



## Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto

## ÍNDICE

<b>1 – ENQUADRAMENTO GERAL PRINCÍPIOS PARA UMA ACTUAÇÃO</b>	<b>2</b>	<b>6 – MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO</b>	<b>24</b>
SUSTENTABILIDADE		PARCERIAS	
IDENTIDADE		FINANCIAMENTO, INCENTIVOS E PROGRAMAS	
CRIATIVIDADE		NORMATIVO DA REABILITAÇÃO	
INTEGRAÇÃO		COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO	
PORTO: A NECESSIDADE E OPORTUNIDADE NA REVITALIZAÇÃO		GESTOR DE ÁREA URBANA	
<b>2 – PORTO - UM PASSADO E UM PRESENTE COM FUTURO</b>	<b>4</b>	SUSTENTABILIDADE	
A NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA URBANÍSTICA		PRIORIDADES TERRITORIAIS	
POTENCIALIDADES E DESAFIOS		COMUNICAÇÃO	
DEFINIÇÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA			
<b>3 – OBJECTIVOS E VECTORES DE DESENVOLVIMENTO</b>	<b>8</b>		
MISSÃO			
VECTORES DE DESENVOLVIMENTO			
<b>4 – INTERVENÇÃO NA CIDADE</b>	<b>9</b>		
A - RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO			
B – DESENVOLVIMENTO E PROMOÇÃO DO NEGÓCIO NA BAIXA DO PORTO			
C – REVITALIZAÇÃO DO COMÉRCIO			
D – DINAMIZAÇÃO DO TURISMO, CULTURA E LAZER			
E – QUALIFICAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO			
F – ACÇÕES ESTRATÉGICAS			
<b>5 – INTEGRAÇÃO COMÉRCIO / SERVIÇOS / TURISMO / NEGÓCIOS / HABITAÇÃO E CIDADE</b>	<b>20</b>		

**VERSÃO DEFINITIVA**

**Dezembro 2005**

## 1 – ENQUADRAMENTO GERAL PRINCÍPIOS PARA UMA ACTUAÇÃO

Para além do tradicional planeamento físico, o planeamento das vertentes social e económica é fundamental e tido em conta no contexto actual das principais economias desenvolvidas e no desenvolvimento estratégico das cidades. Também especialmente importante é promover intervenções que garantam a sustentabilidade nos seus mais diversos domínios, que respeitem a identidade dos locais onde se projecta a mudança e apostem na criatividade, no conhecimento e na inovação numa perspectiva de resolver os problemas de hoje assegurando a sua actualidade no futuro.

Devem assim ser apresentados alguns **princípios** que deverão balizar a definição de propostas de intervenção no âmbito da reabilitação urbana da Baixa do Porto, objecto deste trabalho.

Como princípio determinante, refere-se o da:

### SUSTENTABILIDADE

Sustentabilidade ou Desenvolvimento Sustentável, que, em sentido lato, se definem como "satisfação das necessidades do presente sem comprometer a capacidade das gerações futuras de satisfazerem as suas", como enunciado, em 1987, pela Comissão Mundial do Meio Ambiente e do Desenvolvimento (WCED), ao publicar o Relatório Brundtland ("O nosso Futuro Comum"). Como ilustrado num provérbio popular do Quénia: *"Não herdamos a Terra dos nossos Pais, pedimo-la emprestada aos nossos Filhos"*.

Actualmente, a base mais estável está no modelo de "Triple Bottom Line" (Elkington, 1997), que compreende três domínios: Económico, Social e Ambiental. Sugere-se assim a importância igualitária dos domínios referidos, bem como a importância das suas inter-relações, com diversas influências entre eles.

Os Governos Locais - ou os agentes por si mandatados para implementar uma dada estratégia - são de primordial importância para a aplicação do princípio da sustentabilidade. Nesse sentido foi estabelecida uma iniciativa das Nações Unidas (CNUMAD, 1992) para sistematizar e desafiar os órgãos públicos (centrais e locais) a implementar acções concretas para a sustentabilidade, a designada «Agenda Local 21» e que se divide nas seguintes secções:

- Dimensões sociais e económicas – comércio e factores humanos;
- Conservação e gestão dos recursos para o desenvolvimento;
- Participação da Comunidade; e

- Meios de execução.

Como boas práticas de políticas regionais, favorece-se o pensamento estratégico de longo prazo que fomenta benefícios de forma inovadora e integrada, na economia, na sociedade e no ambiente. Estes incluem, entre outros:

- Parcerias regionais e nacionais;
- Ordenamento do território;
- Recuperação e revitalização de áreas de oportunidade e necessidade;
- Apostas em *clusters* com potencial de desenvolvimento futuro e com bases sólidas no presente;
- Participação, transparência e compromissos na tomada de decisões; e
- Avaliação, revisão, escrutínio e reconhecimento para estabelecer a melhoria contínua do processo.

Estas linhas de acção são definidas, tendo como fundamentais os objectivos de construir:

- Um mundo próspero, mas habitável;
- Um mundo justo, compartilhado e limpo; e
- Um mundo com base na utilização eficiente dos recursos.

Existem ainda outros princípios eleitos como fulcrais no âmbito deste trabalho:

### IDENTIDADE

O sentido de Identidade que se pretende impor a um processo de re-urbanização, centra-se na percepção da história e das estórias que a zona de intervenção contém, premissas necessárias para decidir para onde a direccionar.

A identidade surge não só do formato da ocupação do "sítio", mas também da sua lógica de crescimento físico, das características da sua imagem construída, do perfil e da dinâmica económica que sedimentaram o desenvolvimento, e idiosincrasia das suas gentes.

A articulação de todas estas componentes dão personalidade a um território, e esta tem de ser a referência de qualquer acção que sobre este se empreenda.



## CRIATIVIDADE

A Criatividade é elemento básico da existência humana, reflecte-se na transição do comércio de mercadorias, serviços e capitais, para a competição por pessoas. Serão futuros líderes as economias, países ou regiões que melhor mobilizem e potenciem o desenvolvimento das capacidades das suas pessoas e atraiam talentos criativos do exterior.

Com criatividade, no seu sentido lato de manifestação de originalidade e capacidade inventiva, abrem-se novas frentes de operação e de exploração de projectos e actividades e a transformação tem maiores condições de sucesso.

## INTEGRAÇÃO

É fundamental interligar e articular entre si os diversos princípios enunciados e integrá-los também com os objectivos estratégicos da cidade e com todos os seus agentes. Num processo em que se pretende recuperar património e memórias, incentivar o investimento e colaboração, inovar e recriar a cidade para e com os cidadãos, é necessário não só um esforço continuado mas também uma definição conhecida e participada por todos. Esta situação ganha ainda maior acuidade quando é assumido que se deseja uma resposta pública e privada na execução da operação de reabilitação e revitalização urbana, dando sequência aos esforços de planeamento, agilização e motivação que a Porto Vivo, SRU está a empreender e à acção sobre a componente pública que as tutelas poderão realizar.



## PORTO:

### A NECESSIDADE E OPORTUNIDADE NA REVITALIZAÇÃO

Hoje, a grande área metropolitana do Porto é centro económico de uma região que influencia o grande noroeste peninsular português e galego assim atingindo um universo de 7 milhões de pessoas. A aglomeração metropolitana tem mais de 1,2 milhões de habitantes distribuídos por nove municípios, contando a cidade do Porto com 270.000 habitantes, a Baixa 70.000 e o Centro Histórico cerca de 13.000.

No entanto, nos últimos 25 anos, os parâmetros sócio-económicos do Porto cidade apresentam tendências negativas: a população mais jovem procurou concelhos vizinhos e mais em conta para residir; o comércio perdeu clientelas que viram nos shoppings um mais interessante e eficiente modo de comprar; as empresas mudaram as suas sedes e locais centrais – o Porto perdeu pujança e liderança.

Mas o Porto é, desde sempre, ponto de confluência e ponto de partida, entidade viva que reage às adversidades. Por isso, o centro do Porto que importa reabilitar e revitalizar, assume-se como espaço territorial regenerável e embrionário de uma mudança de que a cidade e a própria região estão carentes e expectantes, pois encerra em si um passado importante e um potencial que é garantia de mudança. O centro do Porto necessita de se transformar, e detém em si a oportunidade para o fazer.

## 2 – PORTO - UM PASSADO E UM PRESENTE COM FUTURO

A fundação da urbe e a ocupação romana, a primeira consolidação medieval com o bispado de D. Hugo e implantação de conventos e mosteiros, a cerca fernandina, a actividade fluvial no Douro, na qual se destaca o contributo para a campanha das descobertas dos séculos XIV e XV e a ligação ao interior rural, o período barroco e neoclássico com Nasoni e Almadás, a reacção bem sucedida às invasões francesas, a revolução liberal, a cidade burguesa de actividade comercial – ainda hoje das maiores concentrações da Europa – do Vinho do Porto e dos ingleses do século XIX, a cidade operária que motivou a instalação de muitas e modernas instalações fabris que fizeram do Porto e da região capital do empreendedorismo e do trabalho, a atmosfera da liberdade que envolve a cidade que é invicta, a vontade de estabilizar uma permanente animação cultural, bem como os novos focos de contemporaneidade que se revelam em Serralves e na Casa da Música, garantem que o Porto é um passado e um presente, com futuro!

A prosperidade económica e cultural do Porto dá-se no século XIX onde a dinâmica instalada assentava numa elevada concentração industrial, forte actividade comercial e abertura da cidade ao mundo, o que contribuiu para o seu enriquecimento e para a afirmação de um carácter cosmopolita. Esta época áurea espelha-se na qualidade global do centro da cidade, nele delimitando o Centro Histórico e a designada Baixa.

Decorre de tudo isto, a forte identidade de uma comunidade e de um património construído ao longo dos tempos, à escala do conjunto e da individualidade, classificado ou não como valor da humanidade, que assegura, no centro da cidade, um parque edificado disponível para efectivar a transformação e capaz de acolher um importante potencial turístico. Factores diversos levaram a que muitos destes edifícios se apresentem desocupados, o que gera um potencial e uma oportunidade de acolhimento de novas pessoas, famílias e actividades que são a “matéria-prima” do processo de revitalização urbana.

Menos animado hoje que outrora, o centro do Porto é, no entanto e ainda, um local de polarização à escala europeia, ponto de encontro de gentes, de negócios e produtos, espaço de comércio e cultura. É, por natureza, capital do vinho – Porto, Douro e Verde. Os nichos industriais do Norte, a aposta turística no Gerês, Minho e Douro, o perfil turístico-religioso de Braga e turístico-patrimonial de Guimarães, e a Festa do S. João, as universidades e centros de investigação da região, a arquitectura, a imagem dos seus clubes e vitórias internacionais do FC Porto, ou o aeroporto Francisco Sá Carneiro e o Porto de Leixões, são atributos do Porto e articulados com o Porto. O que há de diferente e valioso na região passa necessariamente pelo Porto, que ao promover-se, promove também esta rede de cumplicidades a que se liga.

O Rio Douro e o porto fluvial foram desde sempre pólo aglutinador de actividades, e ainda hoje deve ser olhado como recurso de primeira grandeza para o desenvolvimento de novos projectos, designadamente para o sector do turismo enquanto porta de entrada e factor de qualificação ambiental e paisagística.

O Porto é ainda sinónimo de capacidade científica sustentada numa universidade e comunidade científica com provas dadas, e cuja dimensão da sua população estudantil, garante potencial de conhecimento, de inovação e ligação ao meio empresarial que é crítico facilitar e desenvolver.



Apesar das suas múltiplas características, o Porto mantém-se um “*Património de Humanidade*”, onde há laços de vizinhança que também o diferenciam doutros meios urbanos, e onde se mantém positivamente um bairrismo e um orgulho que são sempre incentivos às mais diversas realizações. Mas, para impulsionar estas suas forças, importa criar condições para que se verifiquem os processos de mudança necessários, e demonstrar que definindo objectivos adequados e estruturando mecanismos eficientes, há oportunidades de intervenção – a aposta no desenvolvimento da Baixa do Porto congrega esta missão.

