

N.º: 127789/2026/CMF

Porto.Agrade-se
P.N. C.S.**Proposta****Considerando que:**

1. Um dos pilares da política de planeamento urbano da Câmara Municipal do Porto assenta na promoção da reabilitação urbana nas áreas consolidadas da cidade onde se verifique a necessidade de requalificação e revitalização, ou onde persistam carências ao nível das infraestruturas, da qualificação do ambiente urbano ou de natureza social. Esta política visa reforçar a coesão socioterritorial da cidade e assegurar o desenvolvimento harmonioso do seu território.
2. A política de reabilitação urbana na cidade do Porto foi, entretanto, redefinida e ampliada. Mantendo-se a prioridade na concentração do esforço de reabilitação em áreas estrategicamente delimitadas, passa a valorizar-se uma visão mais abrangente do conceito de reabilitação, capaz de integrar territórios que exijam estratégias coordenadas de requalificação e revitalização do tecido urbano, bem como a melhoria das condições socioeconómicas de zonas da cidade para além das intervenções no centro histórico-administrativo patrimonializado.
3. A aposta na delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) traduz, assim, a intenção de intervir de forma sustentada em zonas estratégicas da cidade, onde se reconheça a necessidade de promover ações de reabilitação e regeneração urbana devido à insuficiência, degradação ou obsolescência do edificado, das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços de utilização coletiva. Inclui, igualmente, ações orientadas para a preservação dos valores patrimoniais, urbanísticos, arquitetónicos, ambientais e paisagísticos existentes.
4. A estratégia urbana definida para a cidade do Porto conduziu à delimitação das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) de Azevedo de Campanhã, Corujeira,

Campanhã-Estação, Bonfim, Centro Histórico do Porto, Baixa, Lapa, Massarelos, Lordelo do Ouro e Foz Velha. Destas, encontram-se já aprovadas e em vigor as Operações de Reabilitação Urbana (ORU), bem como os respetivos Programas Estratégicos de Reabilitação Urbana (PERU), referentes ao Centro Histórico do Porto, Campanhã-Estação, Corujeira, Azevedo de Campanhã e Lordelo do Ouro.

5. Assim, constata-se que foi desenvolvido um esforço significativo e prioritário na parte oriental da cidade, o qual está a ser progressivamente alargado ao restante território.

6. A proposta da ORU da Foz Velha encontra-se concluída, prevendo-se que, até ao final deste mês, esteja igualmente concluída a ORU do Bonfim, para posterior submissão a discussão pública, seguindo-se o início dos trabalhos de desenvolvimento das ORU da Baixa, da Lapa e de Massarelos.

Considerando ainda que:

7. Nos termos do disposto no artigo 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), a reabilitação urbana é promovida pelos municípios, através da aprovação da delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e da aprovação de Operações de Reabilitação Urbana.

8. Em 15 de abril de 2024, a Assembleia Municipal, em sessão extraordinária, deliberou aprovar a delimitação da ARU da Foz Velha, tendo a delimitação sido publicada a 13 de maio de 2024, em Diário da República, através do Aviso n.º 10128/2024/2.

9. Nos termos do artigo 15.º do RJRU, foi determinado que a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana (ORU) ocorreria em momento posterior à aprovação da delimitação da ARU da Foz Velha.

10. O projeto da ORU da Foz Velha encontra-se concluído e reveste a natureza de instrumento próprio que contempla um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) para a execução da Operação de Reabilitação Urbana sistemática, nos termos do documento que se junta como anexo III, o qual faz parte integrante da presente proposta.

11. A ORU desenvolvida é sistemática, consistindo numa intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida à reabilitação do edificado, infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços públicos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associado a um programa de investimento público.

12. Nos termos do artigo 16.º do RJRU, as ORU são aprovadas através de instrumento próprio ou de plano de pormenor de reabilitação urbana.

13. Nos termos dos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º do RJRU, o projeto da ORU é remetido para o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU) para emissão de parecer não vinculativo, no prazo de 15 dias, e simultaneamente submetido a discussão pública, a promover nos termos previstos no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial (RJIGT) para os planos de pormenor.

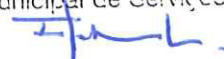
14. Nos termos conjugados do n.º 2 do artigo 89.º e da alínea a) do n.º 4 do artigo 191.º do RJIGT, o período de discussão pública deve ser anunciado na 2.ª série do Diário da República, com a antecedência mínima de 5 dias e não pode ser inferior a 20 dias.

Assim, propõe-se que a Câmara Municipal delibere:

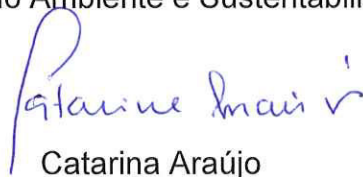
Remeter o projeto da ORU da Foz Velha a parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e, simultaneamente, submeter o mesmo a discussão pública, nos termos do n.º 4 do artigo 17.º do RJRU, pelo período de 20 dias úteis, a promover nos termos do RJIGT e para os efeitos do disposto nos n.ºs 3 e 4 do artigo 17.º do RJRU.

Porto, Paços do Concelho, 3 de março de 2026

Visada
Direção Municipal de Serviços Jurídicos



A Vice-Presidente e Vereadora do Pelouro do Urbanismo e Espaço Público e do
Pelouro do Ambiente e Sustentabilidade



Catarina Araújo

Anexos:

Anexo I: R01 - Relatório de Diagnóstico e Estratégia Territorial;

Anexo II: Peças desenhadas que acompanham o Relatório 01 - Diagnóstico e
Estratégia Territorial:

- Planta I - Ocupação do Edificado;
- Planta II - Usos gerais do Edificado;
- Planta III - Usos do Edificado – r/chão;
- Planta IV - Número de Pisos;
- Planta V - Estado de conservação do Edificado;
- Planta VI – Modelo Territorial;

Anexo III: R02 – Relatório do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU);

Anexo IV: Peças desenhadas que acompanham o Relatório 02 – Programa
Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU):

- 01 – Planta do Programa de Ação;
- 02 – Planta do Programa de Ações Prioritárias.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

Assunto: Remeter o projeto da ORU da Foz Velha a parecer não vinculativo do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. e, simultaneamente, submeter o mesmo a discussão pública.

NUD/127789/2026/CMP

Deliberação: Aprovada, por unanimidade.

Reunião pública do Executivo Municipal de 3 de março de 2026.

O Diretor Municipal da Presidência


Adolfo Sousa

Operação de Reabilitação Urbana FOZ VELHA

Diagnóstico e Estratégia Territorial

Relatório 01

outubro 2025

Porto.

[Esta página foi propositadamente deixada em branco na versão digital

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	10
2. ENQUADRAMENTO	12
2.1. Enquadramento geográfico	15
Enquadramento territorial	15
Unidades territoriais	17
2.2. Breve evolução histórica da ocupação urbana	29
3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	34
3.1. Dinâmicas socioeconómicas	34
3.2. Suporte biofísico	41
Geologia	41
Hipsometria	43
Declives e Exposição solar	44
Linhas de água	45
Orla costeira	46
Ocupação do solo	48
3.3. Património	51
Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial	52
Património Natural Biofísico e Geofísico	53
Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (AIUA)	54
Áreas de Valor Arqueológico (AVA) / Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APA)	56
Zonas de Proteção de Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação e Zonas <i>non aedificandi</i>	58
3.4. Ocupação urbana	60
Edificado e formas de habitação	60
Atividades económicas	69
Estabelecimentos de Alojamento Local	70
Estrutura verde	73
Infraestruturas	75
Espaço público	76
Equipamentos de utilização coletiva	79

Mobilidade e transportes	83
3.5. Dinâmica construtiva	85
Dinâmica construtiva recente	85
Compromissos urbanísticos	88
3.6. Cadastro municipal	90
4. ANÁLISE SWOT.....	92
5. ESTRATÉGIA TERRITORIAL.....	95
5.1. Enquadramento no PDM e outros instrumentos	95
Plano Diretor Municipal	95
Outros documentos estratégicos.....	100
5.2. Visão.....	105
5.3. Objetivos a prosseguir – ARU.....	106
5.4. Objetivos e Eixos Estratégicos (OE e EE)	108
6. MODELO TERRITORIAL	111
6.1. Sistema Ambiental.....	114
6.2. Sistema Patrimonial.....	114
6.3. Sistema Funcional	115
6.4. Sistema de Mobilidade	117
ANEXOS.....	118
Anexo 1 - Património.....	119
Anexo 2 - Mobilidade.....	133
Anexo 3 - Peças desenhadas	142

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento metodológico.....	13
Figura 2. Conteúdo documental e fases de execução.....	14
Figura 3. Enquadramento territorial.....	15
Figura 4. Enquadramento urbano	16
Figura 5. Unidades Territoriais	17
Figura 6. Unidade Territorial da Foz Velha	18
Figura 7. Unidade Territorial de Cadouços	19
Figura 8. Monte da Luz e Farol	20
Figura 9. Unidade territorial Monte da Luz.....	20
Figura 10. Unidade territorial Passeio Atlântico	21
Figura 11. Avenida de Carreiros (atual Avenida Brasil) cerca de 1910	22
Figura 12. Molhe.....	22
Figura 13. Unidade territorial Passeio Alegre	23
Figura 14. Passeio Alegre nos finais do séc. XIX (fotografia de Emilio Biel)	24
Figura 15. Passeio Alegre	24
Figura 16. Cantareira nos inícios do século XX e na atualidade	25
Figura 17. Unidade Territorial Cantareira.....	25
Figura 18. Unidade Territorial Rainha Dona Leonor	26
Figura 19. Bairro Rainha Dona Leonor	27
Figura 20. Casas Rainha D. Leonor.....	27
Figura 21. Unidade Territorial Torres da Pasteleira	28
Figura 22. Barra da Cidade do Porto, gravura de Marques de Aguillar (1767-1816)	29
Figura 23. Mappa da Barra e Ryo da Cidade do Porto, 28 de Março de 1779	30
Figura 24. Planta Geográfica da Barra da Cidade do Porto (2.ª metade do séc. XVIII).....	31
Figura 25. Praia na Foz do Douro em 1930 – “a banhos”	32
Figura 26. Pequeno comboio, a "Maquina", em Cadouços	32
Figura 27. Planta de Urbanização do Passeio Alegre nos finais séc. XIX.....	33

Figura 28. Edifícios segundo a época de construção	37
Figura 29. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo a dimensão	38
Figura 30. Alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação	39
Figura 31. População residente no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por escalão etário (%)	40
Figura 32. População residente no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por ocupação (%)	40
Figura 33. Alojamentos no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por tipologia (%)	40
Figura 34. Alojamentos no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por escalão de renda	41
Figura 35. Litologia	42
Figura 36. Hipsometria	43
Figura 37. Declives.....	44
Figura 38. Exposição solar	45
Figura 39. Perigosidade das áreas inundáveis (PGRI do Douro).....	46
Figura 40. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Riscos Naturais (PDM, 2.ª Alteração por Adaptação)	48
Figura 41. Ocupação do solo em 2017	49
Figura 42. Ocupação do solo em 2024	50
Figura 43. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Património I - Património Urbanístico e Arquitetónico e Património Natural (PDM)	51
Figura 44. Imóveis inventariados	53
Figura 45. Património natural biofísico e geofísico	54
Figura 46. Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (PDM)	55
Figura 47. Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Património I Património Arqueológico (PDM)	58
Figura 48. Zonas especiais de proteção a conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação e zonas non aedificandi.....	59
Figura 49. Ocupação do edificado	61

Figura 50. Usos gerais do edificado.....	62
Figura 51. Usos do edificado no rés-do-chão	64
Figura 52. Número de pisos do edificado	65
Figura 53. Estado de conservação do edificado	67
Figura 54. Localização e número de fogos das ilhas	68
Figura 55. Atividades económicas	70
Figura 56. Estabelecimentos de alojamento local segundo a modalidade	71
Figura 57. Modalidades de alojamento local.....	72
Figura 58. Alojamento Local por ano de registo	73
Figura 59. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta da Estrutura Ecológica Municipal (PDM)	74
Figura 60. Extrato da Carta Complementar - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações (PDM).....	76
Figura 61. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Estrutura Viária e Estacionamento (PDM)	77
Figura 62. Estado de conservação dos arruamentos	78
Figura 63. Equipamentos ou serviços de proximidade	81
Figura 64. Rede de transporte público	84
Figura 65. Dinâmica construtiva (n.º licenças)	85
Figura 66. Operação urbanística por tipo de obra (n.º licenças)	86
Figura 67. Licenças por tipo de uso	86
Figura 68. Tipologia de fogos.....	87
Figura 69. Pedidos de Informação Prévia favoráveis por uso	87
Figura 70. Dinâmica construtiva recente.....	88
Figura 71. Compromissos urbanísticos.....	89
Figura 72. Cadastro municipal	90
Figura 73. Bairros de habitação municipal de renda apoiada.....	91
Figura 74. Ações e programas do PE&PF com incidência na ORU	99
Figura 75. Níveis de operacionalização	106

Figura 76. Visão e Eixos estratégicos da ORU.....	109
Figura 77. Modelo Territorial	113
Figura 78. Chafariz do Passeio Alegre	119
Figura 79. Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo.....	120
Figura 80. Forte de S. João Batista	121
Figura 81. Dois obeliscos provenientes da Quinta da Prelada	122
Figura 82. Igreja de S. João Baptista	123
Figura 83. Farol de Nossa Senhora da Luz, casa do faroleiro e telégrafo, vigia e mirante.....	124
Figura 84. Chalêt do Passeio Alegre	125
Figura 85. Passos da Freguesia de S. João da Foz do Douro	126
Figura 86. Conjunto de imóveis sitos na Rua do Passeio Alegre	127
Figura 87. Capela de Nossa Senhora da Conceição.....	128
Figura 88. Casa e Capela da Senhora da Lapa ou dos Mareantes.....	129
Figura 89. Sanitários Públicos do Jardim do Passeio Alegre	130
Figura 90. Capela de Santa Anastácia	131
Figura 91. Garagem Aurora	132
Figura 92. Linha 200: Bolhão - Castelo do Queijo, STCP	133
Figura 93. Linha 204: Hospital de S. João - Foz, STCP	134
Figura 94. Linha 202: Aliados - Passeio Alegre (via Av. do Bessa).....	135
Figura 95. Linha 203: Marquês – Castelo do Queijo	136
Figura 96. Linha 207: Campanhã - Mercado da Foz, STCP.....	137
Figura 97. Linha do elétrico (1 e 18): Infante/ Clérigos - Passeio Alegre, STCP.....	138
Figura 98. Linha 500: Praça da Liberdade - Matosinhos, STCP	139
Figura 99. Linha 504: Boavista - Norteshopping, STCP	140
Figura 100. Linha 1M: Avenida dos Aliados - Matosinhos (Praia), STCP	141

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. População e densidade populacional	35
Tabela 2. População residente, por escalão etário.....	35
Tabela 3. Dimensão das famílias clássicas	36
Tabela 4. Desemprego e população ativa	37
Tabela 5. Ocupação do edificado.....	60
Tabela 6. Usos Gerais do edificado	63
Tabela 7. Estado de conservação dos edifícios.....	66
Tabela 8. Número de alunos nos equipamentos de educação.....	80
Tabela 9. Equipamentos ou serviços de proximidade	82
Tabela 10. Compromissos urbanísticos de acordo com as tipologias.....	89
Tabela 11. Pontos fortes	92
Tabela 12. Pontos fracos	93
Tabela 13. Oportunidades	93
Tabela 14. Ameaças	94
Tabela 15. Matriz da Estratégia Territorial	110

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ACeS	Agrupamento de Centros de Saúde
AIUA	Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico
AC	Área Crítica
AL	Alojamento Local
APA	Área de Potencial Arqueológico
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AVA	Área de Valor Arqueológico
CIVP	Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial
DQA	Diretiva Quadro da Água
DMGU	Departamento Municipal de Gestão Urbanística
Domus Social, E.M.	Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.
ELH	Estratégia Local de Habitação
ERPI	Estrutura Residencial Para Idosos
EMAAC	Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas
GIE	Gabinete de Informação Estatística
INDEX	Meta-Indexador de Dados do Município do Porto
LAB-SU	Laboratório Social Urbano
Norte 2030	Programa Regional do Norte 2021-2027
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PAICD	Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas
PAMUS	Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável
PAPERSU	Plano de Ação do Município do Porto para a Gestão de Resíduos Urbanos
PAR	Plano de Ação do Ruído
PARU	Plano de Ação de Regeneração Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PE&PF	Programa de Execução e Plano de Financiamento
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PERSU	Plano Estratégico para os Resíduos Urbanos
PGRI	Plano de Gestão dos Riscos de Inundações
PGRH	Plano de Gestão de Região Hidrográfica
PIP	Planos de Intervenção nas Praias
PLUS	Plano de Logística Urbana Sustentável
PMEPCP	Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil do Porto

PMSR	Plano Municipal de Segurança Rodoviária
POC-CE	Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho
RGGR	Regime Geral de Gestão de Resíduos
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RNAL	Registo Nacional de Alojamento Local
Séc.	Século
STCP	Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, E.I.M., S.A
UF	União de Freguesias
USF	Unidade de Saúde Familiar
UT	Unidade Territorial

1. INTRODUÇÃO

A aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Foz Velha, publicada pelo Aviso n.º 10128/2024/2 do Diário da República n.º 92/2024, Série II de 13 de maio, estabeleceu que seria implementada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do tipo sistemática, através da elaboração um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), nos termos do disposto no artigo 33.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), na redação conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, na sua redação atual:

“A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”¹

A aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões. Esta opção permite ainda, no âmbito das unidades de intervenção, a criação de parcerias com entidades privadas, condição que não poderá ser adotada em sede de operações de reabilitação do tipo simples. A delimitação de várias ARU pelo Município do Porto tem sido uma aposta estratégica para a valorização do território municipal, através da oportunidade conferida pelos instrumentos legais e regulamentares associados à reabilitação urbana das cidades, traduzindo a regeneração do tecido edificado e do espaço público, bem como a melhoria substancial do tecido socioeconómico.

Através de um instrumento próprio, o PERU, a ORU sistemática potenciará um conjunto de efeitos imediatos fundamentais para a captação de investimento e dinamização urbana local. Com efeito, este programa capacita o Município do Porto a atuar direta ou indiretamente, através do envolvimento de privados, de forma a garantir um planeamento mais eficiente alicerçado nos instrumentos de execução previstos no RJRU. Uma adequada definição do PERU pressupõe o conhecimento mais aprofundado da realidade local e da sua evolução ao longo do tempo, conducente a uma maior compreensão dos principais atributos deste território a valorizar, assim como das dificuldades a enfrentar e com consequentes ações para a sua resolução.

A delimitação de áreas de reabilitação urbana, em particular a Foz Velha, reflete a aposta do Município do Porto na coesão socioeconómica e territorial, tirando partido das oportunidades conferidas por estes instrumentos. Pretende-se, deste modo, impulsionar de forma integrada a regeneração do

¹ N.º 3 do artigo 8.º do RJRU.

tecido edificado e do espaço público, bem como melhorar as condições socioeconómicas das zonas mais deprimidas, dotando-as de equipamentos e infraestruturas fundamentais ao desenvolvimento sustentável destes territórios, oferecendo bons índices de qualidade de vida urbana às populações locais.

Neste contexto, a definição da ORU da Foz Velha é desenvolvida em dois Relatórios, que traduzem as diversas fases de elaboração dos trabalhos. O “Relatório R01 – Diagnóstico e Estratégia Territorial”, constitui o momento crucial para a definição de uma estratégia de intervenção com a identificação de ações e domínios de intervenção no território, definindo objetivos específicos, eixos e objetivos estratégicos com o foco de potenciar a operacionalização de uma Visão para o desenvolvimento do território, apresentando uma peça gráfica com o “Esboço Estratégico” do Modelo Territorial. O “Relatório R02 - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), definindo a ORU como Sistemática”, apresenta cada uma das componentes do PERU, descrevendo de forma detalhada cada um dos domínios de intervenção e respetivas ações a materializar no território, o cronograma de execução e o programa de investimento e de financiamento.

As opções estratégicas a serem inscritas no relatório do PERU serão enquadradas pelos referenciais produzidos ao longo dos últimos anos. Com efeito, a ORU inscreve-se nos objetivos e critérios de desenvolvimento urbano plasmados no Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (2021), com especial enfoque na melhoria das condições de vida da população residente, salvaguardando em simultâneo a identidade histórica, cultural e ambiental da cidade. Pretende-se que as intervenções neste território assentem no equilíbrio entre o suporte natural existente e a herança patrimonial edificada, valorizando as características paisagísticas e edificadas, melhorando/requalificando as infraestruturas, os equipamentos, as áreas verdes públicas e as morfologias urbanas. Do mesmo modo, os projetos e ações a materializar no respetivo PERU tomam em consideração as opções de desenvolvimento preconizadas por outros referenciais, estudos estratégicos e projetos.

Neste contexto, o presente documento apresenta a caracterização e diagnóstico como suporte à elaboração do PERU. Para além de incluir uma referência à metodologia adotada, o relatório enquadra o território de incidência da ORU da Foz Velha do ponto vista do seu posicionamento no conjunto da cidade e das suas especificidades a uma escala mais localizada. A caracterização do território concretiza-se sob diferentes aspetos, nomeadamente socioeconómico, biofísico, patrimonial, espaço público e de ocupação urbana, assim como em relação às dinâmicas construtivas, à economia local e ao cadastro municipal, terminando com uma análise SWOT da área de estudo (pontos fortes e fracos, oportunidades e ameaças).

2. ENQUADRAMENTO

A ARU da Foz Velha localiza-se na parte ocidental da cidade, na União de Freguesias (UF) de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e UF de Lordelo do Ouro e Massarelos, com uma área de 106,5 ha. Pertencem à área de estudo os antigos núcleos urbanos do Monte da Luz, de Cadouços e da Foz Velha, territórios diretamente ligados à foz do rio Douro e à sua confluência com o oceano Atlântico. De acordo com o diagnóstico constante neste relatório, trata-se de uma área de índice de ocupação elevado, de aglomerados urbanos com características físicas diversas, alguns apresentando carácter precário, nomeadamente as áreas mais antigas, a serem objeto de reabilitação, requalificação e valorização.

O processo de delimitação da ARU baseou-se em critérios de enquadramento territorial, socioeconómicos, de constrangimentos urbanos e de oportunidades de valorização dos ativos locais.

A ARU da Foz Velha caracteriza-se em termos socioeconómicos pela existência de algumas fragilidades em alguns indicadores relevantes designadamente no âmbito do envelhecimento da população, da dimensão (pequena) das famílias residentes, da densidade populacional, acompanhadas de situações de exclusão que, do ponto de vista habitacional, se manifestam, sobretudo, sob a forma de “ilhas”. Ao nível da mobilidade, está identificada a necessidade de aumentar a oferta de transporte público, assim como um défice de espaços de estacionamento. Deve referir-se que todo este território a poente da cidade, junto à frente marítima do Atlântico sofre da falta de equipamentos de prestação de cuidados de saúde primários, visto que apenas existe um Centro de Saúde para toda a população, localizado fora da ARU.

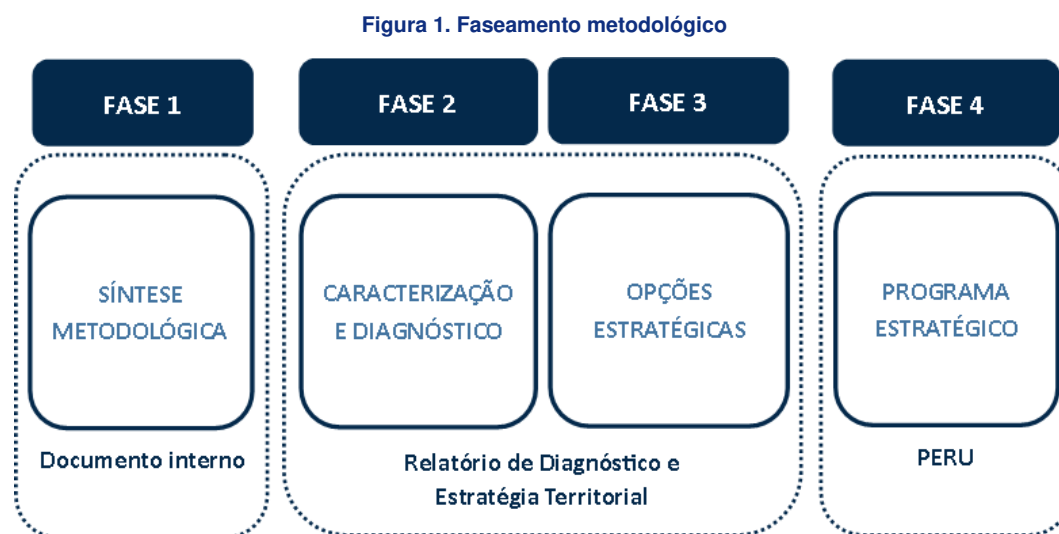
Contudo, existem potencialidades que importa valorizar, associadas a atributos específicos deste território, como por exemplo a proximidade ao rio Douro e à costa marítima do oceano do Atlântico, bem como à excelente exposição e visibilidade sobre estes dois elementos naturais. Apesar de num sentido lato, verificarmos existir um bom rácio de edifícios em bom estado de conservação, são necessárias intervenções de reabilitação integradas em áreas menos qualificadas, acompanhadas também pela melhoria do espaço público em áreas localizadas no interior da ARU. Contudo, estamos perante um território atrativo para a dinamização da reabilitação do edificado, muito devido à sua forte identidade, da qualidade do seu património arquitetónico e paisagístico.

O relatório de delimitação da ARU propõe a concretização de uma ORU de tipo sistemática, dirigida à revitalização do tecido urbano nas componentes do edificado e do espaço público, da qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes de utilização pública. Para o efeito, enunciam-se vários dos objetivos a prosseguir, nomeadamente:

- Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental;
- Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos;
- Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade;
- Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes;
- Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado.

Tomando estes objetivos como ponto de partida, o Município do Porto reconhece a necessidade de promover na Foz Velha um conjunto de ações materiais e imateriais, articuladas por um programa estratégico de reabilitação urbana num quadro de coordenação e apoio para a respetiva execução.

A ORU estabelece um quadro metodológico (Figura 1), organizado em quatro fases técnicas que antecedem a sua aprovação e a publicação. A Fase 1 reflete assim opções estratégicas estabelecidas na delimitação da ARU da Foz Velha em articulação com a legislação e os instrumentos de planeamento em vigor, estruturando uma abordagem metodológica para a definição da operação de reabilitação.



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

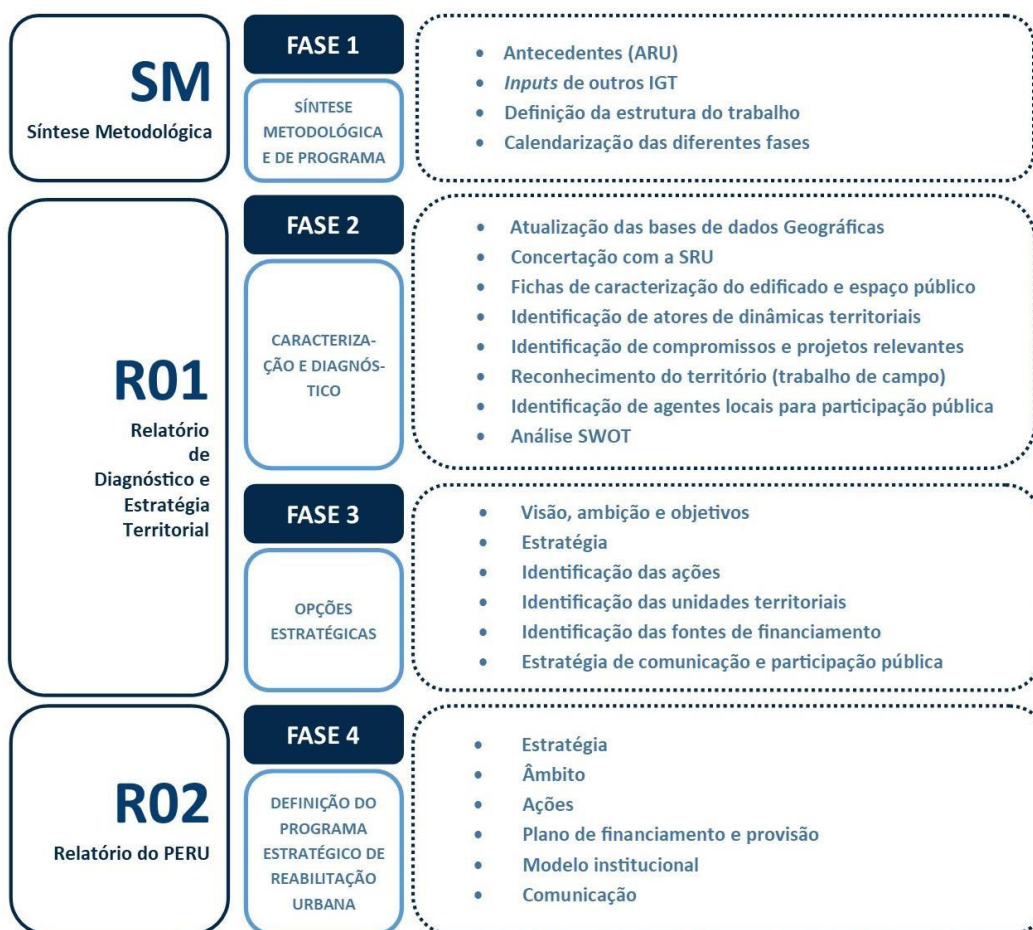
As fases seguintes (Fase 2 e Fase 3) consubstanciam o desenvolvimento do trabalho. A Fase 2 ilustra o retrato e a evolução urbana do território, traduzida na sua caracterização, pondo em evidência as potencialidades e as fragilidades identificadas pelo diagnóstico. O levantamento, efetuado com recurso ao trabalho de campo, permitiu atualizar as bases de trabalho e identificar as unidades territoriais.

As opções estratégicas a formalizar na Fase 3, resultam da reflexão sobre a informação recolhida e tratada na Caracterização e Diagnóstico, a partir da qual é possível desenvolver um esboço estratégico que culmina com a formulação das opções estratégicas para o Modelo Territorial.

A fase final, Fase 4, definição do PERU, identifica todas as ações a implementar para cada um dos projetos estratégicos definidos na ORU, acompanhados por cronograma de execução, estimativa de investimento, fontes de financiamento e modelo de gestão.

O conteúdo documental e as fases de execução da ORU são ilustrados pela Figura 2:

Figura 2. Conteúdo documental e fases de execução



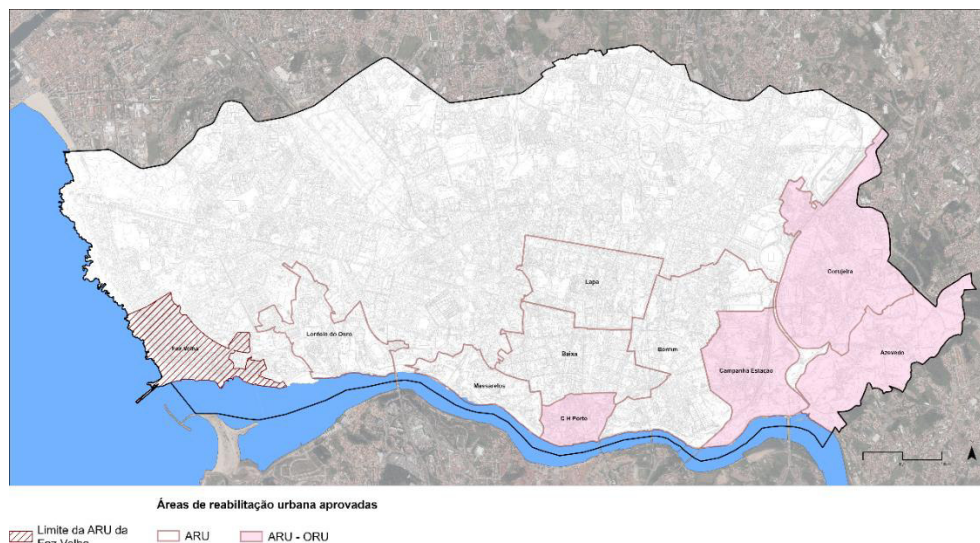
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

2.1. Enquadramento geográfico

Enquadramento territorial

A ARU da Foz Velha faz parte do conjunto das dez ARU em vigor no Município do Porto (Figura 3).

Figura 3. Enquadramento territorial



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A ARU da Foz Velha insere-se na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde², e ainda numa pequena porção, a nascente, na UF de Lordelo do Ouro e Massarelos. Os limites são definidos, a sul pelo rio Douro e a poente pelo oceano Atlântico. A norte coincide maioritariamente com a Rua Diogo Botelho, entre a Praça do Império e o Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor, incluindo ainda o território do conjunto habitacional “Torres da Pasteleira”, e integrando também o território entre a Praça do Império e a Rua da Agra, fechando na perpendicular ao mar. A nascente circunscreve-se pelo Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor, ao longo da Rua de Sobreiras até à ETAR de Sobreiras (Figura 4).

² Lei n.º 11-A/2013 de 28 de janeiro, DR n.º 19, 1.ª série (Reorganização Administrativa do Território das Freguesias) e Despacho conjunto n.º 11540/2013 da Presidência Concelho Ministros e outros Ministérios, de 5 de setembro, DR n.º 171, 2.ª série.

Figura 4. Enquadramento urbano



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Localiza-se na zona mais ocidental da cidade do Porto, apresentando uma malha urbana onde a função residencial é dominante, constituída por tipologias de edifícios em altura, moradias em banda e ainda conjuntos de pequenas habitações em “ilha”, distribuídas de forma aleatória pelo território. As atividades económicas com funções de comércio e serviços situam-se regra geral no primeiro piso de edifícios mistos das vias mais movimentadas e com transporte público. É de destacar a existência de dois equipamentos estruturantes de todo o território, ligados ao domínio da educação, Universidade Católica Portuguesa no Porto e Oporto British School. Do mesmo modo, identificam-se alguns espaços públicos de uso coletivo, destacando-se os espaços verdes fronteiros ao longo do rio Douro e da frente Atlântica, sobressaindo o jardim do Passeio Alegre e num contexto urbano de diferentes características e dimensões, a Praça de Liège e o jardim do Largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles. São também de destacar alguns pontos urbanos que proporcionam magníficas vistas sobre a paisagem urbana e o oceano Atlântico, a partir de miradouros existentes a potenciar e outros a criar, destacando-se o Farol da Luz, inserido no núcleo urbano antigo.

