

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO HISTÓRICO DO PORTO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO  
[PROJECTO]**

Dezembro 2011





## **DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO EM INSTRUMENTO PRÓPRIO**

### **ÍNDICE**

INTRODUÇÃO	5
1. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO	9
2. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO	13
3. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	15
4. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO	17
4.1. INTRODUÇÃO	17
4.2. TOPOGRAFIA E FORMA URBANA	21
4.3. ESPAÇO PÚBLICO E SISTEMA INFRA-ESTRUTURAL	23
4.4. POPULAÇÃO RESIDENTE	29
4.5. ACTIVIDADE ECONÓMICA	32
4.6. EDIFICADO	35
4.7. EQUIPAMENTOS	41
5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	47
6. PROGRAMA ESTRATÉGICO	71
6.1. ENQUADRAMENTO GERAL: DO D.L. Nº 104/2004, DE 7 DE MAIO, AO D.L. Nº 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO	73
6.2. FUNDAMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA	77
6.3. CINCO PRINCÍPIOS DE ACTUAÇÃO	80
6.4. OITO OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS	81
6.5. OBJECTIVOS OPERACIONAIS	107
6.6. PRIORIDADES	108
6.7. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL	109
6.8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA	110
6.9. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL	112

7. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO / DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS NA ENTIDADE GESTORA	137
7.1. MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	139
7.2. DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS NA ENTIDADE GESTORA	140
ANEXOS	143
1. DELIBERAÇÃO MUNICIPAL DE 22 DE FEVEREIRO DE 2011	145
2. INCENTIVOS E PROGRAMAS DE APOIO	151
3. PROJECTO DE EXECUÇÃO DO EIXO MOUZINHO / FLORES (EXTRACTO)	187
FICHA TÉCNICA	203

#### ABREVIATURAS:

ACRRU – ÁREA CRÍTICA DE RECUPERAÇÃO E RECONVERSÃO URBANÍSTICA  
 AIP – ÁREA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA  
 ARU – ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
 CMP – CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
 DE – DOCUMENTO ESTRATÉGICO  
 GEP – GABINETE DE ESTUDOS E PLANEAMENTO DA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
 INE – INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA  
 INH – INSTITUTO NACIONAL DA HABITAÇÃO  
 IHRU – INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA  
 PDM – PLANO DIRECTOR MUNICIPAL  
 PGCHP – PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO  
 ZIP – ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

## INTRODUÇÃO

O presente documento constitui o projecto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Histórico do Porto, em instrumento próprio, à luz do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), instituído pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro.

De acordo com o n.º 1, do Artigo 14º do RJRU, *“A delimitação das áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal.”*

Para o efeito, a Câmara Municipal do Porto, em 22 de Fevereiro do ano corrente, deliberou aprovar o *“Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana”* (vide Anexo 1) e encarregar a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, S.A. de proceder de forma faseada, à elaboração dos projectos de delimitação de sete ARU’s, cobrindo na sua totalidade a Zona de Intervenção referida. De entre as sete ARU’s delimitadas, a programação previa que a primeira ARU a ser definida seria a do Centro Histórico do Porto, coincidente com a área inscrita na Lista do Património Mundial da Unesco.

O presente documento está dividido em sete capítulos.

Os três primeiros dão satisfação às alíneas a) e b) do Artigo 13º daquele Decreto-Lei, a saber, **o enquadramento** da definição da Área de Reabilitação Urbana **nas opções de desenvolvimento urbano do município** e a **definição do tipo de operação de reabilitação urbana** que, no caso em apreço, se propõe dever constituir uma operação de tipo sistemático.

Nos capítulos 4. e 5. faz-se a caracterização e apresentam-se antecedentes urbanísticos da área a delimitar.

O capítulo 6., de acordo com a alínea c) do mesmo artigo 13º, constitui o **programa estratégico de reabilitação urbana**, e foi elaborado em obediência ao que se estipula no n.º 2, do Artigo 33º do RJRU.

O capítulo 7., apresenta o modelo de gestão e de execução da operação de reabilitação urbana e a correspondente delegação de competências na entidade gestora

Por último, apresentam-se em Anexos, a Deliberação Municipal de 22 de Fevereiro de 2011, a qual comete à Porto Vivo, SRU a elaboração deste projecto, um documento designado **“Incentivos e Programas de Apoio”** e extractos do projecto de execução para o arranjo do espaço público do Eixo Mouzinho/Flores.









## 1. DELIMITAÇÃO TERRITORIAL DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

O limite da Área de Reabilitação Urbana segue, na sua quase totalidade, o limite da área classificada como Centro Histórico do Porto, equiparada a Monumento Nacional conforme Aviso n.º 15173/2010, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 147, de 30 de Julho de 2010.

Incluiu-se ainda a parte sobrança do quarteirão localizado entre a Rua das Taipas e Francisco Rocha Soares (ver Fig.1) exterior à área classificada, de forma a uniformizar os procedimentos administrativos que decorrem directamente da aprovação do Programa Estratégico agora proposto.

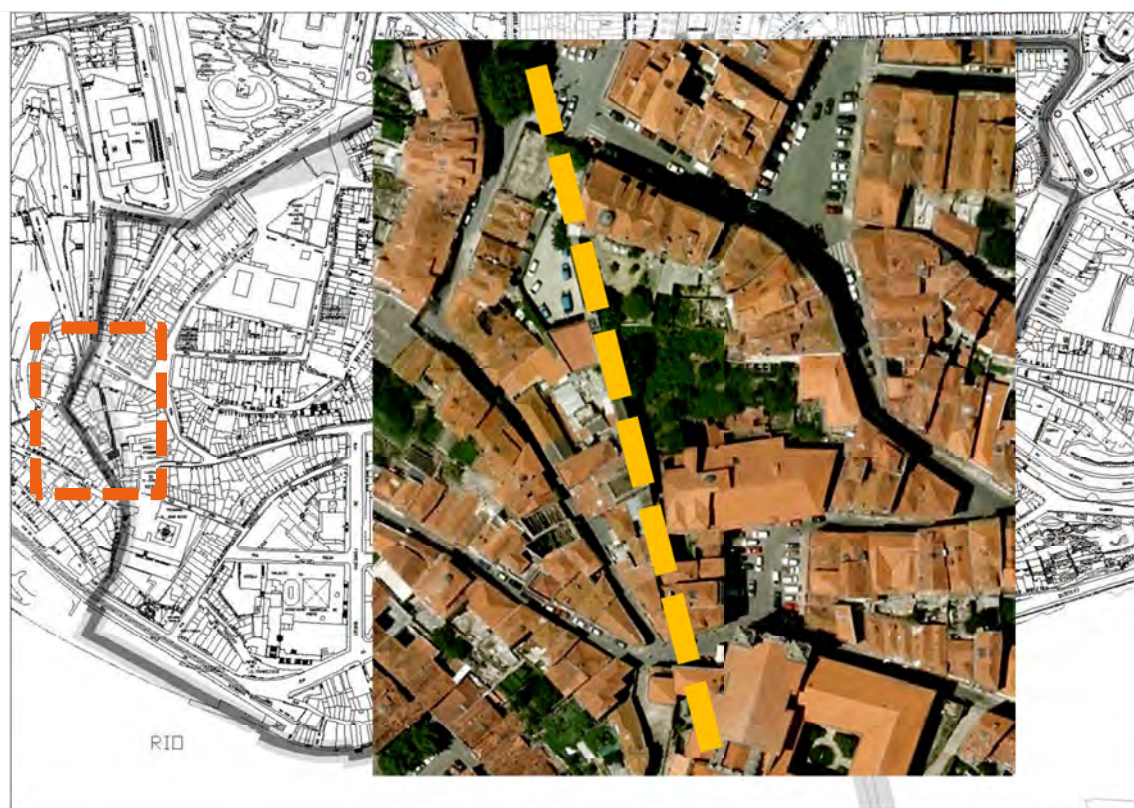


Fig.1 – Limite da área classificada do Centro Histórico do Porto no quarteirão situado entre a Rua das Taipas e Rua de Francisco da Rocha Soares, o qual segue o traçado da antiga muralha fernandina (a traço laranja). À esquerda na foto, a parte do quarteirão no exterior da mesma, incluído na Área de Reabilitação Urbana.

Nestes termos, os limites da área da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto são: Rua do Dr. António de Sousa Macedo, Campo dos Mártires da Pátria, Rua S. Filipe de Nery, Rua dos Clérigos, Praça da Liberdade e Rua de 31 de Janeiro (a norte); Praça da Batalha, Rua de Augusto Rosa, Muralha Fernandina e Ponte Luís I (a nascente); Rio Douro (a sul); Escadas do Caminho Novo, Rua de Francisco da Rocha Soares e Passeio das Virtudes (a poente).

A área limitada tem uma extensão aproximada de 49 hectares e está representada graficamente na carta 02.





## 2. ENQUADRAMENTO NAS OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto enquadra-se nas Opções de Desenvolvimento do Município, conforme se pode aferir pelos documentos que aqui se reproduzem:

DO **PLANO DE MÉDIO PRAZO, 2003/2005** (CMP),

*“3.2 Objectivos estratégicos, eixos de intervenção, acções e programas estruturantes*

*Objectivo Estratégico 1 e 2:*

*Reforçar a coesão sócio-territorial*

*(...) A área central do Porto coincidente, em larga medida, com a sua Baixa tradicional constitui (...) um alvo incontornável da política de reequilíbrio sócio-urbanístico. Pretende-se (...) inverter a tendência instalada de declínio deste espaço – bem patente na perda da função habitacional, na crise do comércio, na incapacidade de atracção de actividades ligadas ao terciário superior, e ainda, na crescente expressão de exclusão social nas ruas – dinamizando operações exemplares de reabilitação urbana ao nível de quarteirão, em articulação com outros agentes públicos e privados. Transformar decisivamente a capacidade local de fixação dos estratos médios e jovens em termos de população, criar uma imagem atractiva deste espaço para funções económicas qualificadoras da sua base económica e, ainda, restituir-lhe condições de acessibilidade, animação e vivência urbana são alguns dos desafios claramente assumidos para este território, cujo simbolismo e identidade são tão marcantes. (...)*

*Eixos de Intervenção*

*. Revitalização da Baixa da Cidade no âmbito de uma intervenção integrada (...).*

*. Redução dos desequilíbrios de desenvolvimento interno existentes que penalizam sobretudo a zona do Vale de Campanhã e o Centro Histórico. (...)*

*. Valorização do património arquitectónico e dos espaços públicos, em particular das áreas históricas. (...)*

*Programa de Revitalização da Baixa*

*(...) prevêem-se actuações que aumentem o grau de atractividade da área a nível residencial e económico. Pretende-se, assim, cativar o investimento privado para este processo e criar condições para o desenvolvimento de um mercado privado de habitação orientado para um leque diversificado de destinatários.”*



DOS CONSIDERANDOS À **PROPOSTA DE MINUTA DOS ESTATUTOS DA PORTO VIVO, SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA DA BAIXA DO PORTO**, APROVADA PELA CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO, EM 21 DE SETEMBRO DE 2004.

*“Que se impõe um projecto de reabilitação da Baixa do Porto que se traduza numa profunda intervenção de sentido estruturante em matérias de valorização e requalificação urbana, melhoria da qualidade de vida da população, reocupação residencial do centro, dinamização de actividades culturais, melhor mobilidade e segurança, viabilização da oferta turística da cidade, e revitalização do comércio caracterizador da Baixa.”*

DO **PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO** (2008) <sup>22</sup>

#### *“5.3 OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS*

*(...) Propondo uma visão integrada do Centro Histórico, suas potencialidades e desafios, o Plano de Gestão incide as suas propostas nos seguintes OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS:*

- 1 – Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto, Património Mundial,*
- 2 – Mobilizar os utilizadores actuais e futuros (residentes, trabalhadores, visitantes, estudantes e investidores) do Centro Histórico do Porto na defesa e promoção do seu valor patrimonial, sensibilizando-os para a participação na sua protecção, preservação e promoção.*
- 3- Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto.*
- 4- Estimular a criação de um cluster criativo que se inspire na excelência do património cultural envolvente.*
- 5- Reforçar o papel do rio Douro enquanto elemento essencial da interpretação, vivência e comunicação entre as duas margens do Porto Património Mundial.”*

Em síntese, em diferentes momentos o Município exprimiu uma opção clara para o desenvolvimento da cidade, em que a sua área central, a Baixa, e no seio desta, o seu núcleo originário, o Centro Histórico do Porto, têm um papel de primeiro plano, constituindo *“um alvo incontornável da política de reequilíbrio sócio-urbanístico”* da Cidade do Porto.

---

<sup>22</sup> **Plano de Gestão, Centro Histórico do Porto Património Mundial** (edição bilingue), Câmara Municipal do Porto, Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., Porto, 2010, pág. 150.

### 3. DEFINIÇÃO DO TIPO DE OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

No Centro Histórico do Porto, com uma dimensão territorial de 49 hectares e com cerca de 1800 prédios, 34% do edificado encontra-se em **mau** ou **muito mau** estado de conservação, necessitando de intervenções muito profundas, e outros 51% requerem **pequenas e médias** reparações (dados de 2010).

Reclama, por outro lado, pela realização de intervenções médias e profundas em cerca de 41% da área pública, estimada no total em 70.000 metros quadrados, consistindo em obras de iniciativa municipal, direccionadas para a renovação das infra-estruturas viárias, modernização e regularização de pavimentos, beneficiação de mobiliário urbano, qualificação ambiental dos espaços colectivos e maior segurança dos utilizadores.

A **integração** de intervenções públicas no respectivo domínio e responsabilidade, e de intervenções privadas no edificado corrente, é indispensável para atingir os objectivos de:

- requalificação e revitalização dos tecidos urbanos, designadamente, através da beneficiação dos espaços colectivos e do incremento das condições de acessibilidade e de transporte de bens e pessoas,
- dinamização das actividades económicas, em particular, as actividades ligadas ao turismo e ao lazer, à criatividade urbana, à cultura, ao comércio local e aos serviços de proximidade,
- desenvolvimento da atracção residencial de novos habitantes, a par da melhoria das condições de vida e habitação dos actuais residentes, com especial atenção à dotação de equipamentos de apoio à vida doméstica, à educação, ao desporto e à saúde,
- valorização dos bens patrimoniais que caracterizam esta parte da cidade, de matriz medieval, e inscrita na Lista do Património Mundial pela UNESCO, com relevo para a protecção e conservação da paisagem urbana consolidada, dos espaços verdes subsistentes, dos edifícios monumentais e dos sistemas arquitectónicos, materiais e técnicas construtivas que caracterizam e dão substância ao edificado corrente.

A par de obras de reabilitação do edificado e dos espaços colectivos, o Centro Histórico do Porto requer acções imateriais de diversa índole, que estimulem a revitalização do tecido económico e social, a consolidação das suas características únicas e irrepetíveis e a promoção da sua imagem.

Em consequência, atentas as necessidades de intervenções públicas descritas, a Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto implica a realização de uma **Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infra-estruturas de utilização colectiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento.





## 4. Caracterização da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

### 4.1. INTRODUÇÃO

A área do Centro Histórico do Porto tem sido alvo de grande número de estudos e de intervenções concretas ao longo dos tempos. Também, no âmbito da reabilitação urbana, existem dezenas de trabalhos publicados, caracterizando em profundidade e sob diferentes perspectivas, aquela área.

No Programa Estratégico para a ARU do Centro Histórico do Porto, deu-se prioridade aos aspectos que permitem sustentar as opções estratégicas propostas e, sempre que necessário, far-se-á referência às fontes e documentos existentes onde aspectos particulares poderão ser aprofundados.

Em termos de caracterização da população, do edificado e das actividades, o documento mais recente é o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto, concluído há cerca de três anos e que, através do processo de monitorização instituído, tem tido uma actualização periódica. Após aquela data, é de referir a realização do XVº Recenseamento da População e Vº da Habitação, cujos dados preliminares já foram divulgados e que serão referidos mais adiante.

O território da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto está repartido por cinco freguesias da cidade. Apenas a área de uma delas, São Nicolau, está integralmente incluída no seu perímetro. As restantes, Miragaia, Sé, Santo Ildefonso e Vitória, estão parcialmente incluídas. No caso de Miragaia, apenas dois quarteirões fazem parte daquela (Q\_08008 e Q\_08009<sup>23</sup>). No caso de Santo Ildefonso, apenas um (Q\_12088, do lado sul da Rua de 31 de Janeiro).

No quadro seguinte, resumem-se os valores aproximados que descrevem quantitativamente aquela situação:

Quadro 1 - Repartição territorial da ARU do Centro Histórico do Porto por freguesia		
Freguesias	em área (hectares)	em % da área total
Miragaia	1,2	2,5%
Santo Ildefonso	0,8	1,7%
Sé	20,6	42,1%
São Nicolau	16,4	33,3%
Vitória	10,0	20,4%
<b>Totais</b>	<b>49,0</b>	<b>100,0%</b>

<sup>23</sup> Códigos de quarteirão: os dois primeiros dígitos referenciam a freguesia, os últimos três numeram individualmente os quarteirões.

As quatro freguesias de Miragaia, São Nicolau, Sé e Vitória, no seu conjunto, constituem o que se designa comumente por Núcleo Histórico do Porto.







#### 4.2. TOPOGRAFIA E FORMA URBANA

No essencial, a área caracteriza-se, do ponto de vista topográfico, por possuir um relevo acidentado, que se ergue em sucessivos socacos, desde o nível das águas do Douro, na Ribeira, aos Congregados (cota altimétrica: 58.91m), seccionado por uma acentuada depressão constituída pelas ruas de S. João e de Mouzinho da Silveira, que corresponde ao antigo vale do Rio da Vila que hoje corre em galeria subterrânea.

Para leste, ergue-se a colina da Sé, cujo cume é o sítio da Catedral e o Largo do Pelourinho. Este situa-se à cota de 75.77 metros, mas que no ponto mais alto das torres da Sé, atinge a elevada cota de 113.75 metros. No entanto a plataforma territorial mais elevada de todo o centro histórico situa-se na Praça Batalha, cuja cota é 89.70 m.

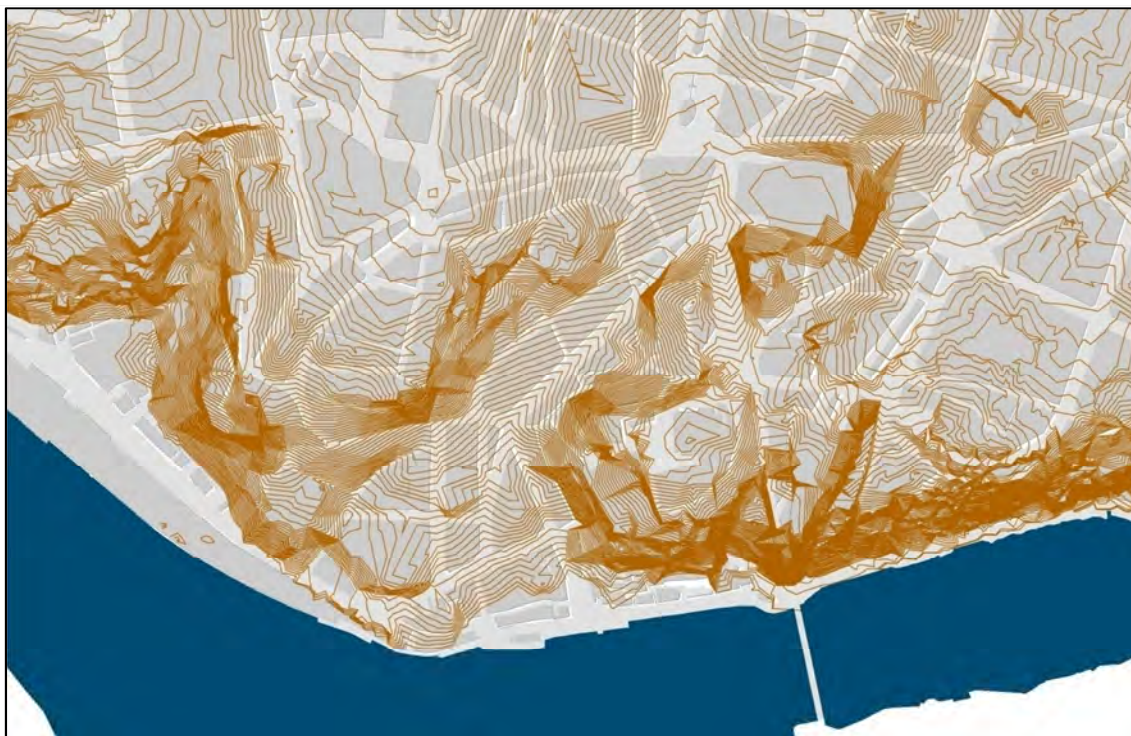


Fig.2 – Representação do modelo topográfico do terreno (elaboração própria)

A oeste fica a colina da Vitória onde se atingem 85.09 metros nas imediações da Torre dos Clérigos. Esta atinge por sua vez a elevada cota de 141.13 metros, sítio donde é possível ter uma visão panorâmica que praticamente cobre todo o Centro Histórico mas igualmente largas extensões da cidade moderna, extra-muros.



Fig.3 – Vista da colina da Vitória, a partir da Sé (Porto Vivo, SRU)

Em suma, o Centro Histórico do Porto apresenta quatro momentos topográficos bem definidos, a margem do Douro, o declivoso vale do Rio da Vila (hoje, o eixo Mouzinho/Flores) e as duas colinas, da Sé e da Vitória. Um quinto momento, que resulta de uma acção vigorosa e deliberada da vontade humana, é o corte aberto no maciço granítico do que outrora constituía o morro da Cidade, e que deu origem à chamada Avenida da Ponte, cenário de múltiplos projectos mas ainda sem solução urbana.

Do ponto de vista paisagístico, o Centro Histórico do Porto apresenta peculiaridades invulgares. A panorâmica vista da margem esquerda do Douro ou da Serra do Pilar é a de uma colmeia laboriosamente edificada.

Observado de pontos altos, domina o clarão avermelhado de centenas de telhados, em múltiplos planos onde, ao entardecer, o sol rasante faz levitar dezenas de clarabóias. O tecido fragmentado, do casario miúdo, aquebrado pela topografia acidentada, aqui e ali dá lugar às moles graníticas compactas da Sé, do Palácio Episcopal, de S. Bento da Vitória, de S. Francisco e do Palácio da Bolsa, ou ainda, do troço que resta da Muralha Fernandina, nos Guindais.

À excepção das ruas que constituem a marginal e poucas mais, a quase totalidade dos arruamentos apresenta grandes declives o que dificulta sobremaneira as deslocações, principalmente pedonais. A composição urbana dos alçados reflecte as pendentes e multiplica as aparentes dissonâncias, desacertos e inflexões dos alinhamentos, descontinuidades nas elevações, refractadas empenas, a que nem os projectos de conjunto, inspirados na técnica compositiva pombalina, puderam fugir.

Forma tecida por uma miríade de cunhas, verticais, estreitas, profundas, encavalitadas como que a esmo, ela é a imagem mais persistente de uma construção colectiva que transcorre por séculos de história.

A conservação destes traços distintivos é uma directriz basilar da reabilitação urbana do sítio.

#### 4.3. ESPAÇO PÚBLICO E SISTEMA INFRA-ESTRUTURAL

Entre os dois percursos longitudinais, a sul, a marginal paralela ao Douro (cota baixa), e, a norte, o sistema Clérigos, Pr. da Liberdade, Pr. de Almeida Garrett e 31 de Janeiro (cota alta), apenas o eixo constituído pelas ruas de S. João, Mouzinho da Silveira e Flores faz articulações transversais, directas e expeditas entre a cota baixa e a cota alta.

Outros antigos percursos, de transposição cota baixa – cota alta, como a Rua dos Mercadores, Bainharia, Pelames, a leste, ou Rua de Belomonte e Taipas, a oeste, não oferecem condições de circulação mecânica fluida. Nestas circunstâncias, a Rua de Mouzinho da Silveira concentra e suporta uma grande intensidade de tráfego e apresenta-se com frequência congestionada nas horas de ponta. O congestionamento do tráfego é acentuado, à cota baixa, pela intersecção na Pr. do Infante, e à cota alta, pela viragem à esquerda, em direcção aos Lóios.

Em carta anexa, n.º 04, reproduz-se a “*Carta de Hierarquia da Rede Rodoviária*” que faz parte das peças desenhadas regulamentares do Plano Director Municipal<sup>24</sup>, em vigor, na qual a Rua de Mouzinho Flores é classificada como “**Eixo Urbano Estruturante e de Articulação Intermunicipal**”, eixos que “*...têm como função principal estabelecer a ligação entre os principais sectores da cidade, e desses à rede nacional que estrutura o território metropolitano e regional, segundo uma lógica de concentração de fluxos e de grande eficácia de desempenho, com recurso a tecnologias avançadas de apoio à gestão do congestionamento;*”.

Com poucas excepções, se considerada na perspectiva do tráfego mecanizado, a rede viária que percorre a malha do Centro Histórico do Porto é de deficiente calibre, muito sinuosa e declivosa.



<sup>24</sup> Regulamento do Plano Director Municipal do Porto, aprovado por Resolução do Conselho de Ministros n.º 19/2006, e publicado em Diário da República - I Série - B, de 3 de Fevereiro de 2006

Fig.4 – Uma rua histórica do Porto de acentuado declive, a Rua de Trás (Porto Vivo, SRU).