### **A NECESSIDADE DE UMA NOVA CULTURA URBANÍSTICA**

A reabilitação urbana do centro não é problema só do Porto ou da Baixa. Atinge os centros das grandes cidades portuguesas, e afecta a competitividade nacional em múltiplos domínios, como o comércio, o turismo, a mobilidade, a qualidade de vida, a preservação do património e da identidade cultural. Uma nova cultura urbanística terá de encontrar novos processos de gestão, de protecção e valorização, de arquitectura, arqueologia e sociologia, respeitando a pré-existência de valor, e o carácter sedimentado da cidade histórica, tenha ela séculos (Centro Histórico) ou apenas décadas (algumas ruas da Baixa).

A principal dificuldade que consiste em ser um território formado segundo princípios urbanísticos do passado, é também a sua maior virtude, pois, por essa razão, encerra um valor patrimonial único, principal mais-valia face às periferias concorrentes. Reabilitar e revitalizar o centro do Porto, é também respeitar o que caracteriza o seu território, os seus edifícios, as suas gentes e o seu modelo de desenvolvimento, não podendo no entanto ficar aquém da necessária transformação do processo urbano.

O objectivo último é re-habitar, para aqui trazendo novas famílias, população mais jovem, novos negócios e empresas de valor acrescentado, mantendo as actividades instaladas, recuperando-as e modernizando-as sempre que possível. Impõe-se assim agir sobre o parque edificado mas sem descuidar uma intervenção sobre o espaço público e redes de infraestruturas, bem como as questões imateriais, como sejam o reforço do sector da habitação segundo os seus mais diversos padrões, a dotação de equipamentos de utilização colectiva de apoio à residência, as actividades comerciais de proximidade, a promoção de incentivos à localização de novas actividades e serviços, e a qualificação do ambiente urbano. A protecção e valorização ambiental, a racionalização dos consumos energéticos e a aposta na inovação tecnológica, são desígnios a ter, também e, sempre, presentes nos processos a desenvolver.

### **POTENCIALIDADES E DESAFIOS**

O centro da cidade ainda detém, junto dos portuenses, um grande capital de prestígio que vale a pena aproveitar para a sua regeneração habitacional e comercial. Para além da força que preserva do seu passado, contém vantagens importantes para o futuro:

- a) Grandes centros culturais – S. João, Coliseu, Rivoli e Carlos Alberto, recuperados ou em recuperação e Batalha, Sá da Bandeira, Trindade e Águia d’Ouro que urge recuperar
- b) Metro, que permitirá recentrar este território num importante interface de transportes colectivos
- c) Actividade turística, que vai crescendo de forma sustentável no Porto, encontra no Centro Histórico e também na Baixa do melhor que a cidade tem para oferecer aos visitantes
- d) Lojas de prestígio e valor patrimonial como a Lello ou o Majestic, a Brasileira, as casas Vicent, a confeitaria do Bolhão, e muitas outras que constituem “imagem de marca” do Porto comercial
- e) Edificado de excelente qualidade arquitectónica e artística, com carácter e imagem de época, nomeadamente a acção de Marques da Silva nas Carmelitas, em S. Bento, no Palladium e na Avenida dos Aliados.

É indispensável criar uma oferta de habitação, em qualidade e quantidade, que possa atrair “os tripeiros” a viver no centro da sua cidade. Importa captar moradores de diversos standards sócio-económicos para preencher o edificado que se esvaziou e para vivificar o comércio e as ruas.

É preciso dotar o território de um variado leque de serviços ao turismo, que permita aproveitar o seu potencial no desenvolvimento da cidade. Faltam hotéis, esplanadas e animação diurna e nocturna que ofereçam motivos de interesse complementares ao Centro Histórico e às caves do vinho do Porto.

É necessário criar na juventude, nomeadamente entre a população estudantil, hábitos de frequentar o centro, como alternativa à Ribeira e à Foz. Isso implica um novo perfil comercial e de lazer.

As “sedes” das grandes empresas portuenses ou nortenhas com mais prestígio podem ser atraídas para o centro do Porto, no mínimo como locais de representação.

Uma gestão moderna da qualidade do espaço é indispensável ao sucesso da estratégia de desenvolvimento. O centro da cidade tem de estar permanentemente limpo, pintado, vigiado e seguro.

## DEFINIÇÃO DA ZONA DE INTERVENÇÃO PRIORITÁRIA

O território de intervenção para a reabilitação e revitalização do centro da cidade do Porto foi delimitado com base numa análise multicritério realizada sobre dados estatísticos, no levantamento da concentração das oportunidades e das áreas onde a degeneração económica, social e urbana se faz sentir com maior intensidade.

Assim, definiu-se uma **Zona de Intervenção Prioritária** (ZIP), que é uma parte da Área Crítica de Reconversão e Recuperação Urbanística, que constitui o palco de actuação conceptual da Porto Vivo, SRU, cujos limites geográficos, dentro das freguesias de Bonfim, Cedofeita, Massarelos, Miragaia, Santo Ildefonso, S. Nicolau, Sé e Vitória, são:

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

Sul: Rio Douro.

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

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

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

Importa sublinhar que há diferenças entre o Centro Histórico e a Baixa, quer nos parâmetros espaciais, quer nos parâmetros temporais, mas essas diferenças estão, no essencial, identificadas e caracterizadas. O Centro Histórico, cujo coração está no Cais da Ribeira, confina-se à cerca medieval e estende-se ao longo do Rio Douro, sendo caracterizável pela classificação como Património da Humanidade. Contém uma densidade construtiva e estrutura territorial orgânica. Apresenta espaços públicos de pequena dimensão que estruturam a sua malha e na qual são excepção as falhas urbanísticas provocadas no Terreiro da Sé e na Avenida da Ponte.

A Baixa está fortemente desabitada enquanto que o Centro Histórico está sobreocupado, a matriz física do território é medieval no Centro Histórico e neo-clássica na Baixa. O perfil comercial tradicional é diferente no Centro Histórico e na Baixa.

É consensual que o centro da Baixa está na Praça da Liberdade, e fazem parte dela a Batalha, os Leões, Sá da Bandeira e Santa Catarina, a Rua do Almada, Passos Manuel e a parte menos inclinada e mais próxima de S. Bento, das ruas das Flores e de Mouzinho da Silveira, apesar de também se incluírem no conceito e delimitação do Centro Histórico. Urbanisticamente a Baixa coincide com a cidade do século XVIII e XIX, marcada pela expansão dos Almadás fora de muros e pelas intervenções que acompanharam a revolução industrial e a consolidação urbana do século XX, estruturada em torno das linhas do eléctrico, que acentuaram os eixos de irradiação do centro e reforçaram a centralidade da Praça da Liberdade.

Podemos chamar à Baixa um valor patrimonial, mesmo que não esteja toda classificada. Encerra em si qualidade estética e urbanística, e prestígio comercial. Apesar da competição que o centro sofreu nas últimas décadas, os cidadãos ainda associam a Baixa ao centro da cidade do Porto. O prestígio das ruas da Baixa para os cidadãos do grande Porto é mais elevado do que o do Centro Histórico, ainda marcado pelo estigma dos anos de abandono e degradação. A qualidade e idade do edificado resulta numa melhor conservação dos prédios na Baixa comparada com os do Centro Histórico.

Mas atente-se ainda para o facto de a ZIP conter em si, como local também a intervir, um anel poente-norte-nascente envolvente à Baixa. Representa a área de expansão da malha urbana do século XIX, que formata a transição com as novas urbanizações do século XX – Campo Alegre, Boavista, Constituição e Antas, sobrepondo-se aos eixos de acessibilidade ao centro do Porto que foram sendo reforçados pelas linhas de eléctrico existentes no passado. Esta é uma área onde os problemas detectados na área central começam também a ter reflexos, mas é área em franco contacto com as zonas mais qualificadas da cidade pelo que pode absorver destas algum dinamismo e valorização – são as portas de acesso à Baixa e ao Centro Histórico. Áreas que importa amarrar antes que submerja e crie uma forte fractura entre o centro e a periferia de qualidade.

**Enquadramento**  
**Limites Administrativos**  
**Limites de Intervenção**



-  ACRRU
-  8 Freguesias da ACRRU
-  Limite Património Mundial
-  Zona de Intervenção Prioritária (ZIP)



### 3 – OBJECTIVOS E VECTORES DE DESENVOLVIMENTO

#### MISSÃO

Conceptualizar e implementar um Contrato de Cidade, o **Masterplan**, que orienta quem gere e intervém, vincula as entidades tutelares e comunica uma estratégia aos investidores, com vista à **revitalização urbana e social da Baixa portuense**.

#### VECTORES DE DESENVOLVIMENTO:

A cidade é um sistema de múltiplas dinâmicas, simultaneamente distintas e complementares entre si. Os negócios, o comércio, o turismo, a cultura e o lazer têm a sua base nos habitantes da cidade e o seu suporte no espaço público.

##### Os habitantes como pilar fundamental de uma área urbana viva

É indispensável uma nova política de habitação, criando condições preferenciais no apoio aos proprietários e aos moradores, de modo a promover a instalação de famílias no centro da cidade. A mobilização dos programas existentes de apoio à recuperação de habitação são fundamentais, mas, para as áreas críticas justificam-se outras medidas de política, nomeadamente a alteração à lei das rendas, a revisão da legislação sobre solos e expropriações e a continuidade e longevidade das políticas definidas.

##### Os negócios como oportunidade para a afirmação da Baixa na cidade, e da cidade na região

É importante uma intervenção ao nível da estrutura económica, concretizando a visão de “Porto Cidade da Ciência”, e assumindo a cidade como o centro de uma região mais vasta. Deve apostar-se na criação de novas empresas, na promoção da investigação, da criatividade, do conhecimento e da inovação, sempre numa lógica sustentada e sustentável. É também fundamental a criação de condições para a fixação de negócios que suportem o processo de re-habitação e revitalização da Baixa.

##### O comércio como factor determinante na revitalização da cidade

É importante criar uma estratégia para o comércio que se apoie na sua identidade, no que de único ele tem face às demais polaridades comerciais existentes. É fulcral revitalizar o comércio, aumentando a sua competitividade e sustentabilidade. Comércio que, apostando num serviço de qualidade, fideliza o cliente e interage com a sociedade.

##### O turismo, cultura e lazer como forças intrínsecas à cidade

As características ambientais e de edificado da cidade, complementadas com a rede cultural e de lazer serão a base para uma política de turismo ligada à cultura, aos negócios e ao conhecimento.

É fundamental ainda que a cidade viva colectivamente cada um dos seus momentos e mais importantes eventos. No Porto, algo deverá estar sempre a acontecer.

##### O espaço público como suporte de convivências

Assumindo-se como transversal e unificador de todas as linhas de intervenção atrás descritas, é indispensável à estratégia de reabilitação. É fundamental actuar a três níveis: a qualificação das infra-estruturas de apoio aos diferentes sectores, a reabilitação dos espaços públicos existentes e a criação de novos (numa lógica de percursos amigáveis para o peão) e a reorganização da mobilidade, privilegiando o peão e o transporte público em função do privado, apoiando-se nas redes de eléctrico e do metro.

##### As acções estratégicas, determinantes para o sucesso da operação

Constituem medidas de excepção e têm uma abrangência transversal e plurisectorial. Traduzindo opções de planeamento de base, são vitais à concretização da estratégia.

**Sintetizando**, com vista à revitalização urbana e social da Baixa portuense, os principais vectores de desenvolvimento são os seguintes:

A - RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO

B – DESENVOLVIMENTO E PROMOÇÃO DO NEGÓCIO NA BAIXA DO PORTO

C – REVITALIZAÇÃO DO COMÉRCIO

D – DINAMIZAÇÃO DO TURISMO, CULTURA E LAZER

E – QUALIFICAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO

F – ACÇÕES ESTRATÉGICAS

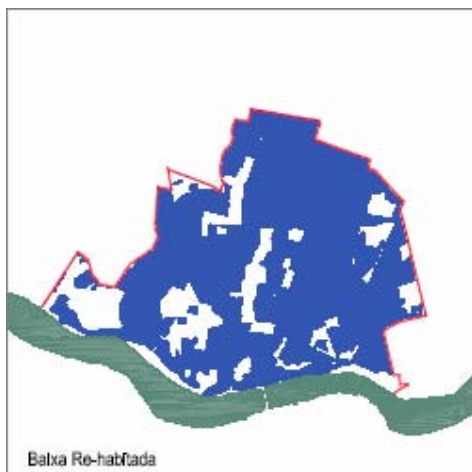
O Porto deve posicionar-se, desde já, como um caso europeu de Revitalização Urbana, Social e Económica. A Europeização do processo de Baixa do Porto, será uma mais valia para a cidade e para o país.