As frentes fluvial e marítima para além de serem compostas por um notável património edificado e natural, apresentam ainda um elevado fator atrativo para edifícios de habitação, de serviços, de comércio e de turismo, bem como promoção de espaço público de qualidade.

Unidades territoriais

Para efeitos de sistematização do diagnóstico do espaço urbano da ARU da Foz Velha, identificam-se oito unidades territoriais (UT), de modo a estruturar as problemáticas, as especificidades e as complementaridades relevantes no processo de definição da estratégia territorial (Figura 5).

Figura 5. Unidades Territoriais



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Unidade Territorial da Foz Velha

Coincide em grande parte com o núcleo histórico classificado da Foz Velha (Figura 6), caracterizado pela densa malha do casario disposto à face das ruas estreitas e sinuosas, em pequenos lotes com

edifícios de dois a três pisos, na sua maioria do tipo residencial ou misto, em que o estado de conservação varia entre o razoável e o bom.

A paisagem construída engloba diversas épocas da arquitetura e do urbanismo, destacando-se as singelas habitações de “gentes locais”, algumas ainda junto a pequenos campos de cultivo, e as casas burguesas ou de veraneio que de forma singela ou com maior carácter se afirmam em arruamentos oitocentistas.

Figura 6. Unidade Territorial da Foz Velha



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

De entre os edifícios mais significativos merece destaque a Igreja Paroquial de São João Baptista (séc. XVI-XVII-XVIII). Em termos de vivência urbana possui um bom nível de ocupação, quer por residentes quer por visitantes atraídos por uma crescente oferta do setor da restauração e outros serviços. Possui excelentes condições para a implementação de modelos de regeneração urbana que conjuguem a salvaguarda do valor histórico e patrimonial com propostas inovadoras de desenvolvimento, qualificadoras deste espaço urbano.

Unidade Territorial de Cadouços

Cadouços, celebrizada pela antiga estação do pequeno comboio a vapor “máquina”, estabelece a transição entre a Foz Velha e uma “Foz Nova” de malhas regulares (Figura 7). Caracteriza-se por lotes estreitos e terrenos de maior dimensão, de edifícios residenciais ou mistos, com volumetrias significativas e funções variadas. Destacam-se as instalações da Universidade Católica Portuguesa no Porto e do Oporto British School. O edificado apresenta-se na generalidade bom, pontualmente com situações de degradação dispersas. A atividade económica possui dinamismo devido aos inúmeros estabelecimentos de comércio local, contribuindo para uma vivência urbana significativa. Existem condições favoráveis para a resolução de alguns desequilíbrios urbanos que se manifestam, entre outros, ao nível da qualificação do espaço público.

Figura 7. Unidade Territorial de Cadouços



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Unidade territorial Monte da Luz

O casario originário surge da ocupação das vertentes do Monte de Nossa Senhora da Luz, em torno da Ermida e, a partir de 1758, do já desativado Farol da Luz (desde 1945), ponto mais elevado da Foz, a 38 metros de altitude (Figura 8).

Figura 8. Monte da Luz e Farol



Fonte: <https://www.facebook.com/PortoDesaparecido/>

A malha urbana orgânica densa (Figura 9), moldada pelo túnel do comboio a vapor que passava sob o monte, é constituída por edifícios de um ou dois pisos, justapostos, preenchendo praticamente todo o lote. Este lugar originário integra-se de forma harmoniosa com a “Foz Nova” de trama ortogonal, planeada, num processo de transformação das moradias e jardins em edifícios de habitação coletiva de três a cinco pisos.

Figura 9. Unidade territorial Monte da Luz



Unidade Territorial - Monte Luz



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Destaques para o jardim da Praça de Liège (antigo Largo do Monte da Luz) objeto de requalificação recente, o mercado da Foz de 1944 e o cemitério da paróquia da Foz (1887). Estes atributos configuram uma boa oportunidade para corrigir certas assimetrias que persistem entre setores.

Unidade territorial Passeio Atlântico

A frente de mar inóspita, entre a Senhora da Luz e o molhe de Carreiros (Figura 10), começou a ser urbanizada a partir de 1864, com a construção da *Estrada de Carreiros* (Figura 11), de ligação a Matosinhos e Leça da Palmeira, e que foi determinante para a morfologia ortogonal da Foz. A frente marítima vocacionada para as atividades balneares e de lazer, proporcionadas pelo amplo passeio público atlântico, enraizou-se nos costumes portuenses. Nesta orla costeira predominam edifícios modernos de seis pisos, diminuindo para dois a três pisos nas Ruas da Senhora da Luz e de São Bartolomeu. Procurada para residência permanente, por classes sociais com maior poder económico, possui uma atividade comercial dinâmica com estabelecimentos diversos de segmento superior.

O uso intensivo do automóvel, a falta de espaços dedicados ao estacionamento e os riscos naturais inerentes à frente atlântica são algumas das fragilidades deste território.

Figura 10. Unidade territorial Passeio Atlântico



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

A antiga *Estrada de Carreiros* após melhoramentos passou a designar-se como *Rua de Carreiros*. O denominado Passeio Atlântico é composto por duas avenidas que derivam da referida antiga *Estrada de Carreiros*: a Avenida Montevideu e a Avenida do Brasil.

Em 1892, o Município do Porto aprovou o “*Projecto d’alargamento da Rua de Carreiros desde a saída da Rua da Senhora da Luz até ao Ribeiro de Gondarém (extremo do Concelho), para estabelecimento d’um passeio arborizado*”. Em 1895 com a integração de Nevogilde na cidade do Porto, a Câmara Municipal delibera prolongar este passeio até ao molhe de Carreiros com o nome de Avenida de Carreiros (Figura 11 e Figura 12).

No ano 2000 iniciou-se a reconversão e requalificação desta avenida no âmbito do Programa Polis que permitiu alargar até esta artéria a requalificação da frente marítima da cidade que incluía também a extensão do parque da Cidade até ao mar, de acordo com o Projeto de Manuel Solá Morales. O topónimo Avenida do Brasil surgiu em reunião de 20 de Junho de 1912 da edilidade por proposta de Alfredo da Silva, sendo então acordado dar a um troço da antiga Avenida de Carreiros o nome de Avenida do Brasil em homenagem ao país irmão. O projeto de embelezamento desta avenida data de 1930 sendo a carismática pérgula inaugurada no ano seguinte.

Figura 11. Avenida de Carreiros (atual Avenida Brasil) cerca de 1910



Fonte: CMP/A.H.P.

Figura 12. Molhe



Fonte: CMP/A.H.P e Google Earth, 2024

Unidade territorial Passeio Alegre

A Esplanada do Castelo, a Rua do Passeio Alegre e a Avenida de Dom Carlos I, enquadram o jardim do Passeio Alegre, o grande *boulevard* da Foz, aberto ao público em 1892. Do risco elegante e sofisticado do arquiteto paisagista alemão Émile David, remata a estrada marginal ao rio Douro do

centro da cidade à Foz construída em 1865. Com relação privilegiada com o rio e o mar, consolida-se como centro cívico durante a primeira década do século XX. Integra peças escultóricas e arquitetónicas marcantes, tais como os obeliscos prismáticos de Nicolau Nazoni oriundos da Quinta da Prelada e o quiosque “*Chalet Suíço*” (1873). O carácter romântico e polivalente do jardim tem-se mantido ao longo do tempo bem adaptado às novas vivências urbanas. Esta UT abrange a frente urbana a nascente junto do Largo da Igreja e Rua de Raúl Brandão, e integra palacetes de valor histórico e patrimonial (Figura 13). Possui atributos para uma regeneração urbana equilibrada, orientada para o reforço do seu posicionamento territorial.

Figura 13. Unidade territorial Passeio Alegre



Unidade Territorial - Passeio Alegre



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Figura 14. Passeio Alegre nos finais do séc. XIX (fotografia de Emílio Biel)



Fonte: <http://portoarc.blogspot.com/2015/11/rio-douro-xxxi.html>

Figura 15. Passeio Alegre

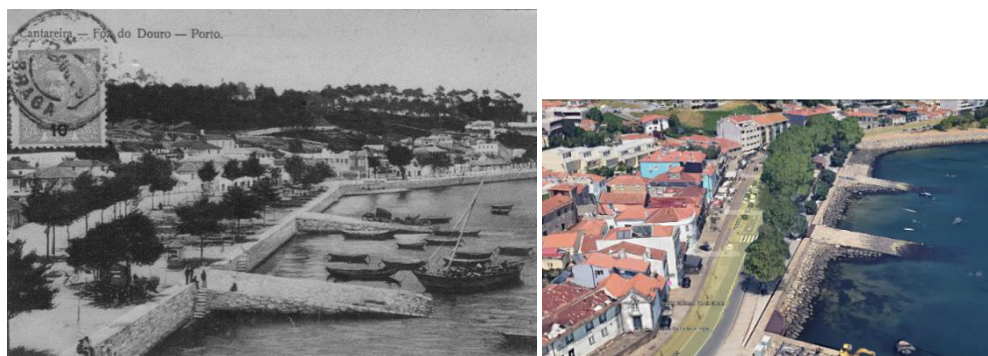


Fonte: Google Earth, 2024

Unidade Territorial Cantareira

Antigo núcleo piscatório de pequenas casas e lotes estreitos transformou-se com a construção do paredão da Cantareira (1857-1869) (Figura 16), importante infraestrutura da estrada marginal do centro da cidade à Foz. Embora ocupada por alguns palacetes da burguesia com dois e três pisos, manteve a atividade dos pescadores junto ao cais.

Figura 16. Cantareira nos inícios do século XX e na atualidade



Fonte: <http://portoarc.blogspot.com/search/label/Cantareira>

A frente ribeirinha foi ciclicamente fustigada por fortes temporais marítimos, causadores de grande destruição nas casas, haveres e infraestruturas. O molhe norte, articulado com o molhe de Felgueiras, concluído em 2006, reduziu drasticamente o risco de inundação da frente ribeirinha, permitiu a melhoria das condições de navegabilidade do Douro e devolveu o espaço à vivência urbana (Figura 17).

Figura 17. Unidade Territorial Cantareira



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Hoje, a faina da pesca convive em harmonia com uma utilização lúdica da marginal da Cantareira procurada por muitos forasteiros. Esta é uma área de grande valor paisagístico, com condições ótimas

para a aplicação de estratégias de desenvolvimento harmonioso, deste núcleo urbano ainda densamente povoado.

Unidade Territorial Rainha Dona Leonor

O antigo bairro “Rainha Dona Leonor” localizado entre as Ruas da Quinta, de Paulo da Gama, do Passeio Alegre (Figura 18), no seu projeto original era constituído por duas tipologias de habitação social municipal em regime de renda apoiada. Do lado da Foz do Douro, um conjunto urbano de 1953 composto por pequenas casas com dois pisos e 150 fogos e, do lado de Lordelo do Ouro, um conjunto urbano de 1955 composto por cinco blocos de habitação coletiva, parcialmente ocupados por 52 famílias (Figura 19).

Figura 18. Unidade Territorial Rainha Dona Leonor



Unidade Territorial - Rainha Dona Leonor



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT, 2022

Entre 2005 e 2011, o bairro foi alvo de intervenção de requalificação geral, incluindo a ampliação das áreas úteis das moradias unifamiliares através da junção de fogos, resultando um total de 90 moradias. Quanto aos blocos de habitação coletiva, o novo projeto resultou na construção de 2 edifícios, com 70 fogos, dos quais 20 se destinaram ao realojamento dos atuais moradores, substituindo os cinco edifícios originais, entretanto demolidos. Sendo previsível uma recomposição social que irá atrair novos residentes, afigura-se um adequado campo de aplicação de novos modelos

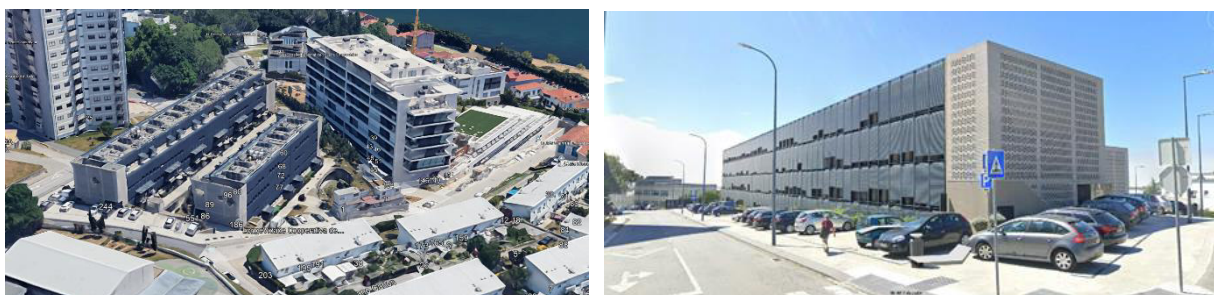
de regeneração urbana. A transformação deste conjunto habitacional resultou numa nova configuração urbana, sendo a área dos edifícios unifamiliares denominada de Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e os dois edifícios de habitação coletiva de Casas Rainha D. Leonor (Figura 20).

Figura 19. Bairro Rainha Dona Leonor



Fonte: Plano de Melhoramentos para a cidade do Porto, 1956-1966

Figura 20. Casas Rainha D. Leonor



Fonte: Google Earth, 2024

Unidade Territorial Torres da Pasteleira

A partir de meados da década de 50 e ainda sobre o tema da habitação, muitas vezes se levantavam, contestando as políticas construtivas da época. Com efeito, os bairros destinados às classes mais desfavorecidas materializavam-se em pequenos aglomerados desarticulados com preocupações urbanas. O esforço despendido ao longo dos anos para extinguir as “ilhas” e melhorar as condições de salubridade da cidade do Porto não tinham conseguido os resultados esperados. Em 1956 a Câmara Municipal do Porto, através da intervenção do Arquiteto Alberto Rosmarinho inicia o Plano da Pasteleira, em território delimitado pelo “...perímetro constituído pelo Bairro Gomes da Costa, Praça do Império, Foz Velha e Largo António Cález”.

A Pasteleira, a par de outros bairros tinha por objetivo contribuir para um aumento do número de novas habitações, com rendas modestas e destinadas às classes mais desfavorecidas, ao contrário

do que vinha a acontecer com os bairros construídos anteriormente ao abrigo de outros programas. A sua localização atualmente privilegiada, contrariamente a outras intervenções localizadas em zonas segregadas na periferia, contribuiria também para a sua assinalável diferenciação.

O território (Figura 21) estaria organizado segundo duas “células” principais: a “célula” de terreno mais a norte era destinada à construção de um conjunto financiado pela Câmara Municipal do Porto, destinada aos habitantes das “ilhas” segundo um projeto-tipo delineado, enquanto a “célula” sul, subdividida em diferentes parcelas, se destinava a investimento privado, sem uma definição arquitetónica dos edifícios constituintes.

Figura 21. Unidade Territorial Torres da Pasteleira



Unidade Territorial - Torres da Pasteleira



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Desta forma, o Conjunto Habitacional das “Torres Vermelhas”, inserido numa das parcelas do *Plano da Pasteleira* e localizado entre a Foz Velha, os conjuntos habitacionais Rainha Dona Leonor a sul e o bairro de encomenda camarário da Pasteleira a norte, delimitado através de vias principais, procura um desenho que se volta para si próprio, construindo as vias secundárias de acesso aos blocos de habitação.

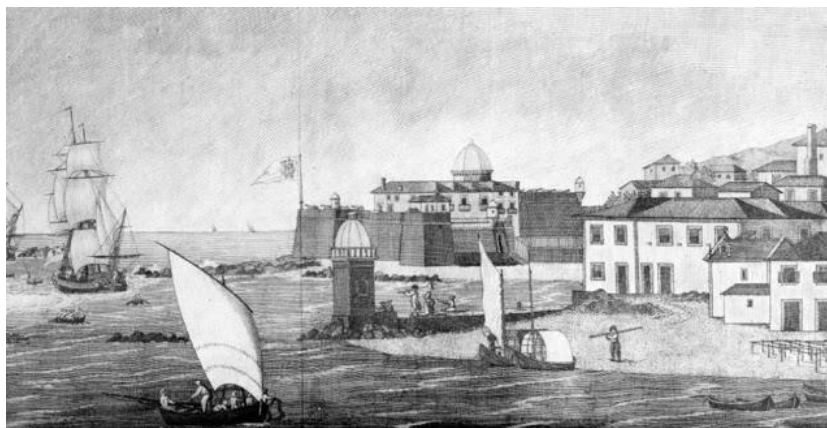
O espaço de intervenção foi dividido em duas categorias formais. Uma zona para seis torres e outra para seis blocos. As torres são exclusivamente destinadas à habitação, de rés-do-chão e 13 pisos. Relativamente aos blocos, podemos ainda dividi-los em dois grupos, um constituído por cinco edifícios

exclusivamente destinados à habitação, de rés-do-chão e três pisos, e outro constituído por um bloco, de rés-do-chão destinado a espaços comerciais e acessos aos cinco pisos superiores de habitação. Esta parcela do Plano da Pasteleira e concretamente este Conjunto Habitacional ofereceu à cidade do Porto cerca de 500 fogos com tipologias que vão desde o T2 ao T5.

2.2. Breve evolução histórica da ocupação urbana

A foz do rio Douro (Figura 22) foi, desde tempos remotos, um lugar privilegiado para a fixação de populações que ali construíram as suas vidas e que se transformou em tecido urbano com uma identidade muito própria, justamente o reflexo do seu posicionamento geográfico.

Figura 22. Barra da Cidade do Porto, gravura de Marques de Aguillar (1767-1816)



Fonte: <https://gisaweb.cm-porto.pt>

A Foz do Douro começou por ser um território pequeno e periférico de pescadores, com vestígios de assentamentos populacionais que remontam ao paleolítico. No período Romano as atividades relacionadas com o mar permitiram um progressivo desenvolvimento e crescimento de população. A partir do século XII, a zona da foz do rio foi crescendo como consequência da relevância da cidade do Porto, potenciada pela riqueza económica gerada pelo comércio marítimo que cruzava a Barra do Douro. A história deste local está diretamente relacionada com a “defesa da Barra”, com destaque para o período entre a segunda metade do século XVI e finais do século XVIII, em que a pirataria assolava intensamente a costa atlântica. O *Forte de S. João Baptista*, iniciado em 1570 sob autoria do mestre de fortificações Simão de Ruão, tornou-se numa das mais destacadas fortalezas do género em Portugal. O *Farol de São Miguel-o-Anjo*, capela-farol datada de 1527-1538, constituiu um precioso auxiliar na navegação. Este edifício foi erigido sob a autoria de Francesco de Cremona, que também desenhou a antiga *igreja de S. João Baptista* (1527-1548) que viria a ser absorvida pela construção do Forte e cuja nave central seria transformada em praça de armas ao ar livre. No seu conjunto terão correspondido às primeiras construções renascentistas em território português.

Figura 23. Mappa da Barra e Ryo da Cidade do Porto, 28 de Março de 1779



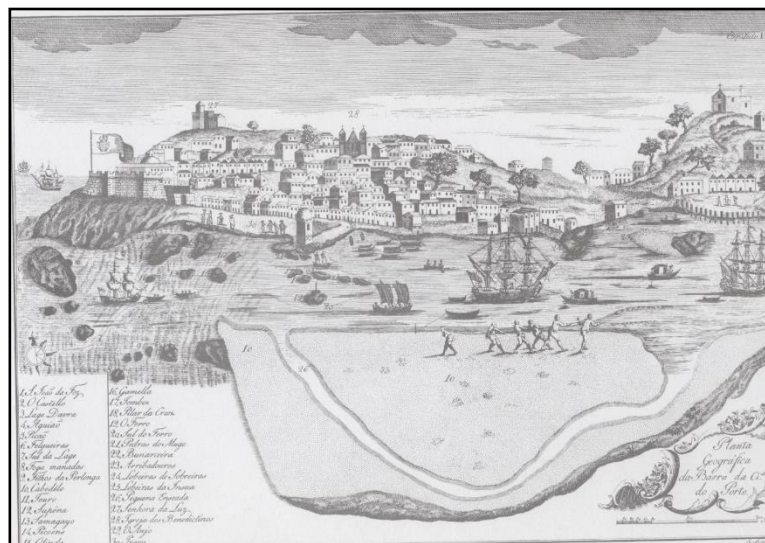
Fonte: José Monteiro Salazar, Arquivo SGL, Cartoteca, 6-A-5 (<https://gisaweb.cm-porto.pt>)

Durante o século XIX o *Forte de S. João Baptista* foi perdendo importância estratégica, embora tenha tido alguma relevância em 1808, durante as invasões francesas em 1832, durante o Cerco do Porto. Entre 1857 e 1869 desmontaram-se vários rochedos submarinos da área da barra do Douro e com a mesma pedra foi contruído o paredão da Cantareira.

No primeiro quartel do séc. XIX, a Foz transforma-se em estância balnear através da crescente moda de “ir a banhos” por parte da burguesia abastada, que no Verão se mudava de armas e bagagens do centro da cidade para a Foz, o que impulsionou uma melhoria significativa das ligações terrestres e dos transportes públicos.

Até finais da centúria de oitocentos ir à Foz era passar por caminhos poeirentos, por transportes rudimentares e em viagens longas e tumultuosas. Se alguns o faziam a pé, de bicicleta ou em carroça, ao longo dos tempos foram surgindo novos veículos de transporte como o carroção, o carro americano ou a máquina a vapor. No entanto foi no ano de 1895 que se deu uma grande alteração: a tração elétrica chegou ao Porto, sendo a primeira cidade da Península Ibérica a ser contemplada com este meio de locomoção. O surgimento deste novo veículo deu-se como consequência do crescimento urbano, bem como da necessidade de aproximar estes dois locais devido às atividades económicas da cidade.

Figura 24. Planta Geográfica da Barra da Cidade do Porto (2.ª metade do séc. XVIII)



Fonte: Teodoro de Sousa Maldonado (<https://gisaweb.cm-porto.pt>)

A antiga Foz, anteriormente uma pequena aldeia piscatória, era procurada e frequentada principalmente pela colónia britânica, mercadores abastados, que se instalaram com as suas famílias em luxuosos palacetes. O requinte trazido pelas famílias britânicas cedo influenciou a burguesia portuense que as procurou imitar. Deste modo foram surgindo restaurantes, cafés, casas de jogos e o costume dos banhos de sol e mar (Figura 25) que confeririam à zona da Foz o seu estatuto cosmopolita.

A ligação entre a Foz do Douro e Matosinhos, pela orla atlântica, fazia-se por atalhos e carreiros, nem sempre muito seguros. A *Estrada de Carreiros* virá a tomar forma ao longo deste século até se tornar na esplendorosa Avenida de Carreiros (atuais Avenidas do Brasil e de Montevideu). No início do séc. XX a ligação ao centro do Porto e Matosinhos fazia-se pelo elétrico, mas antes disso, a *Companhia Carris de Ferro do Porto* inaugurou, na segunda metade do século XIX, a ligação do Porto à Foz e Matosinhos, com a tração a vapor em pequeno comboio conhecido por a “Máquina” (Figura 26).

Figura 25. Praia na Foz do Douro em 1930 – “a banhos”



Fonte: CMP/A.H.P. (postais ilustrados)

A viagem tinha início em Campanhã apenas com as carruagens puxadas por cavalos – “americanos” – e na Boavista fazia-se a troca de tração pela máquina a vapor. Dali o comboio descia a Avenida da Boavista até à Fonte da Moura, de onde infletia pelo monte da Ervilha até ao Largo de Cadouços, onde existiu a estação de Cadouços, paragem obrigatória para abastecimento de água à locomotiva.

Figura 26. Pequeno comboio, a “Maquina”, em Cadouços



Fonte: CMP/A.H.P. (postais ilustrados)

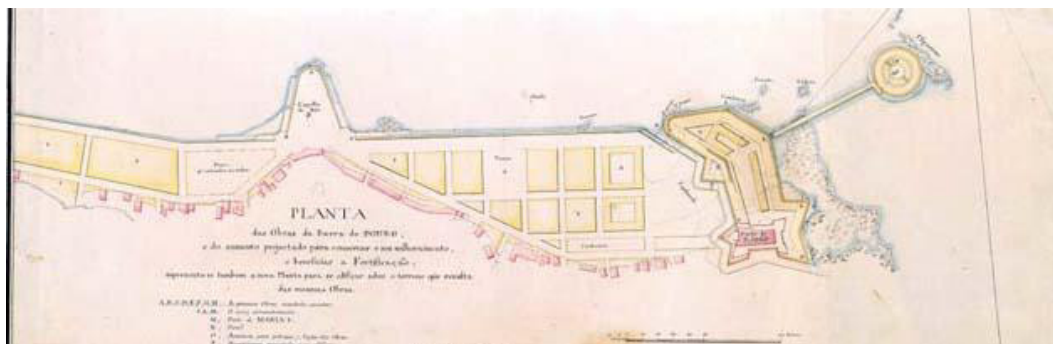
O itinerário prosseguia pela Rua do Túnel, ainda existente, passava por Gondarém, contornava o Castelo do Queijo e, pela Rua de Brito Capelo, já em Matosinhos, seguia até ao fim da viagem, junto de uma ponte de madeira sobre o rio Leça. Esta carreira foi extinta em 1914, ano em que se concluiu a instalação da linha do elétrico entre a Praça da Liberdade e Matosinhos, através da Avenida da Boavista.

Na viragem do séc. XX a Foz já convivia com dois modelos de ocupação: a malha irregular medieval, junto à foz do Douro e, a norte, os novos eixos de expansão ao longo da costa com as frentes de mar paulatinamente preenchidas por faustosos palacetes.

Atualmente, algumas moradias burguesas e velhos palacetes foram demolidos para dar lugar a empreendimentos de luxo para habitação coletiva. A malha medieval da Foz Velha também não ficou imune a esta transformação urbana: moradias novas, de maior dimensão, foram substituindo pequenas casas de lotes estreitos e eliminaram-se vastos espaços de mata e bosque, caminhos e veredas.

Destaca-se também o grande espaço público constituído pelo jardim do Passeio Alegre (Figura 27) o qual se consolidou, durante mais de um século, como o grande *boulevard* da Foz. Mais recentemente a regularização da margem do Douro na Cantareira, cujas obras no muro e rampas de acesso contiveram a margem do rio, criou novos espaços de convivência e lazer e reduziu os riscos provocados pelas intempéries.

Figura 27. Planta de Urbanização do Passeio Alegre nos finais séc. XIX



Fonte: <https://gisaweb.cm-porto.pt>

3. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

O diagnóstico resultou de um processo de recolha de diversas bases de informação e de levantamentos territoriais, rua a rua e prédio a prédio, em toda a área de intervenção, tendo para o efeito sido utilizados sistemas de informação geográfica, *in situ*, nomeadamente o *PortalGeo* e o *ArcGis Enterprise*, com a utilização da aplicação *ArcGIS Field Maps*. Perante o cenário de caracterização e diagnóstico adiante descrito, será possível robustecer a estratégia de intervenção garantindo o cumprimento dos objetivos globais delineados para a ARU da Foz Velha aquando da sua delimitação.

3.1. Dinâmicas socioeconómicas

A ARU da Foz Velha desenvolve-se num território constituído por 89 subsecções estatísticas³ onde residiam, em 2021, 6848 pessoas (Tabela 1). A densidade populacional da ARU da Foz Velha é de 6433 hab/km², valor bastante superior ao registado para a união de freguesias (UF) de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (4640 hab/km²) e para o concelho do Porto (5595 hab/km²).

De acordo com os dados dos Censos 2021, a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde manteve uma estabilidade populacional na última década, apresentando uma taxa de crescimento positiva, ainda que ligeira (0,8%), enquanto o concelho registou uma taxa de variação de -2,4%.

No que respeita à união de freguesias, este crescimento, ainda que ténue, revela uma recuperação face à perda demográfica da década anterior (2001-2011), em que se registou uma taxa de variação na ordem dos -8,2%.

Quando avaliada a repartição da população residente pelos grandes grupos etários (Tabela 2), verificam-se algumas diferenças na estrutura etária da ARU da Foz Velha, comparativamente com a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e o concelho. Contudo, em todos estes níveis territoriais, verifica-se a maior representatividade dos residentes com idades entre 25 e 64 anos, seguidas da população idosa, sendo a população jovem a menos representativa.

³ A caracterização estatística incide, no entanto, sobre um território ligeiramente superior, face à necessidade de ajustamento entre os limites definidos para esta ARU e as divisões estatísticas estabelecidas no Recenseamento Geral da População e da Habitação (Censos 2021). Salienta-se contudo que a maior parte desta diferença corresponde a espaços não residenciais, nomeadamente o rio Douro e áreas de equipamentos e infraestruturas. Por outro lado, destas 89 subsecções, existem 11 cuja área excede o limite da ARU, relativamente às quais não se consegue, de forma absolutamente inequívoca (por não existir coincidência territorial), estimar os valores relativos à população residente e à habitação. Considerou-se contudo que ponderar os dados dessas subsecções de forma integral produziria um erro inferior ao que se apuraria em virtude da sua exclusão.

Tabela 1. População e densidade populacional

	População	Área (km ²)	Densidade populacional (Hab/km ²)
ARU da Foz Velha	6848	1,06	6433
UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde ⁴	29 085	6,27	4640
Porto	231 800	41,42	5595

Fonte: INE, Censos 2021

A proporção de residentes com idades dos 0 aos 14 anos na ARU (12%) é ligeiramente superior ao valor médio do concelho (11%), revelando a união de freguesias um perfil mais jovem, em que cerca de 14% dos residentes pertencem a este grupo etário.

No que respeita à população idosa (com 65 ou mais anos), esta é mais representativa no território da ARU (32%) do que nos âmbitos geográficos de comparação, que registam o mesmo valor (26%).

Como consequência, o índice de envelhecimento (rácio entre o segmento mais idoso, com mais de 65 anos, e o mais jovem, entre 0 e 14 anos) atingia na ARU o valor de 275 idosos por cada 100 jovens, valor bastante superior ao registado para a União de Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (192) e para a cidade (228).

Tabela 2. População residente, por escalão etário

	0-14 anos (%)	15-24 anos (%)	25-64 anos (%)	65 anos ou mais (%)
ARU da Foz Velha	12	10	46	32
UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	14	11	49	26
Porto	11	10	53	26

Fonte: INE, Censos 2021

Em 2021, na ARU da Foz Velha, 65% dos agregados familiares era constituído por 1 ou 2 pessoas, valor superior ao registado para a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (60%). Relativamente às famílias de maior dimensão, com três pessoas ou mais, estas representavam, na ARU da Foz Velha, 35% das famílias, valor inferior ao da respetiva união de freguesias (40%) e ligeiramente superior ao do concelho (33%) (Tabela 3).

⁴ Nesta análise não é feita referência à UF de Lordelo do Ouro e Massarelos uma vez que apenas 4,6% da área da ARU pertence a esta UF.

Tabela 3. Dimensão das famílias clássicas

	1 ou 2 pessoas		3 ou mais pessoas	
	N.º	%	N.º	%
ARU da Foz Velha	1905	65	1040	35
UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	7004	60	4751	40
Porto	67 992	67	34 222	33

Fonte: INE, Censos 2021

A UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde regista uma proporção de famílias unipessoais com 65 ou mais anos - agregados que apresentam maior vulnerabilidade em várias dimensões das suas vidas (saúde, rendimentos, etc.) - na ordem dos 15,2%, proporção semelhante ao valor médio do concelho (15,4%).

Os dados sobre as famílias monoparentais são igualmente reveladores de uma maior vulnerabilidade a diferentes níveis. A proporção de famílias monoparentais na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde apesar de ser inferior à do concelho, registando respetivamente 22,7% e 25,16%, é superior à do país em que as famílias monoparentais representam 18,5% do total de famílias. A tendência evolutiva deste indicador, face a 2011, foi de crescimento em todos os âmbitos geográficos considerados, ainda que assumindo diferentes expressões: Portugal mais 3,7 pp, Porto mais 3,3 pp e UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde mais 2,2 pp.

Os últimos Censos não disponibilizaram informação desagregada à subsecção estatística de um conjunto de variáveis que permitiriam caracterizar a ARU da Foz Velha relativamente a indicadores relacionados com a atividade económica, razão por que se analisam os dados apenas por referência à respetiva união de freguesias.

A população ativa na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde totalizava 12.693 indivíduos, correspondendo a uma taxa de atividade de 43,6%, valor ligeiramente inferior ao verificado no concelho (45,8%) e país (46,6%) (Tabela 4).

No que concerne à evolução da taxa de atividade, foram registadas variações negativas no país (-1,0%) e na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (-1,7%). O resultado concelho revela um ligeiro crescimento da taxa de atividade no intervalo temporal considerado (0,6%).

O valor da taxa de desemprego no concelho (11,7%) situa-se bem mais acima que os valores registados no país (8,1%) ou na união de freguesias (8,5%). Em termos evolutivos verificou-se, na última década, uma descida das taxas de desemprego em todos os âmbitos territoriais considerados. Essa diminuição revela contudo maior expressão no concelho do Porto (-5,9 pp), do que no país (-5,1 pp) ou na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (-4,7 pp).

Tabela 4. Desemprego e população ativa

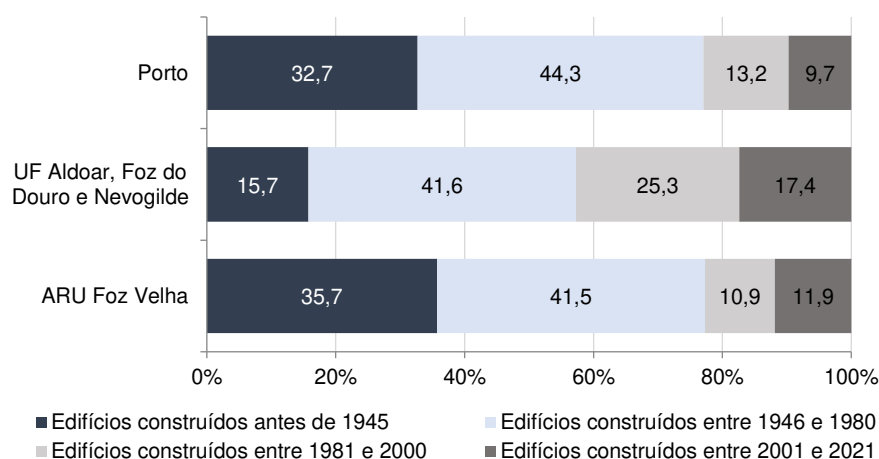
	Desemprego (N.º)	Taxa de Desemprego (%)	População ativa (N.º)	Taxa de Atividade (%)
ARU da Foz Velha	---	---	---	---
UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde	1075	8,5	12 693	43,6
Porto	12 426	11,7	106 123	45,8
Portugal	391 517	8,1	4 817 978	46,6

Fonte: INE, Censos 2021

Do ponto de vista das qualificações académicas, também não foram disponibilizados dados ao nível da subsecção, que permitam perceber que tipo de qualificação académica tem a população residente na ARU da Foz Velha. No entanto, dos indicadores disponíveis para os restantes âmbitos geográficos em análise, verifica-se que a proporção de população residente com ensino superior é mais elevada na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (39,1%) que no concelho (31,2%), distanciando-se do valor registado para o país (17,2%).