Em contrapartida, vista por quem aí habita, esta situação defende boa parte das áreas de maior pendão residencial das inconveniências dos atravessamentos mecânicos, ainda que os acentuados declives dificultem quem circula a pé. De forma ainda mais agravada, quando o declive apenas pode ser vencido com recurso a escadas (do Codeçal, dos Guindais, da Vitória, do Caminho Novo, etc.) ou, inclinadas rampas, como a Calçada das Virtudes.

Pequenos largos e raras praças, miradouros, passeios, por vezes sobrelevados, e jardins, articulados por uma apertada teia, constituem uma rede de espaços de notável carácter urbano e grande diversidade. Destacam-se em particular os originais passeios sobre os antigos muros da cidade (Cimo do Muro e Bacalhoeiros), debruçados sobre o Douro, o Passeio das Virtudes, os miradouros da Sé e da Vitória.

Ao longo dos últimos 30 anos, uma parte significativa dos arruamentos (vd. Carta 05), em particular na Ribeira-Barredo, no morro da Sé, na marginal e no limite norte (Clérigos / 31 de Janeiro), foram modernizados (59% da área total). A restante área (41%), ainda não intervencionada, situa-se principalmente na área dos Caldeireiros, Belomonte, Taipas e Cimo de Vila bem como, quase todos os troços do sistema Mouzinho/Flores (cuja intervenção foi recentemente aprovada no âmbito da candidatura a apoios comunitários).

Em síntese:

Quadro 2 - Centro Histórico do Porto - Espaço Público (2011)		
Área de espaço público total	Área de espaço público já reabilitado	Área de espaço público a reabilitar
17ha	10ha	7ha
Fonte: Porto Vivo, SRU		

A reabilitação do sistema infra-estrutural e a boa gestão da via pública são determinantes para a reabilitação urbana desta área.













#### 4.4 – POPULAÇÃO RESIDENTE

No anterior período inter-censitário (1991-2001) registou-se, na ARU do Centro Histórico do Porto, uma perda de 36% da população residente, acrescida aos quase 21% registados no período anterior (1981-1991).

O mais recente recenseamento geral da população<sup>25</sup>, realizado já durante este ano, e de que foram recentemente divulgados os resultados preliminares, pelo I.N.E., confirma a manutenção da tendência.

Quadro 3 - População residente na ARU do Centro Histórico do Porto, de acordo com os recenseamentos gerais da população

1960	1970	1981	1991	2001	2011
21.072*	---	14.830	11.775	7.551	4.260**

\* Valor obtido no Plano Director da Cidade do Porto, de 1962 (vol. I)

\*\* Os resultados preliminares do Censo realizado durante este ano (2011), apontam para uma população residente de 4.260 habitantes que, a confirmar-se, significa uma quebra de 43,6% em relação ao anterior (2001).

A tabela acima apresenta, para os momentos censitários dos últimos 50 anos, a queda registada pelos sucessivos censos decenais da população.

De um documento recentemente elaborado, designado de “**ARU - Centro Histórico do Porto, Caracterização Socioeconómica**”<sup>26</sup>, extraíram-se partes dedicadas à caracterização nestes domínios da área em estudo.

#### DECRÉSCIMO POPULACIONAL NO NÚCLEO HISTÓRICO

*Nas freguesias de Miragaia, São Nicolau, Vitória e Sé, que constituem o Núcleo Histórico onde o Centro Histórico do Porto Património da Humanidade se insere, o decréscimo populacional verifica-se desde a década de 40 do séc. XX, tendência aliás partilhada ao nível da ACRRU. Entre 1981 e 2001, último ano censitário com informação disponível, a perda de população do Núcleo Histórico situou-se na casa dos 53%, passando dos 27.961 habitantes para os 13.218, possuindo a freguesia da Sé o maior decréscimo em termos absolutos (menos 5.732 habitantes, o que representa 39% da perda total no período). Em termos relativos, os decréscimos*

<sup>25</sup> XVº Recenseamento Geral da População e Vº da Habitação, INE, 2011.

<sup>26</sup> “ARU – Centro Histórico do Porto, Caracterização Socioeconómica”, Porto Vivo, SRU, 2011

verificados para o mesmo período foram, respectivamente, de -56% em Miragaia e na Vitória, -55% na Sé e -39% em São Nicolau.

#### ENVELHECIMENTO DA POPULAÇÃO

Ao declínio demográfico, acresce-se o continuado envelhecimento da população na cidade do Porto, incluindo do seu Núcleo Histórico. De uma proporção de 12% que representava a população com 65 e mais anos de idade, em 1981, passa-se para uma proporção de 19%, em 2001, no âmbito da cidade do Porto. Os dados disponíveis para o Núcleo Histórico permitem comparar os 18% que representava esta faixa etária no ano de 1991 com os 24% registados em 2001, salientando-se, neste último ano de referência, a freguesia da Vitória, onde a população com esta distribuição etária representava já 28% dos seus habitantes. Assim, se por um lado a população idosa cresceu, entre 1981 e 2001, na cidade do Porto, 30%, por outro lado, a população com menos de 14 anos decresceu 52%, e a população entre os 15 e os 24 anos também sofreu uma redução de 34%. No âmbito do Núcleo Histórico, para o período entre 1991 e 2001, a perda foi, contudo, transversal a todas as faixas etárias, em maior grau na faixa dos 0 aos 14 anos de idade, com uma variação negativa de 54%, e em menor dimensão no caso da faixa com mais de 65 anos de idade, onde o decréscimo foi de 12%. Se, em 1991, o índice de envelhecimento demográfico era de 100, ou seja, o número de jovens residentes igualava o de idosos, a situação dramatiza-se em 2001, alcançando-se a fasquia de 194 idosos por cada 100 jovens no Núcleo Histórico do Porto, o que contrasta com os 92 e os 147 idosos por cada 100 jovens, em 1991 e em 2001, respectivamente, no âmbito da cidade do Porto.

#### BAIXOS NÍVEIS DE QUALIFICAÇÃO ACADÉMICA

Para além de envelhecida, esta população que reside no Núcleo Histórico do Porto, segundo os dados do INE para 2001, possui também baixos níveis de qualificação académica. No Núcleo Histórico, 34% da população residente possuía o 1º ciclo do Ensino Básico e 12% não sabia ler nem escrever, face aos 25% e 10%, respectivamente, no plano alargado da cidade do Porto.

O fenómeno de desertificação aliado ao acentuado envelhecimento da população é o principal aspecto caracterizador do processo que veio a forjar o que é hoje o Núcleo Histórico do Porto, fenómeno que resulta de uma multiplicidade de causas e factores. Desde logo, este fenómeno resulta, primeiramente, das operações de realojamento da sua população em bairros sociais, em virtude das intervenções promovidas pelo Estado e pela Autarquia, ao longo do séc. XX, com objectivos que passavam pela abertura de novas artérias e espaços públicos, e a higienização e salubridade. Outros motivos radicam na forte descentralização da função residencial para os concelhos contíguos, bem como no processo de terciarização que veio substituir a indústria desenvolvida durante o séc. XIX.

#### REDUÇÃO DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS E OCUPAÇÃO

Note-se, portanto, que, entre 1981 e 1991, o número de alojamentos familiares clássicos sofreu uma redução de 7%, passando de 8.549 para 7.975 no total do Núcleo Histórico do Porto,

*sendo o decréscimo, entre 1991 e 2001, também de 7%, totalizando 7.400 neste último ano censitário. Por seu lado, o número de famílias clássicas, entre 1991 e 2001, também decresceu de um total de 7.311 para 5.196, representando uma queda de 29%. O rácio de alojamentos por famílias piora, assim, de 1,09, em 1991, para 1,42, em 2001.*

*De entre os cerca de três mil edifícios contabilizados, em 2001, no Núcleo Histórico do Porto, 65% detinham uma função exclusivamente residencial e 29% contavam-se como principalmente residencial. Neste âmbito, destaca-se a freguesia da Sé, onde 80% dos edifícios são tidos como exclusivamente residenciais. Nessa data, o total de alojamentos vagos no Núcleo Histórico ascendia aos 27%, contando 67% como residência habitual, um valor superior à média da cidade do Porto, situada na casa dos 15% para alojamentos vagos, e 77% para residência habitual. O preocupante neste âmbito, para o Núcleo Histórico do Porto, é que a situação da maior parte dos alojamentos vagos, em 2001, era indefinida, na casa dos 55%, em contraponto com os 5% vagos para venda e os 30% vagos para arrendar. Estes dados demonstram, portanto, a situação de verdadeiro abandono e estagnação do mercado imobiliário no núcleo central da cidade. Todavia, a análise do número de fogos concluídos em construções novas para habitação familiar no Núcleo Histórico do Porto evidencia a retoma de algum dinamismo do próprio mercado imobiliário, quando, em 2001, eram contabilizados apenas 7 e, em 2009, são contabilizados 55. Dos dados disponibilizados pelo INE<sup>27</sup> relativamente à avaliação bancária da habitação, para o Núcleo Histórico do Porto, comparando o primeiro trimestre de 2005 com o primeiro trimestre de 2010, assiste-se a uma valorização de 26%, passando de 1.192 Euros/m<sup>2</sup> para 1.499 Euros/m<sup>2</sup>, respectivamente, ao passo que, no mesmo período, na média global do concelho do Porto, há uma tendência de redução de 3%, de 1.495 Euros/m<sup>2</sup> para 1.446 Euros/m<sup>2</sup>.*

---

<sup>27</sup> Vide, “Inquérito à Avaliação Bancária na Habitação”, INE ([www.ine.pt](http://www.ine.pt)).

## 4.5 – ACTIVIDADES ECONÓMICAS

### ACTIVIDADES ECONÓMICAS

*Ainda em termos de dinamismo económico, consultando o Portal Estatístico de Informação Empresarial<sup>28</sup>, nas freguesias do Núcleo Histórico do Porto existiam 2.159 empresas, em 2010, face às 1.427 empresas identificadas em 2003, segundo o dado mais antigo a que se teve acesso (cf., Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial, 2010: 104). Em 2010, o concelho do Porto albergava 25.564 empresas, representado assim apenas 8% o número de empresas sedeadas no Núcleo Histórico, concretamente, 2.159. A relação entre o número de empresas constituídas e extintas, em 2010, é positiva na cidade e no Núcleo Histórico, na ordem das 1,84 e 1,53 empresas criadas por cada uma extinta, respectivamente. Em termos específicos, destaca-se a freguesia da Vitória, do lado positivo, com 2,22 empresas criadas por cada uma extinta, e, do lado negativo, a freguesia de Miragaia, com 0,92 empresas criadas por cada uma extinta. O volume de micro empresas representa 57% do total de empresas na cidade do Porto, sendo este volume no caso específico do Centro Histórico do Porto de 53%. Em 2009 face a 2006, o número de micro empresas cresceu na cidade cerca de 8% e no Núcleo Histórico 3%. O volume de micro, pequenas e médias empresas representa, no total das empresas da cidade, 63% e 59% no âmbito do Núcleo Histórico. Por sua vez, o volume de negócios no Núcleo Histórico cifrava-se, em 2009, nos 793.5 milhões de euros, representando 7% do total do concelho e registando um incremento de 8% face ao valor registado em 2006, especificamente, de 732,3 milhões de euros.*

### POPULAÇÃO ACTIVA E TRABALHADORA

*A análise da situação à data dos censos de 2001 permite concluir que apenas 5% da população activa da cidade do Porto residia no Núcleo Histórico, o que corresponde a 45% do total de residentes nesta zona da cidade. Por sua vez, a população empregada representava 84% da população activa para a mesma área geográfica. Os empregados no comércio representavam a maior fatia dentro deste universo, numa proporção de 20%, seguidos dos trabalhadores nas indústrias transformadoras, 15% do total. Relativamente às profissões mais presentes, contavam-se os trabalhadores não qualificados (26%), seguidos do pessoal dos serviços e vendedores (22%) e dos operários e artífices (15%). A proporção de empregados por conta de outrem atingia, no Núcleo Histórico do Porto, a proporção de 85%.*

*Ainda segundo o Portal Estatístico de Informação Empresarial<sup>29</sup>, o número de trabalhadores no Núcleo Histórico totalizava os 12.019, em 2009, o que representa 11% do total da cidade do Porto. Realce-se, aliás, a evolução positiva do número total de trabalhadores, entre 2006 e 2009, segundo os dados disponibilizados pela mesma fonte, em todas as freguesias do Núcleo Histórico do Porto.*

---

<sup>28</sup> Vide, [www.estatisticasempresariais.mj.pt](http://www.estatisticasempresariais.mj.pt) (consultado a 28 de Abril de 2011).

<sup>29</sup> Idem.



## SECTORES DE ACTIVIDADE E EMPREGO

*Relativamente aos diferentes sectores de actividades, centrou-se a análise em quatro sectores chave da actividade económica desta área geográfica, que representam 47% do total de empresas e 27% do número total de trabalhadores; referimo-nos, em concreto, às actividades criativas<sup>30</sup>, alojamento hoteleiro, comércio a retalho e restauração.*

*O grupo das actividades criativas no Núcleo Histórico do Porto alberga 281 empresas, em 2010, representando 7% do total do sector na cidade, ao passo que o próprio sector representa 16% do total de empresas do concelho. Facto bastante positivo de realçar prende-se com o crescimento do emprego neste sector, em 2009 face a 2006, na ordem dos 22%, no âmbito do Núcleo Histórico do Porto, sendo que, no mesmo período, o crescimento do número de trabalhadores deste sector também aumentou na cidade do Porto em 11%.*

*No que diz respeito às empresas de alojamento hoteleiro no Núcleo Histórico do Porto, o seu número era de 51, em 2010, face a um total de 277 empresas em todo o concelho, representando, por isso, 18% desse universo e apenas 1% do total de empresas em toda a cidade. Neste sector, o emprego também obteve um crescimento, em 2009 face a 2006, na ordem dos 13% no âmbito do Núcleo Histórico do Porto e igualmente da cidade.*

*No caso do comércio a retalho, o número de empresas no Núcleo Histórico do Porto era de 383, em 2010, representando 11% do total do sector na cidade. Contudo, aqui o emprego sofreu um decréscimo ao comparar 2009 com 2006, na ordem de -12% no Núcleo Histórico do Porto e -8% no concelho. Neste âmbito, nota-se portanto o efeito negativo sobre o comércio tradicional em virtude da concorrência manifesta por parte de espaços comerciais alternativos na periferia da cidade e em concelhos limítrofes, com perfis de funcionamento que se adaptam a um público-alvo específico.*

*Por fim, analisando a área da restauração, esta representa 8% do total de empresas na cidade do Porto, detendo o Núcleo Histórico um total de 290 empresas, ou seja, 15% deste sector. No plano do emprego, verificou-se um incremento do número de trabalhadores na ordem dos 9% no Núcleo Histórico do Porto e 8% na cidade, quando comparado 2009 face a 2006.*

O que atrás foi dito permite tirar as seguintes conclusões.

Por um lado, assiste-se, desde uma época recuada, à perda de população residente<sup>31</sup> e crescente envelhecimento da que fica, com a manutenção de traços características também de há longa data, baixos níveis de qualificação, etc.

---

<sup>30</sup> “Incluíram-se no âmbito das actividades criativas as actividades económicas que dizem respeito a actividades artísticas, de espectáculos, desportivas e recreativas; actividades de consultoria, científicas, técnicas e similares; e actividades de informação e de comunicação”.

<sup>31</sup> Num recente trabalho, faz-se a seguinte afirmação: os “(...) dados relativos à população residente devem, no entanto, ser ponderados em relação com os rituais quotidianos que suportam a dinâmica urbana, sendo aqui de salientar que muitas das pessoas não-residentes elegem o Porto como a «sua cidade», privilegiando-a como lugar de referência dos seus mais elementares gestos de ser e de viver. Para todos os efeitos, estas pessoas consideram-se «habitantes» da Cidade e os seus hábitos de vida contribuem para a vitalidade de um território vasto e densamente povoado. As questões relativas aos

Por outro lado, os dados relativos às actividades empresariais, população trabalhadora e emprego, revelam algumas tendências positivas, ainda que débeis.

Em contraste, é notório e confirmado por distintas fontes, o constante crescimento da população que visita a cidade, com os efeitos benéficos do facto, especialmente no incremento das actividades ligadas ao turismo.

Estas tendências indiciam uma alteração muito profunda do paradigma de desenvolvimento urbano do centro da cidade e, em particular, do Núcleo Histórico, que importa seguir com a devida atenção, de forma a potenciar recursos e a ultrapassar o profundo declínio do centro urbano em anos anteriores.

---

*sistemas de acessibilidade e mobilidade ganham especial sentido neste contexto, tendo por isso sido das mais assinaladas pelos actores e evidenciadas no plano das recomendações.”, in “Porto Solidário – Diagnóstico Social do Porto” (versão provisória), pág. 13, Faculdade de Educação e Psicologia, Universidade Católica Portuguesa, Porto, 2009.*

#### 4.6 – EDIFICADO

A caracterização do edificado teve como base o levantamento realizado aquando da realização do Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto, Património Mundial. A elaboração deste Plano coincidiu com o início de um processo sistemático de avaliação do estado do edificado da área classificada, correspondente a cerca de 49 hectares.

Aquele território foi analisado em detalhe, o que permitiu a sua caracterização a diferentes níveis: estado de conservação, ocupação, actividades, propriedade e dinâmicas encontradas.

##### ESTADO DE CONSERVAÇÃO

A avaliação do estado de conservação do património edificado do Centro Histórico do Porto Património Mundial seguiu os seguintes critérios:

- Bom: edifício em bom estado de conservação e utilização;
- Médio: edifício com necessidade de obras de manutenção, nomeadamente pinturas, pequenas reparações e/ou limpeza em fachadas, empenas e coberturas;
- Mau: edifício com sinais de degradação ao nível das infra-estruturas, alvenarias e coberturas;
- Ruína: edifício que não pode ser utilizado por razões de segurança e salubridade.

Dos 1.796 edifícios incluídos nesta ARU, 443 apresentavam-se em bom estado de conservação, sem necessidade de intervenção; 649 em médio estado e 575 em mau estado. A estes números juntavam-se 78 em ruína e 51 edifícios com obra em decurso. Constatava-se, desta forma, que 27,5% do total de edifícios estava em bom estado de conservação ou em obras de recuperação, pelo que, os restantes 72,5%, necessitavam de obras de intervenção médias, profundas ou de reconstrução.

A área da Ribeira/Barredo era a que apresentava um maior número de edifícios em bom estado, em larga medida, consequência do processo de reabilitação de que esta área foi alvo nas décadas de 70, 80 e 90. Em contraste, as áreas da Vitória e Sé eram as que suscitavam mais preocupações dadas o elevado número de edifícios em mau estado e ruína.

Em termos de área de construção, os edifícios em mau estado e ruína representavam 33,8% do total.

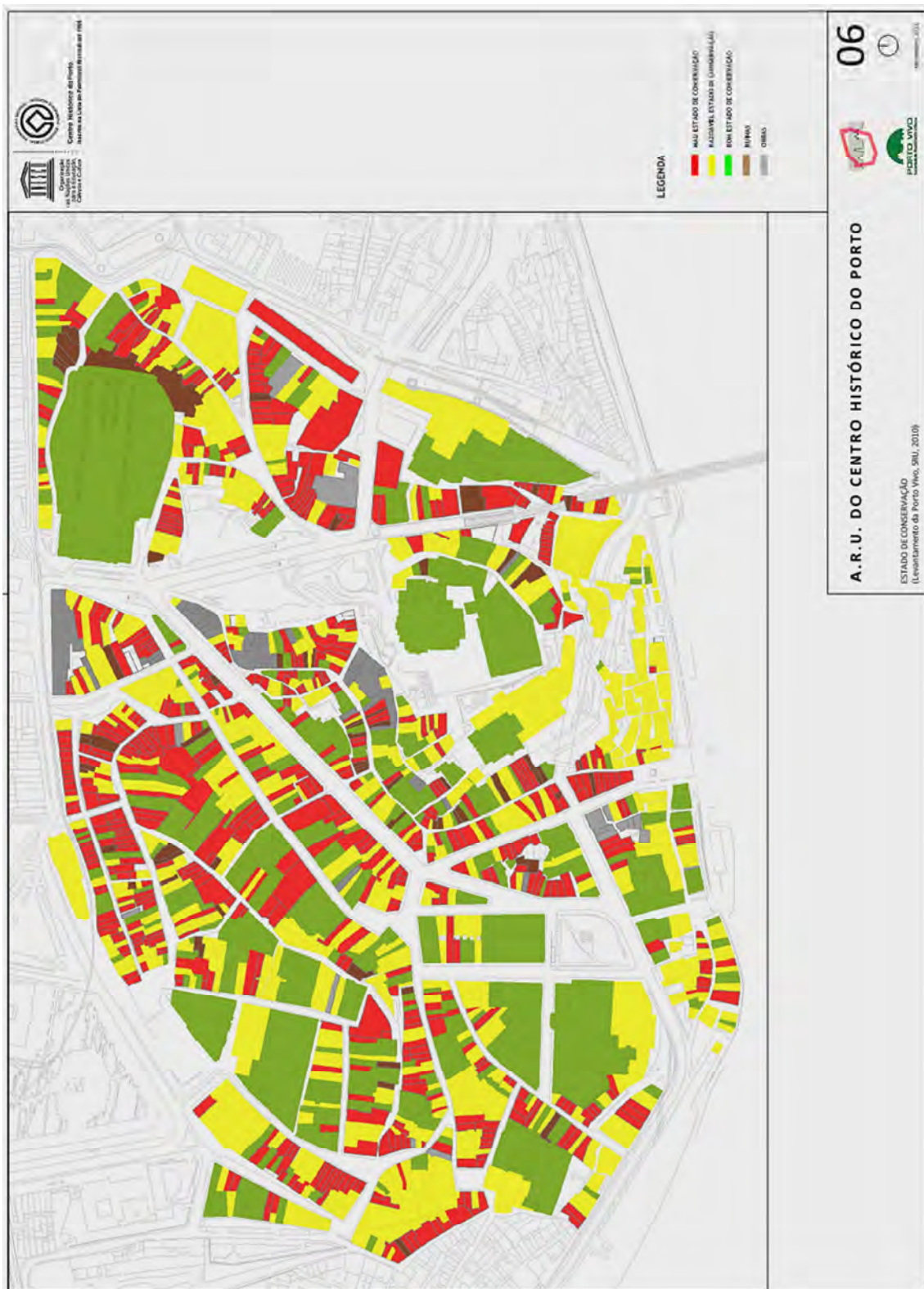
Quadro 4 - Centro Histórico do Porto – Estado de conservação do Edificado (2010)		
A.B.C.* edifícios total	A.B.C. edifícios em bom estado de conservação	A.B.C. edifícios em mau estado e ruína
1.029.505m <sup>2</sup>	328.830m <sup>2</sup>	347.872m <sup>2</sup>
* A.B.C. – Área bruta de construção		Fonte: Porto Vivo, SRU

### OCUPAÇÃO

No que se refere ao estado da ocupação, no Centro Histórico do Porto estima-se que apenas 17% do edificado esteja integralmente devoluto, encontrando-se totalmente ocupado em quase metade dos seus edifícios. Se a este número juntarmos o valor da ocupação parcial, poderemos afirmar que 83% deste território está activo.

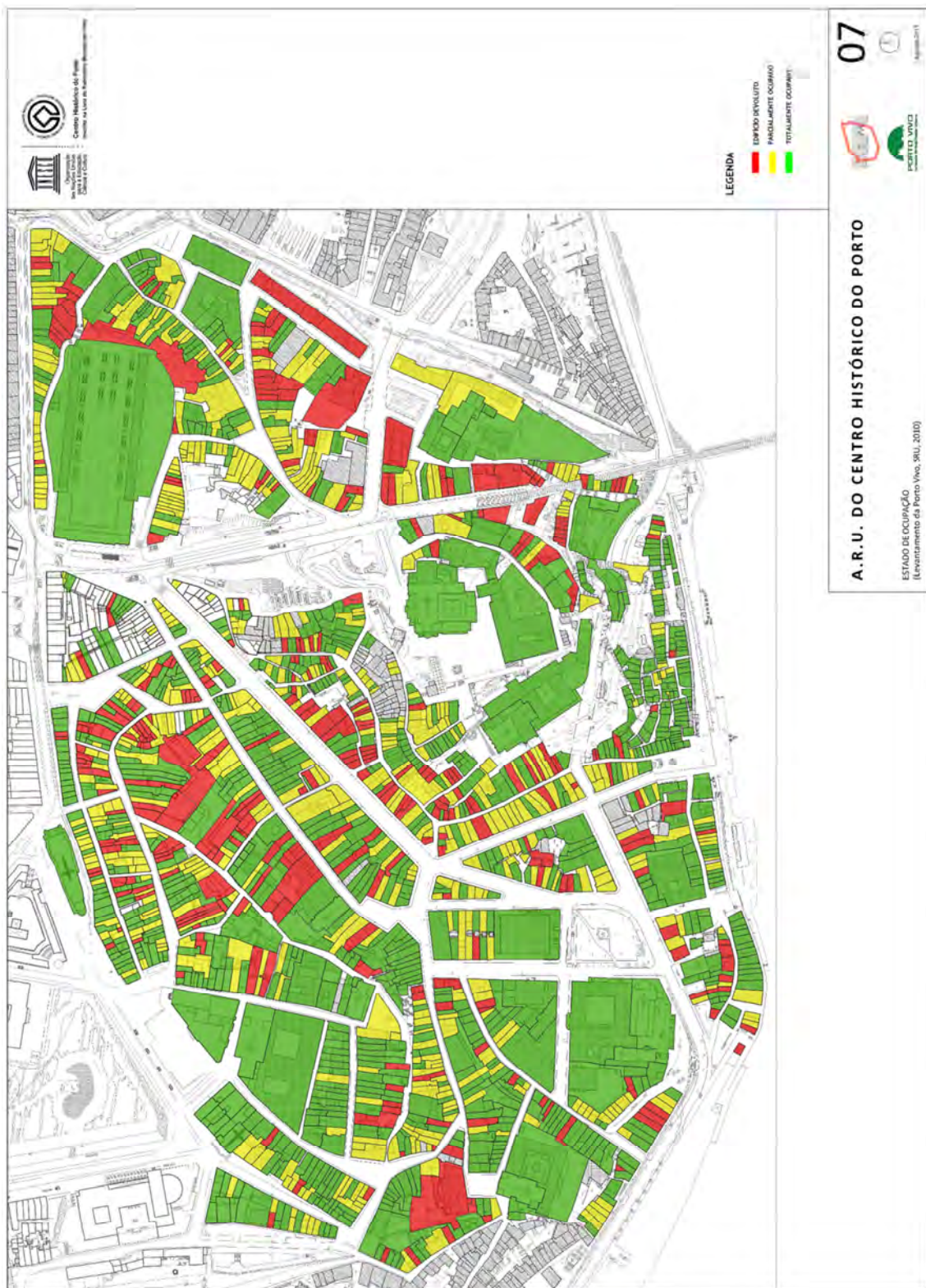
Embora em nenhum dos casos o número de edifícios desocupados seja igual ou superior aos habitados, a área da Sé é a que demonstra ter um maior nível de edifícios desabitados, sendo a Ribeira/Barredo e Vitória as áreas mais ocupadas.