## 4 – INTERVENÇÃO NA CIDADE

*“A Europa só pode competir com vantagem no mundo e manter a qualidade de vida dos seus cidadãos se elevar os factores estruturais da sua economia para uma nova plataforma baseada no conhecimento”, Conselheira especial do presidente da União*

Como já referido, o processo de revitalização urbana da Baixa deve, para potenciar a sua competitividade, ancorar-se nas oportunidades e nas forças da cidade, e assim privilegiar:

- A *habitação*, fixando a população residente e captando novos habitantes
- A *promoção de negócios baseados na criatividade e sustentabilidade*, ancorados no conhecimento e excelência dos centros de investigação e valências das universidades
- O *comércio*, suportado nos seus factores únicos e distintivos
- O *turismo, cultura e lazer* potenciando a sua rica história, as tradições e o património.
- A *qualificação do espaço publico* enquanto polarização do território
- As *acções estratégicas*, às quais se dá um especial ênfase, tendo em vista potenciar a mudança e induzir intervenção na sua envolvente



### A - RE-HABITAÇÃO DA BAIXA DO PORTO

A habitação e a necessidade de re-habitar a Baixa foram eleitas como prioridades da intervenção. São ponto de partida e de chegada de toda a intervenção de revitalização urbana e social da Baixa do Porto. O conhecimento da realidade existente (cerca de 23% de alojamentos vagos, segundo o INE, e cerca de 14% de edifícios total ou parcialmente devolutos, segundo levantamentos no terreno) e a definição de públicos alvo, permitem traçar o seguinte quadro:

- Captação de população, em especial das camadas mais jovens, passa por uma visão de conjunto das opções de cidade pretendidas. A população instalada e a instalar necessita de equipamentos e serviços, públicos e privados, que dêem resposta às necessidades do agregado familiar:
  - serviços à primeira infância
  - qualidade ambiental e física dos equipamentos escolares do 1º e 2º ciclos
  - equipamentos e serviços desportivos dedicados a actividades de manutenção
  - rede de serviços e equipamentos culturais
  - espaços públicos de qualidade, que comportem uma estrutura verde e de lazer
  - rede de serviços de manutenção dos espaços públicos e ambiente urbano
  - condições de estacionamento para residentes
  - comércio de proximidade e diversificado, assegurando o mix necessário ao suporte à habitação (criação de novas actividades comerciais/ melhoria das existentes)
- Públicos alvo:
  - jovens licenciados
  - casais em início de vida familiar
  - população de meia idade, com apetência para se reinstalar no centro da cidade

Como orientação geral, motivada pela necessidade de modernização e preparação da oferta habitacional para segmentos variados de residentes, deverá colocar-se a possibilidade de, nas operações de renovação urbana, a tipologia do fogo alterar a tipologia arquitectónica do edifício, ou seja:

- Fragmentação ou divisão em edifícios de maior área
- Emparcelamento em edifícios de menor área (sempre que os edifícios contíguos o permitam e o programa à escala de intervenção o fundamente)

Principais linhas de intervenção a desenvolver:

Assim, na organização da estratégia de captação de novos residentes, os segmentos tipológicos obedecerão a critérios estabelecidos, sendo que:

Para um público-alvo constituído por *singles*, recém licenciados ou em início de carreira e estudantes, caracterizado por ser um segmento com elevado poder económico a médio prazo, e que faz uma utilização maioritariamente nocturna da habitação (por razões de ordem profissional, etária e hábitos de sociabilização), considera-se preferencial reabilitar e disponibilizar Tipologias T0 e T1.

Para um público-alvo constituído por casais sem filhos ou com um descendente e casais de meia-idade que querem reinstalar-se na Baixa, caracterizado por possuir uma maior tendência para a participação e inserção social e económica nas áreas de residência e, tendo em conta o potencial económico de que dispõe, imprimir novos graus de exigência e qualidade nos serviços, na procura e na resposta, será mais adequada a reabilitação de Tipologias T2 e T3.

Tipologias T4 e superior, em princípio serão mais adequadas para um público-alvo constituído por casais com dois, três ou mais filhos, caracterizado por ter tendência a acentuar a criação de raízes numa perspectiva de vida a longo prazo, proporcionando um uso intenso e a apropriação do espaço público, e da rede de serviços e equipamentos existentes na zona, e factor de rejuvenescimento populacional cuja necessidade de uma rede de equipamentos e serviços de suporte à vida familiar e à sua integração social e cultural na cidade é maior, com especial atenção às solicitações das faixas etárias infantil e juvenil.

No entanto, existem outros públicos que importa também angariar e aos quais é necessário votar atenções, como sejam a terceira idade, o segmento das unidades residenciais de serviços complementares, a população de instalação sazonal, e a população estrangeira à procura de segunda residência em ambiente histórico, entre outros.

Uma política de habitação sustentável tem necessariamente em conta a população residente e enraizada, a qual representa um atributo e uma valorização para a área urbana de que faz parte, sendo integrante da sua história e do seu imaginário.

O sector cooperativo de habitação, é também um instrumento adequado para uma política e prática de habitação sustentável.

A segmentação em públicos-alvo, exige no entanto uma forte articulação das tipologias habitacionais às lógicas de planeamento do território e ao perfil do edificado pré-existente, bem como às apostas de disponibilização de facilidades ao nível dos equipamentos e serviços de proximidade e do espaço público.

Uma cidade equilibrada, competitiva, socialmente justa, inquietante, culturalmente surpreendente, moderna e viva, necessita de uma rede e estruturas de apoio variadas, ecléticas, de resposta às diferentes solicitações, aos anseios e aspirações, mas também à procura e à diversificação da oferta.

A população instalada e a instalar necessita de equipamentos e serviços, públicos e privados, que dêem uma resposta adequada às suas solicitações:

- Serviços e equipamentos para a primeira infância;
- Boa qualidade ambiental e física dos equipamentos escolares do 1º e 2º ciclos;
- Equipamentos e serviços desportivos dedicados preferencialmente às actividades de manutenção;
- Funcionamento em rede de serviços e equipamentos culturais;
- Espaços públicos de qualidade;
- Estrutura verde e de lazer;
- Rede de serviços de manutenção dos espaços públicos e do ambiente urbano;
- Estacionamento residencial próprio ou de proximidade;
- Comércio de proximidade e diversificado;
- Rede de transportes eficiente e de qualidade;
- Património cuidado, reabilitado e valorizado;
- Variedade de escolha e alternativas de lazer, diversão e socialização.



## B – DESENVOLVIMENTO E PROMOÇÃO DO NEGÓCIO NA BAIXA DO PORTO

*“...melhorar a Europa em termos de produtividade e competitividade, gerando inovação mas mantendo a coesão social. O Estado tem como papel fundamental apoiar o empreendedorismo e fazer da inovação tecnológica e social uma força dinâmica. Cada cultura e sistema institucional tem de encontrar o seu próprio modelo a partir de um núcleo comum de princípios: o papel central das tecnologias de informação e comunicação e da inovação, o conhecimento como matéria-prima, a ideia de que o valor acrescentado está mais no processo do que o produto”,*  
Manuel Castells

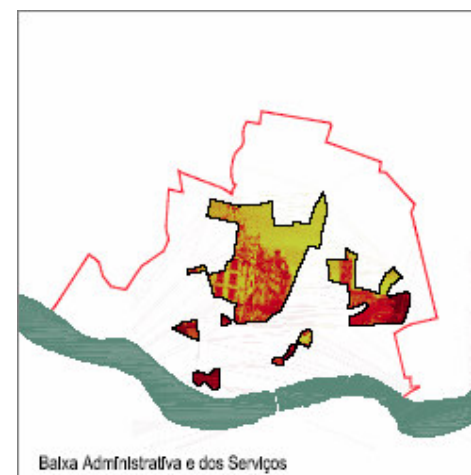
Em coerência com objectivos actuais ao nível da Europa, de Portugal e do Porto, a revitalização da Baixa deve evidenciar as características que permitam promover a actividade económica suportada no conhecimento e na inovação. A forte tradição empresarial do Porto e da Região Norte deverá ser potenciada com a intervenção, invertendo-se o processo em que a cidade e, em particular, a Baixa foram perdendo capacidade de atracção das actividades económicas, progressivamente afastadas para as periferias. A revitalização da Baixa deve evidenciar características que permitam promover o “regresso” de actividade económica à cidade, mas suportada em novos princípios e factores de competitividade, como sejam a gestão, o design, o marketing e a comunicação, a investigação e desenvolvimento de produtos, o conhecimento e a inovação.

O Porto tem “localização privilegiada, no centro de uma zona económica extensa e densamente povoada, com dimensão e massa crítica para desenvolver novas indústrias e potenciar o desenvolvimento da região”. Constitui-se como “centro de competências em áreas com forte potencial de inovação, juntando Universidade e Empresas, como sejam a das ciências da Saúde com aplicação às áreas Farmacêutica e Alimentar e a das Engenharias”, in PRASD (Programa de Recuperação de Áreas e Sectores Deprimidos)



Concretizar o “Porto Cidade da Ciência”, passa também por promover:

- uma cultura de cooperação, parceria e desenvolvimento de negócios baseados na criatividade e no conhecimento, suportados em centros de investigação e inovação, e na sua ligação à indústria envolvendo parceiros como as Universidades, Institutos de Investigação, Associações e Empresas.
- clusters de actividades nas áreas da Saúde, Produção Alimentar, e Produção de Equipamentos, entre outros, tendo como pólo aglutinador as competências existentes em áreas como a Medicina, a Farmácia, Ciências Biológicas, Engenharia Biomédica, Biotecnologia e Química, Engenharia Mecânica e Electrotécnica, Automação e Robótica, onde a capacidade instalada deve potenciar saber e ligações com as indústrias tradicionais e com o desenvolvimento de novas.
- o empreendedorismo, pelo apoio ao desenvolvimento de planos de negócios e criação de empresas e de auto-emprego na zona de intervenção.





No processo de reabilitação urbana que se pretende desenvolver no Porto, é essencial a intervenção ao nível da promoção e desenvolvimento da actividade económica. Nesse contexto, em articulação com as intervenções nas áreas específicas do comércio e turismo, deverá ser desenvolvido um conjunto de princípios que integrem na mesma realidade e estrutura sócio-económicas, os aspectos fundamentais das necessidades ao nível da actividade económica na Baixa do Porto:

Em primeiro lugar, uma intervenção ao nível da estrutura económica do Porto e da Região Norte. O Porto deverá assumir-se claramente como o ponto fulcral de todo o sistema económico de uma vasta região, sem pretender hegemonias ou domínios administrativos e burocráticos mas liderando pelo exemplo e pelo efeito de sinergia que poderá potenciar na região envolvente.

Com centralidade num **Parque da Inovação**, deve ser capaz de desenvolver novas indústrias do conhecimento, contribuindo para a recomposição do tecido empresarial da cidade e da região, através da aposta na:

- Criação de empresas inovadoras ligadas, por exemplo, aos sectores das nanociências e nanotecnologias, da saúde, da energia e ambiente, das áreas da produção de equipamentos, etc.;
- Incorporação intensiva de conhecimento, promovendo a incubação de empresas e projectos de cooperação entre empresas e universidades no lançamento de iniciativas empresariais.

Em segundo lugar, a cidade do Porto deve preparar-se para desenvolver actividades económicas que criem valor e riqueza de forma sustentada e sustentável. O Porto será, nos próximos anos e função do processo de revitalização da Baixa, fonte de **oportunidades empresariais para**, entre outras, **empresas** relacionadas com o **conhecimento**, com a **revitalização urbana** e com a **formação**.