No que concerne ao edificado, os padrões de distribuição por época de construção na ARU da Foz Velha e no concelho do Porto são muito semelhantes. Efetivamente, mais de dois terços dos edifícios existentes em ambos os âmbitos geográficos é anterior a 1980, com valores na ordem dos 77% (Figura 28). E destes, 35,7% e 32,7%, respetivamente, são anteriores a 1945.

Figura 28. Edifícios segundo a época de construção



Fonte: INE, Censos 2021

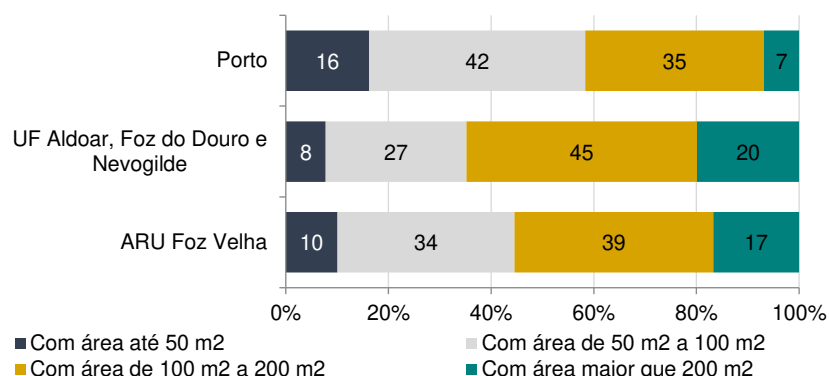
Entre 1981 e 2021, foram construídos na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde 42,7% dos edifícios, enquanto na ARU da Foz Velha e no concelho do Porto se construíram 22,8% e 22,9%, respetivamente. Esta união de freguesias, sobretudo o território anteriormente afeto à freguesia de Aldoar constituiu área de expansão da cidade a partir das décadas de 70 e 80 do século passado.

Nos últimos vinte anos a construção de novas edificações na ARU da Foz Velha (11,9%) aproxima-se novamente dos valores registados para o concelho (9,7%), enquanto a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde regista a construção de 17,4% de novos edifícios.

No que concerne à dimensão dos alojamentos (Figura 29), a ARU da Foz Velha apresentava uma proporção de alojamentos com área até 100 m² na ordem dos 44%, valor acima do registado para a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (35%) e abaixo do valor registado para o concelho do Porto (58%).

A proporção de alojamentos com uma área entre 100 m² e 200 m² na ARU da Foz Velha (39%) é maior do que a registada para o concelho do Porto (35%) e inferior à registada na UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (45%).

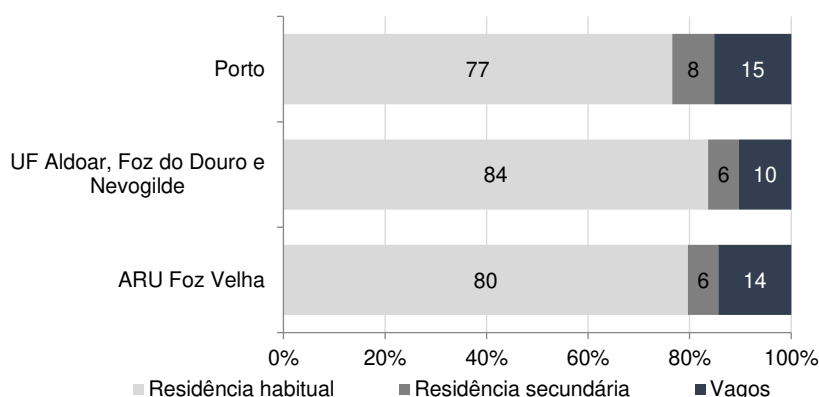
Figura 29. Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo a dimensão



Fonte: INE, Censos 2021

Relativamente à forma de ocupação (Figura 30) verifica-se que a proporção de alojamentos familiares vagos na ARU da Foz Velha (14%) se aproxima da registada no concelho do Porto (15%). A UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde possui cerca de 10% de alojamentos familiares vagos no total dos existentes na freguesia.

Figura 30. Alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação



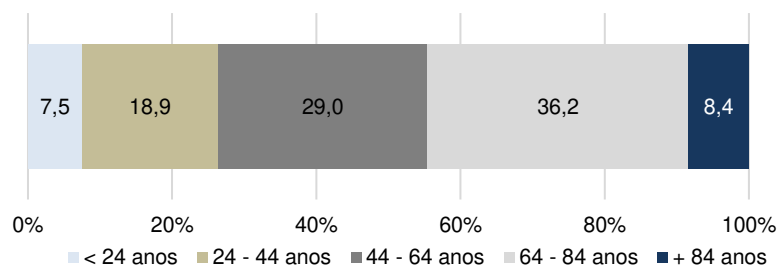
Fonte: INE, Censos 2021

Como já se teve oportunidade de referir, a densidade populacional da ARU da Foz Velha (6433 hab/km²) é substancialmente superior à dos outros âmbitos territoriais analisados. No entanto, para essa maior densidade não contribuirá a existência de dois conjuntos habitacionais de habitação social municipal em regime de renda apoiada existente nesta ARU uma vez que o número de residentes no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor (190) e nas Casas Rainha D. Leonor (144) corresponde apenas a 4,9% do total de residentes na ARU.

Relativamente à distribuição etária da população residente nos referidos bairros de renda apoiada, os dados indiciam que este será um território ainda mais envelhecido que os territórios por referência analisados. Apenas 7,5% da população residente nestes bairros tem menos de 24 anos de idade (Figura 31) valor muito aquém dos valores registados para a ARU da Foz Velha (22%), para a união de freguesias (25%) e para o concelho (21%). No intervalo entre os 24 e os 64 anos de idade, a população residente corresponde a 47,9% do total de residentes nesses bairros enquanto na respetiva ARU, na união de freguesias e no concelho os valores registados são sempre superiores (respetivamente 46%, 49% e 53%).

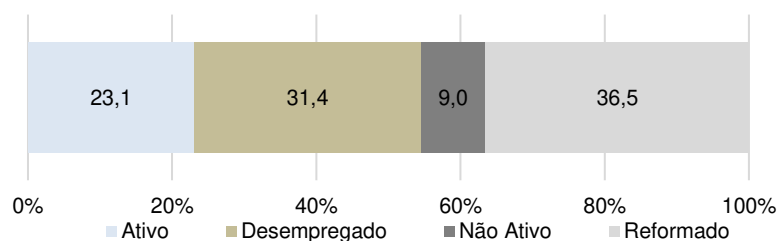
Em termos de distribuição da população residente no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor por ocupação, destaca-se o peso da população reformada (36,5%) na totalidade da população aí residente (Figura 32). A proporção de desempregados assume um valor de destaque (25%), muito próximo do registado para a população ativa (26%).

Figura 31. População residente no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por escalão etário (%)



Fonte: Domus Social, E.M.⁵

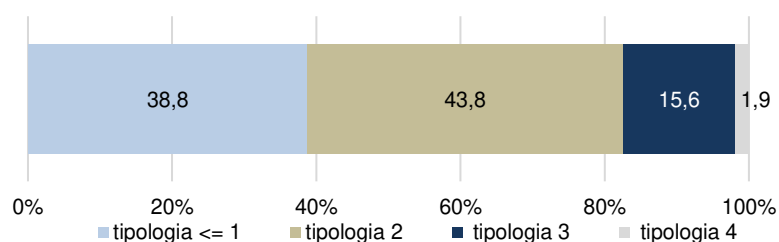
Figura 32. População residente no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por ocupação (%)



Fonte: Domus Social, E.M.

O Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e as Casas Rainha D. Leonor são maioritariamente constituídos por habitações de tipologia 2 (70 fogos), seguido da tipologia T0 e T1 (62 fogos). Os fogos de tipologia 3 e 4 são os que existem em número inferior (respetivamente 25 e 3 fogos) (Figura 33). Da análise conjugada entre as variáveis número de residentes no fogo e tipologia das habitações existem algumas situações que podem configurar situações de subocupação.

Figura 33. Alojamentos no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por tipologia (%)



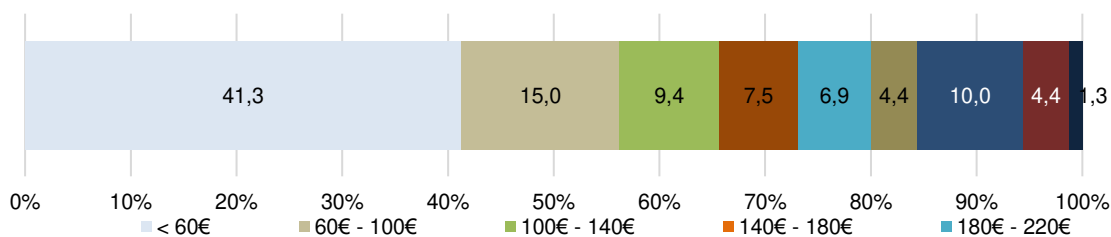
Fonte: Domus Social, E.M.

Em termos de escalões de rendas (Figura 34), 56,3% dos agregados situam-se nos dois escalões mais baixos [<60€ e 60€ - 100€] e 5,7% nos dois escalões mais elevados [300€ - 340€ e 340€ -

⁵ Meta-Indexador de Dados do Município do Porto (INDEX) em <http://index.cm-porto.pt/> - consultado em 23-09-2024.

3640€]. Nos intervalos de rendas 100€ - 180€ e 180€ - 260€ situam-se respetivamente 16,9% e 11,3% dos agregados.

Figura 34. Alojamentos no Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e nas Casas Rainha D. Leonor, por escalão de renda



Fonte: Domus Social, E.M.

3.2. Suporte biofísico

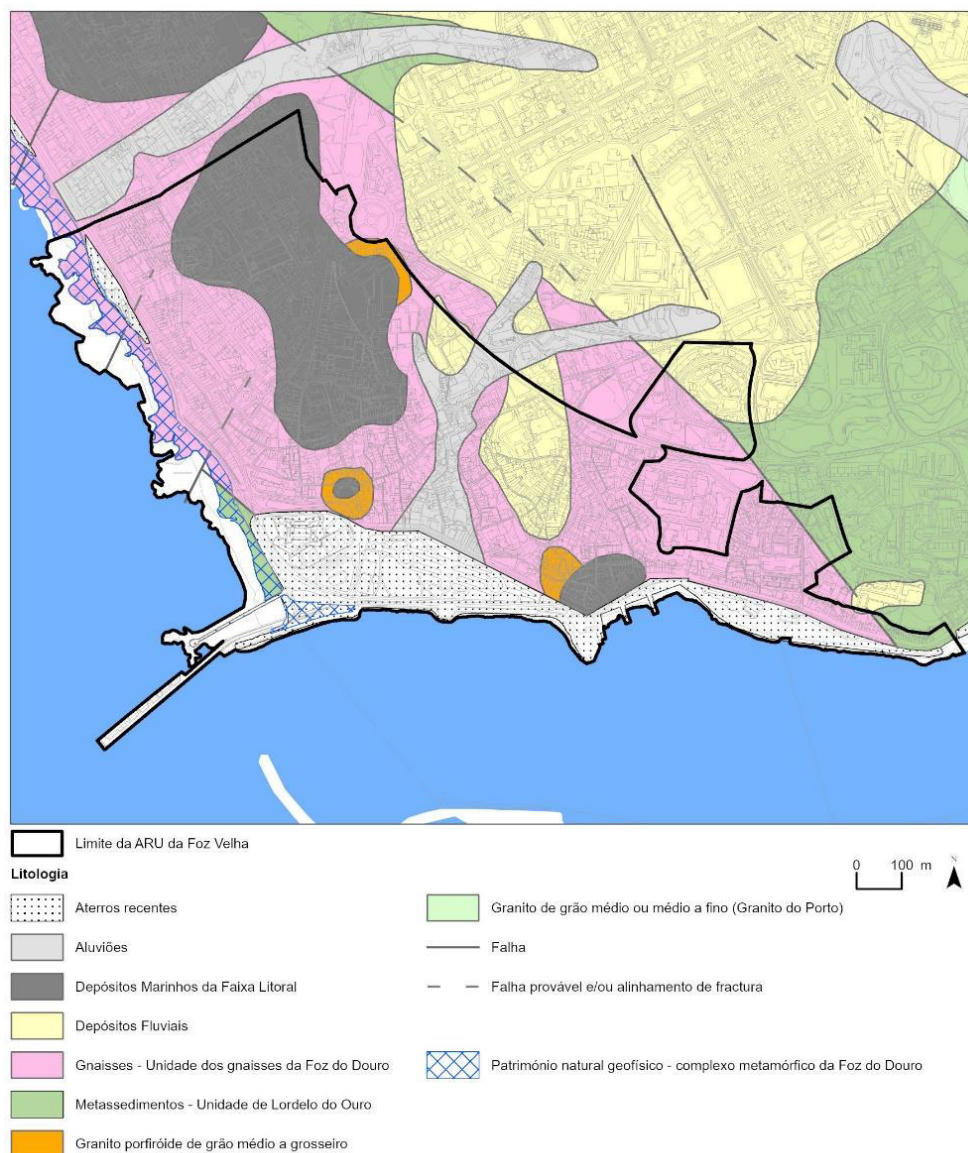
Geologia

O território da ARU da Foz Velha, a nível litológico, apresenta três tipos de formações (Figura 35): formações sedimentares de cobertura, formações metamórficas e formações de origem ígnea. Nas rochas sedimentares, existem quatro unidades: (1) Aterros recentes, constituídos por materiais litológicos naturais provenientes de escavações e/ou por materiais artificiais. Localizam-se ao longo do rio Douro, bem como numa pequena mancha que coincide com o jardim dos Ingleses, junto à praia da Luz; (2) Aluviões, que correspondem a depósitos fluviais que ocupam os vales de pequenos rios e ribeiras, são constituídos principalmente por sedimentos argilosos e areias que correm no leito de inundação. Na ARU existe apenas uma área de aluvião, entre a Rua de Diogo Botelho até ao Passeio Alegre, passando ao longo da Rua das Motas, correspondente ao Manancial do Burgal; (3) Depósitos Marinhos da Faixa Litoral, que se localizam no Monte da Luz e Cadouços. Constituem depósitos essencialmente arenosos, com seixos rolados que correspondem a praias antigas, e (4) Depósitos Fluviais, constituídos por areias grossas e cascalhos, ocorrem na interseção entre as zonas de Cadouços e Foz Velha, prolongando-se até ao jardim do Passeio Alegre.

Esta zona é dominada pelo Complexo Metamórfico da Foz, que integra várias unidades com diferentes evoluções tectonometamórficas e litologias diversas, incluindo a Unidade dos Gnaisses da Foz do Douro (expressão do mais antigo magmatismo granítico em Portugal e predominante na área de estudo) e uma unidade constituída essencialmente por metassedimentos, a Unidade de Lordelo do Ouro, que ocorre no limite oriental da ARU da Foz Velha, na zona da Pasteleira e Fluvial, bem como uma pequena faixa litoral junto ao Forte de S. João Batista.

Já a nível de formações de origem ígnea, verifica-se a presença dos Granitos porfiróides de grão médio a grosseiro, que ocorrem em pequenos afloramentos junto ao rio Douro na zona da Cantareira e na praia da Luz, tendo a particularidade de possuir encraves microgranulares de rochas melanocratas. Existem pequenas falhas, distinguindo-se a que atravessa este território desde a Pasteleira até à Cantareira, na parte oriental da ARU.

Figura 35. Litologia



Fonte: Carta Geotécnica do Porto, 2003. CMP / COBA

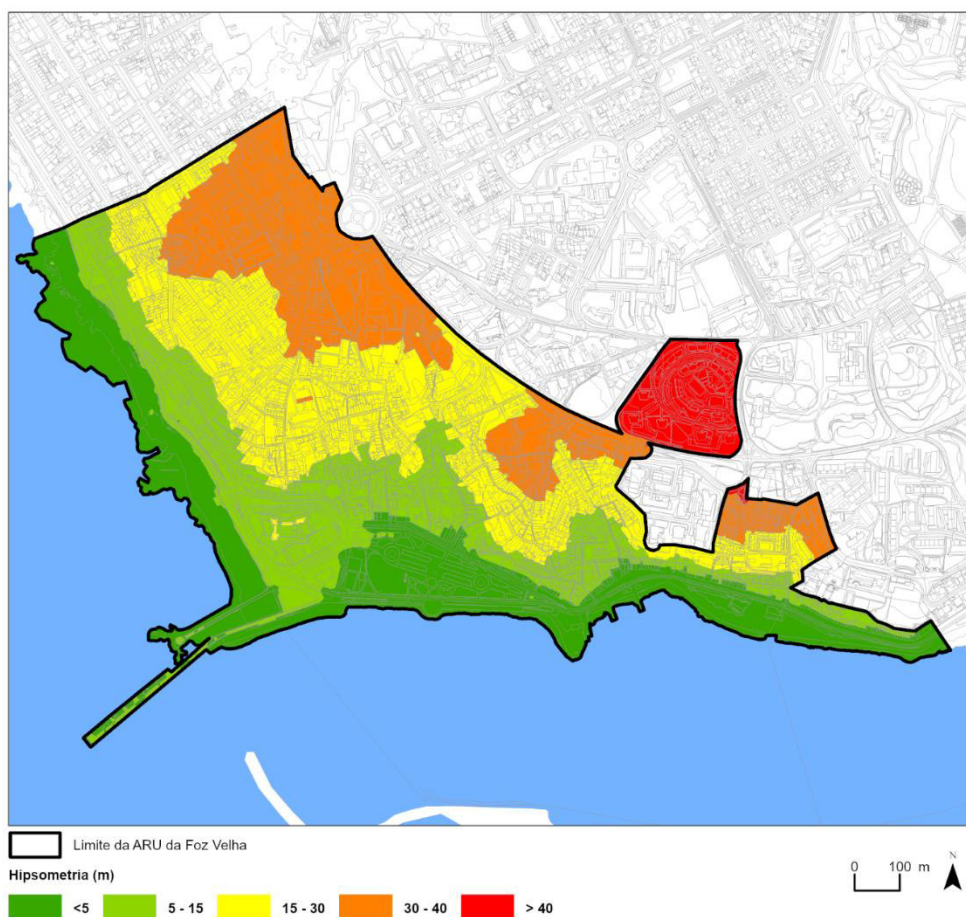
A nível geológico, é ainda de realçar que fazem parte do património geológico os afloramentos rochosos localizados ao longo da marginal atlântica, que se prolongam desde o molhe de Felgueiras até ao Forte de S. Francisco Xavier. Constituem um geomonumento, estando esta zona classificada

como Património Natural Municipal - Gnaisses e granitos no Passeio da Foz. Tratam-se de “*rochas metassedimentares, com metamorfismo de alto grau, especialmente associadas a rochas ortognáissicas de diferentes tipos (...) e anfibolitos, que no seu conjunto representam a expressão do mais antigomagnatismo granítico conhecido em território português. Esta faixa é ainda cortada na zona do Castelo do Queijo por um maciço granítico da idade hercínica, mais recente*”⁶. A diversidade de rochas e estruturas geológicas existentes possui grande interesse científico e educativo, tendo, em 2005, sido criado um percurso temático para a sua divulgação, sinalizado com painéis de informação, denominado "Passeio Geológico da Foz do Douro".

Hipsometria

O território da ARU da Foz Velha apresenta uma cota média de 19 metros, sendo a cota mais elevada de 57 metros, localizada na extremidade este junto às Torres da Pasteleira (Figura 36).

Figura 36. Hipsometria



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

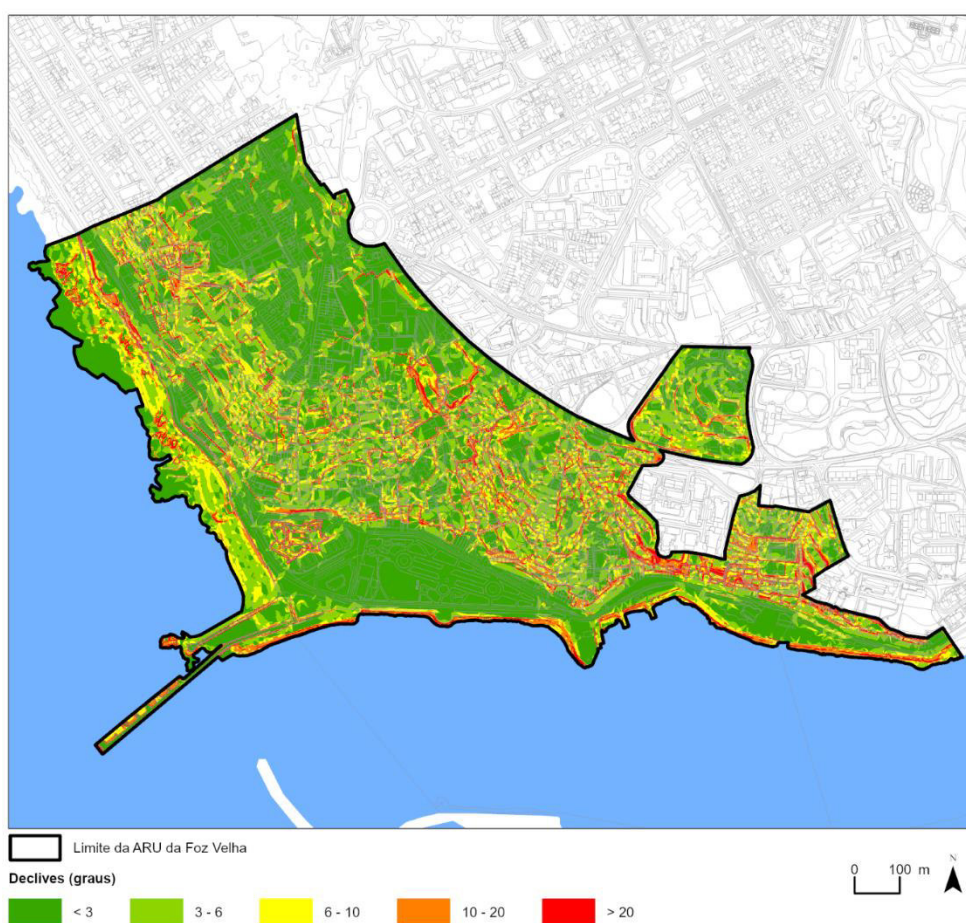
⁶ CMP/ COBA, 2003. Carta Geotécnica do Porto. Notícia Explicativa. p. 19.

Cerca de 74% da ARU apresenta cotas inferiores a 30 metros. Genericamente o território caracteriza-se por patamares, com cotas mais baixas na margem do rio Douro e frente marítima e cotas mais elevadas na UT de Torres da Pasteleira.

Declives e Exposição solar

A ARU caracteriza-se maioritariamente por declives suaves. O declive médio é de 6,5° e cerca de 70% do território da ARU da Foz Velha apresenta declives inferiores a 6°. Os declives mais elevados (>20°) localizam-se nas UT da Cantareira e Rainha D. Leonor (Figura 37).

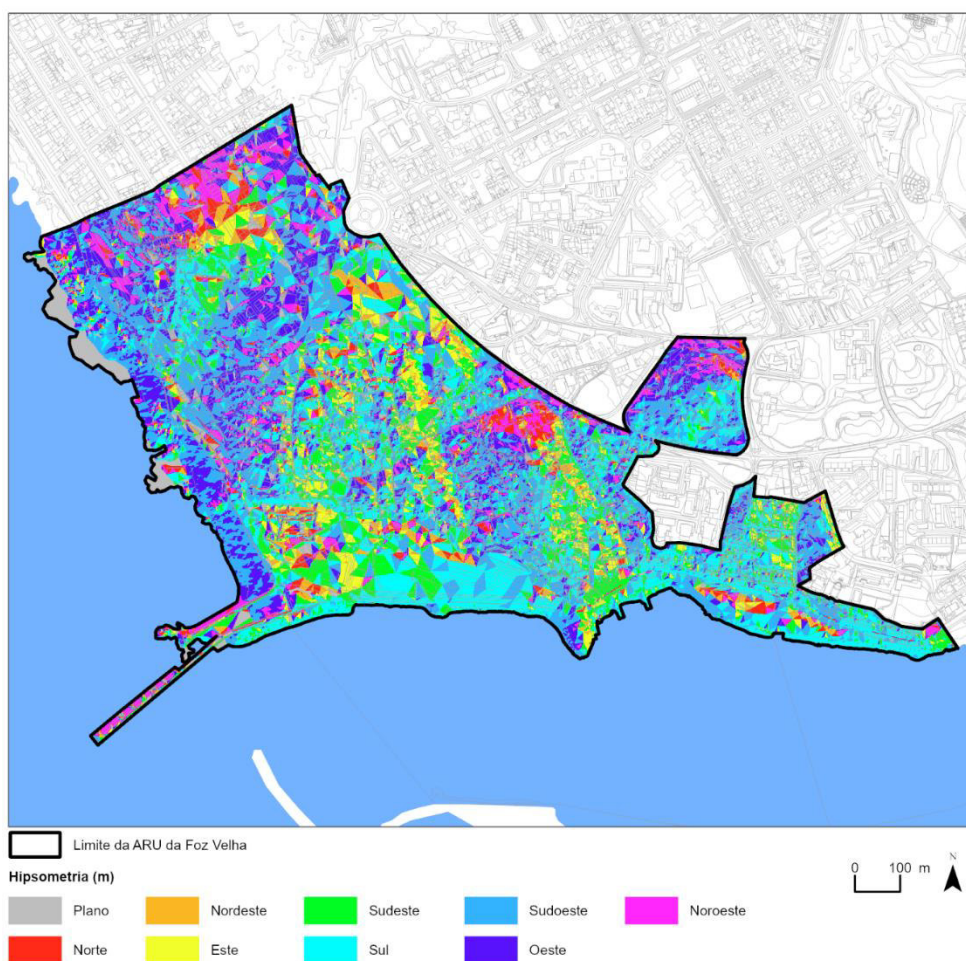
Figura 37. Declives



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A exposição das vertentes determina fatores de conforto, nomeadamente a qualidade e quantidade de incidência de luz solar e aptidões do uso do solo. As exposições mais representadas são as exposições sudoeste (26%), sul (22%) e oeste (15%) e as menos representadas são as exposições nordeste (4%) e este (6%) (Figura 38).

Figura 38. Exposição solar



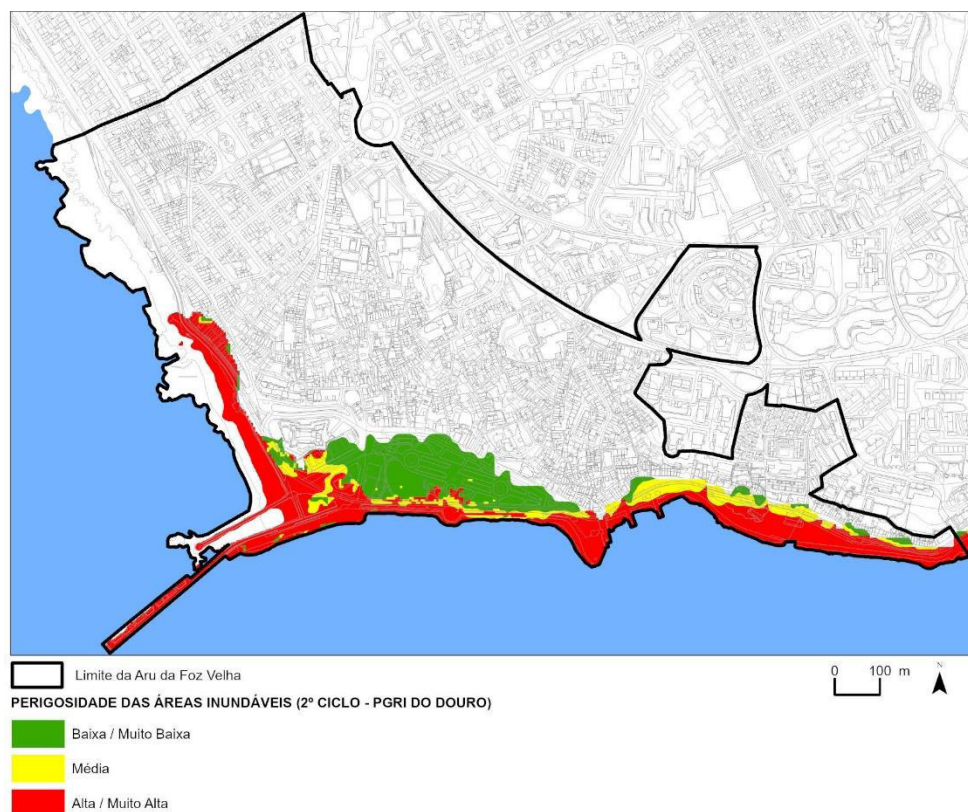
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Linhas de água

O território da ARU da Foz Velha é atravessado pelo rio da Bica, uma linha de água, que embora atualmente esteja entubada e desaguando no rio Douro, possuiu uma grande importância no passado. Esta linha de água era alimentada pelo manancial do Burgal, uma massa de água doce que, no séc. XIX era aproveitada para abastecimento público. A sua mina abastecia diretamente a fonte do rio de Cima (ou fonte do Burgal), a fonte do rio da Bica e o chafariz do Passeio Alegre. A fonte do rio da Bica, atualmente localizada no Caminho da Fonte de Cima, deverá ter sido construída após 1844, depois de negociada a cedência das águas do manancial do Burgal. A água, neste território possuía bastante importância, tal como comprovam as fontes que se dispersam na malha urbana. Além da fonte do Rio da Bica, destacam-se a fonte do Adro (também designada por fonte da Igreja, fonte dos Frades ou fonte de Santa Bêda) localizada nas traseiras da igreja de S. João da Foz, e a fonte da Cantareira (ou fonte de Sobreiras) localizada na Rua do Passeio Alegre.

A nível hidrológico, é ainda de referir que ao longo da margem do rio Douro e em parte da frente marítima, existe uma extensão significativa de área inundável, identificada no Plano de Gestão dos Riscos de Inundações na Região Hidrográfica do Douro – 2º Ciclo (Figura 39).

Figura 39. Perigosidade das áreas inundáveis (PGRI do Douro)



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Orla costeira

Grande parte do território da ARU da Foz Velha integra-se na área de intervenção do Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho (POC-CE) (Figura 40), estando aqui identificadas áreas de salvaguarda à orla costeira, visando assegurar a defesa e a salvaguarda de pessoas e bens, nomeadamente:

- a) Faixas de salvaguarda à erosão costeira, que correspondem às áreas em que há a probabilidade de erosão nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II), situando-se ao longo de toda a faixa litoral da ARU;
- b) Faixas de salvaguarda ao galgamento oceânico e inundação costeira, que correspondem às áreas em que há probabilidade de galgamento oceânico e inundação costeira nos horizontes temporais de 2050 (Nível I) e 2100 (Nível II), sobrepondo-se às faixas anteriores;

- c) Zona contígua às zonas de salvaguarda, que corresponde à área de transição entre o oceano e as faixas de salvaguarda da orla costeira, composta pelos elementos naturais mais representativos dos sistemas biofísicos costeiros;
- d) Áreas críticas (AC), que correspondem às áreas prioritárias de intervenção no quadro do processo de gestão adaptativa, possuindo maior suscetibilidade à degradação de recursos naturais e à destruição de edificações e de infraestruturas. Encontram-se aqui duas AC: AC39 - praia dos Ingleses (com objetivos de Proteção/Acomodação, prevendo-se ações de remodelação de areais das praias da frente atlântica) e AC40 - praia do Carneiro (com objetivo de Proteção, em que o POC-CE propõe ações de remodelação de areais das praias da frente atlântica do Porto, o desassoreamento da praia das Pastoras, a construção de um quebra-mar destacado nas praias do Carneiro e das Pastoras e a reabilitação do molhe do Touro e praia do Carneiro).

No Modelo territorial do POC-CE, estão também identificadas praias Marítimas do tipo I - praias urbanas, que constituem “*um recurso estratégico ao nível natural, cultural e económico*”, localizando-se na ARU seis praias com esta classificação: Pastoras, Carneiro, Ourigo, Ingleses, Luz e Gondarém (parcial).

O Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Caminha – Espinho e respetivos Planos de Intervenção nas Praias (PIP) encontram-se ainda a aguardar publicação, sendo de especial relevo neste território o PIP60 - Praia do Molhe a Praia de Gondarém e o PIP61 – Praia da Luz a Praia das Pastoras. O POC-CE identifica ainda o núcleo piscatório “Foz do Douro”, localizado na Cantareira, uma zona de génese antiga dedicada à atividade piscatória.

