita;
- a área a poente, muito marcada pela topografia acidentada.

Salientam-se a Rua D. Manuel II, a Rua da Restauração (eixo de articulação cota alta/ cota baixa), a Rua D. Pedro V (eixo de articulação entre cotas e ligação à Boavista) e a via marginal, como eixos estruturantes deste território.

ARU LAPA



LIMITES

NORTE	Rua de Damião de Góis; Rua de Antero de Quental; Rua da Constituição.
SUL	Praça da República; Rua de Gonçalo Cristóvão.
NASCENTE	Rua de Santa Catarina; Praça do Marquês de Pombal.
POENTE	Praça da República; Rua da Lapa; Rua de Cervantes.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
72	46	5156	2330	3636	8271	8319

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 495 edifícios (31,6% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 759 edifícios (48,5% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Este território está maioritariamente classificado como área de “Frente Urbana Contínua em Consolidação”. No programa estratégico de reabilitação urbana a desenvolver deverá estar prevista a articulação com o proposto para a UOPG 11 – Fontinha.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

Nesta ARU inclui-se parte da Área de Intervenção Prioritária (AIP) República.

BREVE DESCRIÇÃO

Esta ARU caracteriza-se fundamentalmente pelo cruzamento de eixos viários estruturantes de articulação intermunicipal: Rua Faria Guimarães, Rua Fonseca Cardoso, Rua da Alegria e Rua Gonçalo Cristóvão. É uma área de características predominantemente residenciais, onde se destaca a presença de equipamentos, como o Quartel da Praça da República, a Ordem da Lapa e a Igreja da Lapa. A Praça da República e do Marquês, dois espaços públicos, constituem duas importantes rótulas de articulação do sistema viário da ARU.

ARU SANTOS POUSADA



LIMITES

NORTE	Rua de Latino Coelho; Praça da Rainha D. Amélia.
SUL	Rua de Fernandes Tomás; Campo de 24 de Agosto; Rua do Bonfim.
NASCENTE	Rua de Santa Catarina.
POENTE	Rua de António Carneiro; Rua de Barros Lima; Av. de Fernão de Magalhães.

DADOS ESTATÍSTICOS

Área (ha)	Nº Quarteirões	Alojamentos*	Edifícios Habitação*	Famílias Clássicas*	Residentes*	Presentes*
87	48	5684	2049	4422	10.565	10.580

*dados do Censo 2001

Estima-se que:

- 654 edifícios (34,6% do total da ARU) necessitem de grandes e muito grandes reparações;
- 769 edifícios (40,7% do total da ARU) necessitem de pequenas e médias reparações.

ENQUADRAMENTO NO PDM

Este território está maioritariamente classificado como área de “Frente Urbana Contínua em Consolidação”. No programa estratégico de reabilitação urbana a desenvolver deverá estar prevista a articulação com o proposto para a UOPG 12 – Doze Casas.

ENQUADRAMENTO NA ESTRATÉGIA DEFINIDA NO ÂMBITO DO D.L. 104/2004, DE 7 DE MAIO

A maior parte desta ARU corresponde à Área de Acção Especial (AAE) do Parque da Inovação, previsto no Masterplan, que se pretende que venha a constituir-se como uma âncora para o desenvolvimento da área oriental/norte da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), com impacto em toda a cidade.

BREVE DESCRIÇÃO

Área de características residenciais, com a presença de algumas estruturas habitacionais específicas, outrora ligadas à actividade industrial – as “ilhas”, que necessitam de reconversão.

Esta ARU possui ainda, ao nível da estrutura parcelar edificada, grandes edifícios correspondentes a antigas unidades industriais, agora desactivadas. Pelas características do edificado, constitui-se como o espaço privilegiado para a instalação de unidades ligadas à área da inovação (ninhos de empresas) – o Parque da Inovação.

Elaboração:

Porto Vivo, SRU - SA

Núcleo de Dinamização de Quarteirões

.José Patrício Martins, coordenador

.Joana Fernandes, arquitecta

.Ana Martins, arquitecta