Será assim localização “única” para um conjunto alargado de iniciativas empresariais em diversas áreas como a consultoria empresarial ou ambiental, a formação e qualificação profissional, o design e a comunicação, o vitrinismo, a decoração, a indústria da reabilitação urbana (e.g. comércio de materiais de construção amigos do ambiente) ou ainda a indústria turística, os serviços e eventos culturais que deverão constituir-se como ponto forte da afirmação cultural da cidade do Porto.

Em terceiro lugar, deverão ser alvo de especial atenção as actividades económicas de suporte a uma estratégia de renovação da atractividade da Baixa da cidade para os habitantes.

Como frequentemente referido em diversos estudos, existe um importante conjunto de habitantes da área metropolitana que consideram interessante a possibilidade de habitarem no

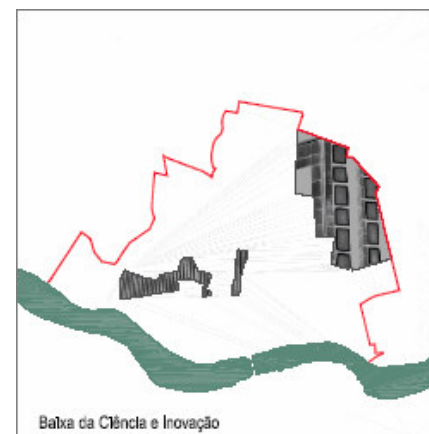
centro do Porto, sejam os que já lá viveram e se viram forçados a mudar, sejam os que mesmo não tendo nunca aí habitado tenham esse interesse. No entanto, são referidos obstáculos e que são, entre outros, as dificuldades na mobilidade e estacionamento, a insegurança, a degradação do edificado e os preços das habitações. É ainda evidente a relativa escassez de um conjunto de serviços e actividades que servem de apoio aos habitantes e, também, como factores de dinamização de uma vida com qualidade.

É portanto importante que existam as condições para que seja **incentivada a criação e desenvolvimento de um alargado conjunto de actividades económicas de apoio aos habitantes** do centro, e que respondam a estas necessidades.

O conjunto de intervenções deverá ter como principal objectivo a criação de uma zona urbana alargada que funcione como o espaço donde se retirarão os efeitos positivos sobre toda a Baixa e consequentemente sobre a cidade e região.

#### Principais linhas de intervenção a desenvolver:

- Desenvolvimento do Parque da Inovação no eixo Doze Casas – 24 de Agosto
- “Pavilhão da Ciência/Centro do Futuro”
- Instalação de Ninhos e Incubadoras de empresas para Start-Ups tecnológicas ou de alto valor de inovação e criatividade
- Instalação de Empresas em áreas como a consultoria empresarial ou ambiental, da indústria da reabilitação urbana ou turística, de serviços e eventos culturais, etc.
- Promoção da instalação de serviços de apoio ao comércio e à habitação (e.g. entregas ao domicílio, pequenas reparações, etc.)
- Parceria Porto Vivo – Universidade do Porto
- Formação Profissional e Empregabilidade
- Política de Comunicação para promoção do Negócio, Comércio e Turismo



## C – REVITALIZAÇÃO DO COMÉRCIO

Factor determinante na recuperação da cidade, o comércio no centro do Porto será sustentável se alicerçado na sua identidade e especificidades próprias, na sua história, património e oferta cultural, bem como nas suas forças enquanto cidade europeia e cosmopolita.

Deve apostar no que tem de único e que não pode ser encontrado na oferta comercial moderna. Terá que ir ao encontro das necessidades dos públicos actuais e dos que procura atrair no futuro, promovendo a rentabilidade e a sociabilização, com um melhor enquadramento ambiental.

Comércio sustentável no longo prazo será o que se renova continuamente para manter a competitividade e rentabilidade, promovendo a relação entre as pessoas e entre as pessoas e um espaço público exclusivo e diferenciador: quer a relação entre comerciantes e clientes, fidelizados pela proximidade e serviço de qualidade, quer a relação entre clientes, que pelo encontro repetido desenvolvem interacção social.

Alicerçado numa componente de passado como comércio de qualidade e com projecção internacional, o Porto deve capitalizar algumas das referências históricas, como o Vinho do Porto, a Ourivesaria e os Produtos Regionais de excelência, bem como potenciar novos temas de procura actual e futura.

Esta transformação implica enquadrar os negócios existentes, potenciando os que se encontram em boa situação, requalificando os outros, e projectando novos formatos e temas. Pretende-se transmitir no acto da compra o conceito de “experiências” diferenciadoras e únicas.

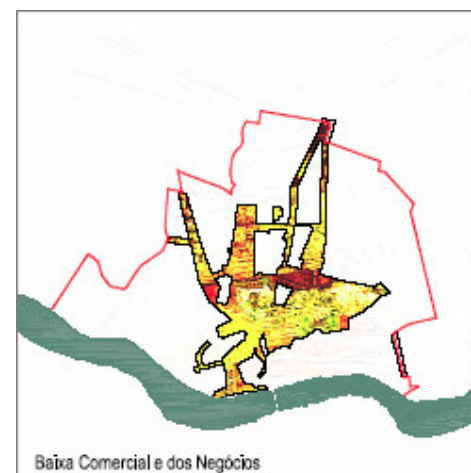
Deve ainda entender e aceitar-se a diversidade dos nossos dias, observando as diferentes comunidades estrangeiras que se têm vindo a instalar em Portugal e em particular no Porto. Dessas, podemos destacar a brasileira, a chinesa, a africana e a dos países de leste. Assumindo a existência de movimentos associativos e organizados destas comunidades deverão ser potenciadas as suas competências para o negócio baseado na criatividade e a inclusão social. É necessário também enquadrar a vertente cultural proporcionando espaços onde possam ser levados a cabo eventos específicos das comunidades, reforçando a imagem do Porto como cidade global, representativa de diversidade étnica.

Concluindo, um dos pontos fundamentais do projecto de reabilitação do Porto, e em especial da sua Zona Central e Histórica, passa por uma aposta no comércio, potenciando:

- O impacto ao nível da habitabilidade e de vitalidade no centro urbano
- O papel dinamizador da actividade económica que, no comércio, está em declínio
- A revitalização da circulação no centro, estimulando o comércio e o turismo
- A projecção da imagem da cidade, nacional e internacionalmente.

### Principais linhas de intervenção a desenvolver:

- Centro da cidade como uma grande área comercial, de Lazer e Entretenimento: Fórum “aberto”, Bolhão, até ao “Via Catarina”; Serviços, Logística e Gestão Conjunta; Identidade e Comunicação
- Centro da cidade como espaço para segmento ‘Luxo’ – Aliados e Galerias de Paris
- Áreas Temáticas: Vinho do Porto, Ourivesaria, Livrarias e alfarrabistas, Antiguidades, Artesanato e Produtos Regionais
- Novos segmentos de comércio e novos modelos de lojas, lojas de design e designers; conceitos radicais e urbanos; negócios verdes (produtos ecológicos, biológicos, ...); e comércio justo
- Comércio e serviços de proximidade e diversidade
- Feiras temáticas e genéricas – Pássaros, Moedas, Vandoma, Fontainhas, ...
- Alteração de uso em espaços comerciais devolutos ao nível do rés do chão
- Loja do Cidadão
- Política de Comunicação para promoção do Comércio, Turismo e Negócio



## D – DINAMIZAÇÃO DO TURISMO, CULTURA E LAZER

*"A mais antiga agência de turismo do mundo, registada nos anais do turismo moderno é a Abreu, de Portugal. Conhecida como a "casa de passagens", foi inaugurada a 7 de Abril de 1840, no Porto, e instalou-se na antiga Rua do Loureiro nº 40, frente à Estação Ferroviária de S. Bento. O Sr. Bernardo de Abreu, conceituado comerciante da cidade, que havia sido imigrante no Brasil, abriu a Agência Abreu de Viagens para tratar dos passaportes e vistos de emigração, da venda das passagens de trem para Lisboa e de navio para a América do Sul, sobretudo para os que pretendiam emigrar para o Brasil", António Pereira Oliveira*

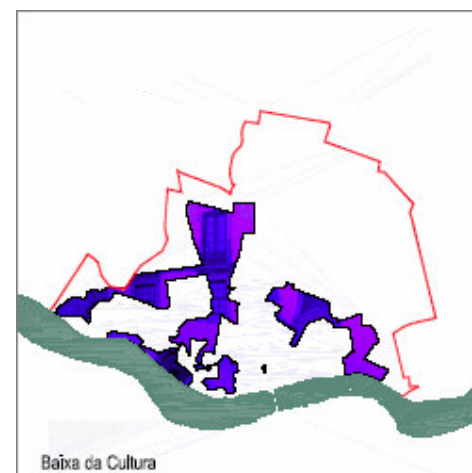
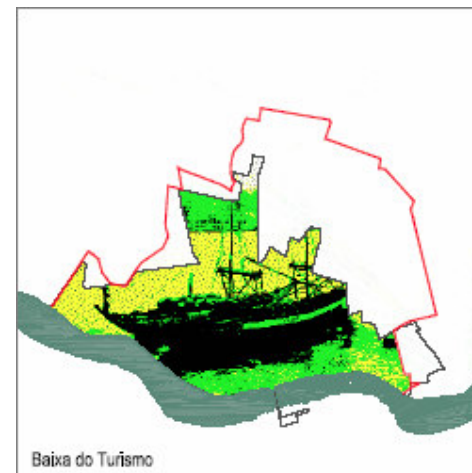
O Turismo é, e sê-lo-á cada vez mais, um forte sector económico, nos países e principalmente nas regiões com características potenciadoras para o seu desenvolvimento. O estudo *MotivTur*, sobre o perfil e motivações dos turistas, conclui que na sua maioria os turistas estrangeiros em Portugal têm idades entre os 25 e os 44 anos e habilitações académicas de nível superior. Têm profissões intelectuais e científicas, são estudantes e quadros superiores da administração pública ou dirigentes e quadros superiores de empresas. Vêm em busca de "oportunidades para o enriquecimento pessoal e cultural, para o relaxamento e descanso, longe das rotinas diárias". Destacam também os produtos de "sol e mar" e o "turismo cultural" como atracções.

O Turista a considerar para o Porto deve contemplar as famílias e grupos de amigos pertencentes aos escalões socioprofissionais médio a elevados, maioritariamente provenientes da Península Ibérica e da Europa. Muitos destes chegam sem o auxílio especializado de profissionais, pelo que representam uma oportunidade para a instalação de actividades de guias turísticos no local, mas também de maior responsabilidade para as autoridades e associações, no estabelecimento de redes de informação para "vender" a cidade, como um conjunto de experiências multifacetado. O retrato deve ser o de não haver uma razão que deixe saudades, mas um ambiente e muitas experiências que são únicas para quem a está a deixar, com vontade de regressar.

O Porto tem assim excelentes condições para ser forte actor num Turismo de elevado valor, com destaque para vertentes como o Turismo Cultural, Profissional e do Conhecimento. Assim, a oferta turística global deverá assumir uma perspectiva onde o lazer e a cultura são parte integrante de múltiplas ofertas para quem procura experiências e vivências diferenciadas e únicas.

Recentes avaliações realizadas no âmbito do início de operações da Ryanair no Porto, projectam cerca de 11 milhões de dormidas em hotéis da cidade entre 2005/2012, com maior impacto no centro, dado o perfil dos clientes, na sua maioria dirigentes e quadros de empresas, profissionais liberais ou estudantes, que viajam maioritariamente em pequenos grupos, têm capacidade aquisitiva e realizam curtos períodos de férias, de 3 a 4 dias. Se cruzarmos esta informação à luz das estatísticas de que o Porto tem excesso de oferta hoteleira de nível

superior, mesmo quando analisado o seu eixo de influência Póvoa – Feira, então existe uma necessidade/oportunidade para o aumento da oferta de 2 e 3 estrelas, seja pela reabilitação de edifícios para novos hotéis, seja pela melhoria da qualidade global de residências e albergarias existentes na baixa portuense.