Figura 40. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Riscos Naturais (PDM, 2.ª Alteração por Adaptação)

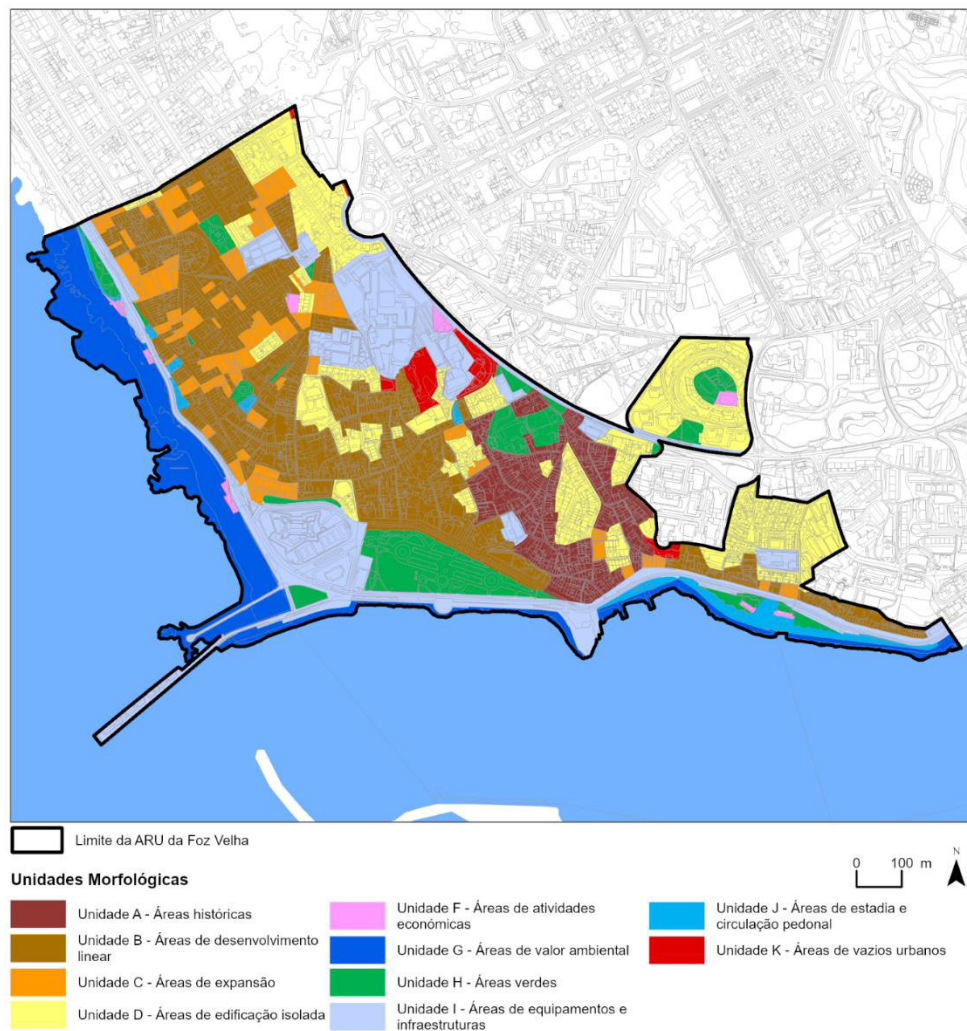


Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Ocupação do solo

A caracterização do modelo de ocupação de solo do território realizou-se de acordo com a metodologia e conceitos utilizados na Carta de Ocupação do Solo da revisão do PDM, com data de referência dos dados de 2017 (Figura 41).

Figura 41. Ocupação do solo em 2017



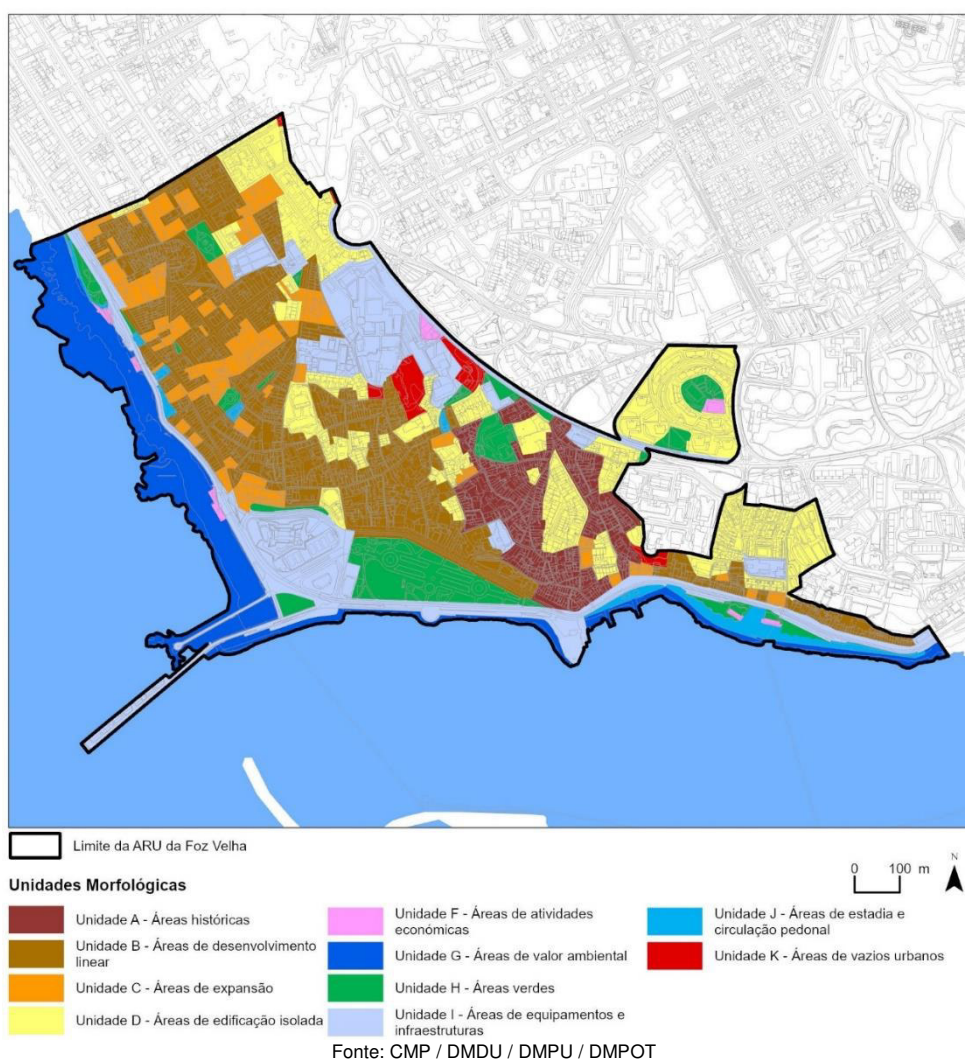
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No território da ARU da Foz Velha, em 2017, sobressaíam as áreas de desenvolvimento linear (Unidade B), ocupando cerca de 25% do território. São áreas constituídas por quarteirões regulares em geral, total ou parcialmente encerrados, com lotes estreitos e compridos, ocupadas com edifícios à face da rua e de tipologia uniforme e desenho de fachadas. As áreas de edificação isolada (Unidade D) e as áreas de equipamentos e infraestruturas (Unidade I) ocupavam cerca de 19%, respetivamente. As áreas de equipamentos e infraestruturas são sobretudo, equipamentos de utilização coletiva, destinados à satisfação das necessidades coletivas. Destes equipamentos destacam-se a Universidade Católica Portuguesa no Porto, o Centro Social de Rainha Dona Leonor da Obra Diocesana de Promoção Social, o Centro Social da Foz do Douro, o Oporto British School, a Universidade Sénior da Foz, a Escola Básica de São João da Foz, o Mercado, o Cemitério da Foz, o Forte de São João Baptista e o Lawn Tennis Clube da Foz. Na ARU também se destacam as áreas

de valor ambiental (12%) nomeadamente as zonas húmidas e as praias, espaços marginais do oceano Atlântico e do rio Douro.

Na ARU identificavam-se algumas áreas de vazios urbanos (Unidade K), cerca de 1,5% do território. Em 2024, continuam a predominar as áreas de desenvolvimento linear (Unidade B), as áreas de edificação isolada (Unidade D) e as áreas de equipamentos e infraestruturas (Unidade I). De realçar também, que as áreas de vazios urbanos (Unidade K) e as áreas verdes (Unidade H) diminuíram ligeiramente. Pelo contrário, as áreas de expansão (Unidade C) e as áreas edificação isolada (Unidade D) registaram um ténue aumento (Figura 42).

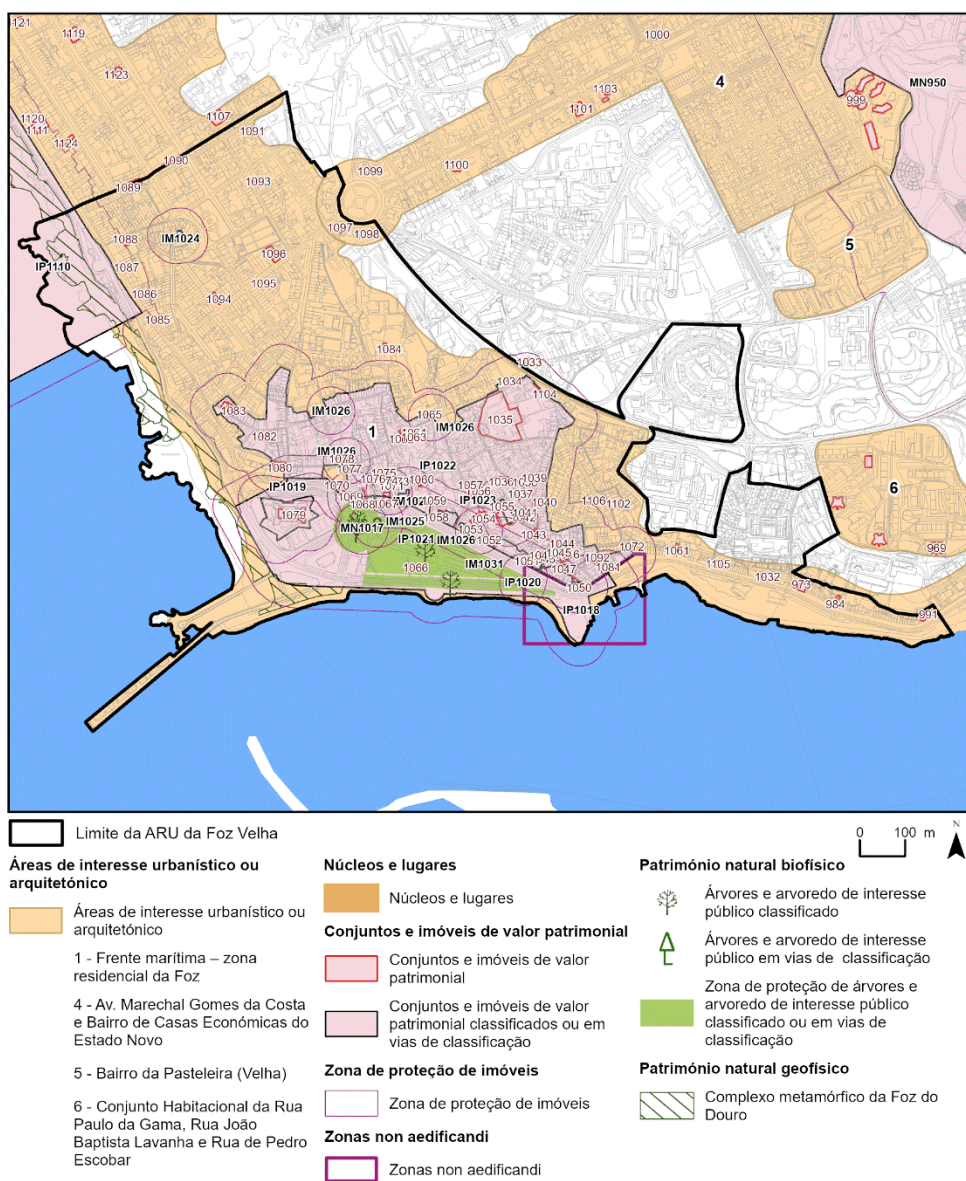
Figura 42. Ocupação do solo em 2024



3.3. Património

O PDM identifica na área abrangida pela ARU, relativamente ao sistema patrimonial, setenta e três (73) Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial (CIVP), de acordo com a Planta de Ordenamento - Carta do Património I – Património Urbanístico e Arquitetónico e Património Natural, no Anexo I- Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial do Regulamento do PDM (Figura 43).

Figura 43. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Património I - Património Urbanístico e Arquitetónico e Património Natural (PDM)



Correspondem a imóveis que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização de acordo com critérios que se prendem com a sua relevância arquitetónica e urbanística, artística, histórica, paisagística, simbólica, cultural, social, técnica ou científica.

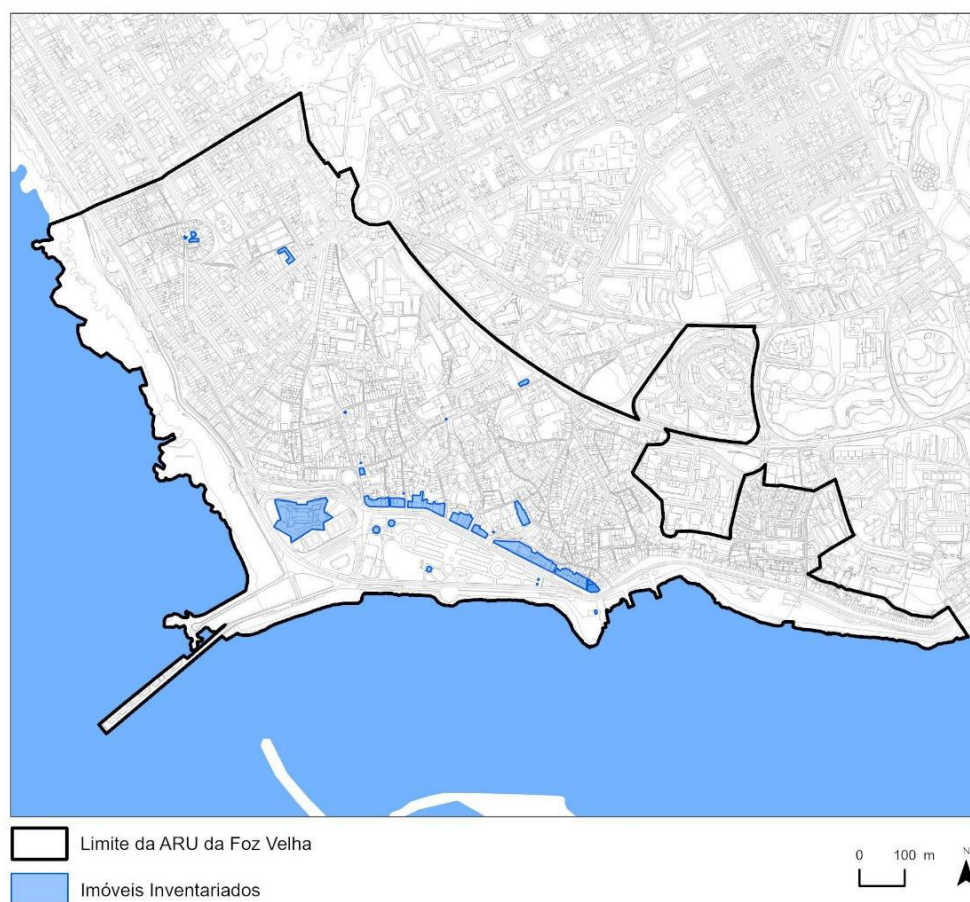
Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial

Os conjuntos e imóveis identificados que se situam na ARU (Figura 44) são:

- MN1017 Chafariz do Passeio Alegre
- IP1018 Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo
- IP1019 Forte de S. João Batista
- IP1020 Dois obeliscos provenientes da Quinta da Prelada
- IP1023 Igreja de S. João Baptista
- IM1024 Farol de Nossa Senhora da Luz, casa do faroleiro e telégrafo, vigia e mirante
- IM1025 Quiosque no Jardim do Passeio Alegre, também denominado «Chalet do Passeio Alegre», «Chalêt do Carneiro» ou «Chalêt Suiço»
- IM1026 Passos da Freguesia de S. João da Foz do Douro
- IM1031 Conjunto de imóveis sitos na Rua do Passeio Alegre n.ºs 592 a 720 e Rua de Raúl Brandão, n.º 79 a 95
- 1034 Capela de Nossa Senhora da Conceição
- 1050 Casa e Capela da Senhora da Lapa ou dos Mareantes
- 1066 Sanitários Públicos do Jardim do Passeio Alegre
- 1077 Capela de Santa Anastácia
- 1096 Garagem Aurora

No Anexo 1, juntam-se extratos detalhados dos mesmos.

Figura 44. Imóveis inventariados



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Património Natural Biofísico e Geofísico

O PDM faz ainda referência ao Património Natural Biofísico e Geofísico que se insere na área de estudo da ARU da Foz Velha, sendo identificadas na temática do Biofísico as “árvores e arvoredo de interesse público classificado”, a espécie *Araucaria heterophylla* Franco e no Geofísico o “Complexo Metamórfico da Foz do Douro”.

É ainda de realçar o facto de, no jardim do Passeio Alegre, se situarem 77 árvores de interesse público (isoladas ou em conjunto), incluindo 47 palmeiras-das-canárias (*Phoenix canariensis*), 2 metrosíderos (*Metrosideros excelsa*), 27 araucárias-de-norfolk (*Araucaria heterophylla*) e uma outra palmeira (*Phoenix* sp.).

Figura 45. Património natural biofísico e geofísico



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (AIUA)

As AIUA são áreas que contribuem para a valorização da imagem urbana e correspondem a tecidos que traduzem a noção de conjunto associada a uma visão alargada e multissecular da forma como a cidade se expandiu e se desenvolveu. Equivalem a conjuntos representativos do desenvolvimento urbanístico da cidade fora de muros entre o século XVIII e a primeira metade do século XX.

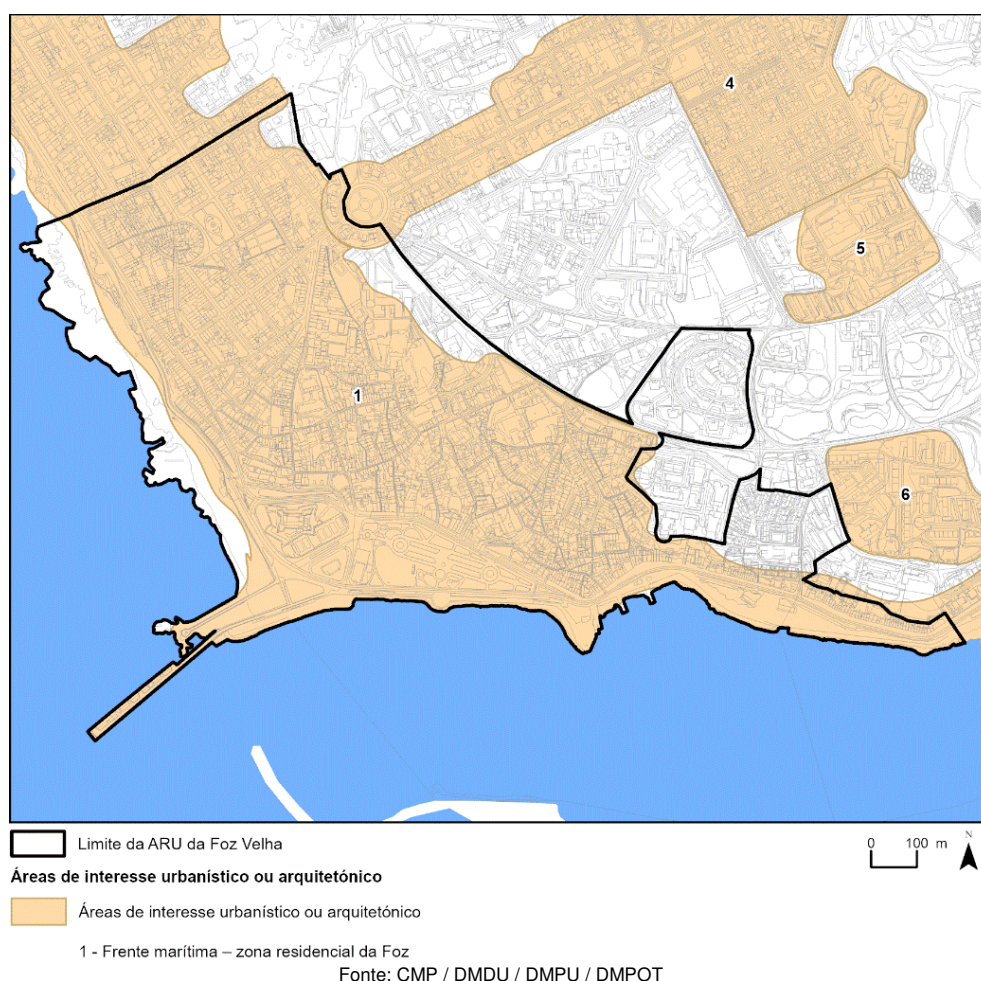
O PDM identifica na área abrangida pela ARU uma AIUA identificadas com o n.º 1 - *Frente Marítima – zona residencial da Foz*, de acordo com o descrito abaixo.

1 - Frente marítima – zona residencial da Foz

Malha urbana com desenvolvimento orgânico e desenho irregular; com raízes rurais; que subsiste até hoje na zona da Foz Velha tratando-se de dois conjuntos classificados: “Foz Velha e Passeio Alegre”.

Acresce também; com evidências distintas, a malha ortogonal, com edificado dos séculos XIX e XX, cujas características ilustram um tratamento diferenciado do espaço público, da dimensão dos arruamentos e dos lotes, que inclui de igual modo o conjunto classificado “Passeio Marítimo e Avenida Montevidéu”. A Foz do Douro, também conhecida popularmente como Foz Velha, foi vila e sede de concelho, com uma única freguesia, entre 1833 e 1836, quando foi integrada no município do Porto.

Figura 46. Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (PDM)



Numa primeira fase este território foi uma terra de pescadores, periférica, habitada desde o período paleolítico. Como porto de entrada para a segunda cidade portuguesa, foi aqui construída uma das principais fortalezas do país, e já no século XIX tornou-se estância balnear das famílias mais abastadas, que no período do Verão atraía cada vez mais pessoas, tendo para tal contribuído a melhoria das ligações terrestres e os transportes públicos do centro do Porto à Foz. A Avenida de Montevidéu é um elo de ligação entre os dois sistemas defensivos avançados, na orla marítima da cidade, o Forte de São João Baptista e o Castelo do Queijo, junto a Matosinhos. Este topónimo Montevidéu - foi dado em homenagem à República do Uruguai, sendo proposta e aprovada em

sessão camarária de 25 de Julho de 1926. Os seus jardins, junto ao molhe, foram inaugurados em 28 de Junho de 1929.

Áreas de Valor Arqueológico (AVA) / Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APA)

O PDM identifica na área abrangida pela ARU três AVA, identificadas com os números 31 Foz Velha, 41 Rio Douro e 82 Monte da Luz e duas APA com os números 18 Frente marítima da Avenida Brasil e 92 Santa Eulália e Estaleiro do Ouro, de acordo com o descrito abaixo.

As AVA correspondem aos perímetros de proteção arqueológica definidos com base em intervenções arqueológicas ou achados devidamente localizados, onde foram identificados vestígios arqueológicos - estruturas, construções, depósitos estratificados ou particulares concentrações de artefactos.

As APA definidas com base em referências documentais, toponímicas, achados arqueológicos cuja localização exata se desconhece, locais com condições geomorfológicas que indiciam ocupação humana histórica ou pré-histórica, troços de antigas vias de comunicação, correspondem a áreas de potencial interesse arqueológico, cuja natureza, extensão e estado de conservação carece de confirmação.

31 - Foz Velha (AVA)

O lugar de S. João da Foz é referido na documentação medieval, nomeadamente na carta de doação da ermida, outorgada por D. Afonso Henriques ao mosteiro de Riba Paiva, em 1145. Mais tarde, em 1211, D. Mafalda, outorga o couto da Foz ao importante mosteiro beneditino de Santo Tirso.

A ocupação do lugar tem, contudo, origens na pré-história, com o achado de um nível de ocupação com cerâmicas datáveis da Idade do Bronze, identificado na intervenção arqueológica realizada no Castelo da Foz, tendo também sido identificados alguns materiais pré-históricos em outros pontos da Foz Velha.

Na intervenção realizada no castelo da Foz foi também identificada uma ara romana integrada no alicerce da primitiva ermida medieval de S. João da Foz. Ainda na Foz, nas margens do Douro junto à Cantareira, foi encontrada no séc. XIX uma estátua de provável cronologia romana, cujas origens permanecem, contudo, incertas.

O núcleo antigo da Foz do Douro ou "Foz Velha" revela ainda um desenho urbano de origem medieval, e incorpora um conjunto de imóveis de grande valor arquitetónico, assim como imóveis de arquitetura corrente datáveis dos séc. XVI a XVIII.

41 - Rio Douro (AVA)

O rio Douro corresponde a um importante eixo de comunicação não só intra-regional e da região com os portos nacionais, como ao nível da comunicação com o resto do mundo. O seu potencial enquanto depósito de materiais e vestígios de embarcações é grande, pela amplitude cronológica da ocupação

humana que tem vindo a ser registada em ambas as margens do rio, da Foz a Crestuma e Entre-os-Rios. O achado de um cepo de ânfora romano, junto à barra do Douro, similar a outros que têm sido encontrados próximos da costa, e o achado de vestígios de ânforas e outros espólios romanos um pouco por toda a área do Porto e Gaia, são indicadores da existência de rotas de navegação que utilizavam o Douro na ligação à cidade e aos portos mais interiores. Por seu lado a documentação medieval faz referência, desde cedo, ao comércio marítimo do Porto com cidades do Atlântico Norte, nomeadamente do Norte da França, movimento que vai em crescendo ao longo da idade média e moderna, com a posterior abertura ao resto do mundo. O movimento marítimo do porto da Ribeira, associado à presença de inúmeros cais de acostagem e a pontos de construção naval nas margens do rio ao longo dos tempos, torna o rio Douro um potencial depósito arqueológico.

82 - Monte da Luz (AVA)

O Monte da Luz tem uma implantação topográfica com cota superior sobre a área envolvente, nomeadamente sobre o mar e a foz do Douro. Num afloramento granítico existente na coroa do monte, observa-se um pequeno conjunto de gravuras rupestres com motivos geométricos.

Neste local existiu uma capela da invocação de Nossa Senhora da Luz, construída no séc. XVI, mas o topónimo "Luz" estará relacionado com a anterior existência de um facho ou sinal luminoso, de apoio à vigilância da costa e à navegação.

O atual Farol de Nossa Senhora da Luz no topo do Monte da Luz é uma construção do séc. XVIII tendo sido mandado edificar em 1758 pelo Marquês de Pombal. Durante o Cerco do Porto (1832-33) o local foi aproveitado para a instalação de um reduto militar, com fosso, o chamado Forte da Luz; os ataques ao forte provocaram a ruína da capela e o farol foi seriamente danificado. Em 1866 o farol foi reconstruído, reaproveitando silhares da antiga ermida de N.^a S.^a da Luz.

18 - Frente marítima da Avenida Brasil (APA)

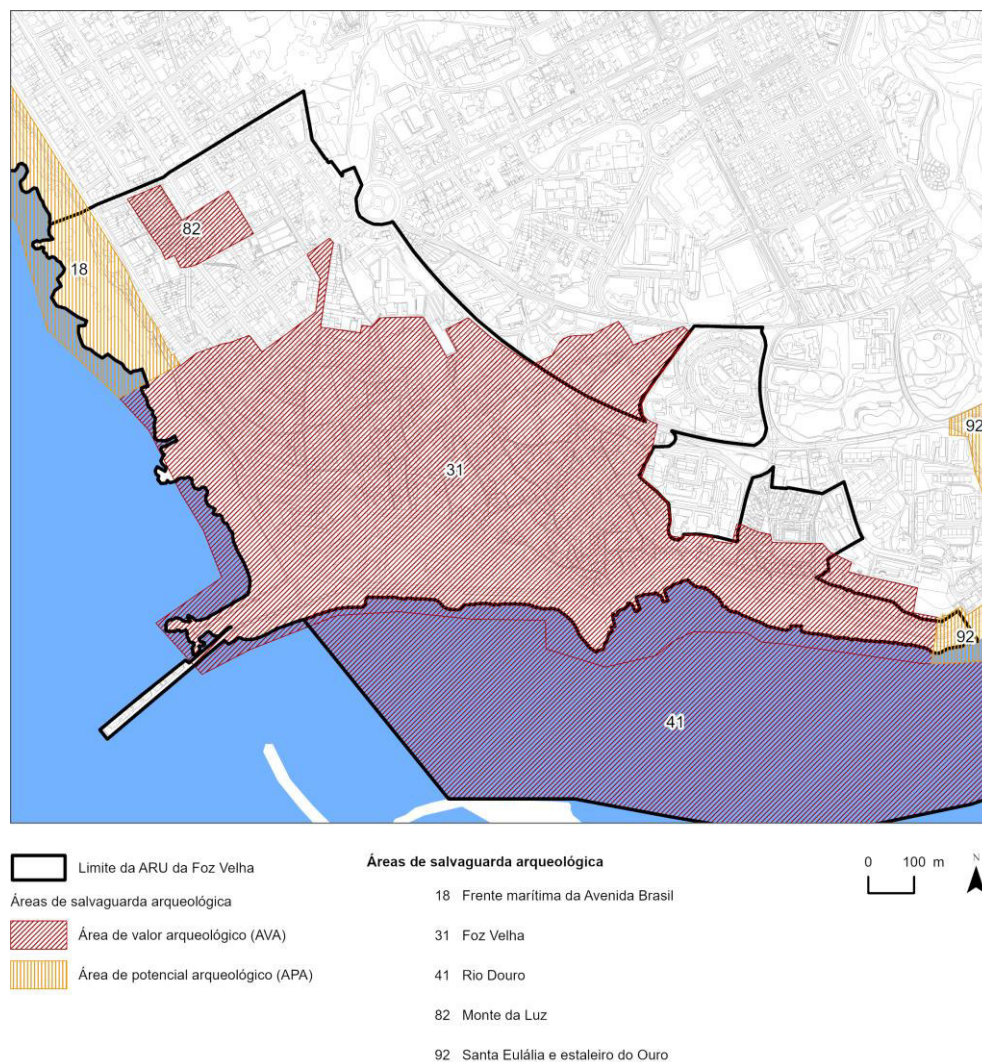
Área de potencial arqueológico pelo achado de materiais líticos nas imediações. Nesta zona, a nascente do molhe, existiu um porto de abrigo, que servia de alternativa ao porto da Ribeira, quando as condições do mar não permitiam a entrada na barra do Douro.

92 - Santa Eulália e Estaleiro do Ouro (APA)

O ermo de Santa Eulália foi doado em 1144 por D. Afonso Henriques aos eremitas de Tarouca, desconhecendo-se a época da sua fundação. Em 1163 foi promulgada uma bula papal que refere a "*granja de Portugale*", que confirma a propriedade do sítio ao mosteiro de Tarouca. A ermida estaria ligada à Granja de Lordelo, nome do estreito mas caudaloso ribeiro que desagua no Douro. O pequeno couto de Santa Eulália integrava o troço final da ribeira da Granja, perto da sua foz, no local onde existem uma pequena enseada transformada em "ilhas" na maré cheia. A edificação da capela de Nossa Senhora da Ajuda num pequeno promontório, voltado à foz da ribeira, poderá estar

relacionada com eventuais vestígios da antiga ermida: o achado, no séc. XVII, da imagem da "Senhora" entre as silvas que existiam no local, poderá ser um indício da anterior ocupação.

Figura 47. Extrato da Planta de Ordenamento – Carta de Património I Património Arqueológico (PDM)



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

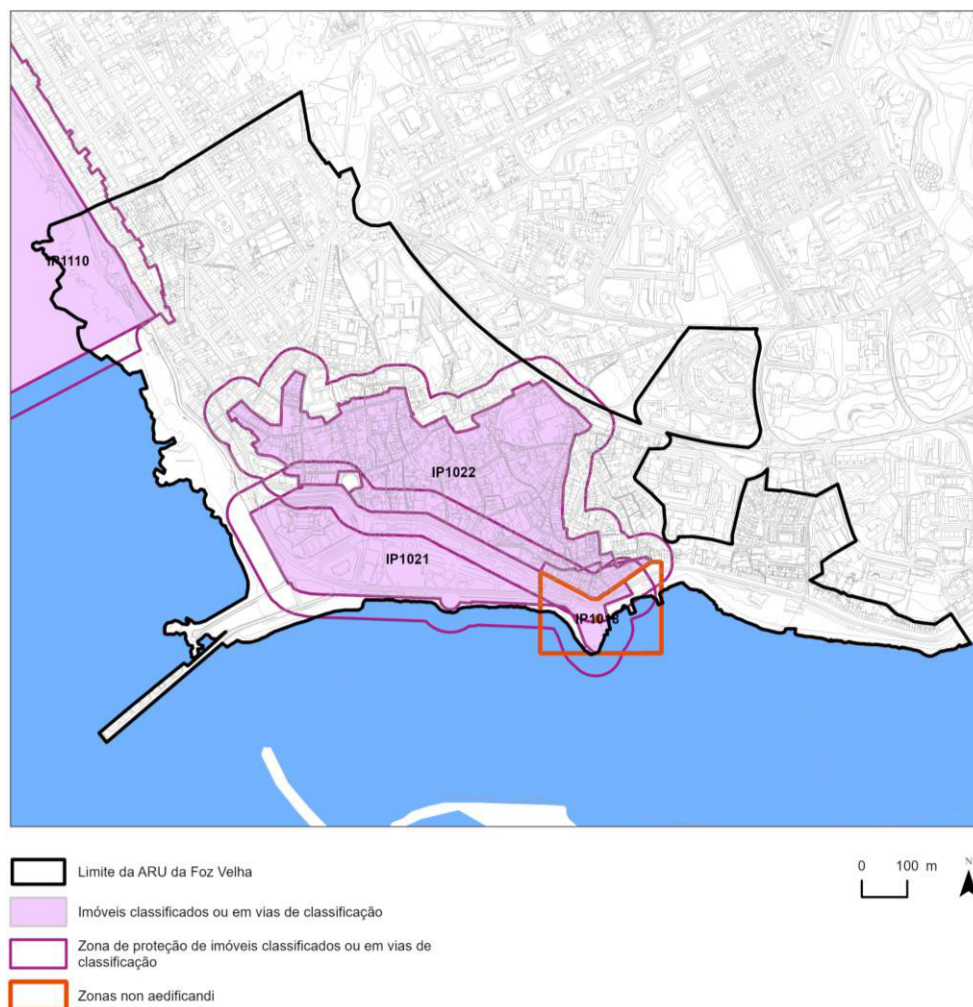
Zonas de Proteção de Imóveis Classificados ou em Vias de Classificação e Zonas *non aedificandi*

Na ARU delimitada merece especial destaque a classificação e respetivas zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação tais como o “Conjunto da Foz Velha”⁷, “Zona do

⁷ Diploma legal de classificação: Portaria n.º 323/2013, DR n.º 106, 2.ª série, de 3 de junho.

Passeio Alegre”⁸, “Castelo do Queijo/Passeio Marítimo e Avenida de Montevideu”⁹ e as Zonas *non aedificandi* na Torre Capela ou ermida de S. Miguel-o-Anjo (Figura 48).