A função mais comumente presente no edificado é a de habitação nos pisos superiores com actividade comercial no rés-do-chão, representando esta tipologia mais de 50% do edificado.











#### 4.7. EQUIPAMENTOS

As peculiaridades físicas e históricas da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, designadamente, a profunda transformação da sua população residente, têm consequências muito significativas no que respeita a equipamentos de apoio.

O decréscimo e o envelhecimento populacionais vieram atenuar eventuais carências do passado no que respeita ao apoio às camadas etárias mais jovens, enquanto que cresceu a procura de equipamentos por parte das populações idosas.

De acordo com os estudos realizados pelos serviços especializados do município<sup>32</sup>, a situação é a seguinte:

##### EQUIPAMENTOS SOCIAIS DE APOIO AOS MAIS JOVENS

Nos meios urbanos, as progressivas alterações nas estruturas familiares, designadamente com a redução das famílias alargadas e com a presença cada vez maior da mulher no mercado de trabalho, conduziram a significativas mudanças nos planos social e educativo, desde logo no que respeita ao acompanhamento dos filhos mais novos.

No que diz respeito às creches, equipamentos que acolhem crianças entre os 3 meses e os 3 anos, a dotação da cidade em termos de capacidade instalada era de 11 lugares por 1000 habitantes em 2001, tendo vindo a registar-se uma evolução favorável deste indicador no período em análise (1995-2001). Espacialmente, é na área central da cidade – centro histórico e centro tradicional – que se regista uma oferta mais satisfatória e a evolução mais favorável, já que não só se verificou uma quebra populacional nestas áreas como o número de lugares em termos absolutos cresceu ligeiramente.

No que diz respeito à repartição entre oferta pública e oferta privada, em 2001, regista-se a seguinte situação: 14% de lugares em creches públicas, 29% em estabelecimentos privados e os restantes 57% em instituições particulares de solidariedade social. Refira-se que a oferta privada era, em 2001, inexistente no centro histórico e em contrapartida, na zona ocidental era nula a capacidade em equipamentos públicos.

Quanto aos jardins de infância, o Porto exhibe uma dotação claramente superior à das creches. Em 2001, a capacidade instalada era de 39 lugares por 1000 habitantes.

As zonas da cidade que se encontram mais bem servidas em jardins de infância são o centro histórico e o centro tradicional (a quebra populacional acentuada compensou a redução efectiva verificada ao nível da capacidade existente) e no pólo oposto a zona oriental.

##### EQUIPAMENTOS SOCIAIS DE APOIO AOS IDOSOS

Conhecendo-se as tendências demográficas do Porto, em particular o seu envelhecimento contínuo (em dez anos, a proporção de residentes com 65 anos de idade e mais passou de 15%

---

<sup>32</sup> “Carta Educativa do Porto – Relatório Final”, Maio de 2007, CMP/GEP

para 20%, de acordo com os dados censitários), imediatamente se percebe a importância de equipamentos que garantam o acolhimento dos mais velhos, em lares e centros de dia, bem como a prestação de serviços de apoio domiciliário. Analisando a dotação neste tipo de equipamentos entre 1995 e 2001, no Porto, verifica-se um aumento muito ligeiro na oferta – o número de lugares por 1000 habitantes cresceu de 17,8 em 1995 para 21,0 lugares em 2001. Este aumento foi mais notório no caso do centro histórico, onde ocorreu o maior crescimento no número de lugares em lares, centros de dia e apoio domiciliário: de 47,2 lugares passou para 67,2 lugares por 1000 habitantes.

Analisando a dotação neste tipo de equipamentos tendo em conta, não a generalidade dos habitantes, mas antes a população potencialmente utilizadora (indivíduos com 65 e mais anos) verifica-se que o centro histórico mantém a relação mais favorável de 281 lugares por mil idosos residentes, dotação que é claramente superior à das restantes zonas da cidade.

Em 2011 existem em funcionamento no Centro Histórico do Porto, área Património Mundial, 12 instituições de apoio social, sendo 4 delas na freguesia da Sé, 3 na freguesia da Vitória e S. Nicolau e 2 na freguesia de Miragaia, que dão resposta aos problemas da população residente nesta área.

#### EQUIPAMENTOS DE SAÚDE

Face à tendência marcada de envelhecimento populacional, é no entanto de prever um aumento das necessidades em termos de serviços de saúde, designadamente ao nível dos cuidados primários e continuados.

#### EQUIPAMENTOS EDUCATIVOS

A Carta Educativa do Porto traça três grandes objectivos estratégicos ao nível dos equipamentos educativos da cidade: aumentar a qualidade e a eficácia dos sistemas de educação e de formação; facilitar o acesso de todos à educação e à formação; e abrir os sistemas de educação e de formação ao mundo.

No pressuposto de se continuar a verificar uma quebra da população residente no Porto, a Carta considera que a carência de salas de aula assume um carácter transitório, ou seja, é uma situação temporária que se prolongará por mais uns 6 ou 7 anos, não atingindo o ano lectivo 2015/16. Mas que exige uma actuação imediata pois não se compadece com o facto de o “tempo” ir atenuando esta realidade.

Por outro lado, constata-se que os resultados alcançados apresentam uma disparidade de valores que não facilitam uma tomada de posição muito segura sobre as propostas a implementar. Dito de outro modo, estes resultados vêm reforçar a necessidade imperiosa de se continuar a acompanhar a evolução das frequências escolares e da realidade educativa para se ir estreitando a margem de incerteza encontrada. Mais ainda, sabendo-se que o sistema educativo é, por natureza, um sistema social, o seu comportamento não segue um modelo determinístico pelo que as políticas e as intervenções que ocorrerem influenciam a sua trajectória.

Com efeito, esta incerteza quanto à “marcha do sistema” também significa que as soluções a implementar, em termos de novos centros educativos, deverão corresponder a soluções escaláveis, isto é, que possam ser facilmente adaptáveis às alterações que se vierem a verificar.

O critério a seguir deverá privilegiar todas as soluções que assegurem uma resposta rápida ao problema da falta de salas de aula, ou seja, um reforço da capacidade do parque escolar no mais curto prazo de tempo. Muito directamente, isto significa que a construção de novos centros educativos não é uma solução de curto prazo. A prioridade é claramente requalificar e, quando possível, ampliar as instalações escolares existentes, e ainda reconverter edifícios que possam ser facilmente adaptáveis para acolher salas de actividade e/ou salas de aula. É o caso dos edifícios escolares do Ministério da Educação que disponham de espaços subaproveitados. Esta terá de ser a via a privilegiar, segundo a Carta Educativa do Porto.

#### EQUIPAMENTOS DESPORTIVOS

O Centro Histórico do Porto, pelas características físicas particulares dos seus edifícios, não dispõe de piscinas ou pavilhões desportivos. Esta área é servida, neste contexto, pelos equipamentos existentes nas outras zonas da cidade.

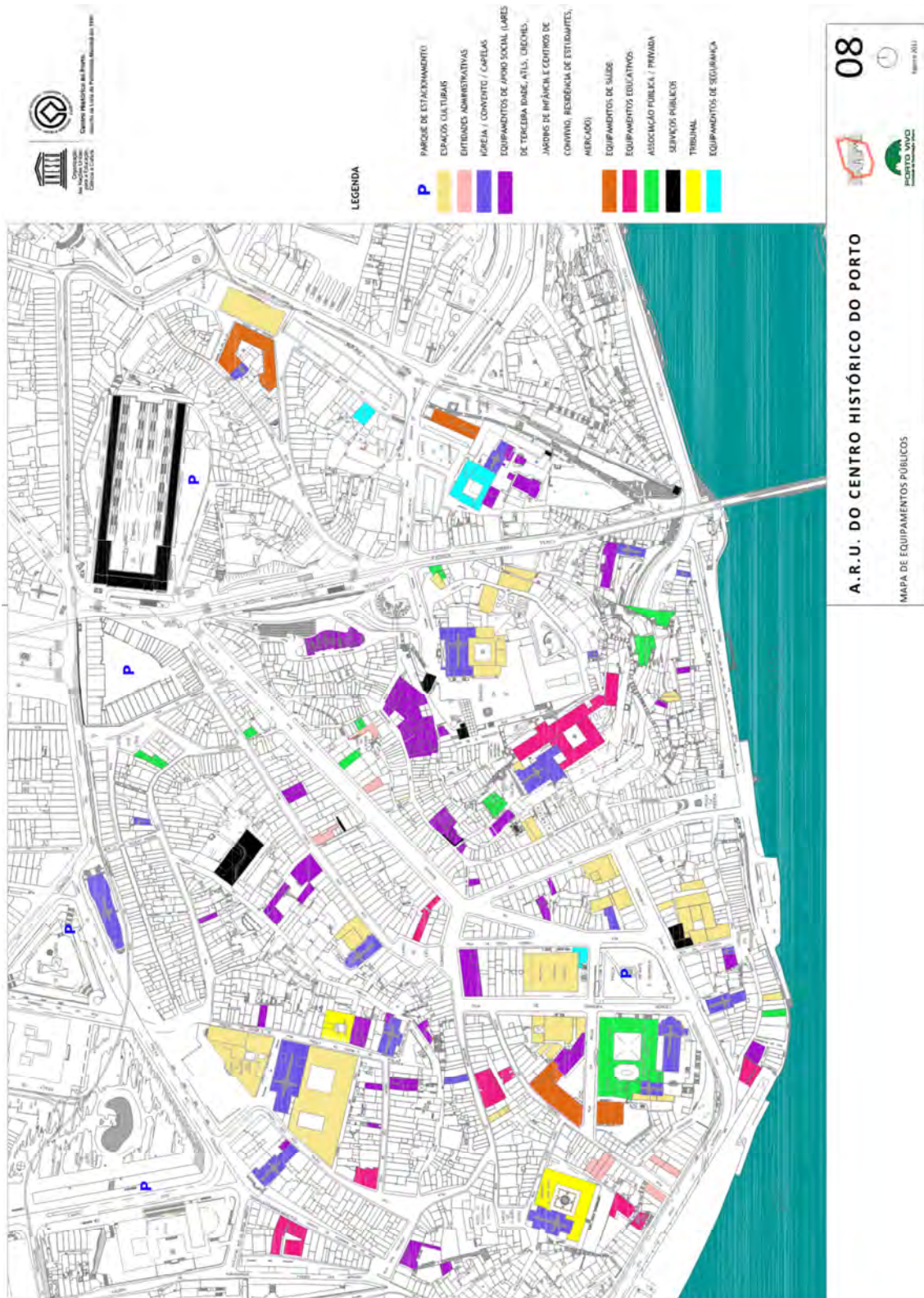
De referir, contudo, a existência de “outras instalações desportivas” no Centro Histórico do Porto, de menores dimensões.

Verificam-se, em algumas áreas do Centro Histórico do Porto, carências ao nível de espaços desportivos / lúdicos de apoio à infância.

Na carta 08, na página seguinte, foram assinalados os equipamentos localizados na Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.









## 5. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

A área do Centro Histórico é, porventura, a área mais estudada e projectada em planos, projectos e operações urbanísticas de toda a cidade do Porto.

A consideração desses antecedentes urbanísticos, para além de fornecer informações preciosas que contrastam o presente, revela perspectivas e entendimentos, bem como sentidos de transformação e metodologias de intervenção que importa compreender nos seus sucessos e insucessos.

No presente capítulo, passaremos em revista, de forma sumária, os aspectos que melhor ilustram facetas dos mesmos com incidência no Centro Histórico do Porto e que, nalguns casos, serão desenvolvidos a propósito de temas tratados em capítulos posteriores. Por razões práticas, limitar-nos-emos aos documentos produzidos a partir de 1960.

### A DEFESA DOS VALORES PATRIMONIAIS

#### PLANOS DIRECTORES

No centro urbano, o Plano Director da Cidade do Porto, de 1962, vulgarmente conhecido por “Plano Auzelle”<sup>33</sup>, delimitou uma área, designada “Zona de Interesse Arquitectónico” que, na sua quase totalidade, correspondia ao actual Centro Histórico do Porto, excluindo apenas uma parte menor situada entre a Rua de 31 de Janeiro e a Rua do Loureiro, até à Batalha, mas incluindo a parte baixa de Miragaia.

Se bem que, em diversas das suas disposições regulamentares e proposições, se abrisse o caminho para alterações significativas na morfologia urbana, o regulamento deste plano, no art.º 22º, estabelecia normas e limites no que respeita a modificações, bem como a regras a seguir, em caso de novas construções, justificando tratar-se de “...sectores da Cidade onde o número e a importância dos monumentos ou dos edifícios de interesse histórico, arqueológico ou arquitectónico, exigem um esforço particular de conservação e obrigam, por este facto, a uma disciplina rigorosa nas novas construções, sem todavia se cair obrigatoriamente na imitação de estilos passados.”, preconizando que “As novas obras de construção civil e as modificações das construções existentes deverão integrar-se no ambiente urbano local, respeitando os seguintes dados característicos da arquitectura tradicional:

- a) Volume e altura das edificações;
- b) Coberturas e prolongamentos dos telhados;
- c) Relação entre cheios e vazios;
- d) Proporção das aberturas (portas e janelas);
- e) Materiais;
- f) Cores dos revestimentos exteriores.”

---

<sup>33</sup> Do nome do urbanista francês Prof. Robert Auzelle que dirigiu a sua elaboração.

O Plano Director Municipal, também conhecido por “Plano Castel-Branco”<sup>34</sup>, tecnicamente concluído em 1987, embora só definitivamente aprovado e publicado em 1993, integrou o Centro Histórico do Porto numa designada unidade de ordenamento “M”, cujos limites correspondem à área da Zona Histórica do Porto, hoje classificada como Imóvel de Interesse Público. Este Plano preconizava que esta área deveria manter o seu carácter “predominantemente habitacional”.

Em toda a sua extensão, a área era abrangida por uma “Zona de Protecção Urbanística e Arquitectónica”, onde as demolições, obras de construção civil e alterações interiores ou exteriores de construções existentes, careciam de parecer de uma *Comissão de Defesa do Património*, designada pela autarquia. Esta deveria pronunciar-se obrigatoriamente sobre aquelas situações, tendo em conta as características da zona num conjunto de aspectos (vd. n.ºs 1 e 2 do art.º 18º do Regulamento), idênticos àqueles a que atrás se fez referência, constantes do regulamento do Plano de 62.

Mais recentemente, em 2006, entrou em vigor o novo Plano Director Municipal<sup>35</sup>, onde o Centro Histórico do Porto integra um conjunto de áreas da cidade designadas de “Áreas Históricas” (art.º 9º, do Regulamento), “que interessa preservar e qualificar”, de carácter misto com predominância de habitação.

A intervenção nos edifícios existentes deve “ter como regra a **conservação dos mesmos**” (art.º 11º, n.º 1) e são admitidas “obras de reconstrução sempre que justificadas pela degradação construtiva e ainda a construção de novas edificações quando se destinam a substituir os edifícios” que constituam “uma intrusão arquitectónica ou urbanística de má qualidade e que seja desqualificadora da imagem do conjunto urbano onde se insere.” (art.º 12.º, n.º 2)

O mesmo Plano, no art.º 80.º e seguintes, estabelece que a apreciação das operações urbanísticas, na Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística (ACRRU), que inclui o Centro Histórico do Porto, terá em conta o **Sistema de Informação Multi-critério da cidade do Porto** (SIM-Porto), destinado, entre outros objectivos, a “ponderar o interesse para a cidade das operações urbanísticas” propostas para a ACRRU e a estabelecer condições às mesmas, tendo como uma das principais finalidades, “A salvaguarda e a valorização do património, que constitui elemento essencial da identidade urbana e cultural do Porto”.

Pode assim concluir-se que já é de longa data, a preocupação do Município em defender e valorizar o património arquitectónico e urbanístico da cidade, bem patente nos principais instrumentos de planeamento referidos.

Deve reconhecer-se, contudo, que as intenções expressas e as orientações traçadas naqueles documentos encontram dificuldades de aplicação nas situações concretas, com interpretações que, não raras vezes, divergem, reclamando um trabalho específico para estabelecer **critérios de interpretação e aplicação daquelas orientações**, tanto quanto possível, consensualizados entre decisores e agentes da transformação.

---

<sup>34</sup> Assim designado por ter sido dirigido pelo arquitecto-urbanista, Prof. Duarte Castel-Branco.

<sup>35</sup> Reproduzem-se parcialmente e adiante, cartas 09, 10 e 11, três das plantas regulamentares do PDM em vigor.



















## LEGENDA

### IMÓVEIS CLASSIFICADOS EM VÍZ DE CLASSIFICAÇÃO

#### IN - Imóveis de Interesse Nacional

- 4 - Paço Episcopal
- 5 - Sé Catedral
- 6 - Muralha de D. Fernando e respectivo Miradouro
- 7 - Capela de N.ª Sr.ª de Agosto (Capela das Almas)
- 9 - Igreja e Torre dos Clérigos
- 10 - Igreja de S. Francisco
- 12 - Casa do Infante (Casa da Rua da Alfândega Velha)
- 13 - Igreja de Santa Clara
- 15 - Igreja e Convento de S. Bento da Vitória
- 16 - Palácio da Bolsa
- 17 - Igreja e Colégio de S. Lourenço ("Grilos")
- 18 - Ponte de D. Maria Pia
- 19 - Centro Histórico do Porto

#### III - Imóveis de Interesse Público

- 1 - Fontanário do Largo do S.ª Chafariz de S. João e do S.ª João
- 2 - Cadeia e Tribunal da Relação
- 6 - Chafariz da Rua de S. João
- 7 - Chafariz da Rua das Taipas
- 8 - Chafariz da Rua Escuro (S. Sebastião)
- 9 - Chafariz da Rua de S. Domingos
- 15 - Edifício na Rua de S. Miguel, 2 - 4 (símbolo do século do séc. XVIII)
- 17 - Edifícios, alvarios e estruturas e noz e aça os interiores da Igreja
- 18 - Conjunto urbano constituído pela Praça de S. João e suas estruturas laterais
- 20 - Edifício na Rua da Galeria de Arte, 28
- 21 - Edifício na Rua de Cândido das Neves, 75 - 76
- 23 - Casa do Despacho da Viradeira Ordem Terceira de S. Francisco
- 24 - Casa do Dr. Domingos Barbosa (Museu Guerra Junqueiro)
- 27 - Igreja da Misericórdia
- 30 - Palácio da S.ª João Novo (Museu da Imagem e História)
- 32 - Capela do Senhor dos Passos
- 33 - Igreja S. José das Taipas
- 34 - Mercado de Ferreira Borges
- 35 - Pilares que sustentavam a Ponte Piauí
- 36 - Ponte de D. Luís I
- 38 - Teatro de S. João
- 39 - Estátua Equestre de D. Pedro IV
- 40 - Edifício situado na Rua das Virtudes / Antigo Clube dos Ingleses
- 42 - Antigo Restaurante Comercial
- 45 - Casa dos Ferrões Brancos
- 51 - Zona Histórica do Porto
- 52 - Ruação de S. Bento
- 53 - Imóvel onde se encontra o Quilómetro Zero

#### III - Imóveis de Interesse Municipal

- (Imóvel de Valor Comunitário - anterior denominação - alterada pela Lei n.º 107/2001 de 5 de Setembro, artigo 15º ponto 6)
- 2 - Alameda da Ponte
  - 15 - Colocação da Praça da Liberdade (S.ª 7.ª 7.ª)

#### IV - Imóveis em Víz de Classificação

- 11 - Livraria Lello & Irmão
- 40 - Cinema Batalha
- 48 - Igreja e Mosteiro de S. João Novo
- 75 - Vestígios da Judiaria do Porto (Hábitat)

## A.R.U. DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

CONDICIONANTES (Plano Director Municipal do Porto) - LEGENDA



10<sup>a</sup>



Agosto 2011









### AVENIDA D. AFONSO HENRIQUES (AV. DA PONTE)

A vulgarmente denominada Avenida da Ponte conheceu dezenas de estudos urbanísticos.

Após a inauguração da Ponte de Luís I (1886) e mesmo antes da chegada da via férrea ao centro da cidade (que implicou a demolição do Convento de S. Bento, substituído pela estação ferroviária com o mesmo nome), o município começou a preocupar-se com o problema da sua abertura.

Seguiram-se estudos mais ou menos desenvolvidos, nomeadamente do autor do projecto para a abertura da Avenida dos Aliados, o urbanista inglês Barry Parker, de M. Piacentini, G. Muzio e mesmo de Ezequiel de Campos. Nenhuma destas propostas seria concretizada.



Fig.5 – O desmonte do morro da Cidade para abertura da Av. da Ponte (reproduzido de “A Ponte e a Avenida, Contradições Urbanísticas no Centro Histórico do Porto”, Catálogo da Exposição, Departamento de Arquivos da CMP, Casa do Infante, 2001)

Depois das demolições do tecido urbano e da escavação do morro da Cidade para o rasgamento daquela avenida, no início dos anos 50 do século XX, o assunto viria a ser retomado. No Plano Director de 1962, apresentou-se uma solução que, vista à distância, se revela de fortíssimo impacto local e de difícil exequibilidade, razão porque nunca colheu aprovação da tutela dos bens de interesse nacional.

Em 1968, a Câmara Municipal encarregou o Arq. Siza Vieira de desenvolver um projecto para a Avenida, tendo este proposto uma solução que contemplava a edificação no lado nascente da mesma, colmatando o quarteirão entre a Rua do Loureiro e a Rua de Cimo de Vila. Apesar de ter chegado a uma fase muito avançada, também este projecto não teve continuidade.

Outras tentativas foram feitas posteriormente, sem consequências.

A última, também de Siza Vieira, encomendada pela Porto 2001, teve até agora o mesmo desfecho. Obedeceu a um programa que, de acordo com a orientação traçada, deveria compreender a construção de estacionamento, habitação (48 fogos), comércio, museu e mercado, totalizava uma área bruta de 29 mil m<sup>2</sup>. Cerca de 13 mil metros quadrados destinavam-se a estacionamento (com capacidade para 370 veículos).

Em suma, o problema permanece em aberto.



Fig.6 – Estudo prévio para a requalificação da Av. Afonso Henriques (2000 - Arq. Siza Vieira).

#### REABILITAÇÃO URBANA DA RIBEIRA / BARREDO E DO BAIRRO DA SÉ (CRUARB, 1975-2004)

A reabilitação urbana da Ribeira/Barredo está muito bem documentada em múltiplos documentos públicos, especialmente nos dois volumes<sup>36</sup> que foram publicados a propósito da inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património Mundial da Unesco e, ainda, do volume de comemoração, “*CRUARB 25 anos de Reabilitação Urbana*”<sup>37</sup>.

Até ao início da actividade do CRUARB, em 1975, para a solução dos gravíssimos problemas de que padecia a Ribeira/Barredo, preconizavam-se invariavelmente extensas demolições do tecido urbano histórico. O CRUARB, seguindo uma orientação radicalmente diferente, de conservação e reabilitação dos tecidos urbanos existentes, encetou o difícil trabalho de reconstruir o património edificado muito degradado e de, em simultâneo, resolver em larga medida o problema da excessiva concentração humana nesta parte do Centro Histórico do Porto, alargando posteriormente e durante quase três décadas, a sua actividade a outras áreas da Zona Histórica, até à constituição da Porto Vivo, SRU, em 2004.