O projecto de reabilitação social e económica da cidade do Porto, e em especial da sua zona central e histórica, passa por uma aposta clara e decisiva no turismo, potenciando a:

- Dinamização da actividade económica local
- Dinamização da actividade cultural
- Revitalização e recuperação dos edifícios históricos e com valor patrimonial
- Projectção da imagem da cidade a nível nacional e internacional

A presente proposta pretende o desenvolvimento de oferta específica para segmentos turísticos considerados como os mais adequados para o aproveitamento das características da cidade e da zona da Baixa em particular. Assim, as principais linhas de força desta aposta no Turismo e no desenvolvimento da sua oferta como âncora da revitalização, deverão incluir:

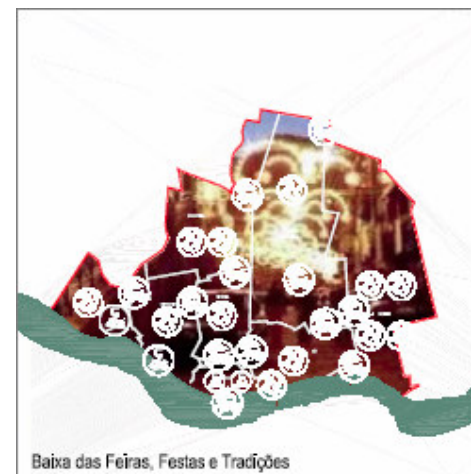
- Turismo cultural, do conhecimento e profissional
- Desenvolvimento de negócios e actividades económicas associados ao turismo
- Posicionar o Porto como plataforma de uma ampla região, englobando a oferta turística no Gerês, Minho e Douro, a oferta turístico-religiosa de Braga e turístico-patrimonial de Guimarães, e ainda de produtos turísticos como o Vinho – Porto, Douro e Verde.
- Oferta cultural e de lazer, de carácter permanente, e contemporânea mas ancorada nas tradições

Podendo ainda faltar alguns equipamentos que sejam claramente diferenciadores e visíveis em termos nacionais e internacionais para que a cidade seja identificada como destino turístico com conteúdo, deve no entanto salientar-se o papel muito importante de instituições como o Museu de Serralves e a Casa da Música.

É fundamental o desenvolvimento de uma oferta cultural multifacetada, com a organização de espectáculos e eventos - com destaque para as artes de rua - a decorrer em contínuo e com periodicidades conhecidas, espalhados pela cidade e com maior impacto nas suas zonas principais, bem como nos seus equipamentos culturais.

Esta oferta deve ser baseada nas tradições, histórias e festas da cidade, representadas na sua forma tradicional ou com maior cunho contemporâneo. O Porto deve ser uma cidade viva, onde há sempre algo a acontecer pelo que, numa óptica das parcerias, será fundamental envolver os principais agentes culturais da cidade (museus, organizadores de eventos, galerias de arte, companhias de teatro, colectividades, associações juvenis, entre muitos outros).

Paralelamente, um aspecto a melhorar significativamente é a comunicação e divulgação das actividades culturais e dos locais turísticos da cidade, visando maior atracção de turistas nacionais e estrangeiros.





Muitas das intervenções passam por reorganizar e divulgar a oferta turística existente, dando-lhe uma coerência global e integrando-a com a actividade e objectivos dos diversos operadores turísticos e transportadores aéreos, e com o comércio.

Esta intervenção terá também como ponto essencial a melhoria de alguns aspectos de maior detalhe mas importantes no momento da fruição da cidade por parte do visitante, de acordo com as suas exigências e expectativas:

- Disponibilidade de informação actualizada e completa e em diversos suportes (livros e mapas, sinalética de ruas, guias turísticos especializados, entre outros)
- Locais de apoio a visitantes e turistas com um funcionamento baseado na conveniência (horários, línguas disponíveis, entre outros aspectos)
- Presença intensa na Internet que sirva de orientação nas escolhas e na análise das opções disponíveis a diversos níveis

A aposta no aumento significativo do número de visitantes e turistas que entram e dos benefícios que trazem para o Porto, deverá também estar ligada ao desenvolvimento da actividade económica da cidade e, em especial, da zona objecto de intervenção.

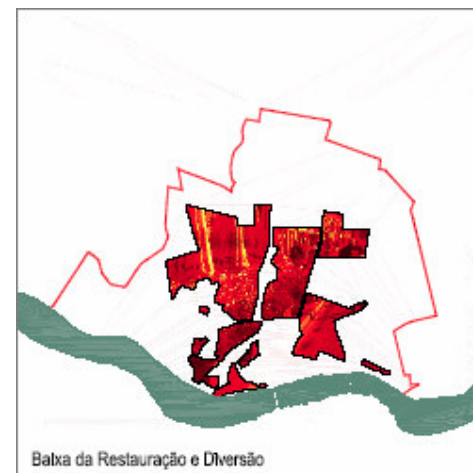
Nesse sentido, deverá apostar-se no desenvolvimento de actividades, associadas ao turismo, em áreas inovadoras quer em termos de negócio quer da sua sustentabilidade económica, social e ambiental.

Esta aposta em novos negócios ligados à área do turismo deverá ainda suportar-se na formação e qualificação dos recursos humanos do sector (colaboradores e empresários), desenvolvendo as competências indispensáveis para a gestão e desenvolvimento de negócios com novas dimensões de competitividade. Só assim se conseguirá aumentar decisivamente a qualidade do serviço prestado e os níveis de eficiência, eficácia e produtividade.



#### Principais linhas de intervenção a desenvolver:

- Aposta na Renovação das festas e tradições populares do Porto
- Criação do Centro Nacional das Artes de Rua
- Praça D. João I e Frente Ribeirinha – Animação Artística
- Teatro e Artes de Rua (Festival Internacional de Artes de Rua)
- Centro de Interpretação da Cidade
- Dinamização das rotas turísticas urbanas
- Rede de serviços disseminando quiosques de atendimento e serviços ao turista
- Redes de Hotelaria de Charme e de Pousadas da Juventude
- Reforço dos Hotéis 3 estrelas, pela reabilitação de edifícios e/ou melhoria da qualidade de pensões, residenciais e albergarias existentes
- Património Religioso, Turismo e Cultura
- Nova política de Museus, e de utilização de sítios e monumentos
- Formação dos Agentes do Turismo
- Reforço da imagem do Porto como plataforma de uma região turística
- Política de Comunicação para promoção do Turismo, Comércio e Negócio



## E – QUALIFICAÇÃO DO DOMÍNIO PÚBLICO

Transversalmente ao desenvolvimento dos vectores essenciais à revitalização urbana da Baixa, é necessário qualificar as infra-estruturas e o espaço público de convivialidade e melhorar a mobilidade.

### E.1 – INFRA-ESTRUTURAS

O conjunto habitação/infra-estruturas é essencial à definição e suporte da proposta de intervenção. Contudo, a intervenção ao nível infraestrutural não se restringe apenas à habitação, devendo constituir um projecto global de base para a ZIP. Assim, podemos definir duas escalas de intervenção: a reabilitação/ renovação das redes existentes e, sempre que necessário, o reforço/ criação de infraestruturas, ao nível do espaço público e do edifício.

Na perspectiva de elevação do standard do parque edificado e da qualificação do espaço público, pretende-se melhorar as condições energéticas, ambientais e de segurança, actuando também ao nível das novas tecnologias. Assim, e apesar da rede de telecomunicações e dados possuir uma boa cobertura para a utilização residencial, esta deve ser reformulada nas áreas de instalação de novas indústrias, reforçando algum serviço que garanta a adequabilidade às necessidades.

No entanto, ao nível das habitações, a dotação das redes gerais de comunicações e dados e, numa perspectiva de médio prazo, também de serviços de domótica como produto de qualidade de oferta na nova habitação, constituem importantes objectivos desta intervenção. Ao nível da rede eléctrica, existe igualmente uma boa cobertura na ZIP. Contudo, será necessária uma intervenção pontual e localizada, ao nível do edifício, para o cumprimento das condições de segurança e especificações técnicas exigidas.

Se ao nível das telecomunicações, dados, cabo e energia eléctrica, as intervenções são sectoriais e/ ou pontuais, as redes de drenagem de águas pluviais e residuais exigem uma intervenção de fundo. Na verdade, apesar da maioria dos arruamentos possuir rede de águas pluviais e residuais, verifica-se a existência de muitas ligações domésticas aos colectores de águas pluviais. Pretende-se alcançar uma efectiva separação entre as águas residuais e pluviais, garantindo assim condições de salubridade à população e um melhor aproveitamento dos recursos naturais.

Contudo, a grande fraqueza infraestrutural da ZIP reside no abastecimento de gás natural, que não está disponível em cerca de 70% do território. Dada a necessidade de uma intervenção de grande escala e feita a análise à área não coberta, resultou a definição de áreas críticas para a intervenção. Assim, propõe-se que se infra-estrua em primeiro lugar os corredores: Nascente/

Poente – Campo 24 Agosto/ Fontinha, Central – Campo 24 de Agosto/ Boa Hora, Sul – São Vitor/ Virtudes.

### E.2 – ESPAÇO PÚBLICO DE CONVIVIALIDADE

O espaço público da ZIP é dominado por uma série de factos diferenciados que caracterizam os tecidos urbanos tradicionais dos centros históricos e dos centros de cidade e que proporcionam a sua imagem, aptidão e individualidade. Contudo, um dos seus aspectos mais atractivos reside na enorme variedade de espaços, uns cuidados, tratados quase como espaços privados, de escala intimista e de pertença, outros deixados ao transcorrer do tempo e à sorte, e outros vividos e frequentados participando activamente no fazer e viver cidade.

Existe uma carência ao nível de espaços de apoio a actividades lúdicas, envolvendo nomeadamente crianças e adolescentes. Assim, para suprir esta carência deve-se introduzir uma rede alargada de parques infantis e espaços de diversão, instituir uma rede de percursos e corredores de lazer, definir atributos e valores a espaços como incentivo às relações de vizinhança e ao seu usufruto, e dotar o espaço de elementos de sombra e mobiliário urbano.

Por outro lado, é fundamental que o espaço público tenha uma correspondência à altura das alterações que se pretendem introduzir ao nível do comércio, negócios e turismo, definindo, por exemplo, uma rede de largos e praças dedicadas às feiras e mercados temáticos de acontecimento regular, estimulando novos eixos de circulação e favorecendo novas indústrias, turismo e comércio. É ainda importante estabelecer ligações mecânicas auxiliares da mobilidade e do turismo no centro histórico.

Por fim, a melhoria do ambiente urbano e a reformulação da imagem da cidade constituem também objectivos importantes, alcançáveis com a arborização das ruas, a retirada gradual do estacionamento à superfície, a reformulação dos espaços de representação (e re-atribuição de sentido), a definição de pontos de pausa e dissuasores da circulação viária, a criação de atravessamentos nos quarteirões (facultando ligações transversais entre ruas e vencendo diferenças de cota) e a abertura de interiores de quarteirão para espaço público ou de uso público, mas de regulação privada.

É ainda de registar a importância da incorporação da frente ribeirinha como uma área de acção especial.

### E.3 – MOBILIDADE

A filosofia em termos de mobilidade procura integrar as acções e os objectivos expressos no PDM do Porto, como estrutura geral de actuação.

Na verdade, as relações existentes colocam na ZIP grande parte dos movimentos de deslocações que se processam no interior da cidade. Contudo, retiram-se algumas conclusões que se pretende ver incluídas num projecto de mobilidade, como sejam a criação de uma linha de Metro transversal de ligação poente/ nascente que articule, nomeadamente, o Campo Alegre ao Campo 24 de Agosto/ Doze Casas/ Fontinha ou seja a Universidade ao Parque da Inovação e também do Palácio de Cristal à Foz, e a activação da linha de eléctrico histórico até à Baixa, que constituem opções fundamentais ao nível dos transportes públicos.