Figura 48. Zonas especiais de proteção a conjuntos e imóveis de valor patrimonial classificados ou em vias de classificação e zonas non aedificandi



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

As zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação destinam-se a garantir que as intervenções ou obras que se pretendam realizar na envolvente dos imóveis, não coloquem em causa o enquadramento paisagístico.

As zonas *non aedificandi* são áreas delimitadas geograficamente onde é interdita qualquer espécie de construção e constituem servidões administrativas, e são geralmente instituídas em zonas de proteção de edifícios classificados.

⁸ Diploma legal de classificação: Decreto-Lei n.º 45/93, DR n.º 280, 1.ª série B, de 30 de novembro.

⁹ Portaria n.º 574/2011, DR n.º 109, II série, de 06-06-2011.

3.4. Ocupação urbana

Edificado e formas de habitação

O levantamento do edificado¹⁰ permitiu identificar as características dos edifícios no que se refere à ocupação, ao número de pisos, aos usos e ao estado de conservação. Este processo incidiu sobre os edifícios dominantes das frentes urbanas que confrontam com as vias e com acesso público, não contemplando anexos e garagens¹¹. Neste contexto foram identificados 1786 edifícios (Tabela 5).

Tabela 5. Ocupação do edificado

UT	Total	Ocupados			Parcialmente ocupados			Desocupados			Sem informação		
		N.º	% (UT)	% Total	N.º	% (UT)	% Total	N.º	% (UT)	% Total	N.º	% (UT)	% Total
Bairro Rainha D. Leonor	48	47	97,9	2,6	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0	1	2,1	0,1
Cadouços	375	286	76,3	16,0	12	3,2	0,7	50	13,3	2,8	27	7,2	1,5
Cantareira	142	115	81,0	6,4	3	2,1	0,2	18	12,7	1,0	6	4,2	0,3
Foz Velha	511	406	79,5	22,7	1	0,2	0,1	60	11,7	3,4	44	8,6	2,5
Monte da Luz	546	402	73,6	22,5	19	3,5	1,1	53	9,7	3,0	72	13,2	4,0
Passeio Alegre	53	43	81,1	2,4	1	1,9	0,1	7	13,2	0,4	2	3,8	0,1
Passeio Atlântico	111	83	74,8	4,6	6	5,4	0,3	17	15,3	1,0	5	4,5	0,3
TOTAL	1786	1382	-	77,4	42	-	2,4	205	-	11,5	157	-	8,8

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

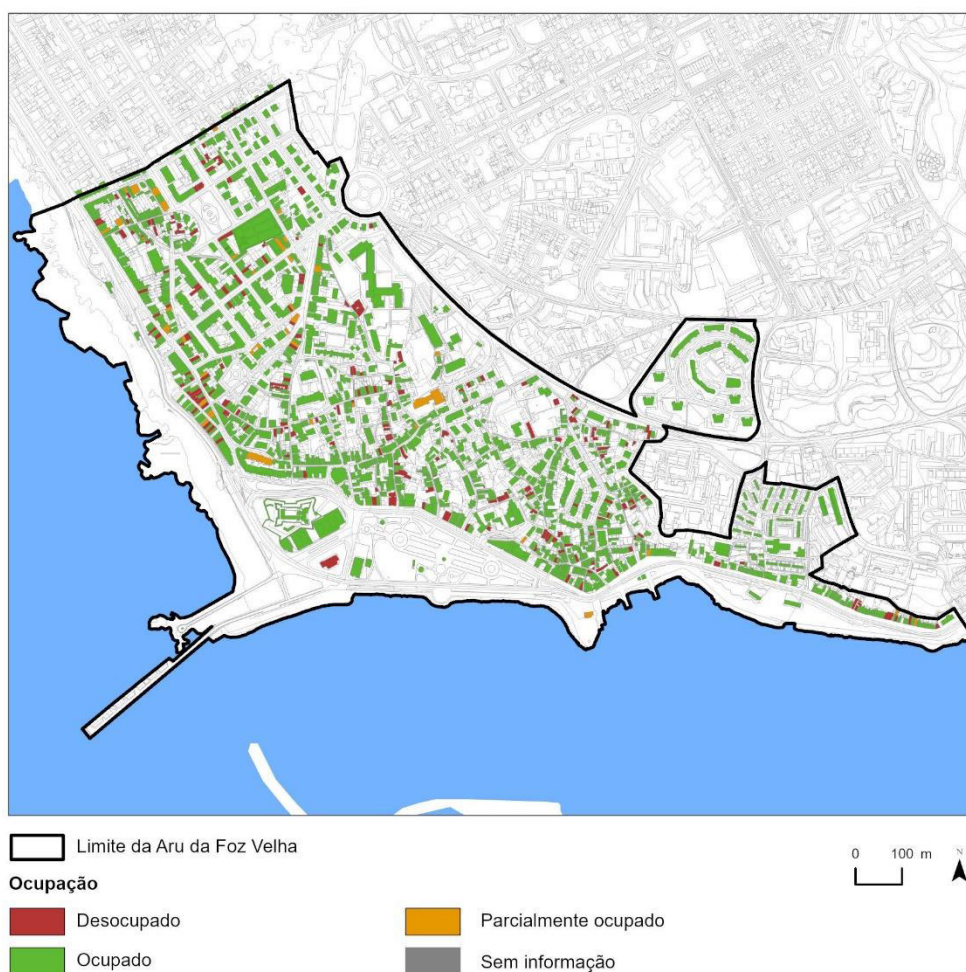
Deste universo e analisando os valores em todo o espaço territorial da ARU da Foz Velha, cerca de 77% encontram-se ocupados, em contraste com os valores para os imóveis desocupados e parcialmente ocupados com cerca de 11% e 2% respetivamente.

Relativamente à análise da situação de ocupação dos edifícios, constata-se que quanto aos edifícios ocupados, todas as UT apresentam valores altos, acima dos 73%, destacando-se a UT Rainha D. Leonor com 97,9% de edifícios ocupados. Relativamente às taxas de edifícios desocupados, todas as UT apresentam valores relativamente baixos, entre os 10% e os 15%, destacando-se a UT Rainha D. Leonor com praticamente 0% de edifícios desocupados (Tabela 5 e Figura 49).

¹⁰ O levantamento de campo decorreu entre 5 de maio de 2023 a 27 de setembro de 2023. A informação referente aos bairros de habitação municipal de renda apoiada foi facultada pela Domus Social, E.M..

¹¹ Os anexos e garagens foram contemplados na informação geográfica do edificado após o término do levantamento e respetiva validação.

Figura 49. Ocupação do edificado

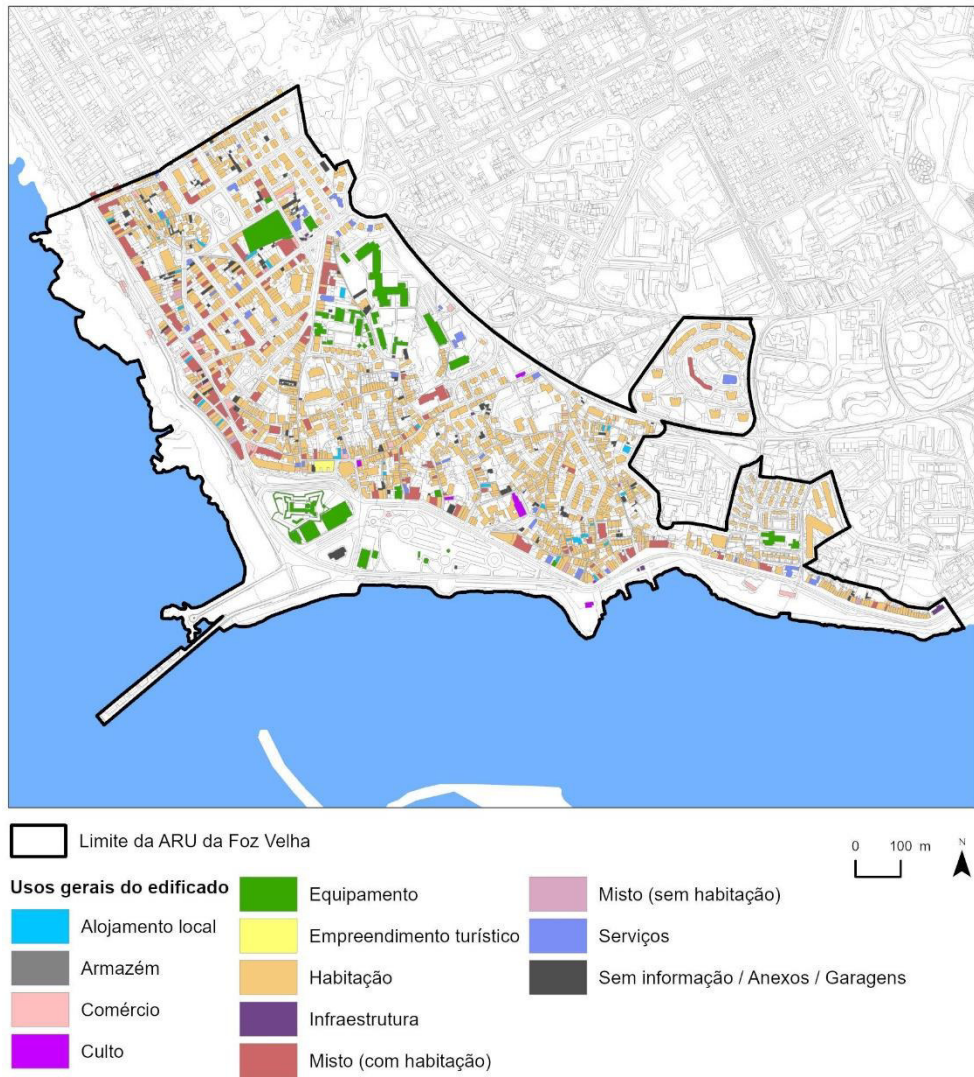


Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

O uso geral predominante do edificado na ARU corresponde à função habitacional, com um peso específico de 71% relativamente ao número total de edifícios. Existe ainda um número significativo de imóveis de uso misto (9,7%) que, partilham com as habitações situadas nos pisos superiores, funções de comércio e/ou serviços no rés-do-chão. Os usos gerais do edificado estão assim distribuídos (Figura 50 e Tabela 6):

- 1289 edifícios destinam-se a funções exclusivamente de uso habitacional (71%);
- 178 edifícios apresentam um uso misto com habitação (9,7%) e 6 edifícios apresentam um uso misto sem habitação (0,3%);
- 47 edifícios possuem funções de uso comercial (2,6%);
- 44 edifícios integram serviços (2,4%) e 12 edifícios são infraestruturas (0,7%);
- 29 edifícios são equipamentos de utilização coletiva (1,6%);
- 36 edifícios são do uso exclusivo de alojamento local (AL) (2%);
- 8 edifícios destinados a culto (0,4%) e 162 edifícios sem informação (9,1%).

Figura 50. Usos gerais do edificado



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

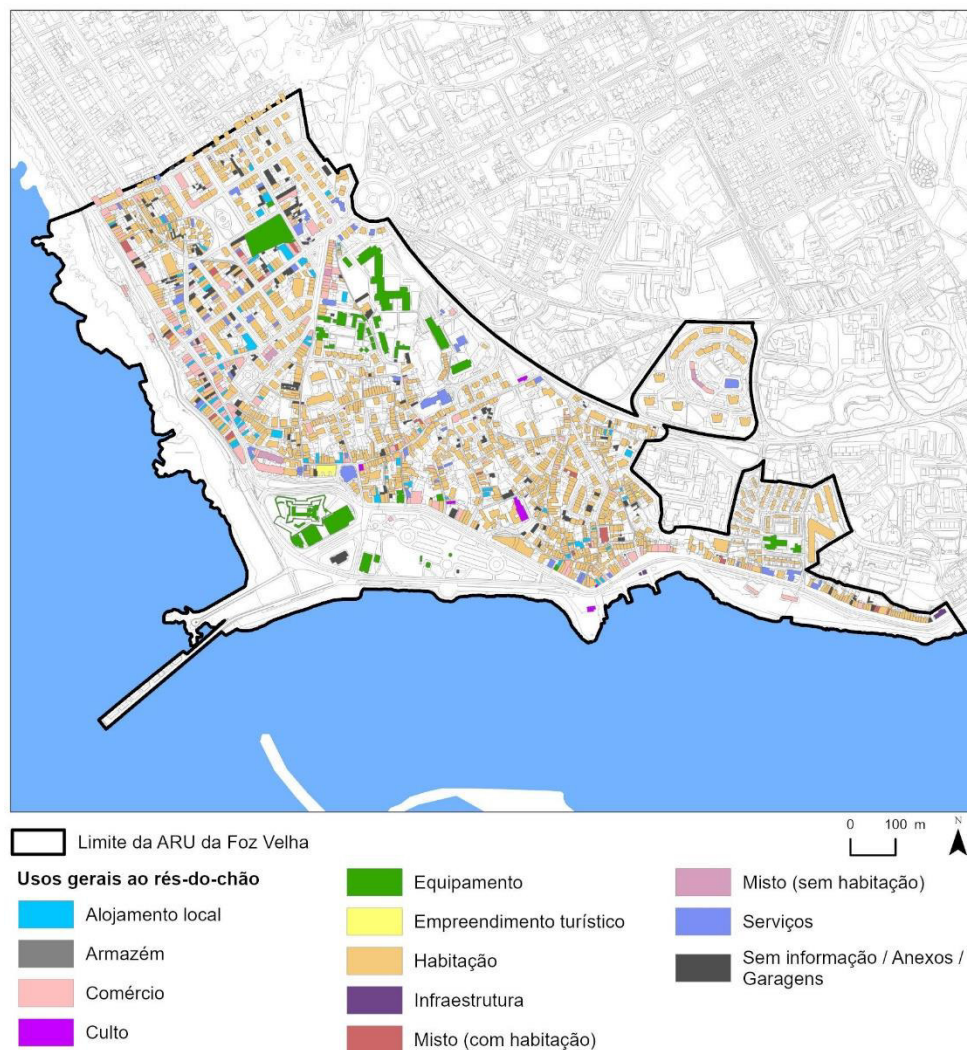
Tabela 6. Usos Gerais do edificado

Unidades Territoriais	Total de edifícios	Alojamento local		Armazém		Comércio		Culto		Equipamento		Empreendimento turístico		Habitação		Indústria		Infraestrutura		Misto com habitação		Misto sem habitação		Serviços		Sem informação		
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	
Bairro Rainha D. Leonor	48	0	0	0	0	0	0	0	0	2	4,1	0	0	46	96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cadouços	375	3	0,8	0	0	7	1,9	2	0,5	10	2,7	0	0	284	75,7	0	0	2	0,5	36	9,6	0	0	9	2,4	22	5,9	
Cantareira	142	1	0,7	0	0	7	4,9	0	0	0	0	0	0	109	76,8	0	0	3	2,1	10	7	1	0,7	4	2,8	7	4,9	
Foz Velha	485	12	2,3	0	0	2	0,4	3	0,6	2	0,4	0	0	416	81,4	0	0	3	0,6	27	5,3	0	0	7	1,4	39	7,6	
Monte da Luz	546	14	2,6	0	0	14	2,6	0	0	5	0,9	0	0	337	61,7	0	0	4	0,7	69	12,6	2	0,4	17	3,1	84	15,3	
Passeio Alegre	53	2	3,8	0	0	1	1,9	2	3,8	8	15,1	0	0	30	56,6	0	0	0	0	3	5,7	1	1,9	3	5,7	3	5,7	
Passeio Atlântico	111	4	3,6	0	0	16	14,4	1	0,9	2	1,8	1	0,9	46	41,4	0	0	0	0	29	26,1	2	1,8	3	2,7	7	6,3	
Torres da Pasteleira	26	0	0	0	0	0	0,0	0	0	1	3,8	0	0	21	80,8	0	0	0	0	4	15,4	0	0	0	0	0	0	
Total	1786	36	2,0	0	0	47	2,6	8	0,4	29	1,6	1	0,1	1289	71	0	0	12	0,7	178	9,7	6	0,3	44	2,4	162	9,1	

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Relativamente aos usos no rés-do-chão, não existem diferenças significativas em relação aos usos gerais de todo o edifício. O uso predominante ao nível do rés-do-chão é o habitacional (68,1%). (Figura 51).

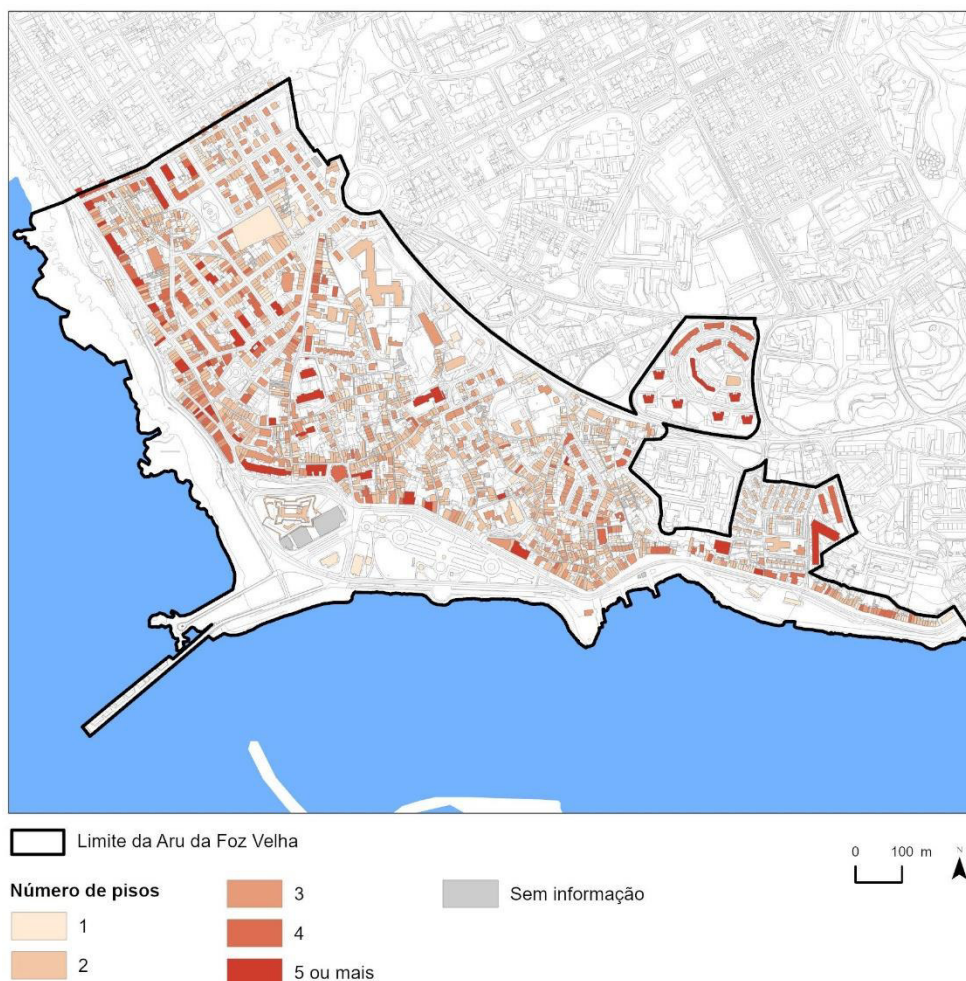
Figura 51. Usos do edificado no rés-do-chão



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No que se refere ao número de pisos dos edifícios, verifica-se que predominam os edifícios de dois pisos (41,4%), enquanto os valores para os edifícios de um e três pisos representam aproximadamente metade (21,6% e 20,3%, respetivamente). Os edifícios de quatro pisos apresentam uma expressão menor, correspondendo aproximadamente a 7% do total do edificado. Os edifícios com cinco e mais pisos correspondem apenas a 3,6% do total do edificado (Figura 52).

Figura 52. Número de pisos do edificado



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A análise relativa ao estado de conservação do edificado baseia-se apenas na observação exterior dos edifícios (dos elementos visíveis - fachadas, coberturas, caixilharias, etc.), não contemplando qualquer avaliação estrutural e condições interiores dos edifícios. A análise do estado de conservação teve em consideração os seguintes critérios:

- **Bom:** Edifício que não necessita de intervenção;
- **Razoável (Obras ligeiras):** Edifício que necessita de intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas;
- **Razoável (Obras profundas):** Edifício que necessita de intervenções de fundo nas coberturas e fachadas;
- **Mau:** Edifício que necessita de obras muito profundas;
- **Ruína:** Edifício parcial ou totalmente colapsado;
- **Em obras:** Edifício que se encontra em obras;

- **Sem informação:** não foi possível observar no local.

Se, por um lado, é possível verificar em todo o território da ARU da Foz Velha um número significativo de edifícios em bom estado de conservação (58,7%), mais de 26% dos edifícios necessitam de obras, sejam estas ligeiras (19,5%) ou profundas (6,6%) (Figura 53 e Tabela 7).

Tabela 7. Estado de conservação dos edifícios

UT	Total de edifícios		Bom		Razoável (obras ligeiras)		Razoável (obras profundas)		Mau		Ruína		Em obras		Sem informação	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Bairro Rainha D. Leonor	48		47	97,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	2,1
Cadouços	375		220	58,7	82	21,9	26	6,9	13	3,5	3	0,8	17	4,5	14	3,7
Cantareira	142		82	57,7	25	17,6	16	11,3	6	4,2	4	2,8	5	3,5	4	2,8
Foz Velha	485		269	55,5	96	19,8	43	8,9	18	3,7	15	3,1	13	2,7	31	6,4
Monte da Luz	546		321	58,8	89	16,3	27	4,9	19	3,5	7	1,3	18	3,3	65	11,9
Passeio Alegre	53		33	62,3	12	22,6	1	1,9	5	9,4	0	0,0	1	1,9	1	1,9
Passeio Atlântico	111		68	61,3	27	24,3	4	3,6	2	1,8	1	0,9	8	7,2	1	0,9
Torres da Pasteleira	26		8	30,8	18	69,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL	1786		1048	58,7	349	19,5	117	6,6	63	3,5	30	1,7	62	3,5	117	6,6

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Constata-se que a percentagem de edifícios em mau estado de conservação ou em ruína representam 5,2% do total de edifícios. À semelhança do referido, também todas as UT apresentam valores residuais a este respeito, verificando-se que os valores máximos de edifícios em mau estado de conservação é de 9,4% na UT do Passeio Alegre e em ruína é de 3,1% na UT da Foz Velha.

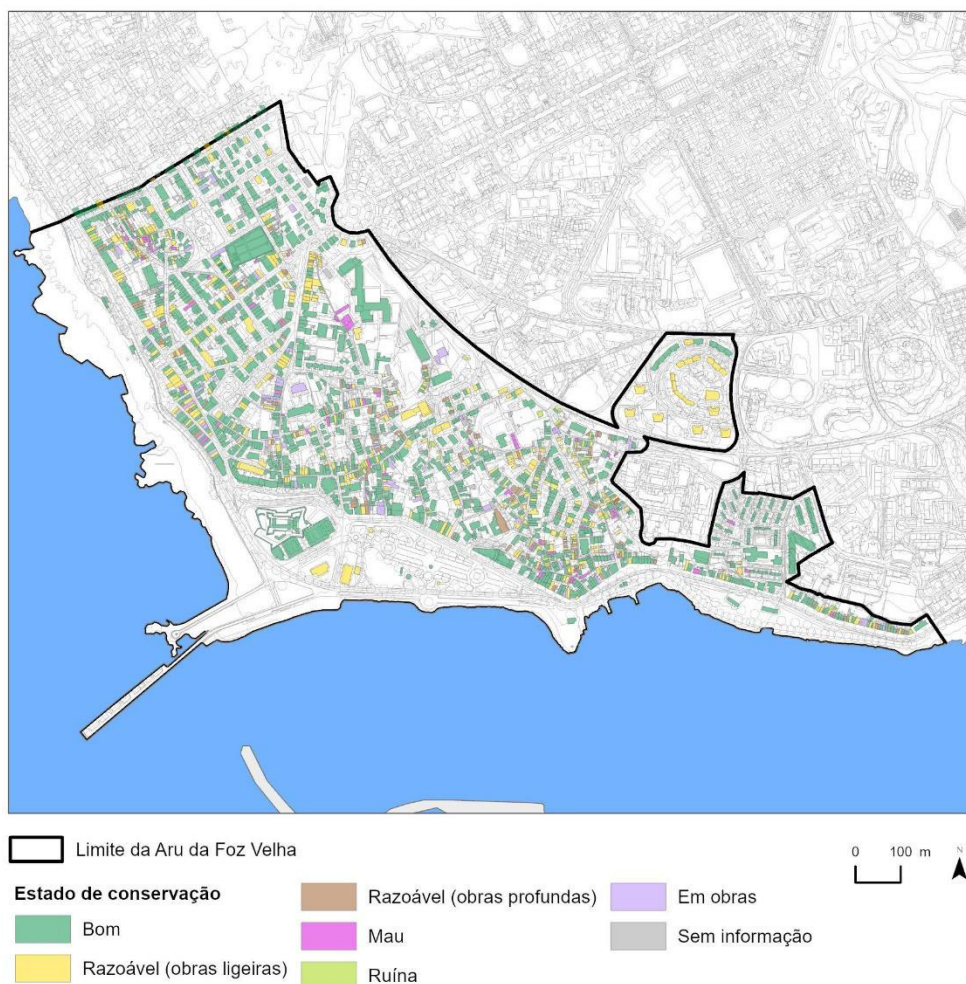
Foram também identificados 62 edifícios em obra, que representam cerca de 3,5% do edificado em todo o território da ARU da Foz Velha.

A caracterização das áreas de habitação social municipal em regime de renda apoiada existente no território da ARU da Foz Velha compreende o Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e as Casas Rainha Dona Leonor. A área territorial ocupada é de aproximadamente 2,2 ha¹², correspondendo a cerca de 2,4% da totalidade do território da ARU. O Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor é composto por um número total de 25 edifícios/blocos de tipo unifamiliar com 90

¹² Informação fornecida pela Domus Social, E.M. à data de novembro de 2024.

fogos¹³ enquanto as Casas Rainha D. Leonor são compostas por dois edifícios de habitação coletiva com 70 fogos¹⁴. De realçar que o peso relativo destes edifícios no território da ARU da Foz Velha é reduzido (cerca de 2,6% do total dos edifícios).

Figura 53. Estado de conservação do edificado



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No que diz respeito ao estado de conservação do edificado do conjunto habitacional Rainha Dona Leonor, podemos verificar que 100% dos edifícios estão em bom estado de conservação (Figura 53), decorrente das obras de requalificação realizadas no ano de 2020. Relativamente às Casas Rainha D. Leonor, a área da sua implantação mantem-se na área territorial dos antigos edifícios de habitação

¹³ Encontram-se todos sobre a gestão da Domus Social, E.M..

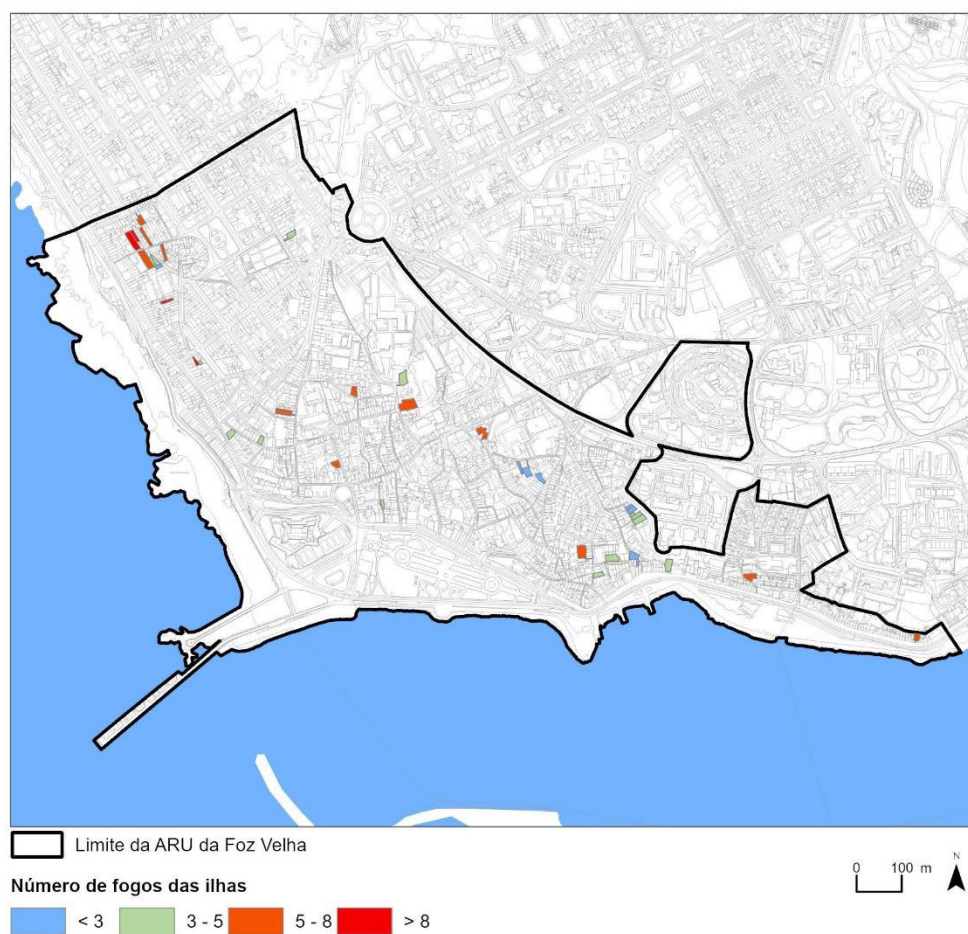
¹⁴ Encontram-se todos sobre a gestão da Domus Social, E.M..

coletiva do Bairro Rainha D. Leonor, sujeito a uma forte intervenção em 2019, resultando na construção de dois novos edifícios.

Quanto ao número de pisos, os dois edifícios de habitação plurifamiliar são caracterizados por quatro pisos, enquanto os 25 edifícios/blocos unifamiliares mantêm os dois pisos de origem. Relativamente à taxa de ocupação dos edifícios do Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e das Casas Rainha D. Leonor cifram-se nos 100% de fogos ocupados.

No território da ARU estão identificados 39 conjuntos habitacionais do tipo “ilha” (Figura 54), constituídas por pequenas habitações precárias que, maioritariamente, se concentram nas UT de Monte da Luz (35,9%), Foz Velha (30,8%) e Cadouços (20,5%). A área territorial ocupada pelas ilhas na ARU é de aproximadamente 1ha, o equivalente a cerca de 1% da área da ARU da Foz Velha. Na totalidade registam-se 211 fogos nas ilhas. De referir que, quanto ao número de fogos, a dimensão de ilha dominante é a que integra entre 5 a 8 fogos.

Figura 54. Localização e número de fogos das ilhas



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No estudo elaborado pelo Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto: 'Ilhas' do Porto – Levantamento e Caracterização, 2015 foram identificadas 38 conjuntos habitacionais do tipo "ilha". Destes alguns foram reabilitados nomeadamente para AL, ou encontram-se em obras. No levantamento de campo identificou-se outras ilhas que não estavam contabilizadas neste trabalho.

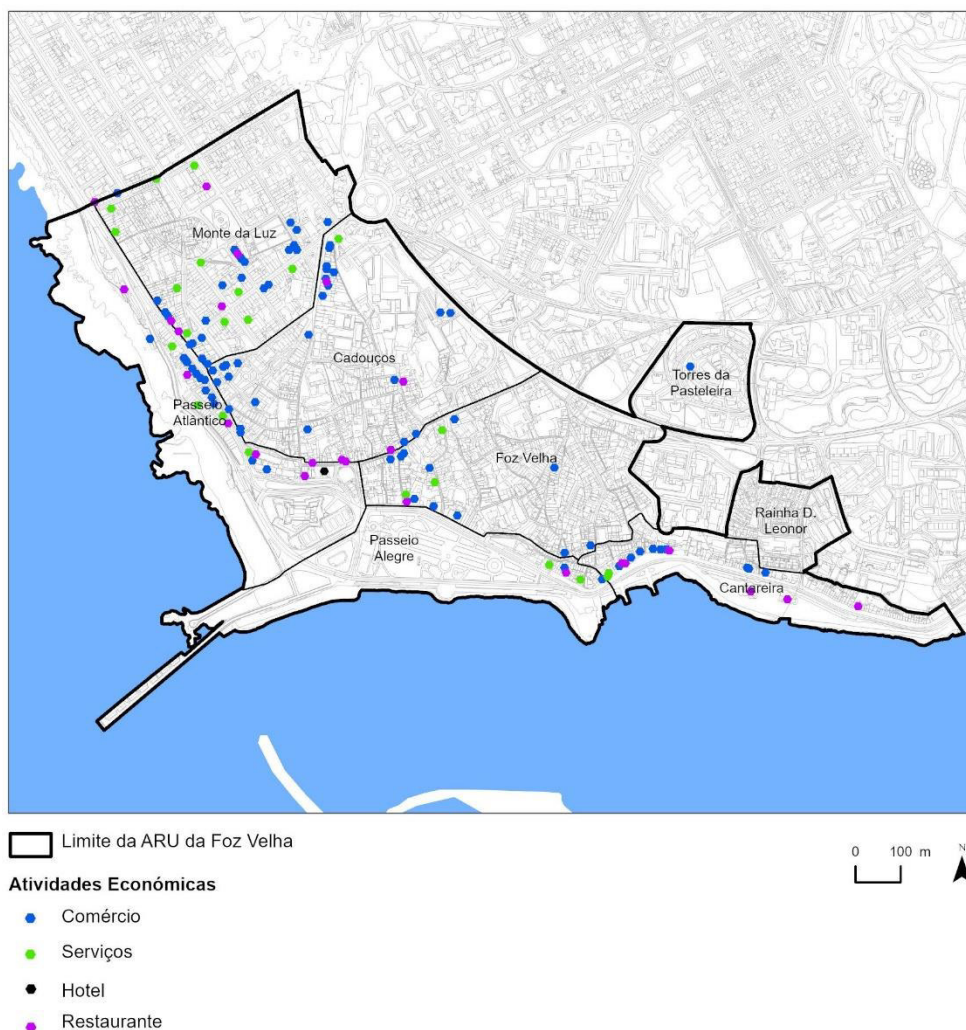
Atividades económicas

O diagnóstico sobre a atividade económica na área de intervenção da ARU da Foz Velha tem como referência a informação recolhida no levantamento ao edificado (usos e funções) realizado pela DMPOT, filtrando os dados referentes à descrição dos usos das atividades económicas que foram identificadas. Foram apuradas um conjunto de atividades económicas (135 estabelecimentos) classificadas nas seguintes categorias: comércio e serviços, restauração e estabelecimentos hoteleiros, como se pode observar na Figura 55. O tratamento da informação relativa aos estabelecimentos de AL como atividade económica com expressão económica relevante no território da ARU será analisada em secção específica.