Um destaque deve ser dado a uma das mais conseguidas operações do CRUARB, o Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé (1984-88), pelas lições que dele se podem retirar para a actividade de reabilitação actual, nomeadamente no capítulo da condução, em concreto, daquele projecto. Com objectivos bem definidos, custos muito controlados e uma equipa de gestão no terreno, este projecto, apoiado por fundos comunitários, conseguiu em cinco anos resultados assinaláveis na recuperação do espaço público, das infra-estruturas urbanas e equipamentos, e de um número muito significativo de fogos.

Inevitavelmente, no período em que o Centro Histórico do Porto permaneceu à margem do desenvolvimento económico e social da cidade e da atracção vertiginosa pelas periferias da

<sup>36</sup> “Porto a Património Mundial”, ed. CMP, 1993, e “Porto Património Mundial”, ed. CMP, 1998.

<sup>37</sup> Ed. CMP, 2000.

área metropolitana do Porto, a reabilitação urbana dificilmente poderia ter seguido outra via que não fosse aquela que foi desenvolvida desde 1975 e, pelo menos, até 1996, data da sua inclusão na Lista do Património Mundial da UNESCO, e altura em que a Cidade, alertada por este importante acontecimento, começou a valorizar com outros olhos a sua herança histórica.

#### INCLUSÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO NA LISTA DO PATRIMÓNIO MUNDIAL DA UNESCO

Em 5 de Dezembro de 1996, a UNESCO aprovou incluir o Centro Histórico do Porto na Lista do Património Mundial, atendendo a que *“A autenticidade do tecido urbano do Porto é total, testemunhando mais de mil anos de ocupação com intervenções sucessivas que foram deixando a sua marca. Os edifícios eclesiásticos são outros tantos testemunhos da sua história.”*

Hoje, o Centro Histórico do Porto e, particularmente, a sua frente ribeirinha, ganhou uma nova atractividade e tem um papel crucial no desenvolvimento da economia da cidade e da região durienne, na sua vertente turística.

#### REABILITAÇÃO URBANA A PARTIR DE 2005 (PORTO VIVO, SRU)

Nos inícios do novo século, a orientação estratégica de reabilitação urbana do município adquiriu outro significado, dimensão e profundidade, não se limitando ao Centro Histórico do Porto. Doravante, a reabilitação e revitalização deste passou a ser encarada como parte da reabilitação de uma área mais vasta, a Baixa do Porto, onde entretanto se tinham acumulado os factores de degenerescência urbana que antes contaminaram o Centro Histórico do Porto.

Em simultâneo, a filosofia subjacente ao processo adquiriu outros contornos. De uma intervenção limitada no território e suportada quase exclusivamente no investimento público, delineou-se uma outra forma de actuação em que o cerne do processo se deslocou para a intervenção privada, remetendo-se o papel da entidade pública ao incentivo desse processo e ao cumprimento, no domínio público, das suas responsabilidades tradicionais.

Em 2004, o Governo, reconheceu que a cidade do Porto:

*“...vem conhecendo ao longo de vários anos uma preocupante desertificação do seu centro tradicional, sendo notoriamente reconhecido que esta situação tem sido severamente nefasta para o equilíbrio urbanístico, económico, cultural e social daquela que é a segunda cidade do País”...*, razão porque se impunha,

*“...um projecto de reabilitação da Baixa do Porto que se traduza numa profunda intervenção de sentido estruturante em matérias de valorização e requalificação urbana, melhoria da qualidade de vida da população, reocupação residencial do centro, dinamização de actividades culturais, melhor mobilidade e segurança, viabilização da oferta turística da cidade e revitalização do comércio caracterizador da Baixa; Considerando que a Câmara Municipal do Porto assumiu como prioridade a reabilitação da Baixa do Porto, a concretizar através de um organismo específico...; e que “...dada a complexidade das situações a solucionar, a sua dimensão e o impacte social e económico no País, se justifica que o processo de reabilitação*



*urbana da Baixa Portuense tenha, excepcionalmente, o envolvimento directo da administração central”, pelo que, na sequência da entrada em vigor do Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana, autorizou que o INH (hoje, IHRU) participasse na Porto Vivo, SRU — Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A.<sup>38</sup>*

Com a elaboração do *Masterplan*<sup>39</sup> para a Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto, delinearam-se os objectivos a atingir para a reabilitação do centro do Porto, definiu-se uma estratégia territorial que delimitou seis Áreas de Intervenção Prioritária (AIP's), situadas nos eixos norte-sul e nascente-poente da Baixa, que se constituíram como espaços preferenciais de acção, porque simbólicos e indutores de intervenção nas suas envolventes.

Esta intervenção da Porto Vivo, SRU iniciou-se, no Centro Histórico do Porto, por duas unidades de intervenção: os quarteirões Mouzinho/Flores e Infante, relativamente pequenos, mas que têm em comum o facto de a reabilitação do edificado ter sido assumida integralmente pela iniciativa dos proprietários (maioritariamente privados) e apresentando, nesta altura, um elevado grau de realização (superior a 80%).

Na ARU do Centro Histórico do Porto, constituída por mais de oito dezenas de quarteirões, inscrevem-se duas AIP's: a AIP do Infante e a AIP Sé Vitória. O Quarteirão das Cardosas, ainda pertencente à área Património Mundial, insere-se na AIP dos Aliados.

No conjunto dos 22 quarteirões aí situados, com Documentos Estratégicos (DE's) aprovados entre 2005 e 2009, nos termos do DL 104/2004, de 7 de Maio, foram celebrados 139 acordos de reabilitação (AR's) entre a Porto Vivo, SRU e os respectivos proprietários ou contratos de reabilitação com privados. Em consequência dos mencionados acordos de reabilitação, iniciaram-se 101 obras de reabilitação, das quais 70 profundas e 21 médias.

No Morro da Sé, a operação em curso abrange 11 quarteirões, dois dos quais já anteriormente reabilitados no âmbito do Projecto-Piloto Urbano do Bairro da Sé (1984-88) e os restantes nove constituem unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados. A área bruta construída total do edificado no Morro da Sé atinge os 65.000m<sup>2</sup>, distribuídos por 227 edifícios, dos quais 60% necessita de obras profundas ou médias.

Para além de duas parcerias com privados que se irão referir mais adiante, a operação contempla: a ampliação do Lar de 3ª Idade existente, aumentando em 50% a sua capacidade; a qualificação do espaço público entre a Rua de D Hugo, o Largo do Colégio e a Rua da Bainharia/Rua dos Mercadores, recentemente concluída; e um Programa de Realojamento incidindo em 29 prédios e contemplando a criação de 67 fogos para arrendamento social.

Os dois primeiros projectos, orçados em 2,85 M€, são comparticipados em 1,35 M€ pelo QREN. O último, orçado em 6 M€, é financiado pelo Banco Europeu de Investimento.

---

<sup>38</sup> Despacho conjunto n.º 561/2004 publicado no Diário Da República — II SÉRIE N.º 207 de 2 de Setembro de 2004.

<sup>39</sup> O documento pode ser consultado em [http://www.portovivosru.pt/sub\\_menu\\_2\\_1.php](http://www.portovivosru.pt/sub_menu_2_1.php)

### PARCERIAS COM PRIVADOS

As parcerias com privados envolvem 35 edifícios, divididos por quatro quarteirões e quatro operações: Cardosas, Corpo da Guarda, Banharia e Pelames. Estas operações foram consideradas estratégicas pela Porto Vivo, SRU, porque potencialmente indutoras de novas dinâmicas nas áreas onde se localizam.

A Porto Vivo, SRU teve intervenção directa nestes casos, quer enquanto proprietária inicial de algumas das parcelas, quer porque teve que expropriar alguns prédios para viabilizar as intervenções. Porque distintas na sua concepção, estas operações não seguiram exactamente os mesmos trâmites.

No Quarteirão das Cardosas, a intervenção está a ser realizada em parceria por um parceiro privado, seleccionado por concurso público com quem foi celebrado um contrato de reabilitação, nos termos do Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana. Dada a sua localização estratégica na Baixa da cidade e a estratégia delineada para a sua reabilitação - a qual implicava uma profunda operação de saneamento do interior do mesmo, com a demolição de construções secundárias no interior do mesmo, de forma a criar um parque de estacionamento (já em funcionamento) e uma praça de utilização pública, com distintas entradas a partir do exterior.

Esta operação dará origem, para além de um estacionamento subterrâneo, com capacidade para 335 lugares, a 19 unidades comerciais e a 50 unidades destinadas a habitação.



Fig.7 – A fachada principal do edifício das Cardosas, reabilitado e ocupado com o novo Hotel da cadeia Intercontinental (Porto Vivo, SRU).



Na operação do Quarteirão do Corpo da Guarda, a Porto Vivo, SRU era proprietária de 4 prédios e os 7 edifícios restantes pertenciam a privados. Realizaram-se inúmeras reuniões com todos os envolvidos, de forma a aferir critérios de repartição de custos e proveitos, tendo como base as suas propriedades. O projectista foi seleccionado de comum acordo entre todos. Lançou-se um concurso público de empreitada para a execução das obras.

Nas parcerias existentes na operação do Morro da Sé, está incluído um investimento com recurso a fundos comunitários, que compreende os seguintes projectos:

- criação de uma Residência de Estudantes, para 120 utentes, no quarteirão da Banharia, resultado de uma parceria com um consórcio privado, seleccionado a partir de um concurso público; integra vinte e dois edifícios com 7 000 m<sup>2</sup> e que são pertença da Porto Vivo, SRU. O investimento total é de 6,5 M€, dos quais o QREN comparticipa 2,5 M€.
- criação de uma Unidade de Alojamento Turístico, com 49 quartos, no quarteirão dos Pelames, também resultante de uma parceria com um consórcio privado, seleccionado a partir de um concurso público; integra seis edifícios com 3 500 m<sup>2</sup> e que são pertença da Porto Vivo, SRU. O investimento previsto é de 3 M€, dos quais o QREN comparticipa metade 1,5 M€.

#### ACORDOS DE REABILITAÇÃO (AR'S) COM PROPRIETÁRIOS

Nos termos do Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana, após a aprovação dos Documentos Estratégicos para cada Unidade de Intervenção, os proprietários eram notificados da mesma aprovação, bem como para acordar os termos da reabilitação dos respectivos prédios, mediante a celebração de acordo de reabilitação, no qual se estipulavam as obras a levar a efeito, os respectivos prazos e demais cláusulas apropriadas a cada caso concreto. Desde a primeira reunião para o efeito, até à obtenção do acordo, são de muitas dezenas, as horas necessárias para o conseguir.

Em muitos casos, não foi possível obter acordo e, casos houve em que, sem acordo de reabilitação formal, os proprietários iniciaram processos de licenciamento da operação urbanística e as obras de reabilitação preconizadas no respectivo Documento Estratégico.

Em suma, a metodologia do Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio ( Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana), pressupõe um processo sistemático e contínuo para toda a unidade de intervenção (no caso da Porto Vivo, SRU, um quarteirão), que se inicia no Documento Estratégico e termina na licença de utilização do prédio reabilitado.

#### CONCURSO DE IDEIAS PARA A REVITALIZAÇÃO DA FRENTE RIBEIRINHA DO PORTO NA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

A Porto Vivo, SRU lançou, em 15 de Maio de 2007, o Concurso Internacional de Ideias para a Revitalização da Frente Ribeirinha do Porto na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), que constitui uma das áreas de Acção Especial do processo de Reabilitação Urbana, identificadas no *Masterplan*<sup>40</sup>. Foram registadas no site da Porto Vivo, SRU cerca de 2000 inscrições no

---

<sup>40</sup> O documento pode ser consultado em [http://www.portovivosru.pt/sub\\_menu\\_2\\_1.php](http://www.portovivosru.pt/sub_menu_2_1.php)

concurso, oriundas de praticamente todo o mundo, que se traduziram em 40 propostas recebidas, das quais foram admitidas 36, provenientes de 14 países. Em Fevereiro de 2008 foram anunciados os vencedores do concurso. As ideias das propostas ganhadoras poderão ser incorporadas em planos que servirão de guia à actuação de entidades públicas e privadas.

A Frente Ribeirinha desenvolve-se numa extensão de cerca de 3,5 km ao longo da margem direita do Rio Douro, entre a Rua D. Pedro V e a Ponte Maria Pia. Tem uma área de cerca de 336 000m<sup>2</sup> e representa cerca de 7% da Zona de Intervenção Prioritária (ZIP).

Abrangendo parte da área classificada como Património Mundial, a Frente Ribeirinha conta com o Douro enquanto valor ambiental, paisagístico e meio de acessibilidade e assume-se como a porta de entrada para a Região do Vale do Douro. Reúne, desta forma, condições de procura turística e de lazer às quais há que garantir uma resposta numa postura activa. Possui um imenso potencial terrestre e aquático, nomeadamente para o desenvolvimento de cais turísticos e de lazer e como território de atracção de famílias, de comércio de standard elevado e de animação e actividades lúdicas. Importa ainda reforçar as sinergias e os ganhos de escala que uma nova ligação entre as Ribeiras do Porto e de Gaia poderia potenciar.

Na área que concerne a esta Área de Reabilitação Urbana, a frente fluvial entre a Ponte de Luís I e o início da plataforma da Alfândega, a proposta vencedora, para além de preconizar a reabilitação do edificado, muito consolidado, recuperou a ideia de um atravessamento à cota baixa no Douro, exclusivamente para trânsito pedonal, e a criação de um acesso mecânico entre Miragaia e as Virtudes.

#### PLANO DE GESTÃO DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

Em 5 de Dezembro de 2008, a Câmara Municipal do Porto apresentou o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto Património Mundial (PGCHP). Este documento<sup>41</sup> elaborado e coordenado pela Porto Vivo, SRU, contou com o contributo activo de diferentes direcções municipais da C.M. do Porto e de empresas consultoras.

A elaboração do “...Plano de Gestão para o Centro Histórico do Porto Património Mundial, para além de constituir um imperativo de salvaguarda sustentável da herança patrimonial, apresenta-se como um marco de reflexão partilhada sobre o importante contributo deste recurso para a valorização da dinâmica local, metropolitana, regional, nacional e internacional.” (pág. 20).

Propondo uma visão integrada do Centro Histórico do Porto, com base nas suas potencialidades e desafios, o Plano de Gestão centra-se nos seguintes objectivos estratégicos (pág. 150):

*-Preservar, conservar e restaurar o património edificado e requalificar o espaço público do Centro Histórico do Porto, Património Mundial.*

---

<sup>41</sup> vd. Plano de Gestão Centro Histórico do Porto Património Mundial”, edição CMP / Porto Vivo, SRU, 2010

*-Mobilizar os utilizadores actuais e futuros (residentes, trabalhadores, visitantes, estudantes e investidores) do Centro Histórico do Porto na defesa e promoção do seu valor patrimonial, sensibilizando-os para a participação na sua protecção, preservação e promoção.*

*-Contribuir para a excelência da experiência turística no Centro Histórico do Porto.*

*-Estimular a criação de um cluster criativo que se inspire na excelência do património cultural envolvente.*

*-Reforçar o papel do rio Douro enquanto elemento essencial da interpretação, vivência e comunicação entre as duas margens do Porto Património Mundial.*

O Plano de Gestão, e o modelo de gestão que lhe está associado, pretendem ser uma referência capaz de mobilizar agentes da administração pública, investidores, proprietários e residentes.

A estrutura organizativa do Plano de Gestão, a Unidade de Gestão de Área Urbana, monitorizará as vertentes física e socioeconómica e suas mudanças, tanto positivas como negativas, de forma a tornar esta área da cidade num centro urbano de excelência.

Para alcançar os objectivos acima mencionados, o Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto estabeleceu um plano de acção dividido em cinco eixos: dois transversais (1. *Protecção, Preservação, Restauro e Valorização*; II. *Envolvimento da População*) e três temáticos (III. *Turismo*; IV. *Indústrias Criativas*; V. *Rio Douro*).

No Capítulo VI / Plano de Acção (pág. 157), o Projecto 1.1.1, “*Coerência e eficácia dos mecanismos de protecção*”, propõe “*a integração por parte da Porto Vivo, SRU de toda a Área Classificada do Porto*”<sup>42</sup> numa única AIP – *Área de Intervenção Prioritária (...)*, e “*a calendarização da intervenção em todo o território classificado e a consequente elaboração de documentos estratégicos para toda a área classificada (...)*”.

Esta proposição, delineada quando ainda estava em vigor o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana (Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio), será alcançada com a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto, que constitui o objectivo do presente documento.

Relacionado com a estratégia acima enunciada, está a delimitação no PGCHP de 10 operações de reabilitação urbana, seja no item 3.1, “*Caracterização do Estado do Edificado*”, pág. 55-61, seja, em termos de acção, no Capítulo VI/Plano de Acção, em 6.1 “*Plano de Acção*” (pág. 160-173).

Essa delimitação teve como objectivo, no primeiro caso, “*obter um maior detalhe na produção e análise da informação*” (pág. 56) e, infere-se, no futuro, como referente da monitorização de resultados.

Já no Capítulo VI a intenção daquela delimitação é propositiva. Contudo, quer a estratégia em concreto de condução do processo de reabilitação, quer a eleição das prioridades de execução, foram remetidas no PGCHP, para uma fase subsequente, da responsabilidade da Porto Vivo, SRU. O mesmo sucede com a operacionalização de outros projectos/acções, relacionados com

---

<sup>42</sup> Deverá ler-se, “*Área Classificada do Centro Histórico do Porto*”.

a modernização e conservação do espaço público e das infra-estruturas urbanas, bem como das edificações públicas e privadas e, ainda, de criação de um ambiente propício ao investimento privado.

Reconhecendo-se a grande importância de uma actuação vigorosa e eficaz dos serviços públicos, na gestão urbana quotidiana (gestão da via pública, limpeza urbana, segurança de utilizadores, dinamização de actividades, promoção da imagem, etc.), sem o que as medidas propostas no domínio do presente programa estratégico poderão sair enfraquecidas, considerou-se que, no essencial, os projectos estão já delineados e sistematizados no PGCHP (especialmente aqueles que se enquadram nos Eixos Estratégicos II, III, IV e V), e formulada a metodologia de acção correspondente, em parceria, com as organizações directamente responsáveis.

### CONCLUSÕES

Em síntese, desta breve resenha de antecedentes urbanísticos, importa retirar as seguintes conclusões para o presente programa estratégico:

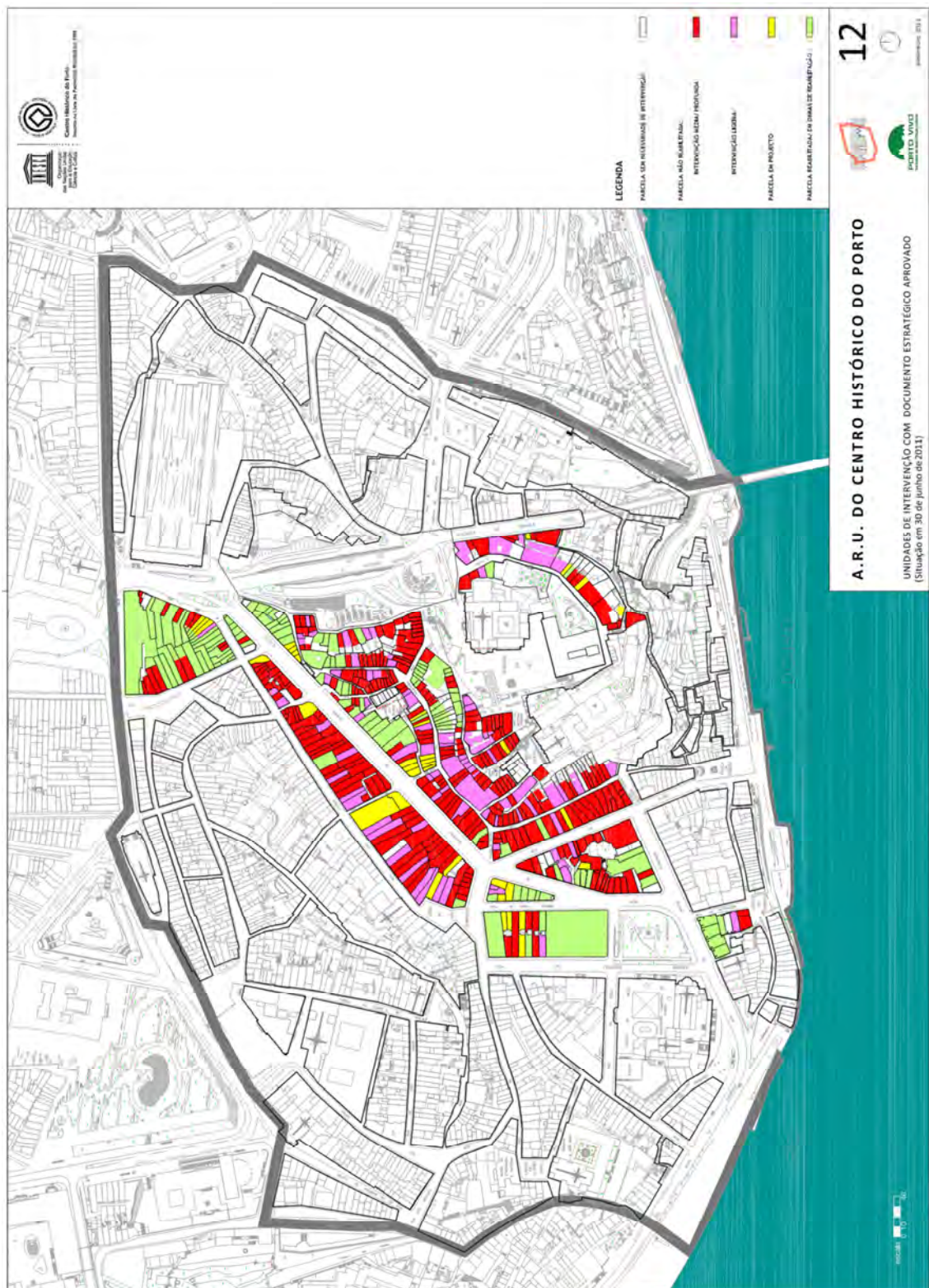
- a par de uma continuada persistência no tempo da actividade de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto (desde 1974), sucessivamente confirmada em múltiplos documentos, planos e acções específicas do município, é forçoso concluir que muito há ainda a fazer.

Em consequência, o programa estratégico que corresponde à Operação de Reabilitação Urbana da ARU do Centro Histórico do Porto apresenta os objectivos que se consideram mobilizadores dos agentes e guia um processo de transformação cujo resultado – a inversão da espiral de declínio que caracterizou o passado, seja alcançado num prazo ambicioso mas realista.

Em particular, destaca-se a importância de:

- estabelecer critérios, orientações e metodologias de trabalho destinadas à defesa e conservação dos bens patrimoniais existentes, assim tornando mais ágil e produtiva a actividade de licenciamento urbanístico e a realização de obras de reabilitação do edificado pelos particulares;
- dar solução às problemáticas urbanísticas não resolvidas que afectam de forma negativa a consolidação da área central e que constituem oportunidades de a Cidade reforçar o seu desígnio e a sua imagem de capital da região Norte de Portugal;
- adoptar procedimentos estratégicos na condução desta operação de reabilitação urbana sistemática que estimulem e facilitem a intervenção privada, tendo em vista melhores e maiores resultados.









## **6. PROGRAMA ESTRATÉGICO**



## 6.1. – ENQUADRAMENTO GERAL: DO D.L. Nº 104/2004, DE 7 DE MAIO, AO D.L. Nº 307/2009, DE 23 DE OUTUBRO

A instituição do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, de zonas históricas e de áreas críticas de reconversão e recuperação urbanísticas, pelo D.L. n.º 104/2004, de 7 de Maio, representou um volte-face nas políticas de reabilitação urbana em Portugal. Configura uma acção que, pela primeira vez, procura defrontar o problema da reabilitação e revitalização dos centros urbanos antigos de forma integrada, na multiplicidade das suas componentes, do urbanismo à política fiscal, e de forma operativa, com a criação de instrumentos à altura da dimensão da tarefa. Ou seja, define uma nova política e cria importantes condições para que ela tenha sucesso.

O Município do Porto, com o apoio do Instituto Nacional da Habitação (actual IHRU), desde cedo pôs em prática essa nova orientação. Ainda em 2004, foi aprovada em Assembleia Municipal a constituição da Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, S.A. com a missão de conduzir o processo na Área Crítica de Recuperação e de Reconversão Urbanística (ACCRU) do Porto, a área central da cidade, constituída por 8 freguesias, e cobrindo um território com cerca de 1000 hectares. Em paralelo, afeiçoou-se o novo Plano Director aos objectivos estratégicos de desenvolvimento da cidade, de que a criação do SIM-Porto (Sistema de Informação Multicritério da cidade do Porto) é, porventura, o aspecto mais emblemático.

Num breve espaço de tempo, entre a constituição da Porto Vivo, SRU (27 de Novembro de 2004) e a sua instalação, dá-se início à elaboração de um projecto estratégico, designado de *Masterplan*<sup>43</sup>, no qual irão ser delineados os objectivos a atingir para a reabilitação da Baixa do Porto e se define uma estratégia territorial, com a eleição de prioridades:

- primeiro, a definição da Zona de Intervenção Prioritária, área com cerca de metade da dimensão da ACCRU do Porto, onde se concentravam os maiores problemas de reabilitação do edificado,

- seguidamente, a criação de Áreas de Intervenção Prioritárias (AIP's), escolhidas para, na fase inicial do processo, concentrar os esforços da organização.