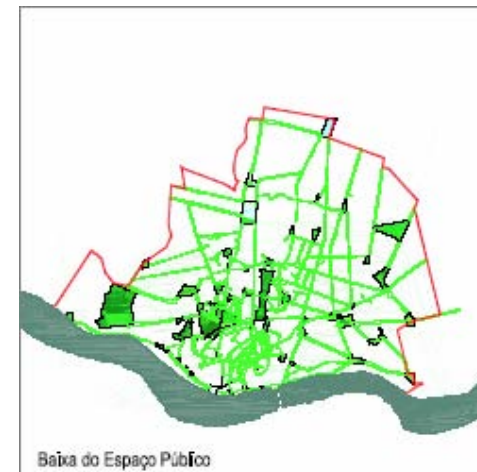
Relacionam-se assim, as diferentes componentes e temáticas para enformar o conjunto da proposta de intervenção no âmbito da mobilidade:

- Activar e pôr em funcionamento a linha do eléctrico
- Dotar de estacionamento a Área de Acção Especial proposta para o Parque da Inovação
- Dotar a área Norte de estacionamento público
- Facultar estacionamento aos residentes, com aumento da oferta
- Favorecer os movimentos pedestres e os meios alternativos de locomoção
- Alterar gradual do sistema de gestão das cargas e descargas das artérias comerciais
- Implementar ciclo vias.



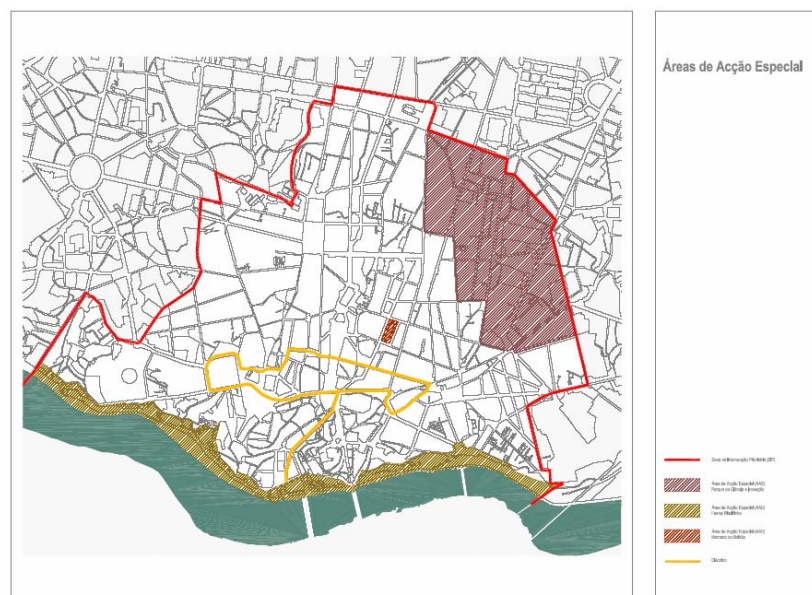
Pretende-se tornar a ZIP numa área amiga do cidadão, libertando as ruas para funções que não o estacionamento, favorecendo os movimentos pedestres no seu interior, constituindo uma rede de eixos e vias amigas do peão e implementando uma rede de ciclovias, relacionando-as com as funções instaladas e a atrair, reduzindo gradualmente a densidade e fluxo de tráfego.

Complementarmente, é importante avançar para a elaboração de um projecto de segurança geral para a ZIP, com a definição de medidas, vias e modos de actuação, assegurando a prevenção e a preparação da estrutura para responder eficazmente a situações de emergência.



## F – ACÇÕES ESTRATÉGICAS

Para o sucesso da revitalização da ZIP, para além do conjunto de medidas identificadas, há um conjunto de acções de base territorial que assumem relevância estratégica. Com incidência sobre aspectos mais relacionados com cada um dos sectores identificamos como acções prioritárias e determinantes para a sustentabilidade de todo o sistema urbano e sócio-económico em questão, destacam-se as seguintes:



1 – **Parque da Inovação**, como âncora para o desenvolvimento da área oriental/norte da ZIP com impacto em toda a cidade, constituirá um centro essencial de modernização do tecido económico e de suporte a uma revitalização social qualificada.

2 – **Frente Ribeirinha**, enquanto interface entre a cidade e o Rio, com todo o seu 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 pedonal entre as Ribeiras do Porto e de Gaia pode potenciar. À cota Baixa, entre a Ribeira e a Alfândega poderia repercutir o turismo das caves sobre a margem portuense e ajudar a ampliar a capacidade lúdica das duas margens.

3 – **Mercado do Bolhão** como âncora de um novo conceito de comércio, com animação diurna e nocturna, com a valência de mercado que deve preservar, depurada de segmentos menos prestigiantes e complementada com praça de alimentação e outras funções capazes de dinamizar uma “movida” interessante para os portugueses e para os visitantes e turistas.

4 – **Linha do eléctrico histórico** a ligar as colinas dos Leões e da Batalha como forma de vencer a dificuldade de ligação das ruas menos amigáveis, penalizadas pelo declive (Carmelitas, Clérigos, 31 de Janeiro), com reflexo na coesão interna da ZIP e na dinâmica comercial do centro.

5 – **Projecto Avenida da Ponte**, enquanto território disponível para um grande projecto central capaz de conter habitação, comércio, hotelaria, serviços e estacionamento, num ponto de articulação entre o Porto e V.N. de Gaia à cota alta, já servida por uma zona de metro e necessária para qualificar a ligação da Baixa com a Sé, dois dos pólos mais significativos da imagem da cidade.

É de destacar, ainda, a relevância de uma linha do Metro que ligue o Parque da Inovação, a Baixa (Aliados/Trindade), o eixo Palácio de Cristal, Campo Alegre (pólo universitário) e Serralves (pólo cultural) para recentrar a Baixa nas dinâmicas da cidade e aproximar à Baixa públicos e residentes do quadrante Ocidental/Sul da cidade.

Estas acções, sem prejuízo de muitas outras que merecem a atenção deste plano, pela sua dimensão, localização e impacto merecem uma referência especial, porque, só por si contêm um potencial de viragem, capaz de influenciar a transformação da Baixa degradada e desvitalizada do presente na Baixa dinâmica, habitada e viva do futuro próximo.



## 5 – INTEGRAÇÃO COMÉRCIO / SERVIÇOS / TURISMO / NEGÓCIOS / HABITAÇÃO E CIDADE

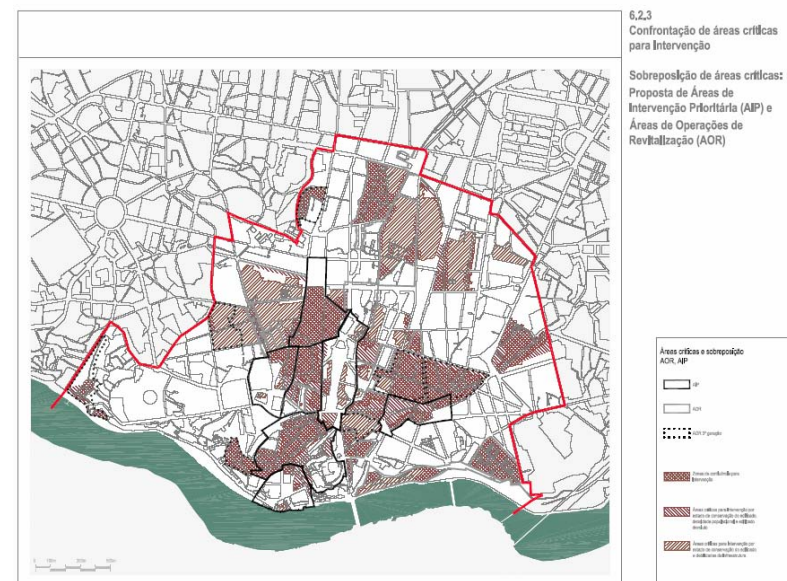
Aspecto fundamental da intervenção é a correcta integração dos princípios e medidas para se obter uma coerência urbana e social que potencie os resultados esperados. O modelo de actuação que virá a dar corpo à estratégia traçada será vertido no território, ou seja, o desígnio é reabilitar fisicamente a ZIP havendo, por um lado, uma interacção com as políticas sectoriais que levem a tal e, por outro, uma disponibilização de espaços físicos que possam acolher as actividades sectoriais – equilíbrio entre a procura. No entanto, há que assumir que nas áreas territoriais a potenciar através de um dado programa vai salvaguardar-se um mix funcional que dá sustentabilidade urbana a cada acção.

A intervenção na ZIP visa refazer cidade sobre uma malha já existente, visando dotá-la de condições óptimas para o desenvolvimento do centro de uma cidade-região forte e moderno, onde a salvaguarda e valorização do ambiente, a racionalização do consumo energético e a inovação tecnológica são objectivos a ser atingidos por todos os projectos.

A principal meta a atingir com a política de reabilitação urbana a desenvolver é voltar a re-habitar a Baixa, fomentando a residência multissegmento e multiqualidade, preparando assim condições de atracção aos mais diversos conjuntos populacionais. Importa atrair famílias de estrutura convencional, como importa atrair jovens e estudantes com hábitos de consumo, bem como provocar ambientes que criem a “moda de residir na Baixa”, destinados a núcleos populacionais identificados – artistas, jovens quadros, famílias. Esta segmentação em públicos-alvo exige articulação das tipologias habitacionais às lógicas de planeamento do território e ao perfil do edificado pré-existente, bem como às apostas de disponibilização de facilidades ao nível dos equipamentos e serviços de proximidade e do espaço público.

A aposta na re-habitação da Baixa do Porto vai, de novo, transformar as ruas em passeio público, vai trazer crianças aos jardins, vai garantir procura de clientes diários às actividades económicas, vai fazer surgir associações de recreio e de cultura, locais de encontro e de sociabilidade.

O espaço público, enquanto área apropriável pelos residentes, vai transformar-se, quer ao nível do pequeno largo local, quer ao nível da praça de maior presença, apostando-se na expansão do verde urbano, na implantação de mobiliário urbano e na criação de condições que promovam a actividade recreativa e desportiva das crianças. Os passeios serão mais largos e os automóveis serão preteridos relativamente aos peões. A iluminação pública garantirá maior conforto e segurança aos passantes.



Na ZIP, haverá ainda condições de instalação de equipamentos de apoio à terceira idade, que podem servir a população instalada e a instalar, que poderá residir em edifícios com serviços incluídos. Mas, porque se pretende ver surgir mais famílias e jovens casais que naturalmente vão gerar uma nova população infantil, haverá uma aposta na disponibilização de equipamentos de apoio à infância.

A estruturação de clusters aplicando o conceito não à monoactividade, mas sim e correctamente, à complementaridade de actividades, potenciará a lógica comercial da Baixa onde há áreas temáticas que justificam apostas. Actividades como a do vinho e da gastronomia, da ourivesaria, dos alfarrabistas, livreiros e editoras, das antiguidades e velharias, são, entre outras, áreas em que é possível promover aproximações físicas e desenvolver dinâmicas mais intensas.

Outra intervenção que cruza com o território e com uma aposta específica na transformação de unidades de intervenção / quarteirões com aproveitamento dos seus interiores, volta-se para a concretização de redes de actividades comerciais que garantam animação urbana contínua e complementar, capazes de estruturar fóruns para os quais há algumas localizações adaptáveis.

infraestruturação, tendo em vista agilizar as condições de operação destas empresas. Sendo esta uma actividade intensiva mas que não gera grandes fluxos de procura, designadamente de tráfegos, considera-se, não só compatível com o sector da habitação, mesmo com o de gama mais elevada, como também potenciadora de um ambiente de animação urbana contínua e de concentração de populações de estrutura sócio-económica elevada e de hábitos e interesses mais exigentes.