A análise discriminada pelo tipo de atividades presentes no território revela a predominância do comércio de proximidade, em particular dos cafés snack-bar, mercearia, padaria, frutaria, barbearia, florista, drogaria, artigos para o lar, reparação de veículos, entre outros. Também é de destacar os estabelecimentos de restauração. Na categoria serviços está presente alguma diversidade de atividades associadas a gabinetes de contabilidade e auditoria, atividades de consultoria, escritórios de advogados, mediação imobiliária, instituições financeiras, e outras atividades de serviços.

Como se pode observar na Figura 55, é nas UT do Monte da Luz, Cadouços e Passeio Atlântico, que existe uma maior concentração de estabelecimentos com atividade económica. Nestas UT concentram-se mais de 70% dos estabelecimentos com atividade económica identificados no levantamento de campo. Entre as UT da Foz Velha e Cantareira encontram-se distribuídos os restantes estabelecimentos, tendo-se verificado ser residual a sua presença nas UT da Pasteleira e Passeio Alegre.

Figura 55. Atividades económicas



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

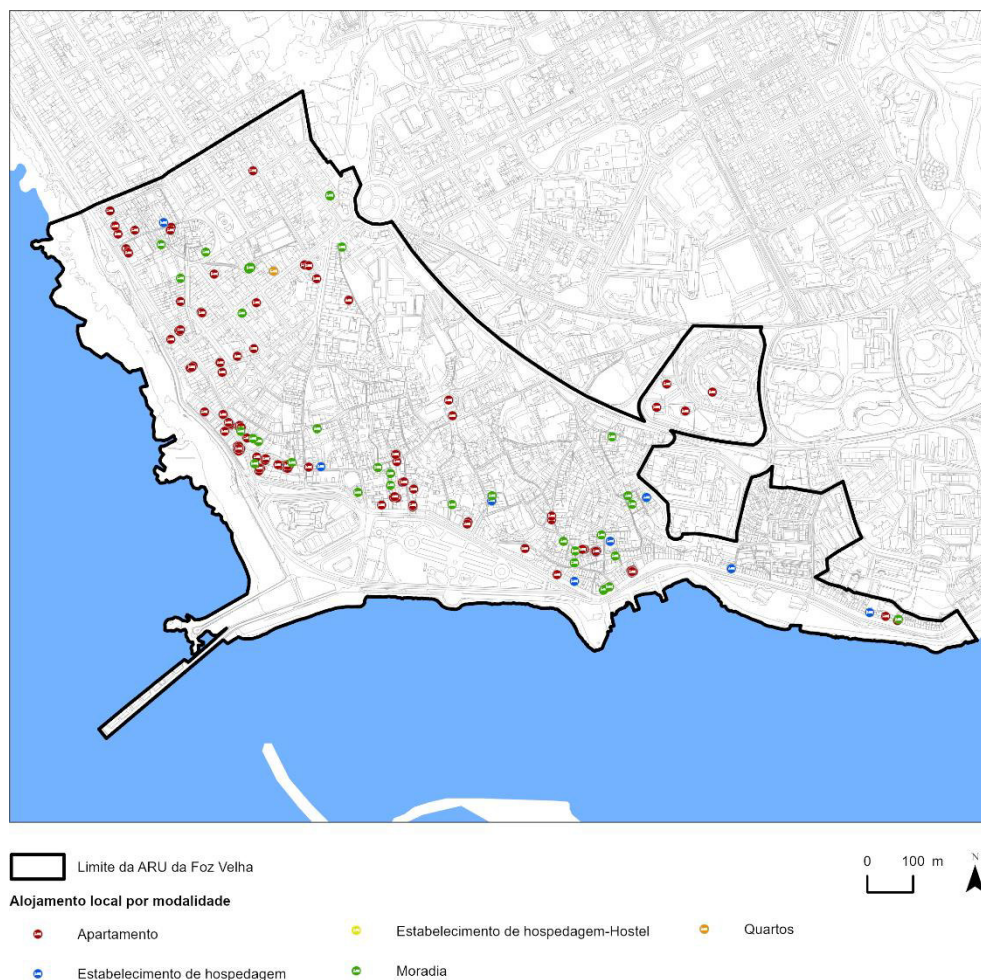
Estabelecimentos de Alojamento Local ¹⁵

O AL constitui uma atividade económica com impacto turístico expressivo na cidade nos últimos anos, sendo que a presença crescente dos estabelecimentos de AL na área delimitada da ARU da Foz Velha não é exceção a esta tendência. Com o objetivo de colmatar a informação proveniente do levantamento de campo, o qual não permitiu identificar com o rigor pretendido os estabelecimentos, oficialmente registados, apresenta-se neste ponto uma caracterização que tem por base os dados do Registo Nacional de Estabelecimentos de Alojamento Local (RNAL). Na área delimitada da ARU da Foz Velha estão identificados no RNAL um total de 168 AL. Os estabelecimentos de AL registados

¹⁵ Em 2024 foi aprovado o Decreto-Lei n.º 76/2024, de 23 de outubro que altera o regime jurídico da exploração dos estabelecimentos de alojamento local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de agosto, e revoga medidas no âmbito da habitação.

incluem distintas modalidades: apartamento, estabelecimento de hospedagem, moradia e quarto, representando uma oferta local de 461 camas, no ano 2023 (Figura 58).

Figura 56. Estabelecimentos de alojamento local segundo a modalidade

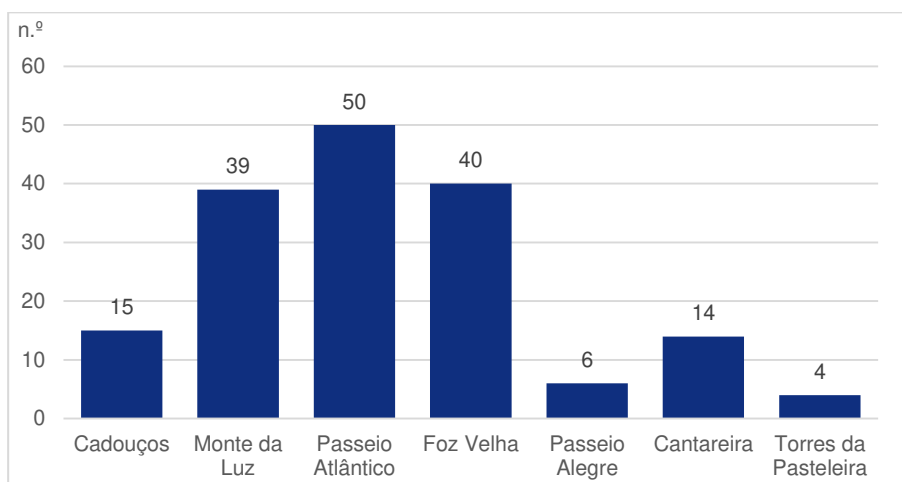


Fonte: RNAL, 2023

No território da ARU predomina a oferta de AL na modalidade de "apartamentos" (72%), seguida de "moradias" (23%) e estabelecimentos de hospedagem (4,8%). A modalidade de AL em "quartos" é quase inexistente, estando identificado no RNAL apenas 1 registo.

A Figura 57 demonstra a atividade de AL nas diferentes UT da ARU da Foz Velha, verificando-se que a mais representativa é a UT do Passeio Atlântico onde estão registados 50 AL, seguindo-se as UT da Foz Velha (40 AL) e do Monte da Luz (39 AL). Nestas três UT estão concentrados 77% destes estabelecimentos.

Figura 57. Modalidades de alojamento local

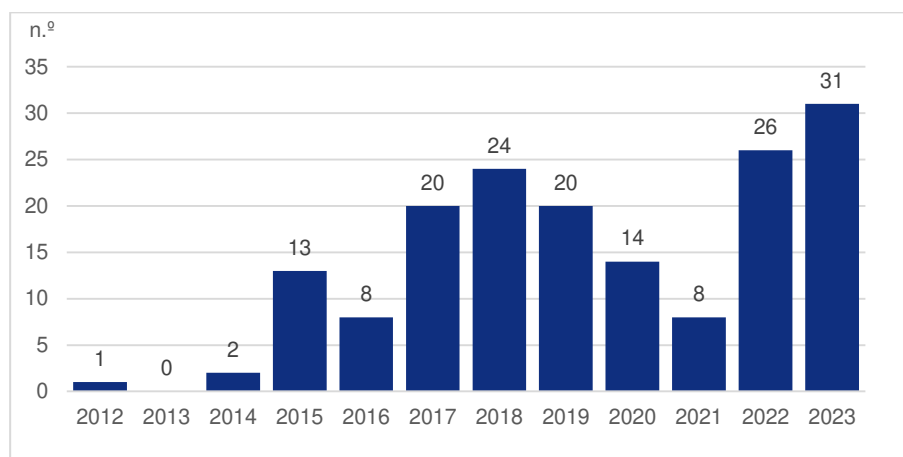


Fonte: RNAL, 2023

Analisando a dinâmica na criação de AL na área da ARU, observa-se uma tendência de oscilação, ao longo de mais de uma década, desde que foi aberto o primeiro AL, no ano de 2012. Conforme se pode observar na Figura 58, entre os anos de 2012 e 2014, é tímida a presença de AL na ARU da Foz Velha e, a partir de 2015, inicia-se uma curva de crescimento na abertura destes estabelecimentos. Após a crise provocada pela pandemia, período que afetou fortemente o setor, ressurgiu a maior dinâmica no registo destes estabelecimentos de AL, nos anos de 2022 e 2023.

Esta dinâmica na presença de estabelecimentos de AL na ARU tem contribuído para a reabilitação urbana recente, facto que o levantamento de campo permitiu verificar. Tendo em consideração o total de estabelecimentos de AL registados no território (num total de 168), importa assinalar que esta atividade económica se traduzia numa oferta local de 281 quartos e de 461 camas, sendo inequivocamente uma atividade com impacto económico, por exemplo, ao nível da criação de emprego e com repercussões ao nível da reabilitação do edificado. Por outro lado, a presença de estabelecimentos de AL tem contribuído para alterações na vivência urbana local, decorrente de um maior fluxo de turistas e da substituição da sua população residente. O fenómeno da gentrificação é aqui particularmente evidente.

Figura 58. Alojamento Local por ano de registo



Fonte: RNAL, 2023

Estrutura verde

A Estrutura Ecológica Municipal (Figura 59) constitui um elemento essencial no planeamento territorial, cujo objetivo é promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, a sustentabilidade do território do ponto de vista físico e ecológico, o incremento da biodiversidade e a salvaguarda do património natural e paisagístico. No âmbito do PDM, foi elaborada a Planta de Ordenamento – Carta de Estrutura Ecológica Municipal, integrando-se no território da ARU da Foz Velha as seguintes componentes:

- a) Área de frente atlântica e ribeirinha: integra os ecossistemas relacionados com o oceano Atlântico, as praias, a zona de transição marítimo-terrestre, nos quais se integra o complexo metamórfico da Foz do Douro, bem como, o rio Douro e respetiva zona de transição flúvio-terrestre, estendendo-se ao longo dos limites oeste e sul da ARU, numa extensão de 4,6 km;
- b) Linhas de água entubadas: rio da Bica, que atravessa o jardim do Passeio Alegre;
- c) Área de aluvião: corresponde a depósitos fluviais que ocupam os vales de pequenos rios e ribeiros, sendo essencialmente constituídos por sedimentos argilosos e areias que ocorrem no leito de inundação. Situa-se na zona central da ARU, prolongando-se desde a Rua de Diogo Botelho até ao rio Douro, atravessando o jardim do Passeio Alegre;
- d) Espaços verdes fundamentais constituídos por duas categorias:
 - Áreas verdes de fruição coletiva - incluem os parques e jardins de acesso público, as praças arborizadas e ajardinadas com coberto vegetal superior a 50% e as coberturas ajardinadas de acesso público, existentes e propostos. Na ARU da Foz Velha, integram: o Jardim do Passeio Alegre, a área verde junto à praia das Pastoras, o Largo da Igreja de São João Baptista da Foz do Douro, o jardim de Sobreiras, jardim do Largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles, jardim da Praça de Liège, jardim dos Ingleses, jardim Antero de Figueiredo, e o espaço verde adjacente à capela de Nossa Senhora da Conceição. Esta tipologia de espaços verdes é a mais representativa na ARU, contabilizando cerca de 8 ha;

Áreas verdes de elevado valor ecológico – correspondem a espaços verdes com elevado valor ecológico e acrescida relevância histórico-cultural, compreendendo espaços privados e espaços associados a ruas com valor patrimonial, totalizando uma área de 4,4 ha;

- e) Corredores verdes: constituem uma rede estruturante de sistemas naturais relevantes, que têm por suporte o sistema húmido e os espaços verdes fundamentais. Na ARU, identificam-se três corredores verdes: corredor verde do Passeio Alegre (corredor complementar que se estrutura ao longo do aluvião que atravessa o jardim do Passeio Alegre); corredor verde da Frente Atlântica (corredor principal que se estende pela frente marítima); e corredor verde da Marginal do Douro (corredor principal que acompanha a margem do rio Douro);

Figura 59. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta da Estrutura Ecológica Municipal (PDM)



- f) Rede de conexão: constituída por eixos de arborização que ligam de forma linear os espaços verdes urbanos, correspondendo à malha capilar do tecido urbano, que liga jardins condominiais, logradouros, pátios, jardins de proximidade, praças e jardins históricos, através de faixas plantadas contínuas e fortemente arborizadas. Na ARU, inclui a Rua de Diu e a Rua de Diogo Botelho;
- g) Corredor Ecológico e sub-regiões homogêneas do PROF-EDM: encontrando-se toda a ARU integrada no corredor ecológico, embora pertencendo a duas sub-regiões homogêneas: Mindelo-Esmoriz (a oeste) e Grande Porto (restringindo-se a uma pequena zona a leste).

Infraestruturas

A cidade do Porto apresenta um grau de infraestruturização elevado no que concerne aos vários sistemas de infraestruturas urbanas. Um dos desafios que se coloca atualmente ao município do Porto é a manutenção e a necessidade de melhoria e/ou expansão dos sistemas de infraestruturas devido à sua maior procura por parte dos cidadãos.

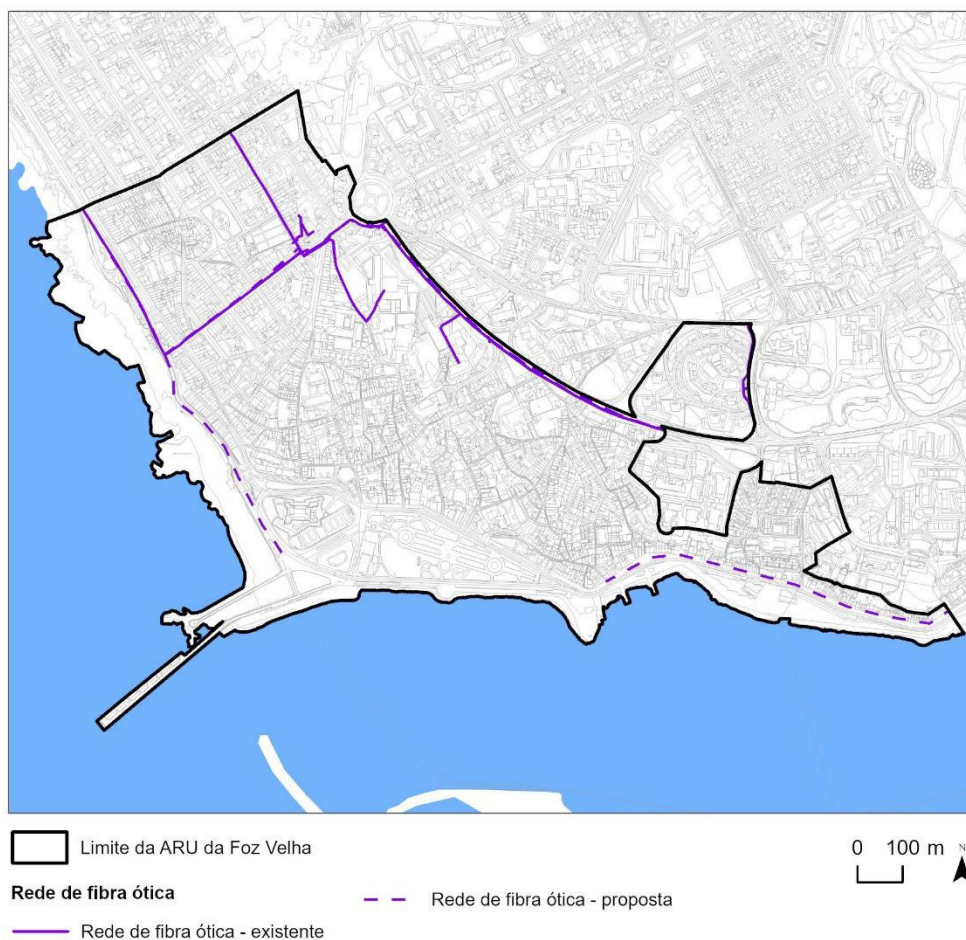
Acresce o facto de os utilizadores/municípios ambicionarem por um serviço de melhor qualidade e acessibilidade, devido ao crescente número de infraestruturas. A rede de fibra ótica (sistema de telecomunicações) desempenha um papel crucial, e de base, para a cidade se tornar mais competitiva, coesa e digital (“SmartCity”). Esta é aliás a rede de infraestruturas que se prevê ter um impulso significativo na área da ARU conforme se pode verificar no extrato da Carta Complementar - Carta de Infraestruturas III - Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações, do PDM (Figura 60).

Relativamente à rede de transporte e distribuição de energia elétrica, embora não esteja prevista qualquer expansão significativa na área em estudo, a acontecer e nos termos do regulamento do PDM, a instalação de novas cablagens de energia só deve ser autorizada no subsolo, devendo ser gradualmente corrigidas as situações em que isso não acontece.

Por último, as redes de abastecimento de água e de drenagem de águas residuais encontram-se perfeitamente consolidadas, não estando previstas obras com impacto significativo.

As redes de mobilidade e transporte não estão aqui englobadas, sendo tratadas no ponto relativo ao espaço público.

Figura 60. Extrato da Carta Complementar - Carta de Infraestruturas III: Resíduos Sólidos Urbanos, Oleoduto, Gás e Telecomunicações (PDM)



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Espaço público

O espaço público corresponde a todas as áreas exteriores públicas, como ruas, praças, largos, jardins e parques, contribuindo para a definição de espaços de circulação, de lazer/recreação e de contemplação.

Na ARU identificam-se as seguintes tipologias de vias da rede municipal que se encontra desagregada nos seguintes níveis:

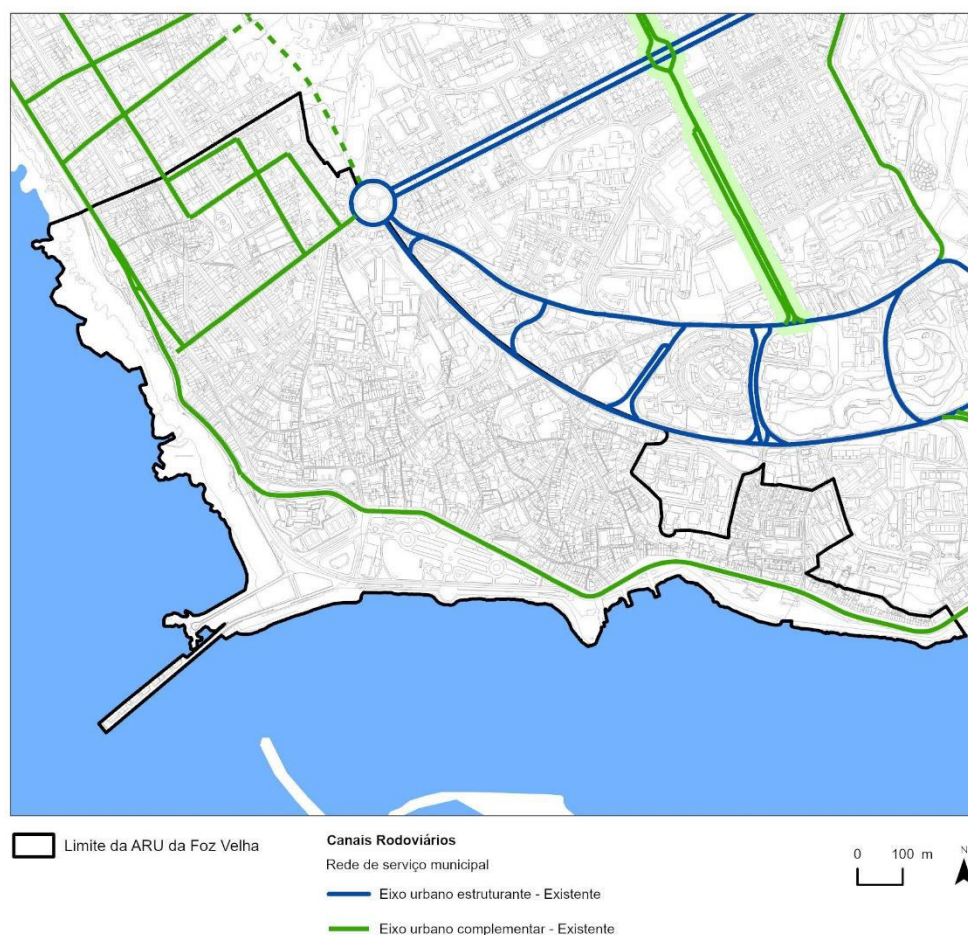
- i. Rede Urbana Estruturante que define a macro sectorização da cidade orienta a forma de interligação entre sectores urbanos e a articulação com a rede nacional, garantindo ainda a articulação com a rede estruturante dos concelhos vizinhos;
- ii. Rede Urbana Complementar que visa a organização das acessibilidades internas de cada sector urbano definido pela rede estruturante, assegurando, simultaneamente, continuidades

entre sectores adjacentes, o que lhe dá uma importância acrescida em termos de corredores de continuidade;

- iii. Rede de Provimento Local que é claramente maioritária e deve ser vista como uma malha interior, de abastecimento dos usos nelas localizados, que é necessário preservar do ponto de vista da sua utilização como *bypass* ou alternativa aos corredores estruturantes e complementares.

A estrutura viária na ARU da Foz Velha é composta por vias estruturantes e ruas de provimento local, nos termos da estrutura viária definida no PDM, com vias partilhadas entre veículos e peões. Apenas é identificada como via estruturante a Rua de Diogo Botelho. As Ruas de Diu, de Dr. Nunes da Ponte, do Faial, de Corte Real, do Dr. Sousa Rosa, Avenida do Brasil e Praça de Liège são classificadas como eixos urbanos complementares (Figura 61).

Figura 61. Extrato da Planta de Ordenamento - Carta de Estrutura Viária e Estacionamento (PDM)



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

O estado de conservação dos arruamentos refere-se à qualidade dos pavimentos e infraestruturas, mas também a outras componentes do espaço público, tais como passeios, guias, iluminação ou

mobiliário urbano. Globalmente, o espaço público encontra-se em bom ou razoável de estado de conservação, como se pode verificar pela Figura 62.

Figura 62. Estado de conservação dos arruamentos



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No interior da ARU, 48% dos arruamentos apresentam bom estado de conservação (incluindo obviamente os arruamentos que estão atualmente em obra), 46% está em razoável estado de conservação, necessitando de intervenção essencialmente ao nível dos pavimentos. As ruas classificadas em mau estado de conservação (6% do total de arruamentos) necessitam de intervenções mais profundas.

Salienta-se ainda a ciclovia existente ao longo do rio e que se prolonga pela frente marítima, com tratamento diferente no que respeita ao pavimento atual, em betuminoso na frente marítima, uma vez

que se encontra ao nível da faixa de rodagem mas desagregada, com a colocação de pilaretes, com características apropriadas à circulação.

Equipamentos de utilização coletiva

Os equipamentos de utilização coletiva são elementos fundamentais na forma como determinam o modelo de organização espacial do território e estruturam os padrões de mobilidade das populações, contribuindo para a identidade e vitalidade dos territórios. A existência de uma rede de equipamentos diversificada e qualificada, assim como a oferta de comércio e serviços de proximidade, são fatores que reforçam a atratividade dos territórios, contribuindo para a animação da economia urbana e para a dinamização das áreas em que se localizam.

Em termos de equipamentos de utilização coletiva a ARU da Foz Velha apresenta um território pontuado por uma diversidade de equipamentos, destacando-se sobretudo os equipamentos de ensino nos diferentes níveis, desde o pré-escolar ao ensino superior (ainda que estes últimos sejam sobretudo privados). O mesmo se passa com os equipamentos desportivos existentes e espaços de desporto e lazer abertos à população, ainda que 80% sejam do domínio privado. É de referir ainda que na periferia da ARU o acesso a esta tipologia de equipamentos é reforçada pela existência de um conjunto de equipamentos desportivos que serve a população em geral, num território mais vasto.

De acordo com o levantamento de campo, constatou-se a existência de obstáculos que urge resolver ao nível das acessibilidades de modo a facilitar a deslocação da população mais idosa aos diversos equipamentos localizados no território. Nos serviços prestados à população idosa, a ARU integra quatro equipamentos sociais (Centro Social da Foz, Lar Rainha Dona Beatriz, Centro Social do Bairro Rainha Dona Leonor e o Centro Social da Pasteleira estes últimos integrados na Obra Diocesana de Promoção Social). As respostas sociais são diversificadas focando-se sobretudo na infância e na terceira idade. Tanto a Estrutura Residencial para Idosos (ERPI) como o Serviço de Apoio Domiciliário são importantes neste território na medida em que servem uma população com elevado índice de envelhecimento¹⁶, equivalendo a 275 idosos por cada 100 jovens, valor substancialmente superior ao registado para a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (192) e para a cidade (228).

A maior carência deste território verifica-se ao nível dos equipamentos de saúde uma vez que o único Centro de Saúde que serve a população residente, se situa fora da área delimitada da ARU, a Unidade de Saúde Familiar (USF) do Homem do Leme, inserida no Agrupamento de Centros de Saúde (ACeS) Porto Ocidental. A Carta dos Equipamentos de Cuidados de Saúde Primários da Cidade do Porto (2014) referia, aquando do diagnóstico efetuado, que o edifício em que se encontra instalada a USF do Homem do Leme e que também acolhe a sede do agrupamento dos Centros de Saúde Ocidental, apesar de ter sido alvo de obras de reabilitação permanece exíguo para responder às necessidades dos utentes e à direção do agrupamento. Além disso não integra espaços exteriores e apresenta

¹⁶ Rácio entre o segmento mais idoso, com mais de 65 anos, e o mais jovem, entre 0 e 14 anos.

alguns constrangimentos no âmbito das acessibilidades dos utentes. Apesar de todas as limitações físicas, esta USF tem inscritos 11 695 utentes¹⁷.

Existe contudo uma proposta, por parte do Departamento Municipal de Saúde em parceria com os serviços de saúde, para a construção de um outro centro de saúde na Rua de Cabo Verde, ainda mais afastado da ARU que o existente, no sentido de melhor responder às necessidades dos cidadãos.

Apesar de ser considerada uma zona que possui, de forma transversal, os equipamentos necessários às necessidades da comunidade residente nos diversos domínios do quotidiano, no que concerne aos equipamentos de educação concentra um número elevado de equipamentos privados que são frequentados, não só por crianças residentes nesta área como provenientes de toda a cidade e de concelhos limítrofes do Porto. Como se pode verificar pelo Tabela 8, no domínio da infância existem três creches da rede solidária com capacidade para 121 alunos e cinco da rede privada, 10 pré-escolares sendo dois da rede solidária, dois da rede pública com capacidade para 194 alunos e os restantes seis da rede privada. No domínio da escolaridade básica, localizam-se na ARU, duas EB1 e uma EB2/3 com um número bastante significativo de alunos.

Relativamente à rede do pré-escolar, encontra-se com uma boa cobertura, bem como dos restantes ciclos de ensino (Figura 63).

Tabela 8. Número de alunos nos equipamentos de educação

Equipamento	Creche	Pré-Escolar	1.º CEB	2.º CEB	3.º CEB	Cursos Profissionais	Total
EB1 Paulo da Gama		60	115				175
EB1 S. João da Foz		25	172				197
Escolinha (IPSS)	37	48					85
EB 2/3 Francisco Torrinha				424	405		829
Centro Social da Foz do Douro	45	61					106
Centro Social Rainha Dona Leonor	39						39
Total	121	194	287	424	405		1431

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Também ao nível do ensino profissional, e apesar de se verificar a inexistência de escolas profissionais, este tipo de formação é colmatada pelo conjunto de escolas profissionais existentes na proximidade dos limites da ARU. Como exemplo, refira-se a Associação Nacional de Jovens

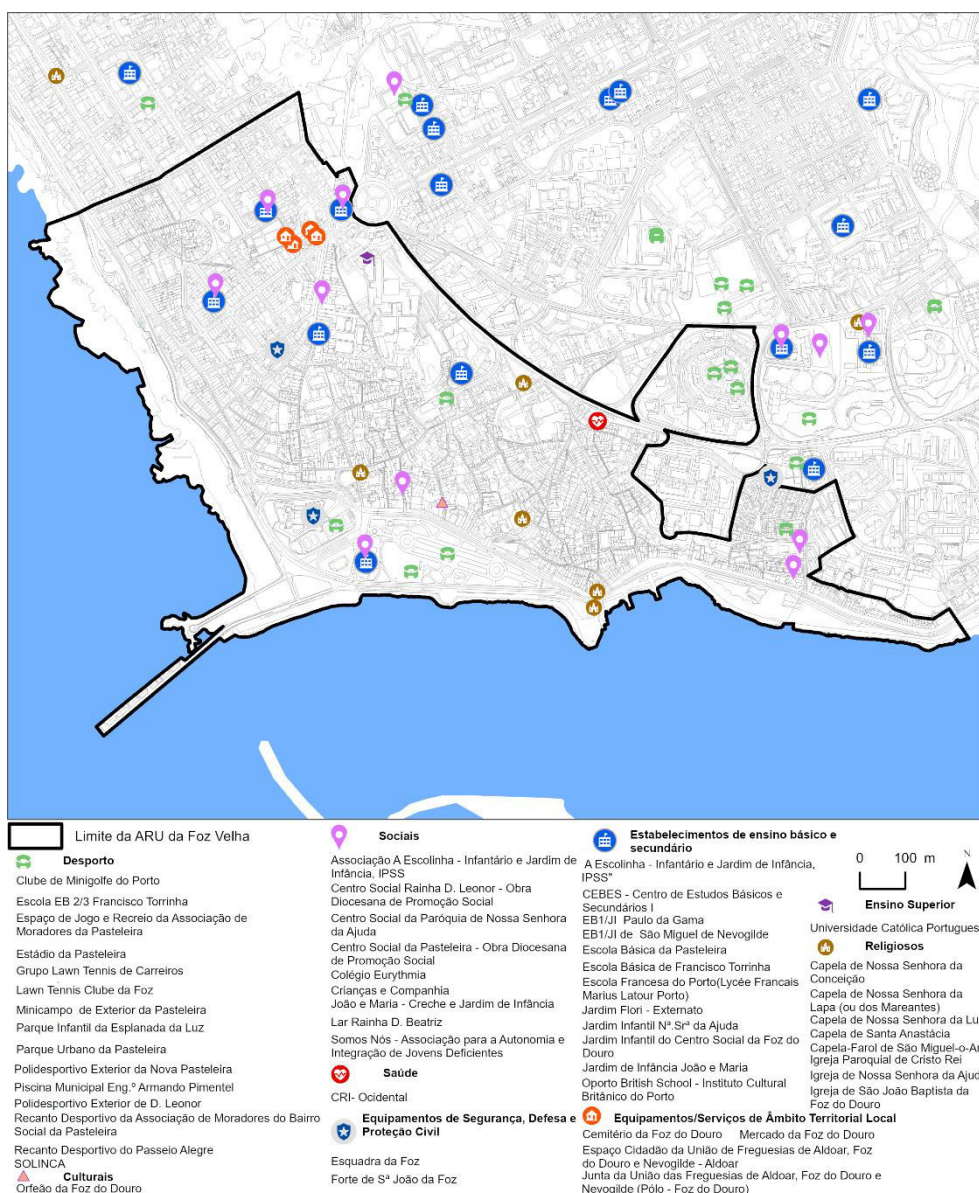
¹⁷ Dados de 2023.

Empresários (ANJE) que leciona cursos de formação profissional que poderão responder a algumas das necessidades sentidas pelos jovens residentes.

Um dos equipamentos estruturante no desenvolvimento deste território é a Universidade Católica Portuguesa no Porto, entidade de direito privado sem fins lucrativos.

Em termos de equipamentos de utilização coletiva, a ARU da Foz apresenta um conjunto de estruturas que respondem às necessidades gerais da população residente, apesar de alguns destes equipamentos estarem localizados no seu limite geográfico ou nas proximidades, conforme se pode constatar na Figura 63.

Figura 63. Equipamentos ou serviços de proximidade



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Conforme se pode constatar pela Tabela 9, verifica-se uma boa cobertura em termos de equipamentos coletivos nesta ARU, nos diferentes domínios.

Tabela 9. Equipamentos ou serviços de proximidade

Equipamentos	Tipologia de Equipamento	N.º
Saúde	USF	1
	CRI	1
	Hospital	0
Educação	Jardins de Infância	4
	EB1	3
	EB2/3	1
	Ensino Profissional	1
	Universidade	1
	Escolas Particulares	7
Cultura	Orfeão da Foz do Douro	1
	Creche	7
Proteção Social	Centro de Dia	2
	Centro de Convívio	1
	Serviço de Apoio Domiciliário	2
	ERPI	1
Desporto	Pavilhão	2
	Piscina	1
	Espaço de Exterior	3
	Ginásios	3
	Outros (Campos)	3
Serviços Públicos	Junta de Freguesia	1
	CTT	1
	Mercado	1
	Outros Serviços	1
Associações Locais	Associações de Moradores	1
	Associações Recreativas e Culturais	2
Total		51

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Paralelamente aos Centros de Dia e de Convívio mencionados, existe a Universidade Sénior da Foz inserida no Orfeão da Foz do Douro, que vem colmatar outro tipo de ocupação/necessidade da população desta área. As universidades seniores são equipamentos fundamentais para a qualidade de vida desta faixa etária, nomeadamente no combate ao isolamento e ao sedentarismo.