Com a eleição de cinco quarteirões-piloto, a Porto Vivo, SRU fez um primeiro teste à aplicação do D.L. n.º 104/2004, de 7 de Maio. Aliás, nos casos em apreço, com resultados concludentes: por exemplo, em três desses quarteirões, Carlos Alberto, Mouzinho-Flores e Infante, atingiram-se taxas de realização nunca inferiores a 80%, sendo que, nos dois últimos, e até ao momento, todas as intervenções foram da iniciativa de particulares. Num outro caso, do quarteirão das Cardosas, sujeito a uma profunda e complexíssima intervenção de grande alcance estratégico, a operação decorre ainda, a bom ritmo, de que já se começam a colher os frutos.

No total, a Porto Vivo, SRU está a intervir em 34 quarteirões (32 Unidades de Intervenção), com graus actuais de realização diversos, mas em contínuo crescimento.

---

<sup>43</sup> O documento pode ser consultado em [http://www.portovivosru.pt/sub\\_menu\\_2\\_1.php](http://www.portovivosru.pt/sub_menu_2_1.php)

Em suma, a actividade desenvolvida na Baixa do Porto permite concluir que a política e a estratégia de reabilitação urbana, inauguradas pelo citado D.L. 104/2004, de 7 de Maio, e concretizada pelo Município e pela Porto Vivo, SRU, estão no bom caminho. Em particular, e os exemplos dados acima são disso um reflexo, ficou provado que uma gestão integrada, célere e activa do processo de reabilitação urbana produz resultados.

Em 23 de Outubro de 2009, aquele regime legal foi substituído pelo novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), regulado pelo D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro. Este novo regime introduz um enquadramento procedimental mais vasto e complexo que o anterior, sendo de relevar a definição de princípios de iniciativa e de monitorização periódica das operações por parte do Município.

Em particular, o regime jurídico da reabilitação urbana deixa de ser excepcional e de estar limitado a zonas históricas e a áreas críticas de reconversão e recuperação urbanísticas (ACRRU's) e passa a ser o regime jurídico de reabilitação urbana em áreas de reabilitação urbana. Entendendo-se estas como a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infra-estruturas, dos equipamentos e dos espaços urbanos e verdes de utilização colectiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana.

No âmbito do Decreto-Lei 104/2004, as competências das Sociedades de Reabilitação Urbana, reguladas no art. 6º, eram, nalguns casos, vagas e imprecisas, não havendo atribuição expressa de algumas, necessárias à reabilitação urbana e à execução dos Documentos Estratégicos.

No novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, os instrumentos de execução estão bem definidos e clarificou-se a atribuição de alguns importantes, como a possibilidade de executar obras coercivas (sem ter que recorrer ao procedimento da Lei dos Solos). Clarificou-se a possibilidade de reestruturação da propriedade e a possibilidade de recurso à expropriação.

Foi estabelecido um regime transitório, com a duração de cinco anos, para que os municípios convertessem as zonas de intervenção das sociedades de reabilitação urbana constituídas ao abrigo do Decreto-Lei nº 104/2004, de 7 de Maio, em uma ou mais áreas de reabilitação urbana.

Atenta a grande dimensão da zona de intervenção da Porto Vivo, SRU, o Município do Porto consciente das suas responsabilidades, das dificuldades e das implicações daquela norma, aprovou em 22 de Fevereiro, do ano corrente, o *“Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana”*, que estabelece os termos da conversão da mencionada Zona de Intervenção Prioritária em sete áreas de reabilitação e o respectivo faseamento temporal para a sua constituição.

Em consequência do faseamento estabelecido para elaboração dos projectos de delimitação das sete Áreas de Reabilitação Urbana, até finais de 2014, e do prazo máximo de quinze anos para a sua execução, é de prever que a reabilitação urbana da Baixa do Porto esteja concluída em 2030. O que exigirá uma actividade persistente e continuada do Município, assente num amplo consenso social e político.

O presente documento é a primeira tradução desse processo, e fundamenta a proposta de delimitação da ARU do Centro Histórico do Porto, correspondente à área inscrita na Lista do Património Mundial da UNESCO e classificada como Bem de Interesse Nacional.

Quase sete anos decorridos após o início da actividade de reabilitação urbana conduzida pela Porto Vivo, SRU, a realização deste documento é também uma oportunidade para balancear parte do trabalho realizado, enquadrá-lo no regime agora vigente e, quando necessário, aperfeiçoar e afinar a estratégia que tem vindo a ser seguida, de molde a obter melhores resultados. Especialmente quando o clima económico-financeiro se apresenta mais toldado pela incerteza mas em que é imperativo o redobrar dos esforços para se obterem sempre mais e melhores resultados.



Fig. 8 – Delimitação das sete Áreas de Reabilitação Urbana na Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)<sup>44</sup>

Nestas circunstâncias, a estratégia proposta no presente documento pretende responder por inteiro aos desafios do actual momento.

Em primeiro lugar, a estratégia que aqui se define estende a condução da actividade de reabilitação urbana a todo o território do Centro Histórico do Porto, uma área de 49 hectares e cerca de 1800 prédios. Esta circunstância tem consequências muito significativas:

- a agilização da apreciação e licenciamento das operações urbanísticas, o que irá impulsionar grandemente a predisposição dos agentes para investirem na reabilitação urbana nesta área,

<sup>44</sup> “Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana” (vide Anexo 1)

- a execução, faseada e graduada, do investimento municipal e do dos operadores de serviços públicos na recuperação dos espaços públicos, dos equipamentos e das infra-estruturas técnicas que servem a área, assim como na reabilitação e conservação das edificações a cargo do município e demais entidades públicas. Pretende-se que, no fim da operação, cujo horizonte temporal é de quinze anos, toda a área esteja, nestes domínios, completamente reabilitada, requalificada e modernizada,

- a metodologia de definição, em paralelo, das unidades de intervenção nas áreas onde, também faseadamente, se concentrará o esforço público e privado.

Em segundo lugar, com base na experiência adquirida, propõem-se algumas medidas de afinação da estratégia de condução concreta das operações de reabilitação urbana, aplicáveis desde já às unidades de intervenção constituídas, de molde a simplificar a gestão do processo e a obter resultados mais rápidos e profundos, com evidentes vantagens quer para a Cidade, quer para os agentes.

Em terceiro lugar, recoloca-se a problemática urbanística do “vazio urbano” criado pela abertura da designada Avenida da Ponte (Av. D. Afonso Henriques).

Em quarto lugar, abordam-se questões decisivas em aspectos que são complementares ao procedimento de reabilitação urbana, especialmente no que respeita à política fiscal aplicável. Em particular, o aspecto controverso da isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), aplicado à generalidade dos prédios situados no Centro Histórico do Porto e que, tal como está no Estatuto dos Benefícios Fiscais em vigor, faz equiparar o esforço de reabilitação dos proprietários que a isso se predispõem, à actividade especulativa e danosa de quem, sendo proprietário, mantém o seu imóvel num estado degradado.

Em quinto lugar, dá-se cumprimento ao que está estabelecido no regime actual de reabilitação urbana, no que respeita ao faseamento e financiamento das intervenções, quer do lado do município, quer do lado dos privados. Pretende-se que, em larga medida, as operações tenham sustentabilidade económica e financeira, gerando os proventos necessários à sustentabilidade da intervenção pública.

Por fim, aborda-se o problema em concreto do modelo de gestão e execução da operação de reabilitação urbana. No prazo longo de execução desta operação, 15 anos, é necessário combinar uma gestão estruturante deste programa, essencialmente representada pelas intervenções que estão no âmbito da administração pública, com a capacidade de defrontar as circunstâncias adversas e aproveitar as oportunidades devidas à conjuntura. A experiência já adquirida pela Porto Vivo, SRU confirma a importância de colocar no terreno uma gestão de proximidade, flexível e ágil, atenta aos problemas, rápida nas respostas, capaz de antecipar os contratemplos e de propor as soluções apropriadas.

Em síntese, o presente documento elenca o conjunto de problemáticas que afectam esta área da cidade e os instrumentos e metodologias que se afiguram mais adequados para conduzir com sucesso a operação de reabilitação urbana sistemática da área de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto, de forma a atingir, no horizonte temporal estabelecido, os objectivos a que se propõe.



## 6.2. FUNDAMENTAÇÃO DA ESTRATÉGIA

A estratégia para a operação de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto tem como pano de fundo o reconhecimento de algumas das singularidades mais expressivas do território em causa, designadamente:

- um processo longo, lento e gradual da ocupação humana e da sua conformação espacial, com origens que remontam a período anterior à era cristã. E que hoje continua com renovado vigor, apresentando aspectos desconhecidos no passado, numa demonstração de que as cidades são organismos sempre em transformação, ainda que por vezes sujeitas a mutações inesperadas;
- uma elevada concentração da parte mais valiosa de edifícios monumentais da cidade do Porto, a par de outras construções humanas originais: uma paisagem urbana e um tecido edificado que, no seu conjunto, constituem a expressão mais poderosa da herança legada e, que, por isso, suscitam uma generalizada admiração de quem o visita. A permanência no tempo destes traços distintivos cabe agora às actuais gerações;
- um repositório extenso de processos de reestruturação, renovação e reabilitação urbanas, quer se considere o período que antecedeu 1974, quer se considere o período posterior e, em particular, depois de 2004, data em se iniciou o procedimento de reabilitação inaugurado com o Regime Jurídico Excepcional de Reabilitação Urbana. Mais afastadas ou mais aproximadas, essas intervenções seguiram modelos que não devem ser ignorados, nos seus sucessos e insucessos, como fonte histórica de um agir sobre a cidade antiga.

6.2.1. As qualidades originais do sítio e o seu potencial de transformação, com um alcance que vai muito para além das suas estreitas fronteiras, tiveram como resultado:

- uma crecente projecção e reconhecimento internacionais, culminando na inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património Mundial da UNESCO, em 1996, e ainda do seu decisivo contributo para os objectivos de desenvolvimento do município e para o sucesso da reabilitação urbana da Baixa Portuense;
- em consequência, a prioridade que lhe foi atribuída na estratégia geral do município para a revitalização económica e social do centro da cidade, desde o início do actual processo de reabilitação urbana e, designadamente, no faseamento temporal de execução contido no “PROJECTO PRELIMINAR DE CONVERSÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA EM ÁREAS DE REABILITAÇÃO URBANA”, aprovado pela Câmara Municipal em 22 de Fevereiro de 2011.

Estes desígnios constituem-se como pressupostos essenciais da estratégia que se propõe.

6.2.2. A definição da estratégia pressupõe também que, entre os agentes da transformação, se construa um clima de confiança e transparência.

Esta condição sugeriu a necessidade de, logo de início, na definição da mesma, se estabelecer um conjunto de princípios de actuação ou, se se quiser, de direitos e deveres, que deverão

estar presentes nos momentos da escolha das opções e da tomada de decisões, como garantia da sustentabilidade social e política da operação – ver subcapítulo 6.3.

Como consequência desses princípios, alguns dos objectivos estratégicos traçados espelham muito directamente aquelas preocupações, designadamente, nas medidas preconizadas para dar maior consistência e operacionalidade a um aspecto crítico e sensível da gestão territorial, o licenciamento atempado das operações urbanísticas – 6.4.

6.2.3. Na definição da estratégia considerou-se que, num clima caracterizado por grandes incertezas a médio e longo prazo, os métodos tradicionais de planeamento urbano, baseados em “certezas”, e, por isso, estáticos, rígidos e prescritivos, não são os adequados às realidades actuais do território em causa. Devem ser preteridos por actuações de cariz estratégico, guiadas por objectivos firmemente estabelecidos e amplamente consensualizados, mas com uma grande flexibilidade na sua adequação às circunstâncias de cada momento e local.

Uma das consequências da incerteza é que a programação de detalhe, para além de um período temporal de meia dúzia de anos, não se justifica e é até contraproducente, pois seria um exercício que, quase por certo, estaria votado ao fracasso.

Em consonância com esta conclusão, depois de estabelecidos os objectivos estratégicos da operação, optou-se por um modelo que estabelece um quadro geral de actuação ao longo da sua execução (quinze anos), com metas intermédias, quinquenais, de avaliação e reprogramação das acções e das prioridades para os períodos subsequentes. Este quadro geral é completado por uma programação de maior detalhe no primeiro terço do horizonte temporal da mesma.

A articulação entre os distintos planos de programação acima referidos, é apresentada no subcapítulo designado de “Objectivos operacionais” – subcapítulo 6.5.

6.2.4. O quadro geral de actuação, para o longo período de execução da operação, é cadenciado pelas acções estruturantes de reabilitação do espaço público e, em geral, das infra-estruturas urbanas, consideradas determinantes numa reabilitação sistemática dos tecidos urbanos.

Para o efeito, a operação sobre o sistema infra-estrutural do Centro Histórico do Porto foi dividida em sete sub-operações, cada uma das quais apresenta uma relativa autonomia de funcionamento.

Àquelas sete sub-operações, deverão acrescentar-se ainda outras duas, a da Ribeira/Barredo e a da Av. da Ponte. A primeira abrange uma área onde já se realizaram muitas obras de modernização da infra-estrutura. A segunda integra a operação mas obedece a um conceito diferente.

6.2.5. A definição dos objectivos estratégicos não se limitou ao seu enunciado. Para cada um deles estabeleceram-se orientações concretas pertinentes que decorrem da reflexão sobre a experiência adquirida de práticas e de resultados que antecederam.

6.2.6. Como mais à frente se exporá, *os dispositivos organizacionais contribuem fortemente para o vigor e a qualidade do trabalho estratégico*, o que supõe a escolha de um modelo integrado de gestão da operação, com os atributos e condições necessários para a conduzir com sucesso. Em nossa opinião, reside aqui o ponto crucial desta operação.

O tema será tratado no subcapítulo 7.1, “Modelo de Gestão e de Execução” da operação,.

6.2.7. Por último, deu-se uma solução apropriada aos restantes itens do programa estratégico. Destaca-se o problema dos benefícios e incentivos fiscais, quer porque a experiência permite detectar algumas insuficiências e aspectos controversos das medidas em vigor que urge corrigir, quer porque, naquilo que é do domínio exclusivo do município nesta matéria, poderão ser estudadas e adoptadas medidas que visam potenciar os incentivos já existentes.

Em 6.9. apresenta-se uma “Estimativa Orçamental” da operação, quer no que respeita ao investimento público, quer no que respeita ao investimento privado.

### 6.3. CINCO PRINCÍPIOS DE ACTUAÇÃO

A condução da operação de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto deverá guiar-se por princípios que garantam um justo equilíbrio entre a sua sustentabilidade económica e financeira, a promoção da coesão social do tecido humano e a defesa de valores ambientais e culturais de alcance universal, designadamente:

- É da especial responsabilidade da administração municipal e, por extensão, da entidade gestora do processo de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto, garantir que o bem inscrito na Lista do Património Mundial da Humanidade, conserve e valorize o carácter excepcional que presidiu àquela inscrição,
- As intervenções no espaço público e nos bens de propriedade pública são intervenções estruturantes do desenvolvimento e da reabilitação dos tecidos urbanos. Devem guiar e servir de estímulo ao investimento privado,
- É da competência da administração pública criar condições que facilitem o investimento privado, nomeadamente no licenciamento célere das operações urbanísticas, na adequada satisfação das necessidades em termos infra-estruturais e, de um modo geral, na criação de um clima de confiança entre todos os intervenientes,
- A intervenção pública em bens do domínio privado terá sempre um carácter excepcional, e limitada, tanto quanto possível, à salvaguarda de bens patrimoniais em risco de ruína, à segurança de pessoas e bens e à prossecução da utilidade pública da reabilitação urbana,
- A programação e a avaliação dos resultados da operação terão em conta os contributos dos principais interessados, pelo que se promoverá a sua auscultação nas circunstâncias que o reclamem e sempre nos momentos cruciais do processo.

#### 6.4. OITO OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS

Este Programa Estratégico concretiza-se a partir dos seguintes objectivos estratégicos:

1. Concluir a intervenção de reabilitação urbana da ARU do Centro Histórico do Porto tendo como horizonte o prazo máximo contido no n.º 1, do art.º 18º do D.L. n.º 307/09, – 15 anos,
2. Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas e promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado,
3. Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização do tecido económico,
4. Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto com a escolha criteriosa das prioridades de execução das sub-operações e de definição de novas unidades de intervenção,
5. Sanar a cicatriz urbana, aberta pela Avenida da Ponte,
6. Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados,
7. Dotar a operação de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de avaliação e monitorização de resultados,
8. Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação.

**6.4.1 Concluir a operação de reabilitação urbana da ARU do Centro Histórico do Porto tendo como horizonte o prazo máximo contido no n.º 1, do art.º 18º do D.L. n.º 307/09, – 15 anos**

Face à experiência do passado, nomeadamente aquela que mais imediatamente antecede, o prazo máximo referido em título é um prazo ambicioso e exigente mas admissível e, nas circunstâncias actuais, um imperativo. Ainda que o clima económico geral não ajude, a reabilitação urbana do Centro Histórico e da Baixa do Porto é comprovadamente um nicho de mercado onde confluem vontades de investimento e, portanto, passível de dar um contributo significativo para a retoma económica regional e para a atenuação da crise no sector da construção civil.

A conclusão desta operação naquele prazo será, em primeiro lugar e em larga medida, determinada pela intervenção pública no sistema infra-estrutural, de acordo com o segundo princípio enunciado no subcapítulo anterior: *As intervenções no espaço público e nos bens de propriedade pública são intervenções estruturantes do desenvolvimento e da reabilitação dos tecidos urbanos. Devem guiar e servir de estímulo ao investimento privado.*

Em segundo lugar, a sua conclusão dependerá do esforço colocado no incentivo aos privados para executarem as obras de reabilitação na parte que lhes toca, pelo que as medidas que adiante serão preconizadas para:

- dar maior agilidade e consistência ao licenciamento urbanístico no Centro Histórico do Porto, designadamente mantendo por princípio a redução de prazos de apreciação
- consolidar as sub-operações já iniciadas,
- e desencadear novas sub-operações,

serão determinantes.

6.4.1.1 O estado de degradação do edificado, contribui em larga medida para os problemas de desertificação do território correspondente a esta área de reabilitação urbana, pelo que o objectivo primeiro é reabilitar todos os edifícios, de forma a que atinjam um nível de conservação igual ou superior a 3, a que corresponde um estado de conservação médio. Este nível é determinado nos termos estabelecidos na Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro e respectiva ficha anexa, que poderá ser adaptada por forma a responder às necessidades concretas dos edifícios localizados nesta área.

Embora consagrada no artigo 6º do Decreto-Lei nº307/09, de 23 de Outubro, (*“Os proprietários de edifícios ou fracções têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético...”*), a obrigação de reabilitar está consagrada há muito na legislação, designadamente, no Regulamento Geral das Edificações Urbanas aprovado pelo Decreto-Lei nº 38382/51, de 7 de Agosto (artigo 9º). As edificações existentes deverão ser reparadas e beneficiadas pelo menos uma vez em cada período de oito anos, com o fim de remediar as deficiências provenientes do seu uso normal e de as manter em boas



condições de utilização, sob todos os aspectos de que trata aquele regulamento e mantém-se no actual Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-lei nº 555/99, de 16 de Dezembro, republicado pelo Decreto-lei nº 26/2010, de 30 de Março), pelo que sempre que seja necessário ou conveniente, proceder-se-á às inspecções e vistorias adequadas a impor a realização de obras que sejam consideradas necessárias para dotar o edifício, ou parte, das condições de conservação ou utilização, nos termos estabelecidos neste último diploma.

A realização das obras, em consequência das inspecções e vistorias referidas no parágrafo anterior pode ser objecto de acordo, designadamente quanto a prazos e forma de execução.

Nas unidades de intervenção que venham a ser delimitadas podem ser estabelecidas outras opções de reabilitação que serão objecto do respectivo enquadramento legal.

6.4.1.2. Numa operação a tão longo prazo, sujeita por isso a alterações na conjuntura e, certamente, a imponderáveis difíceis ou impossíveis de prever no momento actual, o controle de execução da operação é decisivo para corrigir eventuais desvios na trajectória e aperfeiçoar os instrumentos de intervenção com base na experiência adquirida.

Para esse efeito, aquele prazo será subdividido em três outros, coincidindo com os momentos legalmente determinados<sup>45</sup> para a avaliação formal e periódica (quinquenal) da operação, e em que terá lugar, em paralelo, a reprogramação das acções e o estabelecimento das prioridades para o período seguinte.

Em termos de avaliação de resultados, a coincidência do final do segundo quinquénio da operação com o XVIº Censo da População e VIº da Habitação (2021) permitirá concluir se a estratégia adoptada teve consequências no estancamento da queda demográfica da população residente<sup>46</sup> e se, desejavelmente, existem sinais de inversão dessa tendência, registada desde 1940.

6.4.1.2. Na carta n.º 13, representam-se as sete sub-operações de reabilitação e de requalificação do sistema infra-estrutural.

A estimativa do investimento público e do dos operadores de serviços públicos em cada um dos subsistemas e a estimativa do investimento privado necessário à reabilitação do edificado nos quarteirões adjacentes, está representado nas tabelas e gráficos incluídos no subcapítulo 6.9. “Estimativa Orçamental da Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto”.

---

<sup>45</sup> O nº 2 do art.º 19º do D.L. n.º 307/2009, de 23 de Outubro, determina que a câmara municipal submeterá, de cinco em cinco anos, “... à apreciação da assembleia municipal um relatório de execução da operação de reabilitação urbana (...)”.

<sup>46</sup> Uma demonstração efectiva da atracção residencial do CHP deverá considerar outros parâmetros que não só os dados dos Censos da População e da Habitação, confinados que estão aos resultados quantitativos do inquérito à população residente e/ou presente. Importará considerar e desenvolver as metodologias de análise apropriadas para estimar o crescimento do arrendamento habitacional, nomeadamente para populações com ocupação periódica, como é o caso dos estudantes, nacionais e estrangeiros.

No quadro abaixo resume-se, em termos globais, o investimento público e dos operadores de serviços públicos, na ordem dos 14 milhões de euros, valor que não inclui eventuais participações comunitárias. Estimou-se ainda um valor de cerca de 3,4 milhões de euros, a distribuir pelos 15 anos da operação, necessários para a conservação e manutenção corrente da infra-estrutura.

Em contrapartida, o investimento privado necessário à reabilitação do edificado é da ordem de 334 milhões de euros, abrangendo uma área bruta total (ABC) a reabilitar de cerca de 895,9 mil metros quadrados (vd. subcapítulo 6.9).

<b>Quadro 5 – Operação de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto</b> <b>Estimativa do investimento total de reabilitação e renovação da infra-estrutura viária</b>				
<b>Sub-operações</b>	<b>Área Superficial (m2)</b>	<b>Renovação do Espaço Público*</b>	<b>Renovação da Infra-estrutura subterrânea*</b>	<b>Investimento no Sistema Infra-estrutural*</b>
<b>1. Eixo Mouzinho / Flores</b>	34.915	4.428	2.952	<b>7.380</b>
<b>2. Sé</b>	5.395	946	631	<b>1.577</b>
<b>3. Belomonte / Taipas</b>	8.990	950	633	<b>1.583</b>
<b>4. S. João Novo / Comércio do Porto</b>	3.390	358	239	<b>597</b>
<b>5. Caldeireiros / Rua de Trás</b>	3.874	409	273	<b>682</b>
<b>6. Cimo de Vila / Batalha</b>	10.337	1.093	728	<b>1.821</b>
<b>7. Santa Clara</b>	2.240	237	158	<b>395</b>
<b>Total</b>	<b>69.141</b>	<b>8.421</b>	<b>5.614</b>	<b>14.035</b>
<b>Conservação corrente</b>	168.637	2.054	1.369	<b>3.423</b>
<b>*Unidade: Milhares de Euros</b>			<b>Fonte: elaboração própria</b>	

Na carta n.º 14, estabelece-se a correspondência espacial entre as sub-operações na infra-estrutura previstas neste projecto, com as operações de reabilitação delimitadas no Plano de

Gestão do Centro Histórico do Porto e, no Quadro 6, na página seguinte, a respectiva identificação:

Previamente ao projecto de desenvolvimento das sub-operações na infra-estrutura viária, impõe-se a realização de um levantamento exaustivo do sistema infra-estrutural geral desta área da Cidade e da sua adequação, em termos de capacidade e funcionalidade, às exigências de eventuais acréscimos das necessidades resultantes da operação de reabilitação urbana.