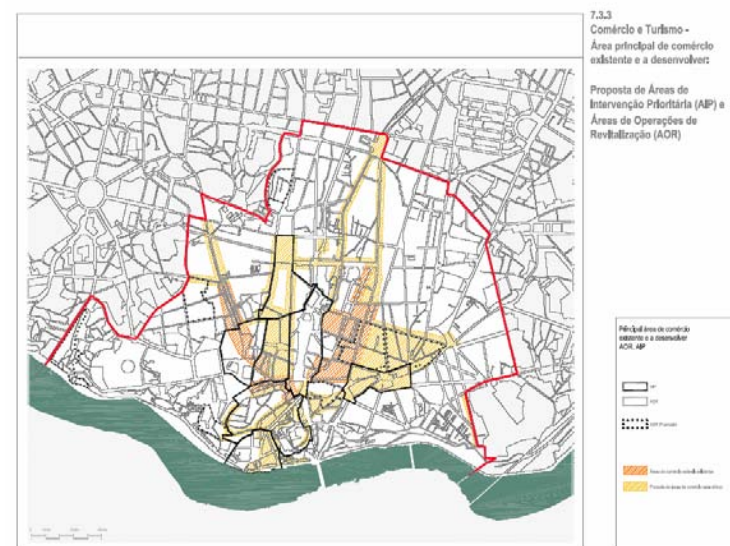
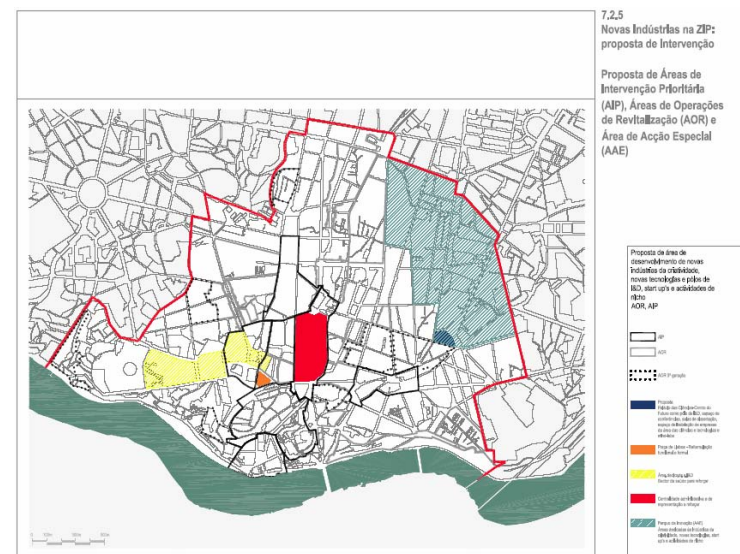
Também neste âmbito são constituídos clusters que aproveitam actividades instaladas, ajudam a requalificá-las e contribuem para a ampliação da estrutura económica local. Um caminho é a criação de um Parque da Inovação, onde poderão emergir start-ups nas áreas da medicina, biomédicas e farmacologia, da produção de equipamentos e tecnologia, áreas-chave e ligadas às competência das universidades e alguns equipamentos instalados na Baixa do Porto, reaproveitando alguns edifícios de grande porte existentes na Baixa. Há, um pouco por todo o território da ZIP, um conjunto de peças arquitectónicas residenciais ou industriais, de maior ou menor dimensão, de mais elevado ou menos elevado valor arquitectónico, mas com posicionamentos urbanísticos e acessibilidades de excelência.

A Baixa do Porto está, em parte, classificada como Património da Humanidade, conta com o Douro enquanto valor ambiental e também como meio de acessibilidade, estrutura-se em percursos de elevado valor paisagístico e assume-se como porta de entrada numa região de bons níveis de procura. Tem, derivado deste conjunto de razões, condições de procura turística às quais há que garantir resposta, apostando numa filosofia de participação e não apenas de contemplação.

Uma das frentes de actuação neste âmbito, é, sem dúvida, a modernização do “software”, isto é, a aposta na formação profissional e nas condições de conforto e modernização das pré-existências. No entanto a estratégia tem de ser bem mais ambiciosa, versando novos serviços, novos equipamentos e novos conceitos e uma atitude mais forte dos empresários.

Vão surgir novas unidades de acolhimento nos sectores tradicionais da hotelaria e das pensões, albergarias e residenciais mas também hotéis de charme, em adaptação aos tipos de público específicos, situações que permitem ainda conjugar a actividade empresarial com o sector da habitação e com a recuperação do património construído, contribuindo também para a missão de reabilitação física.

O turismo também poderá contribuir para a melhoria da actividade comercial e aqui integra-se com as actividades de restauração e similares cuja qualificação é esperada e com outros sectores da actividade que tenham que ver com a especificidade de produtos de origem, de base natural ou artesanal, bem como, em certos casos, com o comércio de luxo.





Viva na Baixa (habitação), Viva da Baixa (negócio, comércio, turismo) e Viva a Baixa (residente, profissional, turista) serão, mais do que expressões de marketing, fortes traduções da realidade que se quer no Porto do futuro. Não teremos o "Porto em Baixa", mas novamente o "Porto na Baixa".





## 6 – MODELO DE OPERACIONALIZAÇÃO

A operacionalização da estratégia faz-se segundo um leque alargado de frentes, segundo umas vertentes mais territoriais e outras mais imateriais. No limite, é no território e no espaço construído que se concretiza a estratégia, no entanto, esta é sustentada em acções de política que favorecem a criação de oportunidades para a acção física, constituindo-se a Porto Vivo, SRU, como agente mobilizador e facilitador do processo.

Esta forma de implementação tem que ver também com a tipologia dos problemas que importa resolver, isto porque os há com características exógenas que emergem de tutelas ou políticas sectoriais ou que são oriundas da administração central, havendo outros com características mais endógenas, ou seja, emergentes de um meio centrado na ZIP ou na cidade e na sua administração. Por outro lado, há ainda actuações que cabem à Porto Vivo implementar ou gerar, havendo outras que dependem essencialmente de terceiros, pelo que o papel da Porto Vivo está mais confinado à motivação desses outros agentes e à agilização de procedimentos tendentes a criar condições de exequibilidade dos processos.

Impõe-se que a Porto Vivo, SRU em sintonia com a CMPorto (e com as restantes SRU existentes ou que se venham a criar), desenvolva acções de lobbying com vista à alteração de políticas por parte do Governo, podendo este legislar no sentido de melhorar o regime de arrendamento urbano, criar incentivos fiscais que ajudem aos processos de reabilitação e de revitalização urbana, regular critérios de avaliação de prédios e sua eventual expropriação, promover a promulgação de programas financeiros de apoio, etc. processos, se vão encontrar uma multiplicidade e complexidade de situações cujo endereçamento é difícil de fazer por uma SRU, individualmente, era apropriada a constituição de uma “ANSRU – Associação Nacional das SRU”, cuja iniciativa poderá caber à Porto Vivo, SRU.

### PARCERIAS

A constituição de Parcerias com entidades de cariz público e / ou privado, é importante contributo para a operacionalização. Parcerias que se concretizem partilhando experiências e competências, e repartindo deveres e proveitos das intervenções, com dinâmica forte de actuação e grande flexibilidade nos modelos que permitam fazer mais e melhor. Parcerias que podem ser informais, onde apenas se juntam vontades e responsabilidades e se executam acções concertadas, ou ser mais formais, sugerindo, por isso, a constituição de entidades promotoras ou exploradoras de projectos ou actividades.

Há um conjunto de áreas para onde se prevêem já a concretização de Parcerias:

Constituir a Parceria para a Baixa Tecnológica enquanto estrutura dinamizadora das valências urbanas e enquanto instrumento de diferenciação positiva da Baixa, cujos principais objectivos são:

- Fazer da Baixa um local de residência de jovens, de estudantes e da comunidade técnica e científica deslocada
- Reposicionar a Baixa como local de concentração de empresas de referência
- Fazer da Baixa um local de referência no quadro da inovação.

Suportada nos seguintes eixos de actuação:

- Dotar o parque edificado de condições de acesso às redes avançadas de informação e de comunicação e consequentemente às redes de automação
- Criar pólos de concentração de pessoas, de empresas e de serviços enquadrados nos ambientes de I&D e TIC
- Criar uma rede de postos de acolhimento e informação genérica
- Criar uma rede de sinalética informativa.

Constituir a Parceria para a Baixa Energética e Ambiental, enquanto reflexo da diversificação, modernização e qualificação do recurso energia e enquanto opção pela sustentabilidade ambiental e pela protecção do património construído, cujos principais objectivos são:

- Aumentar o padrão de conforto quer na exploração do parque edificado de uso residencial (especialmente) e terciário, quer na qualificação do espaço não construído público e privado
- Criar vantagens e diferenciações para viver e usar a Baixa.

Suportada nos seguintes eixos de actuação:

- Climatização dos edifícios
- Recolha selectiva de RSU
- Reciclagem de águas pluviais para rega, limpeza urbana, ataque a incêndio
- Aumento do sistema de verde urbano
- Potenciar a iluminação monumental e ambiental
- Implementar pontos de ligação à energia eléctrica nos espaços públicos.
- Potenciar a iluminação monumental e ambiental
- Implementar pontos de ligação à energia eléctrica nos espaços públicos

Constituir a Parceria para a Baixa Social e Económica enquanto estrutura dinamizadora das diversas valências urbanas – residência, trabalho, lazer e turismo – e potenciadora da animação urbana, cujo principal objectivo é:

- Recriar a centralidade da Baixa enquanto local de utilização colectiva e diversificada, de inter-relações e de procura sistemática, espaço multifuncional catalizador da cidade e da região territorial alargada, uma porta de entrada no país

Suportada nos seguintes eixos de actuação:

- Regenerar o sector da residência e os serviços de apoio de proximidade
- Modernizar e revitalizar o comércio tradicional
- Criar condições para o incentivo à instalação de serviços e empresas
- Potenciar as fileiras e as concentrações de actividades
- Potenciar a marca turística do Porto
- Sistematizar a animação recreativa e cultural.

Constituir a Parceria para a Baixa da Mobilidade, enquanto instrumento facilitador da utilização económica do território, enquanto medida tendente a valorizar a componente ambiental e enquanto factor de qualificação da vivência humana, cujos principais objectivos são:

- Aumentar a capacidade de circulação na Baixa, promovendo a acessibilidade à oferta de serviços
- Diminuir a carga de tráfego automóvel, agilizando os meios de transporte colectivos de passageiros
- Promover os circuitos pedonais e os modos de deslocação saudáveis e não poluentes
- Agilizar a gestão da logística e das cargas e descargas.

Suportada nos seguintes eixos de actuação:

- Dinamizar o sistema de transportes colectivos em veículo eléctrico
- Criar um sistema de parques de estacionamento periféricos à Baixa (e acessíveis também a moradores) que funcionem como interfaces
- Delimitar canais e vias de tráfego pedonal e para bicicletas e trotinetas eléctricas
- Estruturar áreas de armazenagem em zonas de proximidade às áreas comerciais principais.

Constituir a Parceria para a Reabilitação Física, enquanto importante incentivo para a acção sobre o parque edificado e sobre o espaço público, cujos principais objectivos são:

- Estabelecer dinâmicas de atracção de manutenção e incremento do sector residencial e contribuir para a animação urbana e para a valorização do ambiente da Baixa
- Incentivar e contribuir para a reutilização do património edificado residencial, adequando-o às solicitações contemporâneas
- Requalificar o espaço público de convivialidade e promover a sua utilização e a animação urbana.

Suportada nos seguintes eixos de actuação:

- VIV'A BAIXA – Estruturar um programa de actuação sobre o edificado residencial, ocupado ou desocupado, tendente a ajudar os proprietários, os investidores e inquilinos

- ConVIVER NA BAIXA – Estruturar um programa de actuação sobre o espaço público, tendente a incentivar o “uso da rua” pelos cidadãos e pelas actividades
- Dar continuidade ao PORTO COM PINTA, no seu contributo para a reabilitação de fachadas
- Criar um laboratório / centro de conhecimento no âmbito das técnicas e materiais associados à reabilitação de edifícios
- Estruturar um sistema de acompanhamento das intervenções e de certificação de edifícios.

O **empreendedorismo** da comunidade privada, bem como a iniciativa própria da comunidade pública são ainda motores de excelência no desenvolvimento de acções que se concertam com a estratégia geral, tendo, como tal que ser motivadas e acompanhadas.