No âmbito cultural e recreativo existem algumas associações que dinamizam as comunidades locais e constituem alicerces de desenvolvimento social, desportivo e de identidade comunitária como é o caso da Associação de Moradores do Bairro da Pasteleira, o Rancho Folclórico da Foz do Douro e o Lawn Tennis Clube da Foz, com grande enraizamento e forte implantação na cidade.

O Lawn Tennis de Carreiros, sendo uma instituição de desporto com alguns anos na cidade e com grande enraizamento no território, promove a aprendizagem e a prática desportiva com a oferta da modalidade nas camadas mais jovens. Refere-se ainda a proximidade do mar que aporta aos residentes, características muito próprias na sua qualidade de vida.

No âmbito da segurança, apesar da existência de uma esquadra da PSP na ARU da Foz, a perceção da população mais idosa manifestada aquando do levantamento de campo, é de grande insegurança face à presença de poucos efetivos que ali se encontram a exercer funções.

A ARU possui um mercado de proximidade e um cemitério. Existem também dois serviços de apoio ao cidadão, inseridos no Espaço da antiga Junta de Freguesia da Foz do Douro (atual UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde).

Existem ainda equipamentos âncora que se situam dentro dos limites da ARU ou nas suas imediações e que são estruturantes tanto para a comunidade local como para a cidade, destacando-se os seguintes:

- Universidade Católica Portuguesa no Porto, no domínio da Educação, quer pela sua extensão quer pela oferta educativa que apresenta, bem como pela sua referência internacional ao nível da educação.
- Museu do Porto no Parque da Pasteleira - parque de recreio e lazer, com componente lúdica e educativa que aporta às escolas e à população em geral.
- Piscina Municipal Eng.º Armando Pimentel, com cariz social e desportivo aberto a toda a cidade. Piscina de referência, com uma Escola de Mergulho única na cidade.

De acordo com a Figura 63, pode-se perceber que a ARU da Foz se perspetiva como uma pequena centralidade dotada dos equipamentos básicos essenciais para o bem-estar e qualidade de vida dos cidadãos residentes: Correios, USF (ainda que se localize fora dos limites da ARU), Cemitério, Junta de Freguesia, Escolas (públicas e privadas) e Espaços Desportivos. Contudo, à semelhança da cidade do Porto, enquanto cidade envelhecida, apresenta desafios em termos de respostas adequadas e inovadoras para o problema do envelhecimento populacional.

Mobilidade e transportes

O transporte coletivo constitui o modo mais eficiente e sustentável de enfrentar os desafios que a mobilidade urbana coloca, não só o congestionamento, mas também a poluição ambiental e o ruído, designadamente quando opera em canal dedicado.

A circulação em canal dedicado ao transporte coletivo é fundamental para a eficiência da operacionalidade deste modo de transporte, situação que é difícil de assegurar numa parte significativa dos arruamentos da ARU (Figura 64).

Figura 64. Rede de transporte público



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Uma redistribuição mais adequada do espaço público no sentido de conferir uma maior afetação ao transporte público e aos modos suaves, através da adoção de critérios rigorosos e ajustados de projeto público e privado para os espaços-canal, é essencial para a promoção da sustentabilidade do sistema.

Apesar da melhoria do transporte coletivo de passageiros que se tem registado nos últimos anos, é notório que a oferta ainda não é suficiente para as necessidades registadas, não só porque a procura é cada vez maior, mas também porque os avanços tecnológicos requerem a melhoria da qualidade dos serviços prestados.

Na ARU da Foz Velha, o serviço de transportes coletivos é assegurado pela rede de autocarros e pelo elétrico – da Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, E.I.M., S.A (STCP), na marginal do rio Douro, a partir do Passeio Alegre. A Figura 64 ilustra o território servido pelas várias linhas da STCP, melhor pormenorizadas no Anexo 2, verificando-se na área mais densa com arruamentos estreitos e sinuosos (área interior da ARU) a ausência de serviço de transporte público.

Das 33 paragens da STCP, 25 têm abrigo e banco. Verifica-se que a rede de autocarros atravessa os principais eixos rodoviários, oferecendo uma cobertura razoável, sem prejuízo da necessidade da reestruturação da rede, o que seguramente acontecerá em virtude da nova linha de metrobus, com eventual utilização de veículos adaptados à tipologia dos arruamentos, e outras tipologias de serviço.

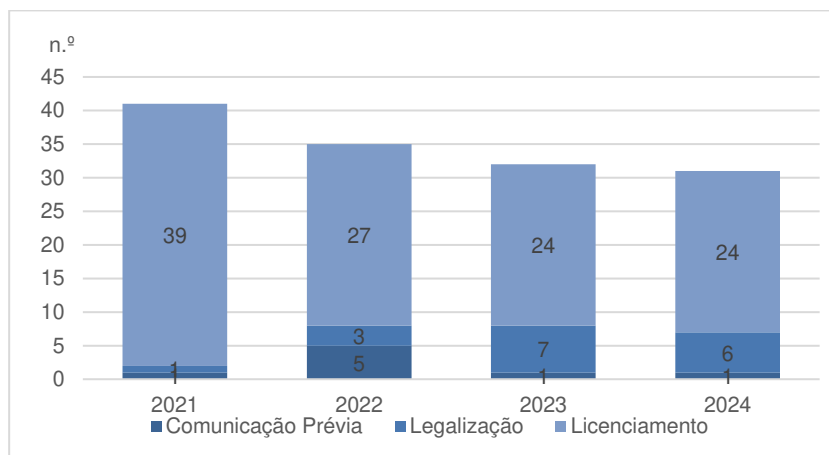
3.5. Dinâmica construtiva

Dinâmica construtiva recente

A análise relativa às dinâmicas construtivas para a ARU da Foz Velha suporta-se na informação fornecida pelo Gabinete de Informação Estatística (GIE) do Departamento Municipal de Gestão Urbanística (DMGU) para o período entre 2021 e o mês de setembro de 2024.

Este capítulo visa retratar a quantificação e a distribuição das operações urbanísticas ocorridas no período de tempo indicado. Durante este período foram emitidas 139 licenças (Figura 65) sendo 17 relativas a legalizações, 8 a comunicações prévias e as restantes a licenciamento (114). Pela Figura apresentada pode-se constatar que o número de operações urbanísticas tem vindo a diminuir¹⁸.

Figura 65. Dinâmica construtiva (n.º licenças)

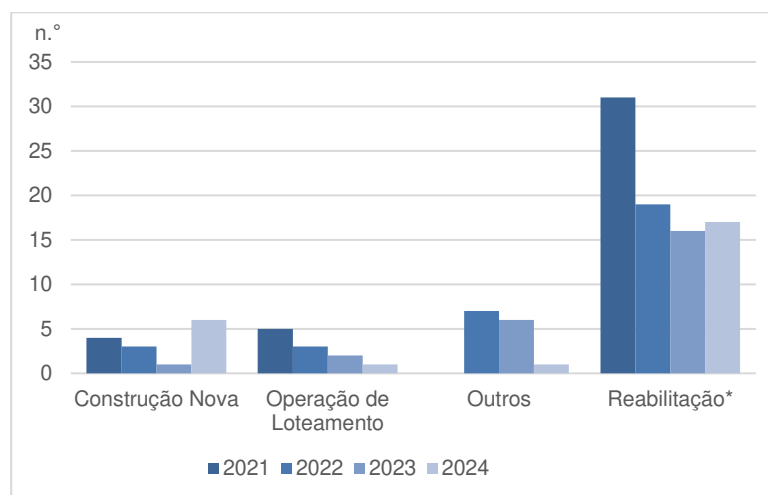


Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

As operações urbanísticas com maior número de processos acontecem sobretudo na reabilitação (Figura 66), traduzindo-se em cerca de 68% do universo considerado, tendo como referência que este tipo de operações urbanísticas inclui obras de alteração, de alteração/ampliação, de ampliação, de reconstrução e de construção.

¹⁸ Salienta-se que os dados de 2024 não são totalmente comparáveis por não respeitarem à totalidade do ano.

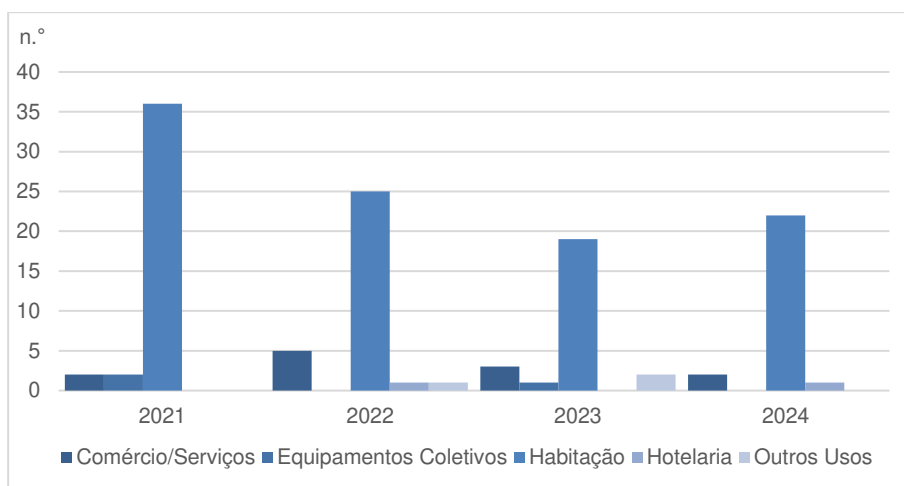
Figura 66. Operação urbanística por tipo de obra (n.º licenças)



Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

Com efeito, a partir da entrada em vigor da segunda delimitação da ARU da Foz Velha, no universo das operações urbanísticas consideradas, o uso com maior peso foi o de habitação, traduzida em cerca de 83,6% (Figura 67).

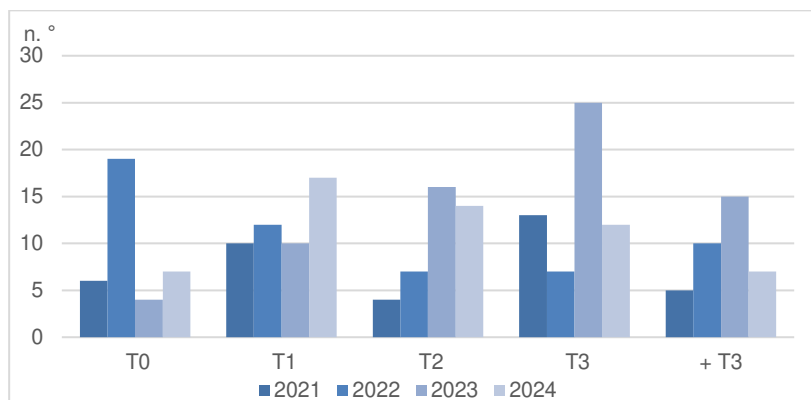
Figura 67. Licenças por tipo de uso



Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

Relativamente às tipologias, foram aprovadas 220 frações habitacionais, sendo as tipologias de habitação T1 e T3 que apresentam maior número. Ou seja, as tipologias T1 e T3 apresentam um valor relativo de cerca de 22,3% e 25,9% respetivamente, em todas as tipologias habitacionais (Figura 68).

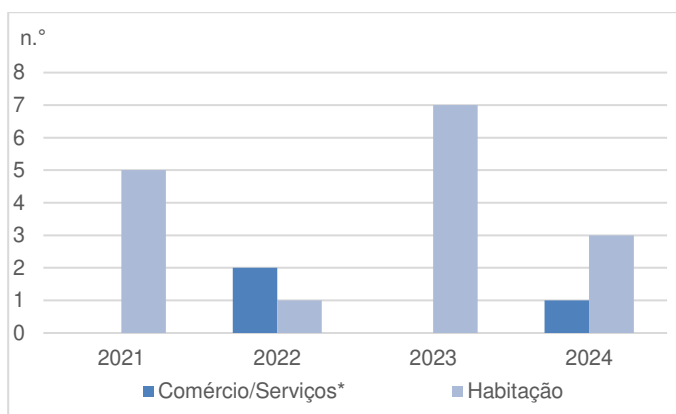
Figura 68. Tipologia de fogos



Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

A informação disponível sobre as intenções que se revelam na dinâmica construtiva é desenvolvida pela análise dos Pedidos de Informação Prévia (com deferimento favorável. Não apresentam um valor significativo, sendo apenas contabilizados dezanove pedidos. Contudo, o objeto dos pedidos de informação recai principalmente para habitação (aproximadamente 84%) e os restantes para comércio/serviços (15%) (Figura 69).

Figura 69. Pedidos de Informação Prévia favoráveis por uso



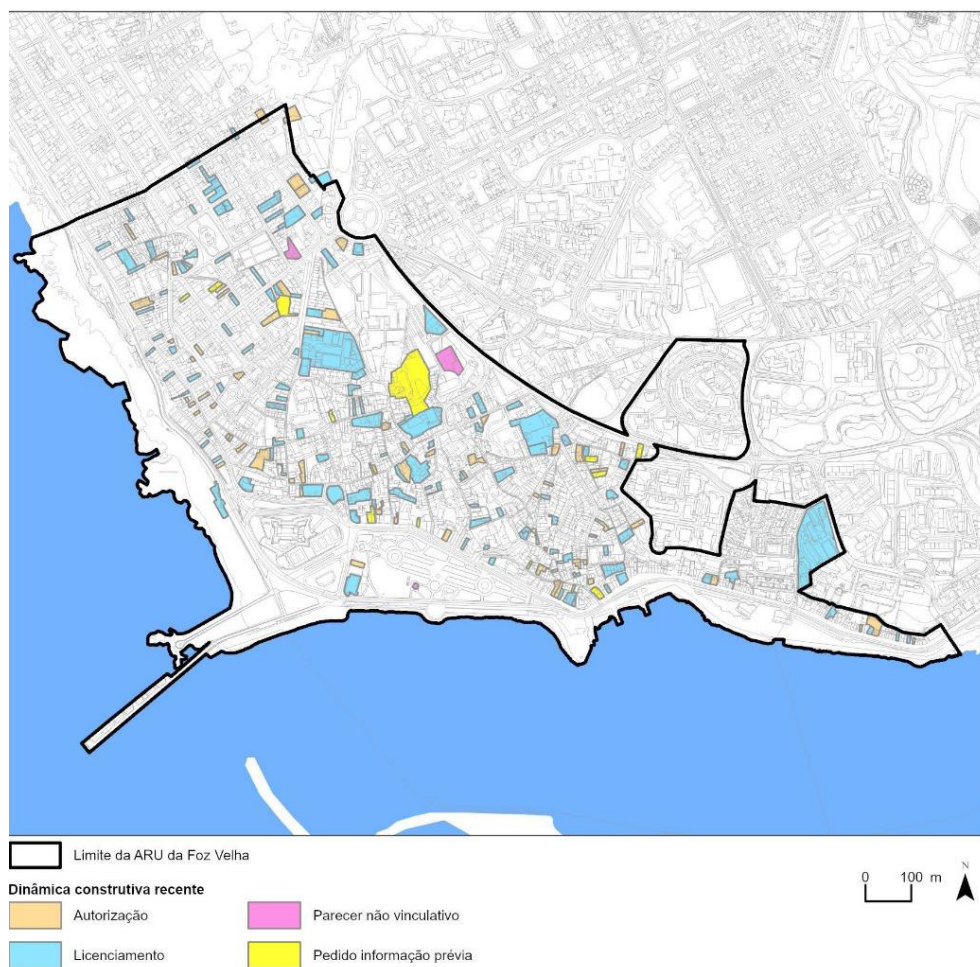
Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

Apresenta-se também tratamento estatístico relativo aos Processos de Parecer Não Vinculativo¹⁹ para a área de estudo. Sobre este assunto, e apesar dos valores apresentados serem pouco

¹⁹ O conceito utilizado para esta tipologia de classificação é o definido no artigo 7º do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, com as alterações introduzidas por: Declaração de Rectificação n.º 5-B/2000; Lei n.º 13/2000; Lei n.º 30-A/2000; Decreto-Lei n.º 177/2001; Declaração de Rectificação n.º 13-T/2001; Lei n.º 15/2002; Lei n.º 5/2004; Decreto-Lei n.º 157/2006; Lei n.º 60/2007; Decreto-Lei n.º 18/2008; Decreto-Lei n.º 116/2008; Decreto-Lei n.º 26/2010; Lei n.º 28/2010; Decreto-Lei n.º 266-B/2012; Decreto-Lei n.º 136/2014; Declaração de Retificação n.º 46-A/2014; Decreto-Lei n.º 214-G/2015; Decreto-Lei n.º 97/2017; Lei n.º 79/2017; Decreto-Lei n.º 121/2018; Decreto-Lei n.º 66/2019; Lei n.º 118/2019.

expressivos, uma vez que se trata apenas de três processos em três anos, sendo dois processos para fins comerciais e serviços e um processo para equipamentos coletivos. A Figura 70 apresenta a distribuição territorial das dinâmicas construtivas anteriormente identificadas.

Figura 70. Dinâmica construtiva recente

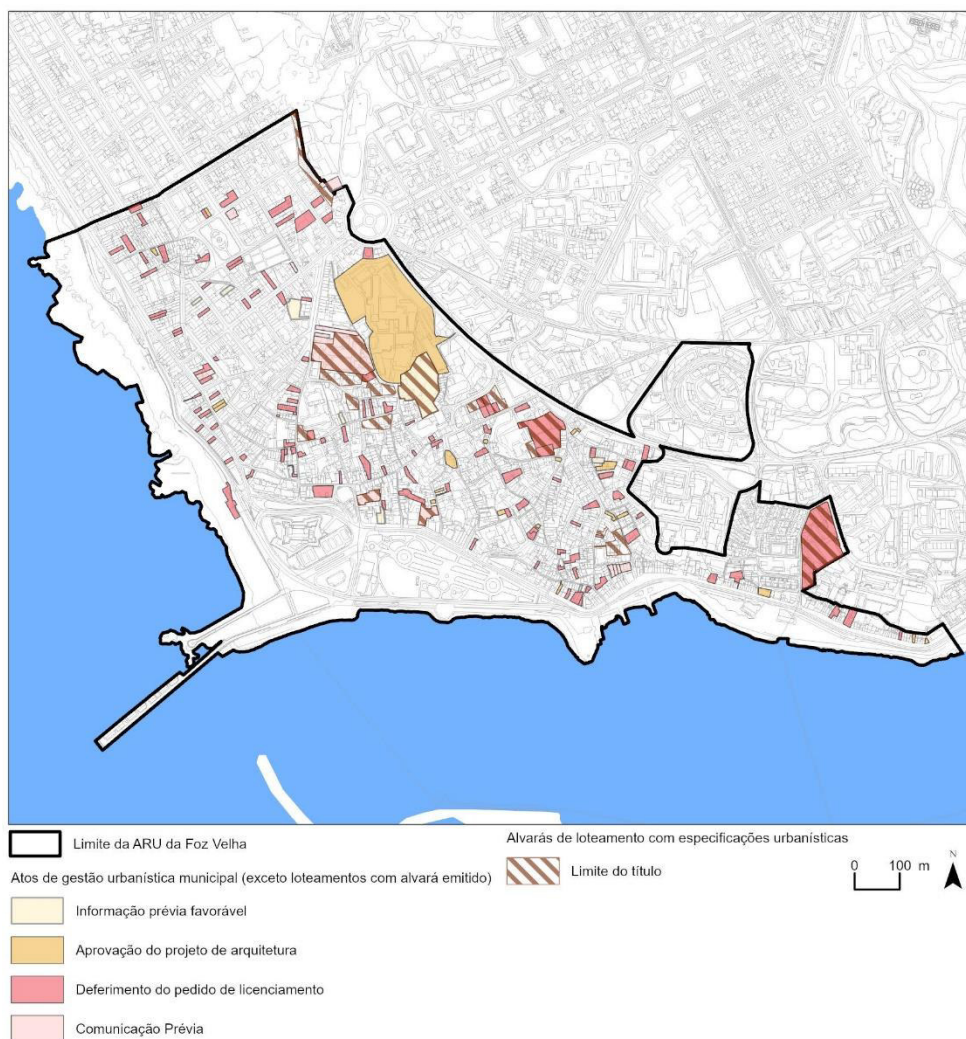


Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE

Compromissos urbanísticos

No território da ARU da Foz Velha existem diversos tipos de operações urbanísticas ainda não iniciadas mas que possuem direitos concretos de construção. Os conceitos utilizados para “Compromissos Urbanísticos” estão de acordo com a metodologia utilizada no relatório de “Compromissos Urbanísticos” elaborado no PDM em vigor. Para a ARU elencam-se: os “Pedidos de Informação Prévia com Decisão “Favorável” (11); os Pedidos de Licenciamento Deferidos (118), as Aprovações de Projetos de Arquitetura (23), as Comunicações Prévias (15) e os Alvarás de Loteamento com especificações urbanísticas (142) (Figura 71 e Tabela 10).

Figura 71. Compromissos urbanísticos



Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Tabela 10. Compromissos urbanísticos de acordo com as tipologias

Compromisso urbanístico	Número	Área (ha)
Atos de gestão urbanística municipal (exceto loteamentos com alvará emitido)		
Aprovação do projeto de arquitetura	23	4,78
Deferimento do pedido de licenciamento	118	6,09
Informação prévia favorável	11	1,2
Comunicações Prévias	15	2,6
Alvarás de loteamento com especificações urbanísticas		
Alvarás de Loteamento	14	5,2

Fonte: CMP / DMDU / DMGU / GIE e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

3.6. Cadastro municipal

O cadastro de bens imóveis municipais na ARU, designadamente as parcelas do domínio privado municipal, é composto por 114 parcelas que perfazem uma área de aproximadamente 5,3 ha, correspondendo a 5% da totalidade do território da ARU (Figura 72).

Figura 72. Cadastro municipal



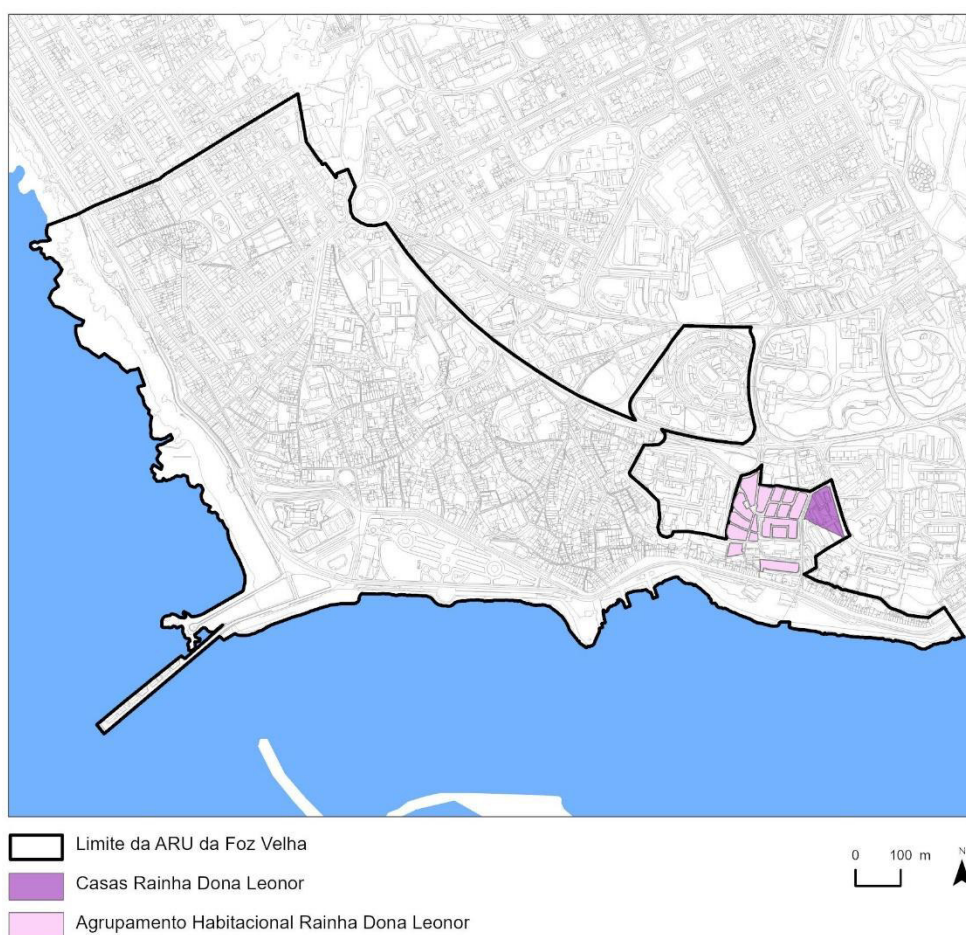
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Constata-se a maior concentração das parcelas municipais na área a nascente do território da ARU, correspondendo à área de implantação dos conjuntos urbanos de habitação municipal social de renda apoiada, o Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e as Casas Rainha D. Leonor. Existem duas outras áreas de concentração de parcelas municipais, mas de menor dimensão. Uma na zona sul junto à foz do rio Douro, parcelas estas que configuram o jardim do Passeio Alegre, o antigo sanatório de Tuberculosos da Foz do Douro e ainda o complexo desportivo dos campos de ténis do Lawn Tennis Clube da Foz, que pela sua atual configuração urbana, não serão passíveis de terem outro tipo de uso e transformação urbana. Por último, na zona norte ao longo da Avenida Brasil e Rua do Coronel Raúl Peres, nas parcelas municipais que constituem o espaço público dos jardins e passeio ao longo

da marginal do oceano Atlântico, existe em alguns locais estruturas de estadia e lazer como cafés e estabelecimentos de restauração (Figura 72).

De referir que as parcelas municipais que compõem os dois conjuntos urbanos de habitação municipal social de renda apoiada, o Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor e as Casas Rainha D. Leonor, ocupam aproximadamente a área de 2,2 ha, ou seja, 45,5% da área de todas as parcelas municipais existentes neste território. Ao Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor corresponde um conjunto de 16 parcelas com uma área de aproximadamente 1,7 ha e às Casas Rainha D. Leonor uma única parcela com 0,5 ha (Figura 73).

Figura 73. Bairros de habitação municipal de renda apoiada



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

4. ANÁLISE SWOT

A matriz SWOT apresentada nas (Tabela 11), (Tabela 12), (Tabela 13) e (Tabela 14), sintetiza o diagnóstico territorial elaborado através da avaliação global das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças associados ao espaço urbano delimitado pela ARU da Foz Velha.

Tabela 11. Pontos fortes

Pontos Fortes	
Edificado	Estado de conservação do edificado, que na sua generalidade, é bom, e apenas um quinto necessita de obras ligeiras
	Grande maioria dos edifícios encontra-se ocupado
	Maioria dos edifícios possui funções residenciais
	Todos os edifícios de habitação municipal de renda apoiada apresentam bom estado de conservação
	Espaço urbano atrativo para construção/reabilitação do edificado
Elementos patrimoniais relevantes	Presença de um Monumento Nacional e de Imóveis de Interesse Público e Inventariados
	Presença de Património Biofísico e Geofísico
	Existência de Áreas de Potencial Arqueológico (APA) e de Áreas de Valor Arqueológico (AVA)
	Existência de Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (AIUA)
Mobilidade	Existência de núcleo piscatório na Cantareira
	A rede de transporte público apresenta uma cobertura razoável, nos principais eixos rodoviários
	Melhoria da acessibilidade ao centro da cidade pelo canal do metrobus, a partir da Praça do Império
Atividade económica	Ciclovía na marginal do Douro e Atlântico
	Presença de comércio de proximidade e de atividades de serviços diversas
	AL constitui uma atividade económica com impacto turístico expressivo
Equipamentos	Crescimento do turismo dinamiza o comércio local
	Presença de estruturas "âncora" de âmbito educativo - Universidade Católica Portuguesa
Ambiente e paisagem	Razoável cobertura de equipamentos de utilização coletiva
	Existência de um importante elemento de património geológico - Gnaises e granitos no Passeio da Foz
	Grande extensão de frente fluvial e marítima, englobando espaços verdes, espaços públicos e praias com qualidade ambiental e paisagística
	Zona com baixos declives e boa exposição solar
	Existência de diversos espaços verdes públicos e ruas arborizadas
Dimensão dos espaços verdes na UT Torres da Pasteleira	

Tabela 12. Pontos fracos

Pontos Fracos	
Sócio - demográficos	Elevada vulnerabilidade social
Equipamentos	Reduzido número de estruturas residenciais para idosos, face à população idosa residente Défice de estruturas de cuidados de saúde primários de proximidade
Ambiente e paisagem	Degradação e desqualificação de alguns espaços públicos, principalmente na zona interior Linhas de água entubadas Existência de áreas com probabilidade de erosão e inundação costeira e galgamento oceânico ao longo da faixa litoral Existência de uma extensão significativa de área inundável junto ao rio Douro Reabilitações urbanas que por vezes não respeitam o património edificado
Mobilidade	Reduzida dimensão do espaço público dificultando a circulação de veículos, sobretudo nas vias de acesso local
Identidade territorial	Substituição da população residente por novos residentes (gentrificação) Perda de laços de comunidade e de relação entre vizinhos
Mercado imobiliário	Preços de renda e de venda de habitação especulativos A reabilitação do edificado para fins turísticos contribui para a contração da oferta de habitação
Edificado	Fragilidade na capacidade de manutenção do edificado com valor identitário e patrimonial Substituição do edificado de cêrceas baixas para cêrceas altas Transformação/ocupação dos lotes urbanos, relativamente aos logradouros/espaços verdes em áreas edificadas Mau estado de conservação do edificado e más condições de habitabilidade das ilhas Degradação e desqualificação do edificado, designadamente em algumas localizações nas UT da Foz Velha, Monte da Luz e Cadouços

Tabela 13. Oportunidades

Oportunidades	
Programas de financiamento e benefícios fiscais	Fomento da reabilitação do edificado a necessitar de obras Disponibilidade de fundos para a reabilitação urbana Benefícios fiscais
Aumento da qualidade ambiental	Valorização dos espaços verdes e elementos naturais, com a criação de uma infraestrutura verde com qualidade, continuidade e equilíbrio Reforço da estrutura verde através da execução das três ações de requalificação previstas no PE&PF do PDM Frente marítima com dimensão para valorização do espaço natural da cidade e prática balnear
Requalificação do espaço público	Requalificação de espaços públicos e pequenos largos Criação de um corredor verde contínuo ao longo das frentes marítima e fluvial Realização de intervenções de proteção/acomodação nas áreas críticas identificadas no POC-CE (Praia dos Ingleses e Praia do Carneiro)
Reforço da participação cívica	Criação de fóruns na freguesia que promovam a participação da população na discussão dos seus problemas, aproveitando os recursos endógenos existentes
Infraestruturas	Reforço da rede de fibra ótica
Atividade económica	A abertura de estabelecimentos de AL contribui para a dinâmica da atividade económica local A receita gerada pelo turismo constitui uma oportunidade para o município investir na qualificação do território (espaço público, áreas verdes, estacionamento) A localização de uma instituição de ensino superior e outros equipamentos de educação contribuem para a dinamização do território
Edificado	Atração de investimento para reabilitação do edificado Os processos de reabilitação contribuem para o aumento do número de fogos e de residentes

Tabela 14. Ameaças

Ameaças	
Especulação imobiliária	O aumento dos preços do mercado imobiliário é potencialmente indutor de dinâmicas de segregação sócio espacial e gentrificação
Impactos do turismo	O elevado fluxo turístico poderá comprometer a identidade do local, particularmente se estiver associado à deslocalização da população residente
	A saída da população residente e a fixação de novos ocupantes altera as redes de sociabilidade existentes
Ambiente e Paisagem	Áreas inundáveis ao longo do rio Douro e áreas sujeitas a galgamento, inundações e erosão costeira na frente marítima
	Diminuição das áreas permeáveis dos solos (aumento de edificação)
	Existência de áreas críticas no que se refere à erosão e inundações costeira e galgamento oceânico: AC39 - Praia dos Ingleses e AC40 - Praia do Carneiro
	Aumento da construção sem respeito pelo carácter da paisagem
	Substituição do edificado de baixa densidade por edifícios de habitação coletiva
Património	Descaracterização da zona “piscatória da Cantareira”
	Destruição de Património Inventariado
	Substituição/descaracterização de imóveis com elementos identitários da génese do local

5. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

O Executivo Municipal deu início a um novo paradigma para o desenvolvimento urbano, optando por processos de reabilitação, reconversão e revitalização em territórios diversos no município. Aprovado em 2015, o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) do Porto espoletou um novo modelo de desenvolvimento urbano, designadamente através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) com a primeira ação estratégica de reabilitação urbana num território específico: o seu Centro Histórico. Espaço urbano com valores patrimoniais e simbólicos específicos e à medida que renovam e intensificam a sua capacidade de atrair investimentos e atividades económicas (devido aos seus atributos e especificidades patrimoniais e simbólicas), este fenómeno de desenvolvimento urbano e económico intensifica-se e alarga a necessidade de atuação em áreas envolventes mais ou menos afastadas.

O trabalho a desenvolver integra os elementos necessários para a definição da ORU, tendo sempre em consideração os objetivos estratégicos estabelecidos no momento da definição da Delimitação da ARU da Foz Velha.

As bases fundamentais para a elaboração da estratégia são sustentadas pela informação relevante recolhida, compilada e analisada, na fase de Caracterização e Diagnóstico. Ao mesmo tempo é necessária a recolha de mais informação, a efetuar em diferentes fontes documentais e estatísticas e num conjunto diversificado de estudos, planos e projetos abrangendo a área de intervenção, que se identificam no capítulo seguinte.

5.1. Enquadramento no PDM e outros instrumentos

Este capítulo apresenta as propostas do Plano Diretor Municipal (PDM) com influência direta ou indireta na ARU da Foz Velha, bem como outros documentos estratégicos relevantes pelo facto de terem contribuído para a definição da estratégia do PDM e, por inerência, para a definição da ORU da Foz Velha, e cuja operacionalização terá, inevitavelmente, implicações no território.

Plano Diretor Municipal

A implementação da estratégia territorial definida no PDM do Porto, aposta na implementação de um conjunto de Objetivos Estratégicos para toda a cidade e num modelo que preconiza o envolvimento e a participação ativa da população no processo de mudança. A visão delineada configura uma proposta de futuro para um desenvolvimento sustentável, articulando um conjunto de princípios

orientadores acompanhados de objetivos estratégicos, que necessitam de garantir uma capacidade agregadora das vontades e da mobilização de todos os agentes urbanos, em particular da população na tomada de decisões. Na prática, propõe um caminho ambicioso mas simultaneamente realista, abrangendo os domínios económico, ambiental, cultural e de governança. A consolidação destes domínios aproximar-nos-á da visão que ambicionamos: uma cidade mais atrativa, mais inclusiva e mais resiliente.