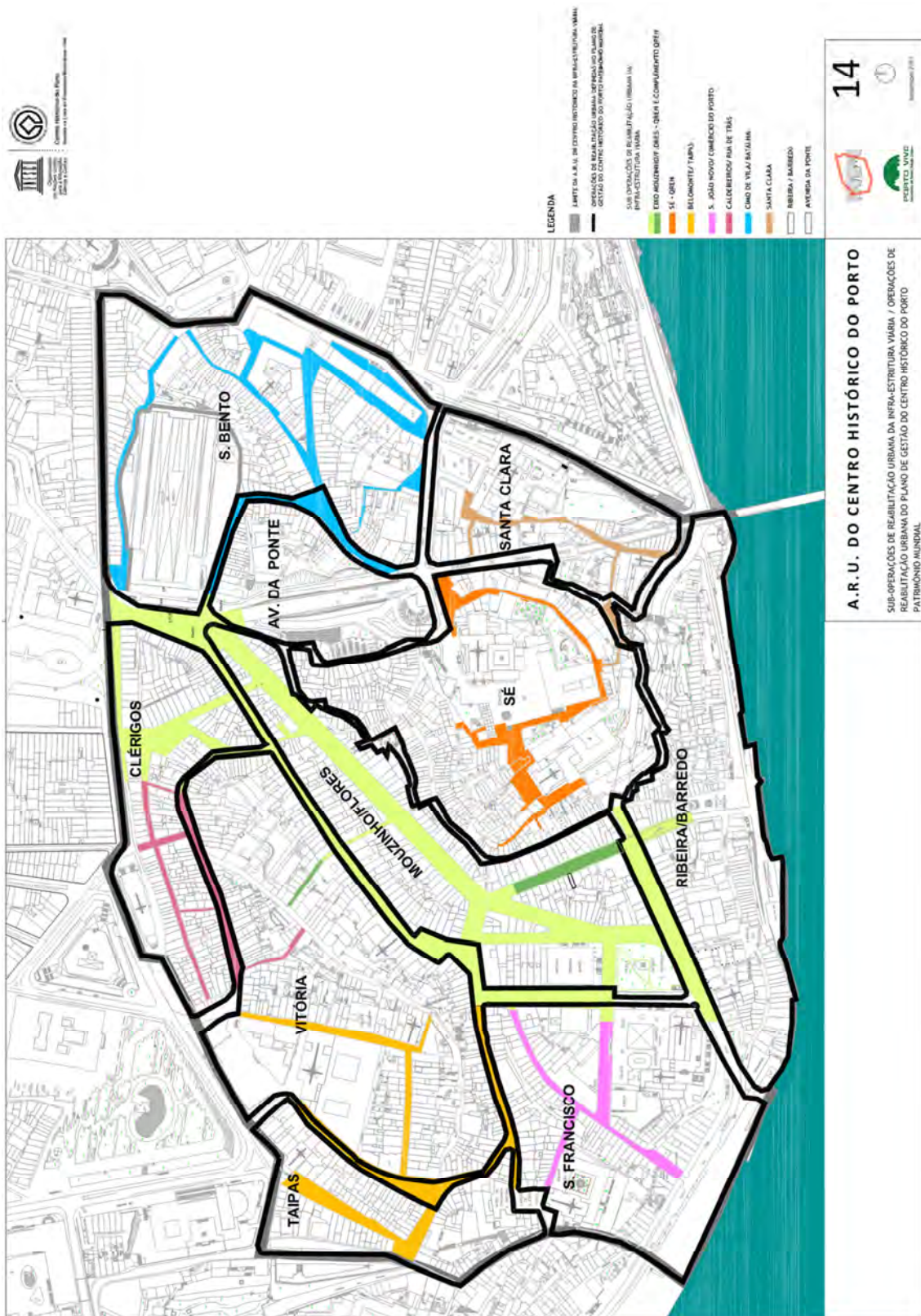
<b>Quadro 6</b>	
<b>Sub-operações na infra-estrutura</b>	<b>Operações delimitadas no Plano de Gestão do C.H.Porto</b>
<b>Eixo Mouzinho / Flores</b>	Clérigos, Mouzinho/Flores, S. Bento, Vitória, S. Francisco, Ribeira/Barredo
<b>Sé</b>	Sé
<b>Belomonte / Taipas</b>	Vitória, Taipas, S. Francisco
<b>S. João Novo / Comércio do Porto</b>	S. Francisco
<b>Caldeireiros / Rua de Trás</b>	Clérigos, Vitória
<b>Cimo de Vila / Batalha</b>	Avenida da Ponte, S. Bento
<b>Santa Clara</b>	Santa Clara, Ribeira/Barredo, Sé













**6.4.2 Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar os critérios de apreciação e licenciamento das operações urbanísticas e promover a qualificação dos operadores e intervenientes na reabilitação do edificado.**

A extensão generalizada ao Centro Histórico do Porto, da metodologia de licenciamento das operações urbanísticas nos moldes já praticados, com bons resultados, nas actuais unidades de intervenção geridas pela Porto Vivo, SRU, é uma questão decisiva para o sucesso desta operação.

É também uma condição indispensável para uniformizar procedimentos e critérios de salvaguarda dos bens patrimoniais, em prazos de apreciação compatíveis com as metas traçadas de execução da operação.

A experiência adquirida tem vindo a reforçar a importância de elaborar critérios de apreciação e avaliação das operações urbanísticas, tendo como objecto o edificado “corrente” do Centro Histórico do Porto, no qual se reflectam as normas e recomendações internacionais aplicáveis aos valores patrimoniais, e tanto quanto possível a serem consensualizados entre os sectores da administração pública que intervêm nos mesmos e os operadores urbanísticos, proprietários, promotores e projectistas. Deverão consistir em orientações gerais a adoptar para a conservação e beneficiação dos bens patrimoniais e em procedimentos de apreciação das pretensões sujeitas a licenciamento urbanístico que facilitem a resolução dos problemas concretos e específicos de cada intervenção.

A elaboração daqueles “critérios” não irá superar todas as dificuldades com que se defrontam os particulares quando intervêm nesta área da cidade. Por isso, considera-se que a entidade gestora da área de reabilitação urbana deverá tomar a iniciativa de, tão cedo quanto possível, proceder à concepção, elaboração e edição de um “Manual de Boas Práticas”, evolutivo, onde se exemplifiquem soluções para problemas concretos nos domínios do urbanismo, da arquitectura e da construção.

Um terceiro domínio, estreitamente relacionado com o anterior, em que se revela urgente agir por antecipação, diz respeito à preparação dos agentes que intervêm no projecto e na sua execução. Considera-se necessário encetar um esforço conjunto entre a entidade gestora, as organizações técnico-científicas especializadas, as ordens profissionais e as associações empresariais do ramo da construção civil, tendo em vista uma acção concertada nesse sentido, com metas bem definidas.

**6.4.3. Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos, melhores e mais diversificados investimentos privados na reabilitação do edificado e na revitalização do tecido económico**

A consolidação das intervenções, iniciadas ao abrigo do RJERU (D.L. n.º 104/2004, de 11 de Maio), é a **pedra de toque** da estratégia proposta. Este objectivo deverá ser conseguido nos três primeiros anos do prazo de execução da operação de reabilitação urbana.

6.4.3.1. Para esse efeito, uma maior extensão e um mais rápido desenvolvimento das intervenções da responsabilidade de privados - que constituem o cerne do processo da reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto -, devem ser alcançados, entre outras, pela remoção de eventuais obstáculos na aplicação dos documentos estratégicos das unidades de intervenção aprovados, como é o caso do emprego da figura do emparcelamento obrigatório em intervenções conjugadas de edifícios vizinhos ou, ainda, de disposições de afectação de usos que se revelaram desnecessários e de condicionamentos desproporcionados à dimensão de intervenções concretas.

A profunda alteração da conjuntura económica que se reflecte, em especial, no agravamento das condições de recurso a financiamento e crédito bancário, dificulta o investimento de maior escala e profundidade, quer na aquisição de prédios, quer na sua transformação. Em contraste, verifica-se a preferência por investimentos de menor risco, menor escala e orientados principalmente para a reforma dos espaços interiores e para a conservação das construções existentes. Assim, algumas orientações seguidas anteriormente nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados, ainda que justificáveis de um ponto de vista técnico, revelam-se de difícil aplicação nas actuais circunstâncias e podem obstar a um maior desenvolvimento do processo de reabilitação.

6.4.3.2. Nestas circunstâncias, ponderando o interesse público do processo de reabilitação urbana e os interesses particulares em presença, as operações de reabilitação correspondentes aos emparcelamentos e/ou às intervenções conjugadas de prédios vizinhos, de carácter obrigatório, previstos nas unidades de intervenção com documentos estratégicos aprovados, passam a ser consideradas de execução facultativa pelos respectivos proprietários.

Excluem-se de tal determinação, as parcelas 09 e 10 e parte das parcelas 08, 23 e 24 (logradouros) da intervenção conjugada “C”, prevista para o quarteirão de S. Domingos (Q\_14012), e que são necessárias, face aos estudos já realizados, à construção de um aparcamento de viaturas automóveis, numa área não coberta por outros parques existentes, para atenuar o problema na parte média de Mouzinho da Silveira, área de grande pressão e fora da influência dos 2 parques já existentes, situados nos seus extremos (Infante e Cardosas).

6.4.3.3. Também as afectações de uso previstas para as parcelas 25, 26, 29 e 30 do quarteirão das Cardosas (Q\_14017) e para a parcela 20 do quarteirão de S. Domingos (Q\_ 14012), são eliminadas, dado não se justificar a sua manutenção.

No primeiro caso, porque o programa previsto de hotelaria teve cabimento nas parcelas 27 e 28 do quarteirão. No segundo caso, por o programa para ali previsto dever ser aproximado geograficamente, com vantagem, de áreas de maior pendor residencial.

6.4.3.4. Será eliminada a obrigatoriedade de demolição parcial ou integral, aí incluído o acesso vertical e os dois saguões existentes, do interior do edifício correspondente à parcela 06 do quarteirão de Ferreira Borges (Q\_ 13006), dado tal prescrição, face às circunstâncias actuais atrás referidas, desmotivar economicamente a reabilitação e o aproveitamento do edifício existente.

6.4.3.5. Em qualquer circunstância, os prédios abrangidos pelas alterações descritas anteriormente, deverão ser reabilitados de forma a que atinjam um nível de conservação igual ou superior a 3, a que corresponde um estado de conservação médio, bem como deverão dar cumprimento às restantes determinações específicas constantes dos documentos estratégicos em vigor. O referido nível 3 é determinado nos termos estabelecidos na Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de Novembro.

6.4.3.6. Também a introdução de alguns aperfeiçoamentos na condução da operação no terreno, que facilitem as decisões de investimento, poderão ter um efeito positivo na velocidade do processo e na concretização deste objectivo estratégico. Designadamente:

- a flexibilização do faseamento de execução das prescrições enunciadas nos documentos estratégicos aprovados, preconizando-se, em geral e quando a tal nada obstar, numa primeira fase, uma intervenção sobre a estrutura exterior das edificações, de molde a estancar processos de deterioração induzidos principalmente por deficiências e estragos na cobertura, fachadas, empenas e caixilharias, e, em fase subsequente, a intervenção mais profunda no interior das mesmas,

- a melhor adequação dos fins aos meios técnicos e humanos disponíveis, evitando tratar por igual e em simultâneo frentes urbanas extensas, heterogéneas e complexas, como é o caso, por exemplo, da rua de Mouzinho da Silveira<sup>47</sup>. Neste e noutros casos, justifica-se escolher selectivamente os alvos da acção de reabilitação, para aí concentrar esforços.

6.4.3.7. Iniciar, tão cedo quanto possível, a delimitação de unidades de intervenção nos três quarteirões (Q\_14021, Q\_15033, Q\_15035 e Q\_15028), da frente urbana oeste da Rua das Flores e do Largo dos Lóios.

Ao contrário da prática antecedente, em que a unidade de intervenção correspondia à totalidade do quarteirão, neste caso poderá optar-se, com vantagem, por uma escolha mais selectiva, parcial, das frentes mais dinâmicas e de maior repercussão na área envolvente.

6.4.3.8. No caso específico da sub-operação Morro da Sé, quer a concretização dos projectos de residência de estudantes e de uma unidade hoteleira, quer um esforço direccionado para a captação de investimento privado em edificações, poderá permitir superar as dificuldades persistentes na atractividade residencial de sectores mais diversificados. Entre outras medidas,

---

<sup>47</sup> A carta 15 representa o estado actual do processo de reabilitação do edificado nas frentes urbanas da Rua de Mouzinho da Silveira.

justifica-se dar uma atenção particular às áreas que apresentam maior motivação para o investimento privado, sem prejuízo dos outros objectivos que enformam esta sub-operação.

6.4.3.9. A modernização do espaço público e a reabilitação das edificações degradadas, geram um clima propício à valorização da propriedade, atraem mais e melhor investimento e geram oportunidades de ocupação que requerem um bom estado de conservação e de funcionamento dos edifícios, ou seja, a realização de obras de reabilitação interior.

Este benefício de médio prazo não se alcança sem que, enquanto decorrem as obras, haja dificuldades e transtornos irremediáveis nas actividades situadas nas suas margens e, no caso da rua de Mouzinho da Silveira, na fluidez da circulação. Nestas circunstâncias, a entidade gestora providenciará no sentido de delinear um plano de comunicação dirigido aos mais directamente afectados.

Em Anexo 3. incluíram-se elementos descritivos e gráficos do projecto de reabilitação dos arruamentos urbanos do eixo Mouzinho/Flores, cuja execução se iniciará a curto prazo.

6.4.3.10. Ainda no âmbito deste objectivo estratégico, enquadra-se a preparação e execução de um plano de obras de conservação nos prédios municipais da Ribeira/Barredo, a ser coordenado com a empresa municipal responsável pela gestão daquele parque edificado.

6.4.3.11. É de admitir que a maior qualificação das intervenções físicas tenha repercussões favoráveis na qualificação dos investimentos subsequentes, especialmente investimentos na criação de novos espaços comerciais e de serviços. Alguns exemplos, nomeadamente a reabilitação criteriosa do edifício da Fundação da Juventude, no Largo de S. Domingos, apontam nesse sentido.

Por isso, a recuperação criteriosa e cuidada dos espaços públicos e privados constitui-se como um vector com incidência económica de grande relevância para o futuro do Centro Histórico do Porto, devendo limitar-se estritamente quaisquer intervenções que adulterem o valor patrimonial e cultural das edificações históricas tradicionais, de molde a garantir a sua coerência arquitectónica, única e irrepetível.

Em síntese, o cumprimento deste objectivo estratégico no curto prazo de três anos, exigirá uma acção concertada a vários níveis, reunindo diferentes componentes, com metas bem estabelecidas.

O planeamento das acções concorrentes para o cumprimento deste objectivo, é uma **tarefa prioritária** da gestão integrada da operação.







#### 6.4.4. **Equilibrar** territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana no Centro Histórico do Porto com a escolha criteriosa das prioridades de execução das sub-operações e de definição de novas unidades de intervenção

Com a consolidação das sub-operações referidas no objectivo anterior, estão criadas as condições para dar início a novas sub-operações e concomitante delimitação de novas unidades de intervenção.

6.4.4.1. A selecção e o ritmo de delimitação de novas unidades de intervenção serão da responsabilidade da entidade gestora, de acordo com os seguintes critérios gerais:

- consolidação das sub-operações em curso, tal com já se referiu em 6.4.3., e incluindo também os quarteirões situados no limite da sub-operação Mouzinho/Flores com a sub-operação da Ribeira/Barredo (Q\_13015, Q\_13016),

- unidades de intervenção a delimitar com o início das intervenções programadas no subsistema infra-estrutural, em especial, nos quarteirões e/ou frentes urbanas que facejam com as vias de maior importância de cada um deles e que revelam maior potencial de contágio à envolvente.

- unidades de intervenção em que, por oportunidade conjuntural ou circunstância de excepção, se justifique dar primazia. A decisão deverá ser fundamentada quanto à oportunidade e relevância, bem como quanto à disponibilidade de meios técnicos e humanos para a executar sem prejuízo das metas traçadas para a operação. A este propósito, a condução eficaz da operação poderá determinar que, por economia de esforço, a delimitação das unidades de intervenção incida em concreto sobre conjuntos territoriais diversos do do quarteirão, como aliás se admite no RJRU - n.º 2 do art.º 34º.

6.4.4.2 Assim, nos termos do n.º 3 do artigo 33º, do RJRU, prevê-se, desde já, a delimitação de unidades de intervenção nos quarteirões Q\_14021, Q\_15028, Q\_15033, Q\_15035, Q\_13015 e Q\_13016, de molde a intensificar a revitalização social e económica no eixo urbano de Mouzinho/Flores/Infante e tendo como objectivos específicos:

- a) A dotação de condições de habitabilidade e funcionalidade das edificações, designadamente no que se refere à estética, à salubridade e à segurança das edificações existentes, a reabilitar, e o incremento da sua qualidade do ponto de vista do conforto térmico, da eficiência energética e das acessibilidades próprias,
- b) O incremento da oferta habitacional, em condições funcionais e económicas atractivas para os sectores populacionais interessados em residir no Centro Histórico do Porto, designadamente, o incremento do parque imobiliário destinado a arrendamento,
- c) A preservação e conservação dos espaços não edificados no interior dos quarteirões, promovendo a remoção de construções e ocupações precárias e a qualificação dos alçados de tardo das construções principais, tendo em vista a salubridade e ventilação dos espaços interiores,

- d) A disponibilização de espaços construídos, adequadamente infra-estruturados, destinados a acolher actividades comerciais e de serviços, designadamente para servir a crescente procura turística,
- e) A valorização das características arquitectónicas, paisagísticas e ambientais dos conjuntos edificados, designadamente, promovendo a remoção de acrescentos, adereços, objectos e materiais que desqualificam o património edificado.

Na carta n.º 16 identificam-se as unidades de intervenção referidas.

6.4.4.3. O diagnóstico do território efectuado, indicia a importância de, após a consolidação das sub-operações de Mouzinho/Flores e do Morro da Sé, abrir novas frentes de reabilitação urbana em áreas ainda não atingidas, como é o caso da colina da Vitória, dando início à sub-operação designada de Taipas/Belomonte.

O equilíbrio territorial do processo no seu todo, reclama a atenção para aquele território, praticamente intocado em termos de reabilitação urbana, mas com potencialidades muito próprias para atrair novos residentes e, assim, dar um sério contributo ao principal objectivo do Masterplan, a re-habitação da Baixa do Porto.

Esta sub-operação consiste numa intervenção de requalificação e modernização de seis arruamentos, com uma área superficial de 8.990 m<sup>2</sup> e investimento estimado de 1 milhão e 600 mil euros, dos quais, cerca de 1 milhão é da responsabilidade da autarquia. Em contrapartida, o investimento privado necessário à reabilitação do edificado marginal é superior a 62 milhões de euros. Esta sub-operação apresenta pois um rácio de investimento público/investimento privado muito favorável: 0,03.

A sub-operação apresenta condições muito favoráveis para se desenvolver como um pólo residencial, dada a proximidade a equipamentos. Entre outros, a proximidade a uma área de comércio tradicional, (Leões-Carlos Alberto-Cedofeita), a uma grande concentração de serviços de saúde e à urgência hospitalar (Hospital de St. António), a equipamentos culturais e dos ensinos médio, profissional e superior, a áreas verdes de dimensão significativa (Virtudes e Cordoaria) e, finalmente, também próxima de duas áreas de estacionamento subterrâneas de grande capacidade (Relação e Pr. de Lisboa). Dispõe, na imediata proximidade, de um serviço de transportes colectivos de boa capacidade e frequência de passagem, estabelecendo ligações ao metro do Porto na Av. dos Aliados e em S. Bento.

Detém uma das maiores ofertas da cidade em termos de apoio à terceira idade, mas o mesmo não se passa no que respeita à educação primária e pré-primária. A rarefacção da população juvenil residente não coloca, de momento, grande pressão no que respeita a este tipo de oferta, mas o mesmo não se pode dizer da população flutuante, empregada nos serviços e actividades comerciais nas redondezas, onde o apoio a mães com crianças de tenra idade e o acolhimento de crianças do pré-escolar tem uma procura efectiva e uma resposta insuficiente.

Ainda que deva merecer um inquérito e um estudo mais aprofundados, a dotação, nesta área alta da cidade, de uma cadeia de equipamentos para a população infantil e juvenil, na proximidade dos locais de trabalho dos progenitores, cobrindo as necessidades educativas dos

diferentes estratos, poderá constituir-se como oportunidade de desenvolvimento específico e diferenciador.

Para completar o programa de intervenção na colina da Vitória, é de todo o interesse verificar a viabilidade de localização de equipamentos de apoio ao desporto, de que o Centro Histórico do Porto está tão carente, eventualmente no vale das Virtudes, contribuindo assim para revitalizar o magnífico espaço verde aí construído, hoje subaproveitado. Tal programa deverá incluir ainda a previsão de um sistema de acessos mecânico que facilite as deslocações entre as duas cotas tão distintas.

6.4.4.4. A sub-operação de Santa Clara, localizada num território charneira entre a Baixa e as escarpas do Douro, de grande visibilidade, com potencialidades próprias, e um rácio investimento público/investimento privado muito favorável, deverá ocorrer em paralelo com a sub-operação Taipas/Belomonte.

6.4.4.5. A médio e longo prazos a delimitação das unidades de intervenção irá ser consequência das prioridades a definir pela entidade gestora para a execução das sub-operações no sistema infra-estrutural, tendo em consideração os objectivos estratégicos, a conjuntura e os resultados da avaliação efectuada ao período antecedente. A definição de prioridades terá em atenção que as restantes sub-operações, no que respeita à intervenção pública, deverão estar concluídas no final do segundo quinquénio de molde a atingir o 1º objectivo operacional definido mais adiante – 6.5.1: *“Reabilitar integralmente o espaço público nos dois primeiros quinquénios do prazo de execução da operação”*.

#### 6.4.4.6. Estacionamento

No interior das parcelas: quer a estrutura viária muito apertada, de difícil acesso e manobra, quer a requalificação ambiental que se pretende atingir no processo de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto, aconselham a uma abordagem prudente do problema do estacionamento de veículos privados, especialmente nas áreas mais antigas onde prevalece a malha e o cadastro de origem medieval. De facto, as características ocupacionais do CHP dificultam de forma muito estrita a resolução do problema no interior das parcelas, não só pela estreiteza da generalidade das mesmas como ainda, e quando mais largas, poderem implicar alterações dos vãos do rés-do-chão, o que de um modo geral poderia conduzir ao desfiguramento das emblemáticas fachadas dos edifícios correntes.

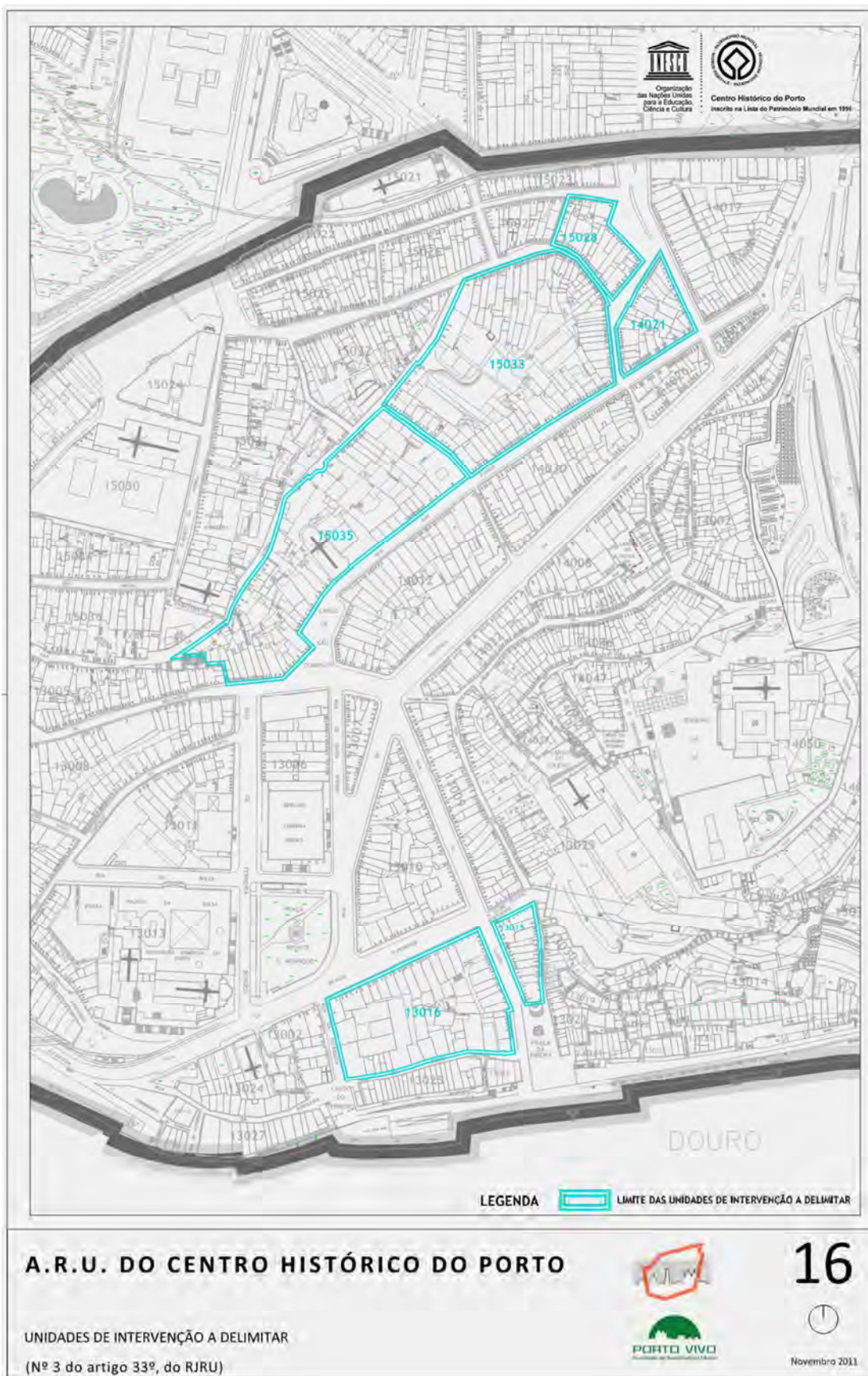
Isso mesmo é reconhecido pelo Município do Porto quando, no art.º 66º do Regulamento do Plano Director Municipal, enuncia, de forma genérica para a cidade (vd. a) e b) do n.º 1 do mesmo). um conjunto de isenções às regras de dimensionamento do estacionamento estabelecidas, podendo a CMP deliberar, em caso de estarem em causa valores patrimoniais, no sentido da sua isenção total ou parcial.