A criação de um Conselho de opinião constituído por Jovens, afigura-se importante para a aferição das suas necessidades e motivações. Porque agentes activos no processo de re-habitação da baixa e do desenvolvimento económico, do usufruto do espaço público e da oferta cultural e de lazer, a sua participação regular deve ser valorizada enquanto factor de coesão social.

#### **FINANCIAMENTO, INCENTIVOS E PROGRAMAS**

No quadro interno de Porto Vivo – SRU/ CMPorto e em articulação com o Estado, há que criar, versando a execução de acções preparatórias de outras acções, apoio técnico e apoio em espécie a operações de reabilitação, apoio fiscal de nível municipal ou nacional, assim criando um quadro de **Programas de Incentivo** às intervenções, dirigidos:

- ⇒ ao Domínio Público – Infraestruturas Colectivas:
  - BEI e Fundos Comunitários de apoio à reabilitação – candidatura dos Investimentos públicos a financiamento
- ⇒ ao Mercado Empresarial:
  - Escritórios para Start-up com rendas controladas
  - Constituição de Fundo de Capital de Risco para apoio a empresas
  - Destacamento de pólos de investigação para a Cidade
  - Centro de Orientação e Emprego para Licenciados
  - Apoio ao Empreendedorismo
  - Transição de negócio para empresários jovens
  - Prémios anuais para as melhores empresas

⇒ à Habitação – Promotores/Proprietários:

- SIM PORTO – Sistema de Informação Multicritério do Porto
- Benefício fiscal em sede de IRS e IRC para novas reabilitações
- Redução de taxas municipais sobre aquisição e reabilitação de habitações
- Incentivos a novas famílias residentes
- Incentivos bancários – linhas de crédito especiais

#### **NORMATIVO DA REABILITAÇÃO**

Serão também elaboradas as Normas de Intervenção nos Imóveis e no Espaço Público, com vista à edificação e reabilitação dentro dos princípios de sustentabilidade e inovação, que se querem ver reflectidas no edifício da Baixa (e se gostaria de ver também na cidade, na região e no país), que incluem:

- Legislação em vigor
- Melhorias energéticas, ambientais e de segurança
  - Rede de gás de cidade
  - Isolamento térmico e acústico
  - Combate a incêndio
  - “Facilities” para deficientes
- Inovação/ novas tecnologias
- Telecomunicações
  - Ligação Internet “permanente”
  - TV Cabo
  - Vigilância/ Controlo remoto
- Ambiente
  - Recolha resíduos integrada
  - Luminosidade / climatização

#### **COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO**

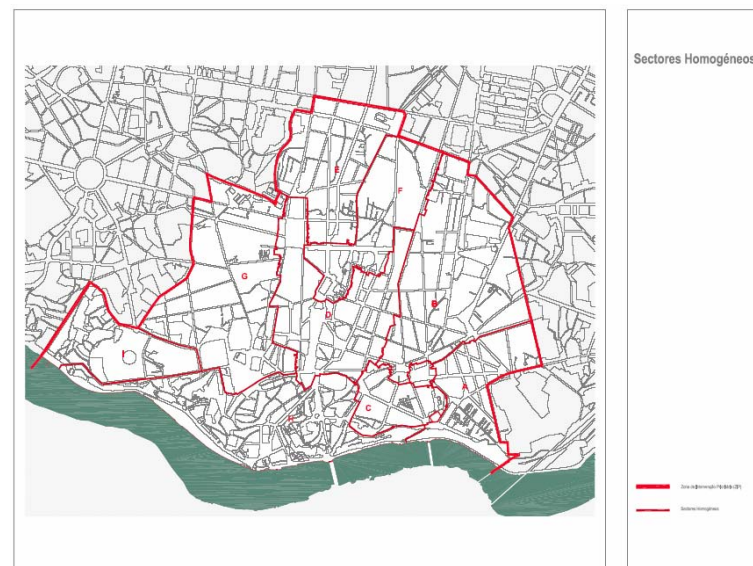
O fomento da política Cooperativa na acção de reabilitação de conjuntos edificados destinados a habitação, constitui importante factor na operacionalização da estratégia traçada. Estruturam-se parcerias entre diversos agentes, uns como promotores, outros como gestores, e outros como utentes.

#### **GESTOR DE ÁREA URBANA**

É deveras importante proceder à aproximação entre o terreno real e a entidade promotora e agilizadora das políticas de reabilitação e de revitalização urbana. As políticas e os programas têm de chegar aos destinatários, e têm de ser validados por estes. Será assim criada a figura de Gestor de Área Urbana para espaços territoriais delimitados, constituindo-se este como interface entre os agentes e a Porto Vivo, SRU. Ao Gestor de Área Urbana cabem funções de informação, aconselhamento e acompanhamento de utentes e agentes de desenvolvimento, de estabelecimento de plataformas de concertação entre agentes, de indução de projectos, de monitorização das intervenções e das políticas tendo em vista analisar mudanças ou sugerir correcções, de gestão da manutenção do espaço público, etc.

#### **SUSTENTABILIDADE**

No âmbito do desenvolvimento dos projectos de execução serão atendidos os princípios e objectivos do desenvolvimento sustentável: qualificação ambiental, valorização e racionalização do consumo energético e inovação tecnológica, com isto pugnando pela melhoria e modernização das condições de habitabilidade.



## PRIORIDADES TERRITORIAIS

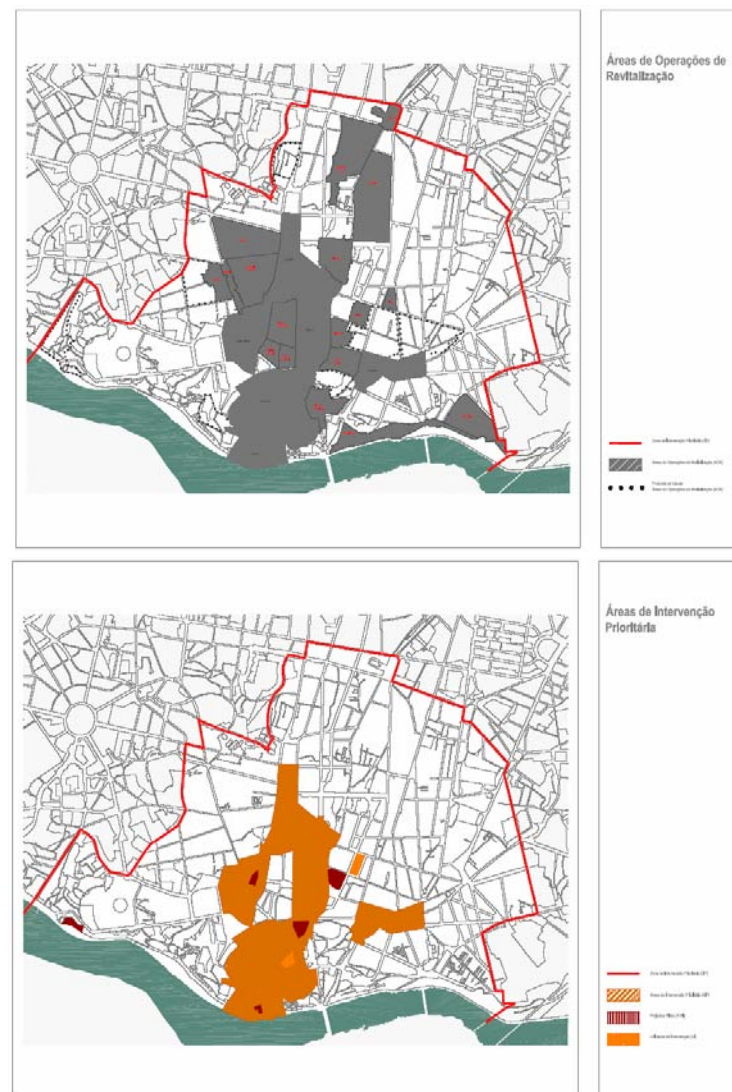
O modelo de operacionalização toma forma final naquilo que é o espaço de acolhimento das políticas, ou seja no território delimitado da ZIP, que se subdivide em nove Sectores Homogêneos (SH), que tendo em vista a sua dinamização serão alvo das atenções de Gestores de Área Urbana. Há, ainda áreas com alguma homogeneidade de características e funcionalidades, e de oportunidades e constrangimentos, que merecem um tratamento integrado – são as Áreas de Operações de Revitalização (AOR).

De entre as AOR constituir-se-ão espaços preferenciais de acção, porque simbólicos e indutores de intervenção nas suas envolventes, denominados Áreas de Intervenção Prioritária (AIP), nas quais surgem Unidades de Intervenção, conforme a legislação as consagra, estas representando os espaços de actuação em obra.

Já foram definidas 5 Unidades de Intervenção à imagem de quarteirão-piloto e ainda não decorrentes de AOR / AIP, situações que serviram como primeiro sinal de arranque da intervenção global e também como teste às metodologias que se pretendem desenvolver. Os critérios de selecção utilizados, em comparação com um conjunto alargado de outras áreas analisadas, foram a desocupação, o grau de degradação, a visibilidade e capacidade de indução de acções na envolvente, o nível de serviço das facilidades urbanas – acessos, estacionamento, redes –, a qualidade ambiental da envolvente, a articulação com espaços públicos de qualidade, a identificação de promotores interessados em investir.

Os 5 quarteirões-piloto cruzam, no entanto, com o sistema de AIP que se antevê como base da intervenção e que cobre as seguintes 6 áreas territoriais: Aliados; Vitória/ Sé; Infante; Carlos Alberto; República; e Poveiros / S. Lázaro.

Esta compartimentação de áreas territoriais surge da percepção do potencial de regeneração que podem exercer sobre a ZIP, designadamente sobre as suas envolventes próximas; surge também porque a concentração de problemas sociais, económicos e físicos e as condições de alteração do sentido desta realidade são fortes; surge pela estruturação funcional que impõem sobre a ZIP; surge pela concentração de “bandeiras” que permite eleger programas funcionais preferenciais, sem adulterar o cariz multifuncional do território; surge pela existência ou capacidade de polarização que pode ser realizada a partir de âncoras.





## COMUNICAÇÃO

No quadro de Porto Vivo - SRU / CMPorto, há que criar ainda uma profunda acção de comunicação e esclarecimento que motive todos os agentes que possam contribuir para o processo. O **Plano de Comunicação** deverá permitir que todos os interessados no processo de revitalização da Baixa portuense - os seus *stakeholders* - compreendam cabalmente o projecto e as dimensões da intervenção previstas. Será possível dessa forma que:

- os responsáveis da cidade percebam o seu papel no projecto, benefícios e forma de colaborarem;
- os potenciais parceiros possam compreender quais os benefícios que podem obter para si e para a cidade;
- os cidadãos em geral possam contribuir com o seu conhecimento e ideias, reduzindo assim potenciais focos de conflito derivados do desconhecimento;
- se possa trabalhar em conjunto na definição e implementação das soluções;
- todos tenham a noção dos progressos atingidos.

Destacando algumas das áreas abrangidas, deverão definir-se os seguintes objectivos:

- **CIÊNCIA E INOVAÇÃO** – apresentação como cidade do conhecimento e inovação, suportada nas suas universidades e centros de excelência. Centro como ponto de confluência dos interesses de agentes económicos que buscam oportunidades de negócio, contactos, criação científica, etc;
- **COMÉRCIO** - comunicação integrada do comércio e eventos relacionados;
- **TURISMO E LAZER** – promoção da cidade como destino turístico e de lazer (junto de agências de viagens, particulares, através de bolsa de turismo, etc);
- **CULTURA E ANIMAÇÃO** - comunicação das diversas actividades e iniciativas de animação da cidade em várias vertentes (cultural, profissional, festividades locais e tradições, etc);
- **MOBILIDADE** – promoção dos transportes públicos e dos parques de estacionamento subterrâneos;
- **HABITAÇÃO** – promoção da habitação no Centro junto dos públicos-alvo mais importantes (e.g. estudantes, jovens e jovens casais, profissionais ligados à criatividade e ao conhecimento, etc).



PORTOVIVO - Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, SA  
Rua Mouzinho da Silveira, 212 • 4050 - 417 Porto • [www.portovivosru.pt](http://www.portovivosru.pt)