Em qualquer circunstância, eventuais propostas de criação de estacionamento no interior das parcelas só se poderão colocar aquando da apresentação de projectos de licenciamento das operações urbanísticas e, de forma mais integrada, no desenvolvimento dos projectos específicos para as unidades de intervenção a delimitar nos termos do RJRU.

Em áreas do domínio público: o Centro Histórico do Porto já dispõe, no interior do seu território ou na sua imediata proximidade, de uma das maiores reservas de estacionamento da cidade, a saber: Parque do Infante (313 lugares), Parque das Cardosas (320), Parque da Alfândega (245), Pr. de Lisboa (400), Cordoaria (333), Duque de Loulé (140).

No âmbito da intervenção no eixo Mouzinho/Flores, está ainda previsto um parque de menores dimensões no quarteirão de S. Domingos (Q\_14012), para cerca de 80 lugares, da iniciativa da Porto Vivo, SRU, para atenuar o problema na parte média de Mouzinho da Silveira, área de grande pressão e fora da influência dos 2 parques já existentes, situados nos seus extremos (Infante e Cardosas).

O Município do Porto dispõe ainda de uma grande reserva de espaço, na margem direita da Av. da Ponte, cuja capacidade, de acordo com o projecto desenvolvido pelo Arq. Siza Vieira, poderá atingir 370 lugares, cobrindo necessidades na parte leste do Centro Histórico do Porto, incluindo a Sé (cota alta) e Corpo da Guarda, e do lado oposto, as edificações e actividades das ruas Chã, Cimo de Vila e Saraiva de Carvalho.







#### 6.4.5. Sanar a cicatriz urbana, aberta pela Avenida da Ponte

A ferida - por mais de 60 anos a latejar no coração da Cidade -, originada pelas demolições no denso tecido urbano da Sé, para abertura da Av. de D. Afonso Henriques (vulgo, Avenida da Ponte), nos anos 40, carece de solução. Mais a mais, por se constituir como uma oportunidade rara de, através de uma intervenção vigorosa mas muito qualificada, dignificar a urbe e o seu centro urbano e produzir um novo impulso no processo de reabilitação em curso.

Reclamará, pelo privilégio do lugar em que assenta, por um programa excepcional, de forte cariz institucional, capaz de traduzir simbolicamente a ambição do Porto em forjar o futuro como tantas vezes o fez no passado.

Do ponto de vista desta operação e, em geral, do processo de reabilitação urbana da Baixa do Porto, iniciar-se-à este processo logo que as condições possam ser reunidas, de forma a atingir-se a sua maturidade no final do primeiro triénio deste programa, abrindo-se então uma segunda fase destinada a dar-lhe execução.

#### 6.4.6. **Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados**

Ainda que aspectos fundamentais deste objectivo estejam para além do alcance directo deste programa estratégico, considera-se indispensável, senão mesmo decisivo para o financiamento das intervenções projectadas, propor superiormente aperfeiçoamentos no regime fiscal existente, designadamente no que respeita às regras actuais de isenção do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).

Estabelecida no regime de benefícios fiscais existente a isenção total deste imposto para imóveis classificados, considera-se que deverá ser dado o mesmo tratamento que oportunamente foi estabelecido para o Imposto Municipal sobre Transacções de imóveis (IMT), aplicando-se por inteiro única e exclusivamente a edifícios individualmente classificados e a todos aqueles que, comprovadamente, concluíram obras de reabilitação.

A não o fazer, isto é, aplicando-se de forma indiscriminada a todos os imóveis que compõem uma área classificada de interesse nacional, como é o caso do Centro Histórico do Porto<sup>48</sup>, estar-se-á a premiar a inacção dos proprietários que não realizam obras de reabilitação nos seus imóveis e impede-se a aplicação do disposto no n.º 2, do art.º 65º do RJRU, que prevê o agravamento daquele imposto caso o imóvel tenha um nível de conservação classificado com 1 ou 2, nos termos legalmente previstos.

Quer por razões ligadas à presente conjuntura económica e financeira nacional, quer porque ainda apresente disfuncionalidades, como aquela que acima se referiu, o sistema de incentivos fiscais existente carece de aperfeiçoamentos e de consolidação das respectivas medidas, estando sujeito, previsivelmente, a modificações durante os próximos anos. Deverá por isso ser acompanhado por especialistas na sua aplicação concreta ao Centro Histórico do Porto.

---

<sup>48</sup> Feita uma estimativa dos valores da não aplicação do IMI, admite-se que o valor anual que está em causa é superior a 2 milhões de euros! (vd. subcapítulo 6.9)

6.4.7. **Dotar** a operação de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto de um modelo de gestão dedicado, integrando as componentes de planeamento, gestão territorial, dinamização das entidades públicas e privadas, e de monitorização e avaliação de resultados.

*A “estratégia implica a capacidade de antecipar e de aí retirar análises pertinentes, mas também a de mobilizar as forças e de as dispor em posição de combate para preparar e defrontar o futuro. (...) Os dispositivos organizacionais (...) contribuem fortemente para o vigor e a qualidade do trabalho estratégico.”<sup>49</sup>*

A organização é a alma e o corpo de um projecto estratégico, sem a qual este não terá futuro. Da boa escolha do modelo a seguir, dependerá em larga medida o sucesso da operação e o cumprimento dos prazos estabelecidos.

Em 7.1. “Modelo de Gestão e de Execução”, expor-se-á o modelo a configurar.

---

<sup>49</sup> Citação retirada e traduzida de “Du bon usage de la ville” (2009), pgs 116-117, da autoria de Alain Bourdin, professor e director do Instituto Francês de Urbanismo (Universidade Paris VIII).

#### 6.4.8. **Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação**

Para a prossecução deste objectivo, a entidade gestora promoverá:

- a auscultação organizada:

- de entidades relacionadas com o sector social, económico e cultural, com reconhecida expressão no Centro Histórico do Porto, e de representantes de outras instituições, de carácter não sectorial, aqui sedeadas,

- de organismos desconcentrados da administração central especialmente relevantes para as finalidades da operação, e de representantes da administração local (Juntas de Freguesia),

- e, ainda, por individualidades especialmente convidadas, atendendo a critérios relevantes para a finalidade da operação,

cuja finalidade é a de dar um suporte de apoio público ao programa estratégico, potenciar as acções preconizadas e dar contributos essenciais na avaliação dos resultados e no aperfeiçoamento da condução da operação.

- no início de cada sub-operação prevista, um plano de comunicação dirigido aos residentes e utentes da área abrangida, sobre os objectivos, acções e metas da mesma.

- uma acção pedagógica, persistente e continuada, no sentido de apelar à elevação do empenhamento cívico das populações, à sensibilização para a defesa e conservação em bom estado do espaço público e dos bens patrimoniais e ao desenvolvimento do espírito de solidariedade e da entreaajuda entre vizinhos, especialmente dos mais fragilizados.

## 6.5. OBJECTIVOS OPERACIONAIS

Os objectivos operacionais permitem articular as intervenções estruturantes de longo prazo, designadamente, as intervenções no espaço público e nas correspondentes infra-estruturas urbanas (adiante designado por *sistema infra-estrutural*), com as intervenções de curto prazo, aqui entendido, como o período correspondente ao primeiro quinquénio de execução do programa estratégico. Assumem a forma de balizas temporais, encadeadas, para que o resultado final pretendido possa ser alcançado no prazo máximo atrás estabelecido, 15 anos.

Elegeram-se oito objectivos operacionais:

1. Reabilitar integralmente o sistema infra-estrutural nos dois primeiros quinquénios do prazo de execução da operação,
2. Consolidar as intervenções de reabilitação urbana, já iniciadas, até final do primeiro triénio daquele prazo, incluindo a definição de unidades de intervenção na frente urbana oeste, da Rua das Flores,
3. Abrir novas frentes (unidades de intervenção), na sequência das intervenções nos subsistemas infra-estruturais, de acordo com prioridades a estabelecer e tendo em conta a progressiva disponibilização de recursos técnicos e humanos, tendo como limite temporal o 12º ano da execução da operação,
4. Concretizar o programa e preparar o lançamento do projecto de reabilitação da Avenida da Ponte, no primeiro triénio,
5. Alargar, com o início da operação, a actividade licenciadora da Comissão Especial de Apreciação a toda a área do Centro Histórico do Porto,
6. Constituir a equipa de gestão da operação de reabilitação urbana após a publicação oficial, em Diário da República, da delimitação da ARU,
7. Criar um grupo de trabalho, não permanente, para estudar e propor aperfeiçoamentos do regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis ao Centro Histórico do Porto.
8. Estabelecer e desencadear o processo de auscultação da comunidade de interessados do Centro Histórico do Porto após o início da operação.

De acordo com a estratégia adoptada, a intervenção no sistema infra-estrutural comanda e estabelece o ritmo da operação, em especial, a delimitação das unidades de intervenção e o concomitante início dos procedimentos tendentes a reabilitar o edificado privado. Em consequência, as prioridades de delimitação das unidades de intervenção decorrerão, em primeiro lugar, das prioridades estabelecidas para aquele sistema, e devem obedecer a um

princípio de concentração de esforços para produzir resultados visíveis e estimular a intervenção privada.

Eventuais excepções a estas regras terão de ser ponderadas, caso a caso, e deverão ser fundamentadas quanto à oportunidade, relevância e disponibilidade de meios e recursos.

Para se atingir no final do 3º quinquénio o objectivo traçado, concluir a operação, as últimas unidades de intervenção deverão estar delimitadas no final do 12º ano da mesma, abrindo o espaço de tempo necessário à reabilitação das respectivas edificações pelos privados.



## 6.6. PRIORIDADES

Nos subcapítulos anteriores apontaram-se, de forma avulsa, diversas prioridades para a operação de reabilitação urbana, que agora se irão sistematizar.

As prioridades a estabelecer para o desenvolvimento da operação, decorrem e subordinam-se aos objectivos estratégicos e operacionais atrás explicitados, tendo como referência a periodização quinquenal que se adoptou como regra. Como também se disse em 6.2, programar em maior detalhe para além do primeiro quinquénio da operação, não se justifica.

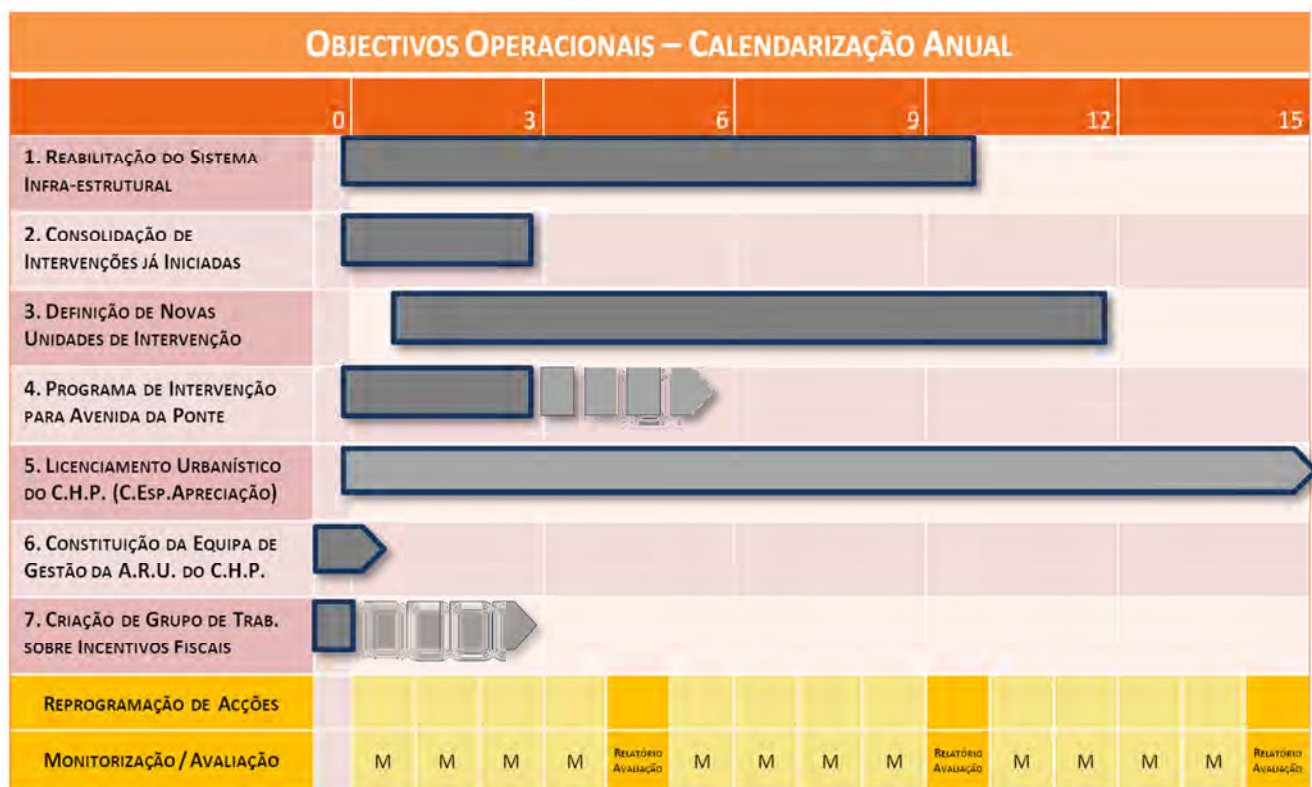
Em consequência, no final de cada um desses períodos quinquenais, efectuar-se-á uma reprogramação mais fina da fase seguinte, atendendo aos resultados alcançados no período que termina. E se graduarão, nessa oportunidade, as prioridades das acções a desencadear.

No primeiro quinquénio do prazo temporal da operação de reabilitação urbana dar-se-á prioridade às acções e medidas que permitam:

1. constituir e tornar operacional a equipa de gestão do programa estratégico e, de um modo geral, criar as condições organizacionais para iniciar e dar continuidade à operação, designadamente, estabelecer o quadro de monitorização da mesma, de forma a reunir condições para dar resposta à obrigação imposta pelos n.º 1 e n.º 2, do artigo 19º do RJRU.
2. dar início à actividade de licenciamento urbanístico no âmbito da Comissão Especial de Avaliação, em funcionamento na Porto Vivo, SRU.
3. consolidar as intervenções realizadas e em curso, as sub-operações de Mouzinho/Flores e Morro da Sé, o que determinará, quando necessário, planear de acordo com as orientações traçadas em 6.4.3. e dar execução às componentes em falta, nomeadamente a definição de novas unidades de intervenção na frente urbana oeste da Rua das Flores.
4. coordenar com os serviços municipais responsáveis, a programação e início de execução da campanha de conservação do extenso património municipal existente na sub-operação da Ribeira/Barredo,
5. preparar o lançamento da sub-operação Avenida da Ponte, apresentando à Câmara Municipal um plano para o efeito, com base num programa consensualizado entre aquela, a entidade gestora da operação e outras entidades que legalmente se devam pronunciar,
6. dar início às sub-operações de Taipas / Belomonte, na colina da Vitória e de Santa Clara, na Sé.

## 6.7. PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

A tradução gráfica das metas temporais dos Objectivos Operacionais, representa-se no cronograma seguinte:



## 6.8. QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO URBANA

Contam-se diferentes tipos de apoios e incentivos à reabilitação urbana, destinados aos proprietários e investidores. A Porto Vivo, SRU procura, desde a sua constituição, para além de divulgar, também incrementar e diversificar as formas de apoio disponíveis.

É muitas vezes apontada a insuficiência quanto a instrumentos fiscais e financeiros ou linhas de crédito dirigidas à administração local ou a particulares e entidades privadas que verdadeiramente despoletem intervenções de reabilitação urbana. Contudo, têm surgido no campo da fiscalidade, por exemplo, regimes especiais de impostos sobre rendimentos e regimes especiais de impostos e taxas municipais com incidências sobre o património imobiliário. Outras medidas de apoio, como é o caso do RECRUA, têm sido dirigidas a edifícios tomados isoladamente, nomeadamente, apoios financeiros à reabilitação.

Num outro âmbito, os incentivos à reabilitação fazem-se também no plano da agilização e simplificação dos processos administrativos. Na realidade, a obrigatoriedade de cumprimento de determinados processos burocráticos resulta em atrasos na intervenção no terreno e respectivos prejuízos económicos que importa serem eliminados. O Decreto-Lei 104/2004, de 7 de Maio, constituindo-se como o Regime Excepcional de Reabilitação Urbana de Áreas Críticas de Recuperação e Reconversão Urbanística e zonas urbanas históricas, foi o diploma que veio a enquadrar a constituição das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU), representando um passo significativo para a focalização da intervenção prioritária a ser despoletada, dotando ainda este sector de agentes agilizadores e facilitadores dos processos de reabilitação urbana.

Sintetizam-se no Anexo 2. **INCENTIVOS E PROGRAMAS DE APOIO**, os benefícios decorrentes da utilização de instrumentos que contribuem para incentivar processos de reabilitação urbana, tanto num plano processual como fiscal, recuperando-se, complementarmente, os programas nacionais promovidos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, os incentivos relativos aos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, os instrumentos promovidos pela Porto Vivo, SRU, os apoios no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) e uma nota para a Iniciativa JESSICA.

## 6.9. ESTIMATIVA ORÇAMENTAL DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO HISTÓRICO DO PORTO

Nas páginas seguintes, apresentam-se tabelas e gráficos que sintetizam as principais componentes orçamentais desta operação, divididas em quatro alíneas:

- as tabelas 1 e 2 e o gráfico n.º 1, referem-se ao investimento no sistema infra-estrutural (renovação do espaço público e da infra-estrutura subterrânea), no total e distribuído de acordo com o faseamento previsível das 7 sub-operações consideradas – a ocorrer nos dois primeiros quinquénios. Considerou-se ainda um valor constante para a conservação corrente da infra-estrutura no Centro Histórico do Porto ao longo dos 15 anos da operação.

O valor total do investimento no sistema infra-estrutural, excluindo a conservação corrente, foi estimado em cerca de 14 milhões de euros. Deste valor, cerca de metade diz respeito à sub-operação Mouzinho/Flores, incidente no primeiro triénio da operação e cuja candidatura ao financiamento comunitário foi recentemente aprovada.

Também se incluiu a estimativa de eventual comparticipação comunitária: considerou-se 80% da despesa elegível.

- as tabelas 3 e 4 e o gráfico 2, referem-se ao investimento privado em obras de reabilitação e foi estimado em função do grau de intervenção. Foi relacionado e associado ao desenvolvimento temporal das sub-operações no sistema infra-estrutural, de acordo com o conceito operacional adoptado neste projecto.

O investimento privado total foi estimado em cerca de 335 milhões de euros, atingindo no final da operação cerca de 96,5%, ou seja, cerca de 322 milhões de euros.

- as tabelas 5 e 6 estimam a receita fiscal em IVA, agregada por taxa aplicável, e a receita do licenciamento das operações urbanísticas (contemplando as reduções em vigor no município do Porto para obras de reabilitação urbana).

O total estimado da receita fiscal em IVA, é da ordem dos 16,7 milhões de euros, enquanto que as receitas provenientes do licenciamento urbanístico, atingirão cerca de 1,6 milhões de euros.

- as tabelas 8 e 9 estimam a receita fiscal total, com inclusão das receitas do IMI em caso de revisão do Estatuto dos Benefícios Fiscais, conforme se propõe no subcapítulo 6.4.6 – **Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento , aplicáveis a áreas e edifícios classificados.**

Neste cenário, estimou-se uma receita total em IMI, no final da operação, de perto de 31 milhões de euros.

- o gráfico n.º 3 faz a síntese dos resultados antecedentes, sendo notória a influência do IMI na receita fiscal considerada.

A irregularidade das curvas que representam a receita fiscal estimada, explicam-se por um lado pelo volume de obra em curso em cada momento da operação, com implicações directas na receita em IVA, por outro, pela oscilação da receita do IMI. À medida que a operação progride, esta receita será influenciada pela isenção temporal (período de 5 anos) estabelecida no município do Porto, na sequência das obras de reabilitação.

Não se estimaram valores para o IMT por falta de informação disponível sobre as receitas deste imposto para a área em estudo.



## ARU - Centro Histórico do Porto

### Estimativa Orçamental da Operação de Reabilitação Urbana

#### a) Investimento no Sistema Infra-estrutural

Sub-operações	Área Superficial	Renovação do Espaço Público	Renovação da Infra-estrutura subterrânea	Investimento no Sistema Infra-estrutural
	(m2)	(Milhares de Euros)	(Milhares de Euros)	(Milhares de Euros)
1. Eixo Mouzinho / Flores	34.915	4.428	2.952	<b>7.380</b>
2. Sé	5.395	946	631	<b>1.577</b>
3. Belomonte / Taipas	8.990	950	633	<b>1.583</b>
4. São João Novo / Comércio do Porto	3.390	358	239	<b>597</b>
5. Caldeireiros / Rua de Trás	3.874	409	273	<b>682</b>
6. Cimo de Vila / Batalha	10.337	1.093	728	<b>1.821</b>
7. Santa Clara	2.240	237	158	<b>395</b>
<b>Total</b>	<b>69.141</b>	<b>8.421</b>	<b>5.614</b>	<b>14.035</b>
Conservação Corrente	168.637	2.054	1.369	3.423

Nota: Tendo em linha de conta que o total da área a intervencionar (69,141 m2) corresponde a 41% da área global do sistema infra-estrutural da ARU do Centro Histórico do Porto, foi estimado o investimento em conservação corrente para a restante área que não é objecto de sub-operação específica. Assim, para esta área sujeita a conservação corrente, estimou-se que o investimento real representa 10% do investimento global no sistema infra-estrutural se toda a ARU do Centro Histórico do Porto fosse intervencionada.

**Tabela 1: Total do Investimento no Sistema Infra-estrutural, por Sub-operação, por um período de 15 anos**





	Operação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Renovação do Espaço Público	(a)	2.053	1.993	1.328	332	570	428	215	376	676	451	-	-	-	-	-
1. Eixo Mouzinho / Flores		1.107	1.993	1.328												
2. Sé		946														
3. Belomonte / Taipas					238	428	285									
4. São João Novo / Com. do Porto							143	215								
5. Caldeireiros / Rua de Trás									102	184	123					
6. Cimo de Vila / Batalha									273	492	328					
7. Santa Clara					95	142										
Renovação de Infra-estrutura subterrânea	(b)	1.369	1.328	886	221	380	286	143	250	450	300	-	-	-	-	-
1. Eixo Mouzinho / Flores		738	1.328	886												
2. Sé		631														
3. Belomonte / Taipas					158	285	190									
4. São João Novo / Com. do Porto							96	143								
5. Caldeireiros / Rua de Trás									68	123	82					
6. Cimo de Vila / Batalha									182	328	218					
7. Santa Clara					63	95										
Conservação Corrente	(c)	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228	228
<b>Total do Investimento no Sistema Infra-estrutural</b>	<b>(a)+(b)+(c)</b>	<b>3.650</b>	<b>3.549</b>	<b>2.442</b>	<b>782</b>	<b>1.178</b>	<b>942</b>	<b>586</b>	<b>854</b>	<b>1.355</b>	<b>979</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>228</b>	<b>228</b>
Comparticipação Nacional		1.186	1.158	848	383	494	428	329	403	544	438	228	228	228	228	228
Comparticipação Comunitária	80% Inv. Elegível	2.463,8	2.391,1	1.594,1	398,7	683,5	513,9	257,9	450,5	811,0	540,6	-	-	-	-	-

Unidade: Milhares de Euros

Notas:

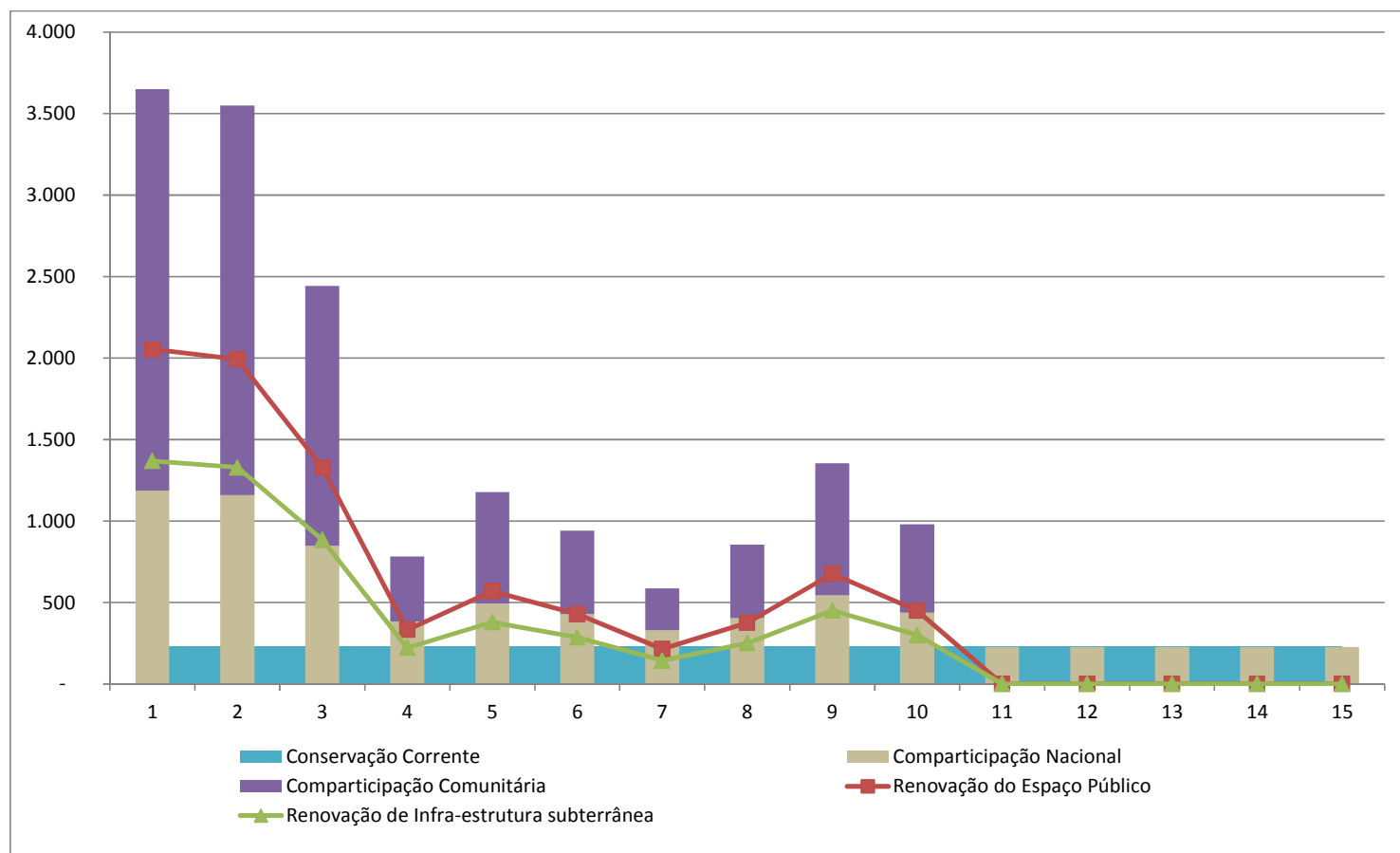
i) Na distribuição anual do investimento por operação, nos casos em que a cobertura da operação decorre ao longo de três anos, foi considerado um investimento de 25% do montante total no primeiro ano, 45% no segundo ano, e os restantes 30% no último ano.

ii) Tendo em linha de conta que o total da área a intervencionar (69,141 m2) corresponde a 41% da área global do sistema infra-estrutural da ARU do Centro Histórico do Porto, foi estimado o investimento em conservação corrente para a restante área que não é objecto de sub-operação específica. Assim, para esta área sujeita a conservação corrente, estimou-se que o investimento real representa 10% do investimento global no sistema infra-estrutural se toda a ARU do Centro Histórico do Porto fosse intervencionada.

iii) Para o cálculo da estimativa da comparticipação comunitária, foi considerado como processo representativo a operação de intervenção no espaço público do Programa de Acção para a Reabilitação Urbana do Eixo Mouzinho / Flores\_CH.2. Neste caso de estudo, o investimento elegível representou cerca de 90% do investimento total, pelo que aplicou-se a taxa de comparticipação de 80% sobre esse volume de investimento para todos os anos, apesar das recentes orientações do QREN apontarem para maiores taxas de comparticipação.

**Tabela 2: Cronograma do Investimento no Sistema Infra-estrutural (15 anos), repartido por Renovação do Espaço Público e Renovação da Infra-estrutura Subterrânea, acrescido do Investimento em Conservação Corrente, com Estimativa da Comparticipação Comunitária**





Unidade: Milhares de Euros

**Gráfico 1: Evolução do Investimento no Sistema Infra-estrutural, repartido por Comparticipação Nacional e Comunitária (15 anos)**



## a) Investimento Privado em Reabilitação

	ABC Total	ABC em Bom Estado de Conservação	ABC em Razoável Estado de Conservação	ABC em Mau Estado de Conservação	Investimento Privado Total	Investimento Privado em Reabilitação Ligeira (100€/m2)	Investimento Privado em Reabilitação Média (300€/m2)	Investimento Privado em Reabilitação Profunda (700€/m2)
Unidade	m2	m2	m2	m2	Milhares de Euros	Milhares de Euros	Milhares de Euros	Milhares de Euros
1. Eixo Mouzinho / Flores	262.492	76.788	75.939	109.765	107.296	7.679	22.782	76.835
2. Sé	82.862	26.309	29.601	26.952	30.378	2.631	8.880	18.866
3. Belomonte / Taipas	168.435	50.611	62.926	54.899	62.368	5.061	18.878	38.429
4. São João Novo / Comércio do Porto	110.673	55.653	39.712	15.309	28.195	5.565	11.913	10.716
5. Caldeireiros / Rua de Trás	46.676	7.917	14.292	24.468	22.206	792	4.288	17.127
6. Cimo de Vila / Batalha	170.889	58.740	52.399	59.750	63.419	5.874	15.720	41.825
7. Santa Clara	53.819	20.824	12.526	20.469	20.169	2.082	3.758	14.328
<b>Total</b>	<b>895.846</b>	<b>296.842</b>	<b>287.394</b>	<b>311.610</b>	<b>334.029</b>	<b>29.684</b>	<b>86.218</b>	<b>218.127</b>

**Tabela 3: Investimento Privado Total, repartido por Sub-operação e Grau de Intervenção**





	Operação	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Estimativa do Investimento em Obra	a	9.801	11.899	11.120	14.792	16.281	19.097	12.331	17.853	19.563	15.241	14.624	13.850	14.262	10.004	10.004
Estimativa do Custo do Projecto	b=a*0,1	980	1.190	1.112	1.479	1.628	1.910	1.233	1.785	1.956	1.524	1.462	1.385	1.426	1.000	1.000
Estimativa de Custos c/ Outras Taxas e Similares	c=a*0,05	490	595	556	740	814	955	617	893	978	762	731	692	713	500	500
Estimativa de Custos Administrativos, Fiscalização e Similares	d=a*0,05	490	595	556	740	814	955	617	893	978	762	731	692	713	500	500
Estimativa do Custo de Comercialização	e=(a*2,2)*0,05	1.078	1.309	1.223	1.627	1.791	2.101	1.356	1.964	2.152	1.677	1.609	1.523	1.569	1.100	1.100
Outros Custos, Estimativa da Margem de Lucro	f=(a*2,2)*0,1	2.156	2.618	2.446	3.254	3.582	4.201	2.713	3.928	4.304	3.353	3.217	3.047	3.138	2.201	2.201
<b>Investimento Privado Total</b>	<b>a+b+c+d+e+f</b>	<b>14.995</b>	<b>18.206</b>	<b>17.013</b>	<b>22.632</b>	<b>24.910</b>	<b>29.218</b>	<b>18.867</b>	<b>27.315</b>	<b>29.931</b>	<b>23.319</b>	<b>22.374</b>	<b>21.190</b>	<b>21.820</b>	<b>15.306</b>	<b>15.306</b>
Acumulado do Inv. Privado		14.995	33.201	50.215	72.847	97.757	126.975	145.842	173.157	203.088	226.407	248.782	269.972	291.792	307.098	322.404
Acumulado do Inv. em Obra		9.801	21.700	32.820	47.612	63.894	82.990	95.321	113.175	132.737	147.979	162.602	176.452	190.714	200.718	210.722
Percentagem do Investimento em Obra face ao Investimento Privado Total		2,93%	6,50%	9,83%	14,25%	19,13%	24,85%	28,54%	33,88%	39,74%	44,30%	48,68%	52,83%	57,09%	60,09%	63,08%

Unidade: Milhares de Euros

Nota:

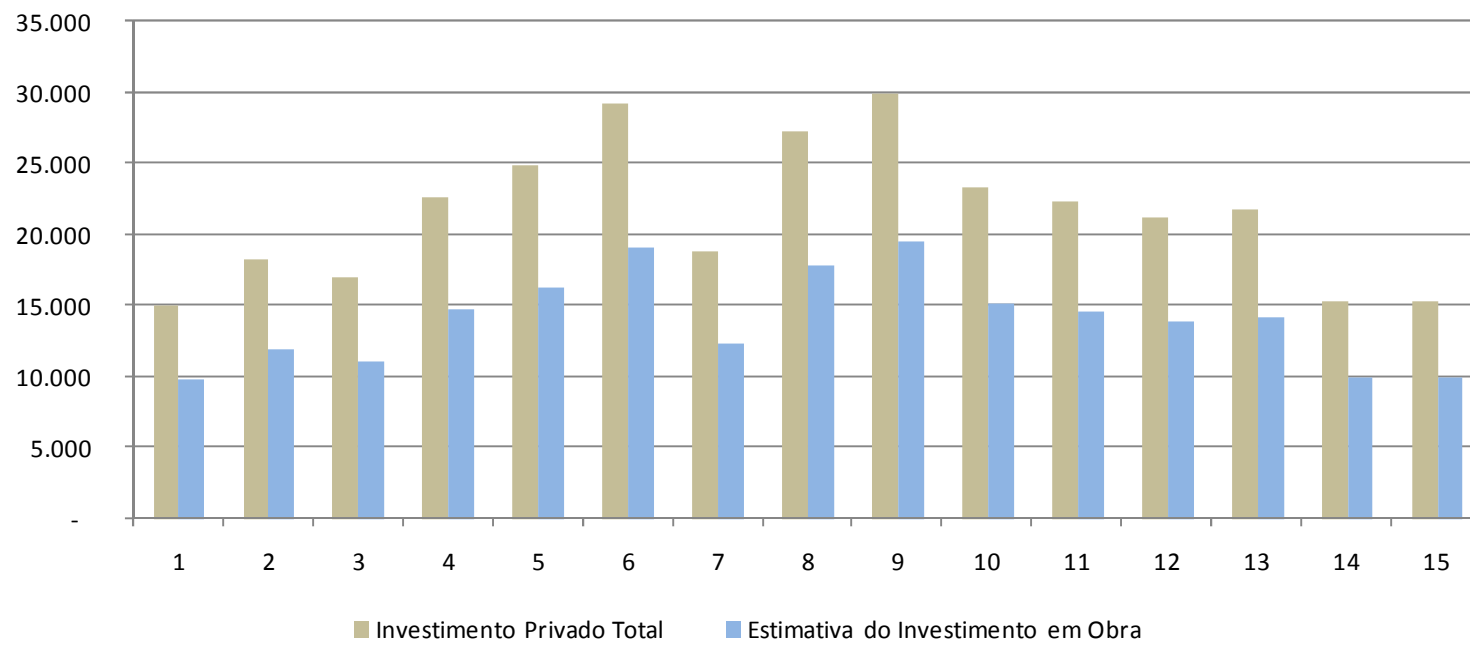
(a) Estimativa, tendo em conta os valores de referência para a reabilitação profunda de 700 Euros/m<sup>2</sup>, para a reabilitação média de 300 Euros/m<sup>2</sup> e para a reabilitação ligeira de 100 Euros/m<sup>2</sup>.

i) Para o cálculo da estimativa de investimento em obra, foi colocado um primeiro pressuposto, estabelecendo-se a meta de reabilitar nos 15 anos até 70% do parque edificado privado que necessita de reparações.

ii) A estimativa de investimento em obra considera o cálculo apurado por operação, tendo como pressuposto que o investimento privado arranca no mesmo ano de início do investimento público, e tendo-se em conta as necessidades de reparações apuradas nos levantamentos. Estabeleceu-se que, no caso da reabilitação ligeira e média, nos primeiros três anos, dever-se-ia atingir uma fasquia de 25% de realizado, repartindo-se os restantes 50% (para atingir a meta de 75% em 15 anos) pelos restantes anos. No caso da reabilitação profunda, a meta de 50% deveria ser atingida nos seis primeiros anos, repartindo-se os restantes 25% (para atingir a meta dos 75% em 15 anos) pelos restantes anos. O resultado da estimativa de investimento em obra resulta da soma do total apurado, por operação e por ano.

**Tabela 4: Cronograma do Investimento Privado Total (15 anos), repartido por Componente do Investimento**





Unidade: Milhares de Euros

**Gráfico 2: Evolução do Investimento Privado Total e da Estimativa da Componente de Investimento em Obra (15 anos)**



## a) Receita Fiscal e Administrativa

	Taxa de IVA Aplicável	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
IVA Estimado c/ base no Investimento em Obra	Reduzida	441	535	500	666	733	859	555	803	880	686	658	623	642	450	450
IVA Estimado c/ base no Custo do Projecto	Normal	225	274	256	340	374	439	284	411	450	351	336	319	328	230	230
IVA Estimado c/ base em Outros Custos Suportados	Normal	113	137	128	170	187	220	142	205	225	175	168	159	164	115	115
<b>Total Receita IVA</b>		<b>779</b>	<b>946</b>	<b>884</b>	<b>1.176</b>	<b>1.294</b>	<b>1.518</b>	<b>980</b>	<b>1.419</b>	<b>1.555</b>	<b>1.212</b>	<b>1.163</b>	<b>1.101</b>	<b>1.134</b>	<b>795</b>	<b>795</b>
Acumulado da Receita IVA		779	1.725	2.609	3.785	5.080	6.598	7.578	8.997	10.553	11.764	12.927	14.028	15.162	15.957	16.752

Unidade: Milhares de Euros

Nota:

i) Para o cálculo do IVA com base na estimativa de investimento em obra por parte dos agentes privados considerou-se que este resultaria de 75% efectivamente declarado.

ii) Consideraram-se as taxas de IVA actualmente em vigor, à data de Outubro de 2011, para todos os anos.

**Tabela 5: Total da Receita em IVA, ao longo de 15 anos, com base na Estimativa do Investimento Privado em Reabilitação**



	Unidades	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
ABC destinado a Reabilitação Média	m2	6.596	11.873	7.916	6.148	9.920	9.573	9.461	12.140	14.151	11.650	9.427	9.427	9.427	9.427	9.427
ABC destinado a Reabilitação Profunda	m2	10.254	10.254	11.388	17.041	17.041	21.098	11.224	17.667	18.926	14.182	14.437	13.332	14.738	8.656	8.656
<b>Total Receita Licenciamento</b>	Milhares de Euros (*)	<b>75</b>	<b>85</b>	<b>84</b>	<b>115</b>	<b>122</b>	<b>146</b>	<b>86</b>	<b>130</b>	<b>142</b>	<b>108</b>	<b>105</b>	<b>99</b>	<b>107</b>	<b>71</b>	<b>71</b>
Acumulado da Receita Licenciamento	Milhares de Euros	75	160	244	359	481	627	713	843	985	1.093	1.199	1.298	1.405	1.476	1.546

Unidade: Milhares de Euros

Nota: (\*) - A estimativa é baseada no pressuposto de 2 Euros / m2 destinado ao licenciamento de projectos para reabilitação média e de 6 Euros / m2 relativo ao licenciamento de projectos para reabilitação profunda.

**Tabela 6: Total da Receita de Licenciamento, ao longo de 15 anos, com base na Estimativa do Investimento Privado em Reabilitação traduzido em Área Reabilitada, conforme o grau de intervenção**





	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Total do Investimento no Sistema Infra-estrutural	3.650	3.549	2.442	782	1.178	942	586	854	1.355	979	228	228	228	228	228
Receita Fiscal Total	854	1.031	968	1.291	1.416	1.664	1.067	1.550	1.697	1.320	1.268	1.200	1.241	866	866
<b>Saldo Global</b>	<b>- 2.796</b>	<b>- 2.518</b>	<b>- 1.474</b>	<b>509</b>	<b>239</b>	<b>722</b>	<b>480</b>	<b>696</b>	<b>343</b>	<b>341</b>	<b>1.040</b>	<b>972</b>	<b>1.013</b>	<b>638</b>	<b>638</b>

Unidade: Milhares de Euros

**Tabela 7: Saldo Global, considerando o Total de Investimento no Sistema Infra-estrutural e a Receita Fiscal Total (com IVA e Licenciamento), no período de 15 anos**



## b) Receita Fiscal, incluindo IMI

	Ano 0 (*)	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
<b>Total Receita IMI</b>	<b>2.649</b>	<b>2.571</b>	<b>2.477</b>	<b>2.389</b>	<b>2.271</b>	<b>2.142</b>	<b>2.069</b>	<b>2.065</b>	<b>2.012</b>	<b>1.974</b>	<b>1.982</b>	<b>2.018</b>	<b>2.006</b>	<b>2.034</b>	<b>2.110</b>	<b>2.151</b>
Acumulado da Receita IMI	2.649	5.220	7.697	10.086	12.357	14.500	16.568	18.633	20.645	22.619	24.601	26.619	28.624	30.659	32.768	34.920
Percentagem Total de Área Não Reabilitada	100%	97,07%	93,50%	90,17%	85,75%	80,87%	75,15%	71,46%	66,12%	60,26%	55,70%	51,32%	47,17%	42,91%	39,91%	36,92%

Unidade: Milhares de Euros

Nota: (\*) - O valor da receita do IMI para o ano 0 foi estimado em 2.649.258,08 Euros, considerando todo o parque habitacional com as respectivas necessidades de reabilitação, não incluindo edifícios individualmente classificados, e recorrendo-se à base de cálculo do Portal das Finanças (consultado em Junho de 2011). Considera-se, portanto, ao contrário do determinado no Estatuto dos Benefícios Fiscais e Lei do Património, os prédios actualmente isentos do pagamento de IMI, apesar de não realizarem obras de melhoramentos e reabilitação. Esta receita está assim de acordo com a proposta apresentada no Programa Estratégico para a ARU do Centro Histórico do Porto. Considera-se, a partir do 6º ano, o volume de área reabilitada que perde o direito à isenção de IMI.

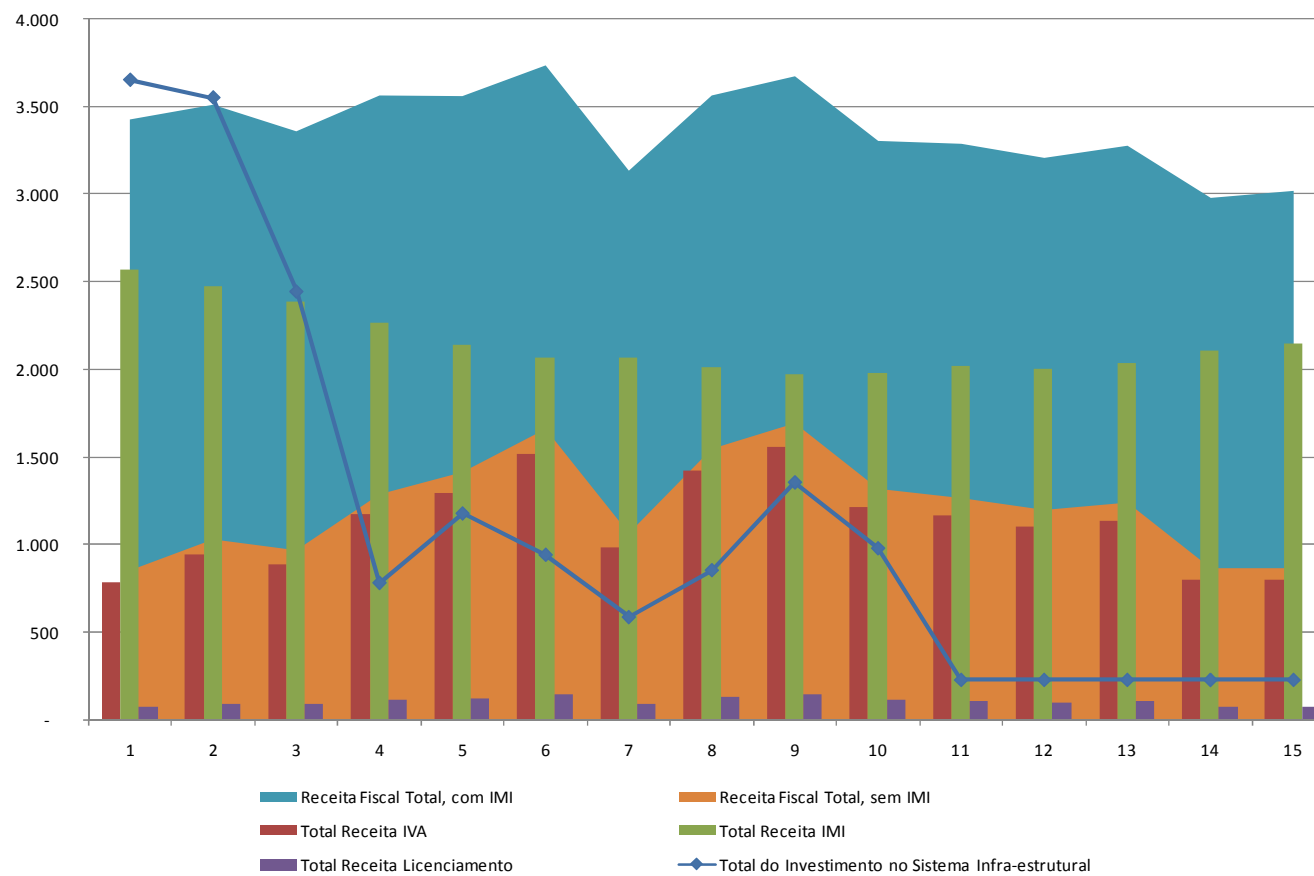
**Tabela 8: Total da Receita em IMI, ao longo de 15 anos, com base na Estimativa do Investimento Privado em Reabilitação traduzido em área reabilitada**

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Total do Investimento no Sistema Infra-estrutural	3.650	3.549	2.442	782	1.178	942	586	854	1.355	979	228	228	228	228	228
Receita Fiscal Total	3.425	3.508	3.357	3.562	3.559	3.732	3.132	3.561	3.671	3.302	3.286	3.206	3.275	2.976	3.018
<b>Saldo Global</b>	<b>- 225</b>	<b>- 41</b>	<b>915</b>	<b>2.780</b>	<b>2.381</b>	<b>2.791</b>	<b>2.545</b>	<b>2.707</b>	<b>2.316</b>	<b>2.323</b>	<b>3.057</b>	<b>2.977</b>	<b>3.047</b>	<b>2.748</b>	<b>2.789</b>

Unidade: Milhares de Euros

**Tabela 9: Saldo Global, considerando o Total de Investimento no Sistema Infra-estrutural e a Receita Fiscal Total (com IVA, IMI e Licenciamento), no período de 15 anos**





Unidade: Milhares de Euros

**Gráfico 3: Evolução da Receita Fiscal Total, com e sem IMI, face à Evolução do Total do Investimento no Sistema Infra-estrutural, no período de 15 anos**



## **7. MODELO DE GESTÃO E DE EXECUÇÃO / DELEGAÇÃO DE COMPETÊNCIAS NA ENTIDADE GESTORA**





### **7.1 MODELO DE GESTÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA E DE EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - *artigo 33º nº 2 e)***

A gestão da área de reabilitação urbana do Centro é efectuada pela sociedade de reabilitação urbana, constituída ao abrigo do Decreto-lei nº 104/2004, de 7 de Maio - Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A - dado que se mantêm válidas as razões que presidiram à sua criação e que a totalidade de Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto está incluída na zona de intervenção desta sociedade, a qual tem em curso a reabilitação de 32 unidades de intervenção, 22 das quais se localizam nesta Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

A execução da operação de reabilitação urbana será realizada pelos particulares, nos termos da lei, no que concerne à reabilitação dos edifícios de que sejam proprietários, podendo contar com a colaboração da entidade gestora (Porto Vivo, SRU), no que concerne ao estabelecimento de prazos, forma de execução e procura de soluções de financiamento, além da informação no que concerne a apoios e incentivos.

Sempre que não seja obtido acordo quanto à realização das intervenções urbanísticas, as mesmas serão promovidas, nos termos legais, pela entidade gestora, que também promoverá as sub-operações urbanísticas preconizadas para o espaço público, neste caso, em articulação com o município.

Sempre que necessário, podem ser realizadas parcerias com entidades privadas.

## **7.2 PODERES DELEGADOS NA ENTIDADE GESTORA( - artigo 33º nº 2, i).**

Sem prejuízo do disposto no artigo 79º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, são delegados na Porto Vivo, SRU — Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., os seguintes poderes:

- a) Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização, regulados no artigo 45º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- b) Inspeções e vistorias, reguladas no artigo 46º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- c) Adopção de medidas de tutela da legalidade urbanística, regulados no artigo 47º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro,;
- d) Cobrança de taxas e recepção das cedências ou compensações devidas, regulados no artigo 48º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- e) Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, regulados no artigo 55º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- f) Empreitada única, regulada no artigo 56º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- g) Demolição de edifícios, regulada no artigo 57º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- h) Direito de preferência, regulado no artigo 58º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- i) Arrendamento forçado, regulado no artigo 59º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- j) Servidões, reguladas no artigo 60º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- k) Expropriação, regulada no artigo 61º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- l) Venda forçada, regulada nos artigos 62º e 63º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro;
- m) Reestruturação da propriedade, regulada no artigo 64º do Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro.