A Estratégia Territorial proposta no quadro de desenvolvimento urbano do PDM tem por base sete Objetivos Estratégicos como a promoção das condições de vida e de bem-estar da população, reforçando a atratividade residencial e criando as condições para a recuperação demográfica da cidade (OE1), a preservação da identidade cultural, urbanística e arquitetónica do Porto, qualificando os seus tecidos urbanos e valorizando os seus recursos materiais e simbólicos (OE2), a garantia da qualidade ambiental, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano sustentável (OE3), a melhoria da acessibilidade interna e externa, criando novas condições para a intermodalidade e a utilização dos modos de transporte "suaves" (OE4), a redução das assimetrias sócio-espaciais, promovendo um modelo de desenvolvimento urbano policêntrico e eliminando fatores de estigmatização (OE5), a promoção de condições para o reforço da competitividade da base económica urbana e o crescimento do emprego (OE6) e o desenvolvimento da capacidade de afirmação do Porto às escalas regional, nacional e internacional (OE7).

O território da ARU da Foz Velha localiza-se na área poente da cidade, caracterizada por malhas urbanas orgânicas de raiz histórica herdada da génese deste território, sofrendo da evolução urbana recente com a substituição do edificado mais antigo por edifícios de habitação coletiva isolados e em frentes urbanas consolidadas ou em consolidação e áreas de edifícios de tipo moradia. O território da ARU está estruturado fundamentalmente por dois tipos de estruturas urbanas. A área mais a nascente, as UT da Foz Velha, do Passeio Alegre, da Cantareira e de Cadouços apresentam uma estrutura orgânica de cariz histórico, apesar de serem visíveis as recentes intervenções no edificado. A área mais a noroeste, entre as ruas da Cerca/Fonte da Luz e a rua da Agra, UT Monte da Luz é organizada por uma malha urbana de geometria ortogonal, estruturada por arruamentos mais largos e retilíneos, com ocupação adjacente ao espaço público de edifícios de habitação coletiva em frentes urbanas consolidadas e por zonas de moradias. De destacar os poucos mas marcantes espaços verdes de utilização pública, funcionando como elementos estruturantes do território como o jardim do Passeio Alegre, o jardim da Praça de Liège e o jardim do largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles.

De referir ainda que as frentes edificadas confrontantes com o rio e o mar estão em processo de substituição dos edifícios de cêrceas baixas e de palacetes por edifícios de habitação coletiva de cêrceas elevadas.

Neste contexto, o território da ARU da Foz Velha concentra várias potencialidades com destaque para os valores patrimoniais, ambientais e paisagísticos. Assume especial relevância a atratividade

conferida pelas frentes fluvial e marítima, espaço de uso coletivo de elevado valor ambiental e paisagístico, com alguns conjuntos de imóveis de valor patrimonial. Por outro lado, estão identificadas algumas fragilidades como a desqualificação de algum edificado e especialmente do espaço público.

Coexistem no território da ARU realidades distintas que espelham a diversidade de contextos urbanos, nomeadamente a existência de uma pluralidade de categorias de ocupação do solo, incluindo uma diversidade de espaços urbanos vocacionados para diferentes tipo-morfologias de edificação (edifícios de habitação coletiva em frentes urbanas em consolidação, de habitação unifamiliar e núcleos históricos em malha mais orgânica), alguns equipamentos de dimensão considerável e espaços verdes urbanos (de uso público e associados a equipamentos).

As áreas mais consolidadas incluem particularmente os núcleos históricos da Foz Velha, Cadouços e Cantareira, caracterizados por arruamentos estreitos e sinuosos intensamente estruturados e consolidados, acompanhados normalmente por edifícios de cêrcas baixas à face do espaço público. De realçar a existência de alguns espaços de “ilha”, representativos de segmentos de população com significativas vulnerabilidades económicas e sociais.

O modelo territorial a propor deve refletir a convergência entre as potencialidades do uso e transformação do solo, o programa de execução e os objetivos estratégicos presentes no PDM, sobretudo no que respeita à melhoria da **qualidade ambiental e da vida urbana**, combinando medidas de intervenção direta na prevenção das fortes alterações urbanísticas da imagem urbana e suas consequências, bem como dos riscos face às alterações climáticas (nomeadamente através da proteção e valorização dos espaços naturais, fluvial e marítimo).

Do mesmo modo, a **redução das assimetrias socio espaciais**, outro dos objetivos estratégicos do PDM, deverá assegurar a eliminação dos fatores de estigmatização e promover um modelo de desenvolvimento urbano policêntrico. A estratégia territorial deverá dirigir-se igualmente às áreas mais desfavorecidas, nomeadamente aos locais onde se concentram “ilhas” e o edificado mais degradado. As ações propostas para o território devem ser discutidas, interpretadas e assumidas com todos os atores locais, num quadro de participação em que os próprios residentes se constituam em agentes da sua própria mudança. Toda a comunidade e agentes locais devem ser envolvidos a participar nas decisões para a transformação do território como parte ativa e interessada, visando um território mais inclusivo. Neste tipo de intervenção o processo da governança é tão ou mais importante quanto os objetivos a atingir.

A **identidade cultural, urbanística e arquitetónica** como conceito pode definir um conjunto híbrido e maleável de elementos que formam a cultura identitária de uma comunidade, ou seja, através do reconhecimento das suas especificidades culturais, enquanto agrupamento cultural que se distingue dos outros.

A preservação da identidade cultural, geográfica, urbanística e arquitetónica do Porto, também se encontra presente na ARU da Foz Velha, por via da requalificação dos seus tecidos urbanos,

caracterizadores de várias épocas de ocupação humana e de arquiteturas diversas com um património singular, assim como dos novos residentes e utilizadores. O PDM pretende a preservação e qualificação deste património, algum dele classificado, e a promoção de uma identidade urbana que beneficiem a economia, o emprego, a cultura e a qualidade de vida dos locais e dos utilizadores, não desvirtuando as memórias do passado em harmonia com o presente.

A combinação entre ambiente construído e paisagem natural constitui um ativo de reconhecido valor que exige uma gestão eficiente e a disponibilização de bases de informação atualizadas e acessíveis, de modo a que as intervenções promovam a sua efetiva valorização. A Foz Velha é um território de grande potencial urbano com vestígios do passado que merecem ser requalificados e valorizados.

O PDM aposta na criação de **condições de atração de empresas e investimento**, reforçando a centralidade da cidade ao nível metropolitano e nacional e projetando-a como referência internacional. O tema da competitividade económica e da atração de emprego, domínio que antes da crise económica ocupava uma posição relativamente periférica nas prioridades do município do Porto, ocupa hoje um papel central na generalidade das estratégias de desenvolvimento urbano.

A estratégia afirmada no PDM propõe que se promovam **novos eixos de atividades comerciais e de animação urbana** e, simultaneamente, novas centralidades urbanas associadas a vertentes menos exploradas como o turismo cultural e de lazer, de congressos ou de negócios. A excepcional localização a poente do município, de frente ribeirinha e marítima, confere à Foz Velha um potencial de valorização da sua identidade do ponto de vista patrimonial e histórico, cuja atratividade é confirmada pelo fluxo crescente de população utilizadora/visitante, e que contribui para a afirmação dessas novas dinâmicas urbanas. As atividades económicas relacionadas com o alojamento local, a restauração, gabinetes na área jurídica e financeira e o comércio de proximidade contribuem para afirmar o dinamismo da sua base económica, potenciando o crescimento do emprego local.

Para o território da ARU da Foz Velha, o PDM propõe uma nova abordagem para a política de transportes, redistribuindo o transporte público existente e incentivando a multimodalidade. Neste sentido, a estratégia a ser proposta na ORU deve proporcionar melhores condições para a intermodalidade e para a utilização dos modos de transporte "suaves".

O PDM é acompanhado pelo Programa de Execução e Plano de Financiamento (PE&PF) que define diversas ações e programas, assim como a correspondente estimativa de volume de investimento. Estas ações e programas serão maioritariamente executados pela CMP até 2030, com distintas prioridades de execução (curto, médio e longo prazo). O programa prevê investimentos a realizar por outras entidades públicas, ou mesmo por atores privados (neste caso, em parceria com a CMP).

No caso do território de incidência da ARU da Foz Velha, os projetos mais relevantes focam-se na requalificação de praças ajardinadas ou arborizadas e na requalificação da marginal atlântica. Deverão igualmente ser contemplados os investimentos no domínio da mobilidade, designadamente uma nova abordagem para a política de transportes, incentivando a multimodalidade. Neste sentido,

a estratégia da ORU deve prever mais condições para a intermodalidade e para a utilização dos modos de transporte "suaves", fundamentalmente na reabilitação dos arruamentos para a coesão territorial, bem como a expansão da ferrovia ultraligeira – rede de elétricos e “da rede ciclável estruturante”. A Figura 74 identifica a localização geográfica de projetos inscritos no PDM.

Figura 74. Ações e programas do PE&PF com incidência na ORU



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Outros documentos estratégicos

Várias estratégias de incidência setorial ou transversal em diferentes domínios foram produzidas ao longo da última década, com um alcance variável no território da Foz Velha.

O **Programa Regional do Norte 2021-2027**, designado por **Norte 2030**, apresenta a “Estratégia de Desenvolvimento do Norte para o Período de Programação 2021-27”, a qual resultou na aprovação do respetivo Quadro de Financiamento das políticas públicas no horizonte 2030 cofinanciadas pela Política de Coesão.

Na definição dos principais desafios de desenvolvimento do Norte de Portugal devem ser destacados os 5 grandes Objetivos Estratégicos (OE): (OE1) intensificação tecnológica da base produtiva; (OE2) valorização económica de ativos e recursos intensivos em território; (OE3) melhoria do posicionamento competitivo à escala global; (OE4) consolidação sustentável de sistema urbano policêntrico e (OE5) promoção da empregabilidade de públicos e territórios-alvo.

A estes Objetivos Estratégicos adicionam-se três Objetivos Transversais (OT): (OT1) acréscimo de qualificações de todos os segmentos da população; (OT2) equidade vertical e horizontal no acesso a bens e serviços públicos de qualidade; (OT3) eficácia e eficiência do modelo de governação regional. A Estratégia de Especialização Inteligente incorpora estes objetivos, com particular enfoque para os três primeiros objetivos estratégicos.

O Norte 2030 representa uma oportunidade, no quadro do financiamento europeu, para iniciativas e projetos que cumpram os requisitos de elegibilidade. O Norte 2030 não apoiará investimentos que contribuam para qualquer forma de segregação ou de exclusão de qualquer grupo em particular. De referir, por exemplo, que os investimentos em habitação social e acessível, emprego, infraestruturas de educação, de saúde e sociais respeitarão o princípio da não segregação. O Norte 2030 identifica os instrumentos financeiros que se enquadram nos respetivos OE bem como as ações elegíveis e o investimento em projetos que respondam a necessidades dos territórios e que podem ser mobilizados.

A primeira **Carta Educativa do Porto** foi aprovada em 2007, tendo sido efetuadas três atualizações ao documento, em 2010, 2013 e 2017. Este instrumento de planeamento estratégico no âmbito da educação, do ensino e da formação identificou algumas necessidades nos equipamentos de educação, nomeadamente pequenas intervenções no sentido de melhorar as condições dos espaços educativos.

No domínio do ambiente foram consultados vários documentos estratégicos para o Município do Porto, como a **Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)**, publicada em 2016. A EMAAC apresenta um amplo conjunto de propostas que reverteram para o PDM, parte das quais com incidência na ARU da Foz Velha. Destas, destacam-se as opções de adaptação relacionadas com o condicionamento da ocupação urbanística das zonas ribeirinhas e costeiras mais vulneráveis, bem como opções relativas ao aumento da permeabilidade do solo.

Ainda no domínio do ambiente, o **Plano de Gestão de Região Hidrográfica (PGRH)** é um instrumento de planeamento que visa a gestão, a proteção e a valorização ambiental, social e económica das águas ao nível da região hidrográfica (RH), promovendo o equilíbrio dos ecossistemas aquáticos e a utilização sustentável deste recurso natural. A ARU da Foz Velha integra-se em duas Regiões Hidrográficas: do Douro (PTRH3) e do Cávado, Ave e Leça (PTRH2), cujos respetivos PGRH 2022-2027 (3.º Ciclo) foram aprovados em abril de 2024.

A ARU não integra nenhuma massa de água superficial identificada no PGRH no seu território, encontrando-se no seu limite sul o “Douro-WB1” (Massa de água superficial de transição - PT03DOU0366) da PTRH3 e “CWB-I-1B” (Massa de água superficial costeira - PT02COST2) da PTRH2. As duas possuem estado global “Inferior a Bom”. Tendo como objetivo alcançar o estado de Bom das massas de água, foi identificado o programa de medidas que inclui medidas de base e medidas suplementares, que visam a melhoria da qualidade da água, bem como proteção e a valorização das águas.

O **Programa da Orla Costeira Caminha-Espinho (POC-CE)** concretiza o quadro global de objetivos estratégicos preconizados para a orla costeira. Nos termos da Resolução do Conselho de Ministros n.º 111/2021, de 11 de agosto, é estabelecido que o POC-CE abrange todas as áreas incluídas na orla costeira, nomeadamente as áreas portuárias, e as respetivas zonas terrestres de proteção, procedendo-se ainda à identificação de faixas de risco e ao estabelecimento dos respetivos regimes de salvaguarda com vista a reduzir a exposição ao risco de pessoas, atividades e infraestruturas. O Regulamento de Gestão das Praias Marítimas do troço Caminha – Espinho e respetivos Planos de Intervenção nas Praias (PIP) encontram-se ainda a aguardar publicação, sendo de destacar no território da ARU da Foz Velha os PIP60 - Praia do Molhe a Praia de Gondarém e PIP61 – Praia da Luz a Praia das Pastoras.

O POC-CE propõe uma estratégia para a orla costeira cuja resposta mais adequada passa a ser progressivamente a adaptação. Pretende-se assegurar uma orla costeira preparada para as alterações climáticas e para a sua fruição em segurança. No POC-CE são determinadas normas, de carácter excecional, relativas aos usos admissíveis e respetivas condições compatíveis com os objetivos do programa. Estas normas de natureza específica aplicáveis ao município do Porto foram transpostas para o PDM em vigor.

Para além das normas, está previsto um programa de execução e plano de financiamento do POC-CE com ações relacionadas com quatro eixos estratégicos: prevenção e redução dos riscos costeiros e da vulnerabilidade às alterações climáticas; proteção e conservação dos sistemas biofísicos costeiros e da paisagem; valorização económica dos recursos costeiros e valorização e qualificação das praias marítimas.

O **Plano de Gestão dos Riscos de Inundações (PGRI)** aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 63/2024, de 22 de abril, é um instrumento de planeamento das águas nas áreas de

possível inundação. O PGRI visa a prevenção, proteção, preparação e previsão das inundações, em estreita articulação com o PGRH, devendo as medidas a definir garantir a diminuição do risco de inundação e em simultâneo assegurar o cumprimento dos objetivos da Diretiva Quadro da Água (DQA) e a Lei da Água no que concerne ao estado das massas de água associadas.

Na ARU da Foz Velha foram identificadas duas áreas de risco potencial significativo de inundações, uma de origem fluvial - Porto - Vila Nova de Gaia (rio Douro) e outra de origem costeira - Porto - Foz (Costeira), estando propostas medidas específicas de preparação e proteção com incidência na ARU da Foz Velha.

O **Plano Municipal de Emergência de Proteção Civil do Porto** (PMEPCP), cuja aprovação foi publicada em Diário da República através do Aviso n.º 835/2025/2, de 9 de janeiro, constitui um documento que define as orientações relativamente ao modo de atuação dos vários organismos, serviços e estruturas a empenhar em operações de proteção civil, tendo, também, como objetivo, a recuperação a curto prazo das áreas afetadas, de forma a minimizar os efeitos de um acidente grave ou catástrofe sobre as pessoas, bens e o ambiente.

O **Plano de Ação do Município do Porto para a Gestão de Resíduos Urbanos** (PAPERSU 2022 – 2030), aprovado em sessão extraordinária da Assembleia Municipal de 14 de outubro de 2024, tem como objetivo o cumprimento das obrigações referidas no Regime Geral de Gestão de Resíduos (RGGR), no que respeita à implementação da recolha seletiva de biorresíduos e de outros fluxos de resíduos, e, por outro, garante níveis de recolha seletiva que permitem dar um forte contributo para o cumprimento da meta de Preparação para Reutilização e Reciclagem, estabelecida no Plano Estratégico para os Resíduos Urbanos (PERSU) 2030 para a LIPOR (61%).

O plano contempla 19 medidas que vão desde a prevenção da produção de resíduos à promoção da separação na origem e valorização dos resíduos produzidos, destacando-se as seguintes: reforço e requalificação da rede de ecocentros; promoção do sistema de tecnologia e informação da gestão de resíduos e limpeza do espaço público; e promoção da consciência ambiental e consumo sustentável.

O plano reforça ainda o foco na continuidade e alargamento dos projetos de compostagem doméstica e comunitária. Deste modo, prevê-se um forte incremento da recolha seletiva/tratamento na origem de resíduos, que, em 2030, representará 63% da produção total municipal.

O **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano** (PEDU) aponta com particular relevância algumas propostas de intervenção inscritas no **Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável** (PAMUS), como a melhoria do desempenho do sistema de transportes públicos rodoviários, a promoção das deslocações pedonais e a expansão da rede ciclável. No referido documento encontram-se previstos corredores de autocarro de elevada frequência, contribuindo para uma maior atratividade do sistema e simultaneamente para a redução da quota de utilização do transporte individual e para a melhoria da qualidade do ambiente urbano. Paralelamente, encontra-se prevista a criação e/ou expansão de circuitos cicláveis, essencialmente de lazer, na marginal do rio Douro.

Relativamente ao **Plano de Ação de Regeneração Urbana** (PARU) não se encontra prevista qualquer proposta de intervenção para a ORU da Foz Velha.

À escala local, no **Plano de Ação Integrada para as Comunidades Desfavorecidas** (PAICD), no que concerne à ARU da Foz Velha, não é contemplada qualquer ação em concreto.

O **Plano Municipal de Segurança Rodoviária** (PMSR) aponta intervenções no sentido da implementação de passadeiras prioritárias e/ou correção de zonas em que exista acumulação de acidentes, tendo como objetivo a melhoria das condições de circulação pedonal, dando maior conforto e segurança ao peão, principalmente para as pessoas com mobilidade reduzida.

O **Plano de Ação do Ruído** (PAR) integra os principais projetos, programas e estratégias do município cuja intervenção implica mudanças significativas no ruído urbano, pelo que, as medidas propostas integram outros planos considerados, uma vez que o ruído do tráfego é muito impactante na qualidade de vida urbana.

O **Plano de Logística Urbana Sustentável** (PLUS) constitui um instrumento de gestão do espaço público, alicerçado num conjunto de objetivos e compromissos assumidos com a Comissão Europeia, no sentido da redução da poluição, das emissões e da descarbonização da frota. A sua concretização, materializada num conjunto de ações que impactam no espaço público da cidade, designadamente na delimitação de lugares destinados a cargas e descargas ou na otimização da infraestrutura tendo em vista a mitigação de constrangimentos à mobilidade, não apresenta porém uma área concreta de implementação.

A **Carta dos Equipamentos de Cuidados de Saúde Primários**, elaborada pela Administração Regional de Saúde e pela CMP, identificou algumas necessidades no Centro de Saúde da Foz do Douro, designadamente pequenas intervenções no sentido de contribuir para melhorar as acessibilidades da população que serve e aumentar a qualidade na prestação de cuidados de saúde primários.

O **Plano de Ação “Porto Cidade Amiga das Pessoas Idosas-2023-2025”**, visa (re)pensar a cidade para novas formas de viver a longevidade, preservando os princípios da qualidade, dignidade e autonomia dos idosos residentes no Porto. O objetivo deste plano é desenvolver projetos para combater o isolamento e promover a proteção social, assim como capacitar os idosos para serem protagonistas de vidas ativas e de um envelhecimento saudável. O Município do Porto está a desenvolver esforços através da Rede Social, nomeadamente com as instituições Públicas e Privadas, com os empreendedores, centros de investigação académica, empresas e com os próprios intervenientes: as pessoas idosas.

O **Plano Municipal de Saúde** é um documento estratégico, construído com base numa metodologia participativa, sustentada nas entidades que constituem a Rede Social do Porto. Este documento pretende identificar e reconhecer as necessidades em saúde e as vulnerabilidades dos diferentes grupos da cidade e consubstancia quatro eixos de intervenção: 1 - Crescer e envelhecer no Porto; 2

– Bem-estar emocional, psicológico e social; 3 - Alimentação equilibrada; 4 - Consumos. Estes objetivos são transversais ao Município do Porto, abrangendo portanto a população residente na ARU da Foz Velha.

O **Laboratório Social Urbano** (LAB-SU), documento estratégico territorial para a mudança “*nos diferentes sistemas urbanos e o reforço da inclusão social (...)*” constitui um instrumento inovador de âmbito municipal de forma a abranger toda a cidade, e centra-se, numa primeira fase, em projetos experimentais territorializados de acordo com as especificidades de cada local onde é aplicado.

A ARU da Foz Velha poderá ser também objeto desta estratégia de intervenção inovadora, uma vez que este sistema se desenvolve a partir de pilares e dinâmicas já existentes como, por exemplo, intervenções específicas da autarquia em determinados bairros, projetos no domínio das abordagens integradas para a inclusão ativa, entre outros.

O LAB-SU, apesar de priorizar as zonas habitacionais mais desfavorecidas para a concretização de projetos inovadores de desenvolvimento social, deverá também abranger outros espaços e comunidades para que, simultaneamente às mudanças urbanísticas a concretizar no território, promovam a dinamização e desenvolvimento social da comunidade.

Por último, a **Estratégia Local de Habitação** ²⁰ (ELH) que tem o objetivo da criação de um quadro de referência que mobilize a cidade para dar resposta às situações de grave carência habitacional. Uma das opções presentes prendeu-se com a aplicação de um “modelo híbrido”, baseado na articulação de diferentes agentes e diferentes soluções, capaz de agregar diversas modalidades de intervenção tendo em conta que a resolução das situações mais graves de carência habitacional não pode prescindir de ações orientadas para o conjunto do sistema habitacional. Centrada no Programa 1.º Direito, teve por objetivo “assegurar o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações indignas e que não dispõem de capacidade financeira para aceder, sem apoio, a uma solução habitacional adequada” reconhecendo a ligação entre as situações de grave carência habitacional e o seu contexto mais geral do sistema habitacional.

As conclusões da ELH direcionam-se para desafios estratégicos relacionados com a diversidade e com a territorialização das intervenções a desenvolver, definindo critérios no que concerne à gravidade das condições de habitação e carência económica, ao território e à localização das intervenções e às redes comunitárias nelas presentes.

A Carta Municipal de Habitação publicada pelo Aviso n.º 20487/2025/2, do Diário da República n.º 155/2025, Série II, de 13 de agosto, constitui nos termos da Lei de Bases da Habitação²¹, o instrumento municipal de planeamento e ordenamento territorial em matéria de habitação, a articular,

²⁰ Estratégia Local de Habitação (ELH) com vista à Apresentação de Candidatura(s) ao 1.º Direito, Nov/2019.

²¹ Lei n.º 83/2019, de 3 de setembro.

no quadro do PDM, com os restantes instrumentos de gestão do território e demais estratégias aprovadas ou previstas para o território municipal.

5.2. Visão

O diagnóstico estratégico que antecedeu esta fase do trabalho permite delinear uma visão sobre a sustentabilidade do território da ARU da Foz Velha, que a ORU pretende alcançar.

Esta visão prospetiva permite clarificar o significado, o âmbito e o desígnio da operação, na medida em que sintetiza os resultados pretendidos e identifica o cenário desejável para este território a médio e longo prazo. Constitui, deste modo, um fator para a mobilização de todas as partes envolvidas como principal referência e fio condutor da execução da ORU.

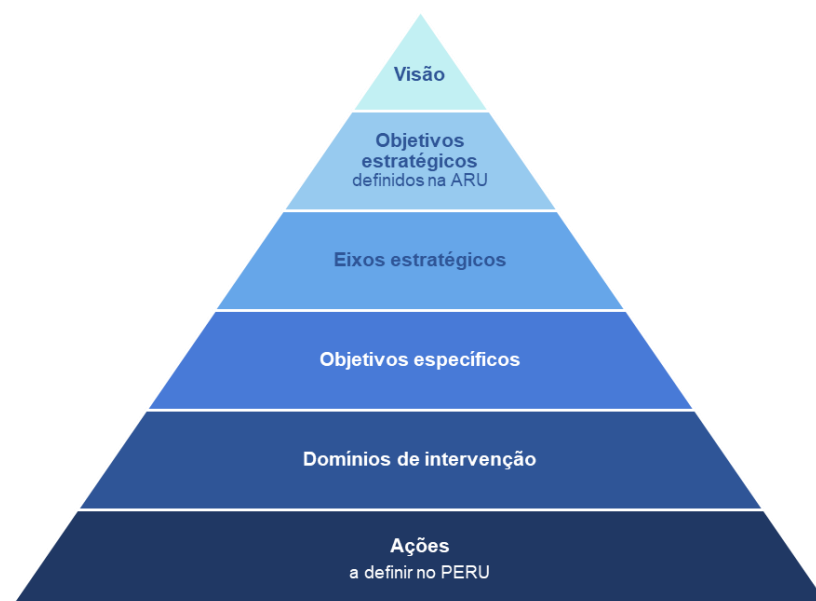
Neste contexto, assume-se como visão estratégica para a Foz Velha, *“território urbano com qualidade de vida, ancorado num paradigma de salvaguarda do património, mobilidade e ambiente, combinado com uma governança orientada para um desenvolvimento sustentável, integrado e harmonioso”*.

Esta visão de futuro pressupõe um compromisso complexo entre objetivos de sustentabilidade ambiental inerentes à dotação de espaços verdes, qualificação do espaço público e valorização das frentes marítima e fluvial e, ainda complementarmente a este sistema, a promoção da mobilidade de modos “suaves” e o incremento da oferta de transporte público, objetivos que promovam a coesão social e territorial e a atratividade empresarial deste território.

As particularidades desta ARU e o difícil equilíbrio entre objetivos para a sua concretização, se incorretamente aplicados podem conduzir a resultados contraditórios, tornando particularmente exigente a definição de operacionalização da estratégia da ORU. Impõe-se, deste modo, uma estruturação assertiva da estratégia e uma seleção criteriosa dos Domínios de Intervenção (DI) que contribuam para a sua execução.

A visão para o futuro pressupõe a sua transformação num espaço urbano qualificado, coeso e com qualidade de vida, com capacidade de atração de novas atividades de valor acrescentado para o território da ARU da Foz Velha. Para o efeito, a operacionalização da estratégia (Figura 75) pressupõe o alinhamento com os Objetivos Estratégicos (OE) definidos na delimitação da ARU, que por sua vez se enquadram nos Eixos Estratégicos (EE), bem como nos Objetivos Específicos (OES), a serem materializados pelas Ações (A) enquadradas nos diferentes Domínios de Intervenção (DI).

Figura 75. Níveis de operacionalização



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

5.3. Objetivos a prosseguir – ARU

Tendo em consideração a caracterização da área e os critérios utilizados para a sua delimitação, os objetivos estratégicos propostos para a ARU da Foz Velha são:

1. Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental

No atual contexto económico do Porto, caracterizado pelo desenvolvimento da atividade turística, impõe-se uma estratégia de descentralização dos polos de atratividade, na medida em que uma excessiva concentração da atividade turística na “Baixa” e no Centro Histórico constitui uma das principais ameaças ao desenvolvimento equilibrado da cidade. Impõe-se assim uma crescente diversificação da atividade turística, do ponto de vista da distribuição geográfica, da diversidade e do valor qualitativo dos fatores de atração, dos segmentos de mercado a privilegiar e da distribuição da incidência desta atividade ao longo do ano.

Dados os seus inegáveis atributos, a Foz Velha desempenhará inevitavelmente um papel central neste processo. Contudo, sendo este um território privilegiado do ponto de vista da atratividade turística, apresenta uma identidade histórica e simbólica muito forte, facto que acentua os riscos de descaracterização. Esta ameaça surge ainda acrescida pelos riscos naturais que, neste território, surgem associados à proximidade da costa.

Nesse sentido, as intervenções de reabilitação urbana a desenvolver na Foz Velha deverão privilegiar a preservação dos valores e da cultura local, salvaguardando quer o património material, quer o património imaterial. Impõe-se uma atenção acrescida à qualidade arquitetónica das intervenções, à

qualificação do espaço público e à memória histórica de um território que outrora detinha uma forte presença piscatória, entre outros exemplos. Tendo em consideração cenários futuros de alterações climáticas, e dada a sua localização geográfica na confluência entre o Douro e o Atlântico, a operação de reabilitação urbana deverá assumir preocupações acrescidas em matéria da resiliência deste território face a fenómenos naturais.

2. Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos

Privada de metro, servida por uma rede de autocarros algo limitada e por uma linha de elétrico cujos fins são essencialmente turísticos, a zona ocidental da cidade confronta-se com um elevado défice de acessibilidade. No entanto, encontra-se em curso a execução de um novo modelo de transporte público no limite nascente da ARU, o metrobus, melhorando objetivamente as condições de acessibilidade aos habitantes deste território. Contudo, esta zona da cidade, continua a apresentar debilidades em questões de mobilidade urbana, agravada pela persistência, a nível interno, de descontinuidades na malha urbana que urge ultrapassar.

Dada a vocação desta parte da cidade para o desenvolvimento de atividades de lazer, nomeadamente ao fim-de-semana, e as perspetivas de incremento da atividade turística referidas no objetivo anterior, os problemas de acessibilidade da Foz Velha tenderão a agravar-se ao longo do tempo, pelo que se impõe uma estratégia baseada em três pilares. No plano das ligações externas, impõe-se a melhoria da oferta de transporte público de ligação a outros pontos da cidade e da área metropolitana. No que respeita à circulação interna, deverá ser dada prioridade ao tratamento dos espaços públicos e a intervenções na rede viária destinadas a superar os constrangimentos existentes. No domínio do estacionamento, deverá ser privilegiada uma gestão rigorosa da oferta, de modo a fazer face ao previsível incremento da procura.

3. Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade

Tal como referido anteriormente, o perfil demográfico da população da ARU da Foz Velha apresenta-se notoriamente envelhecido, mesmo em comparação com a antiga freguesia da Foz do Douro, ou com o Porto no seu conjunto.

Nos últimos anos, a prestação de inúmeros serviços tem-se inscrito numa lógica de economia de escala, suscetível de promover a concentração da oferta em territórios considerados “estratégicos” do ponto de vista dos operadores. Como consequência, e contrariamente a áreas mais centrais da cidade, a Zona Ocidental carece frequentemente de uma oferta adequada de serviços de proximidade, em particular os dirigidos a uma população idosa, frequentemente mais vulnerável em termos de mobilidade.

Uma intervenção de reabilitação urbana eficaz deverá, deste modo, atender, em particular, às necessidades específicas de uma população com peso demográfico crescente no contexto da ARU e da cidade, promovendo uma maior proximidade da oferta de equipamentos e serviços, como também intervindo no espaço público de modo a proporcionar um maior conforto a populações com necessidades específicas.

4. Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes

O breve diagnóstico apresentado anteriormente permitiu constatar que a ARU da Foz Velha apresenta uma situação social globalmente favorável, quando em comparação com o observado no conjunto da cidade. Este retrato global não deve, no entanto, escamotear o facto de a Foz Velha se destacar pela negativa no contexto da zona mais ocidental da cidade (em particular da antiga freguesia da Foz do Douro), devido à subsistência de bolsas de carência materializadas sobretudo na presença de “ilhas”, e em zonas de edificado bastante degradado, com fracas condições de habitabilidade.

Na medida em que as situações de carência social correm o risco de se tornarem menos “visíveis” em territórios com uma situação social comparativamente favorável, e que vários dos problemas existentes tenderão a agravar-se num contexto de rápido incremento dos custos habitacionais, uma intervenção de reabilitação urbana coerente não deverá ignorar a componente social do desenvolvimento urbano. No contexto da Foz Velha, este objetivo deverá centrar-se na intervenção nas “ilhas” e noutras formas de habitação degradada. Estas intervenções de carácter físico deverão ser articuladas com ações de carácter imaterial dirigidas às necessidades específicas dos segmentos mais desfavorecidos da população.

5. Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado

A capacidade de resposta rápida e eficaz às necessidades dos cidadãos pressupõe uma maior articulação entre as instituições já envolvidas no território, de modo a evitar redundâncias, assim como o envolvimento de um leque de atores locais até há pouco tempo relativamente afastados dos processos de transformação urbana. A participação cívica dos cidadãos, em particular, deverá estender-se às diferentes fases destes processos, da identificação de problemas à proposta de soluções, da implementação à monitorização. Deverá, igualmente, envolver um conjunto alargado de mecanismos de participação, exigindo a adoção de medidas inovadoras neste domínio.

5.4. Objetivos e Eixos Estratégicos (OE e EE)

A delimitação da ARU da Foz Velha elegeu objetivos estratégicos que se encontram na génese da estratégia territorial da presente ORU. Os diferentes eixos estratégicos projetam de forma direta uma série de objetivos estratégicos, a serem alcançados com a concretização das ações propostas nos

diferentes domínios de intervenção (DI). Os eixos estratégicos, alinhados com a visão, encontram-se referidos na Figura 76.

Figura 76. Visão e Eixos estratégicos da ORU



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A Matriz da Estratégia Territorial (Tabela 15) define os seguintes Eixos Estratégicos: Património classificado e arquitetónico (EE1), Ambiente natural e paisagem (EE2), Conetividade urbana integrada (EE3), Economia, inovação e emprego qualificado (EE4), Funções urbanas qualificadas (EE5), Vitalidade urbana e coesão social (EE6) e Inovação na comunicação e envolvimento em soluções (EE7), direcionados aos objetivos estratégicos estabelecidos e funcionando como modelos parcelares a atingir para a concretização da Visão enunciada para o território da ARU da Foz Velha.

Para a concretização da visão, o contributo e operacionalização do eixo estratégico Inovação na comunicação e envolvimento em soluções (EE7) é transversal a todos os outros eixos estratégicos, tornando-se fundamental a forma como o processo é conduzido, de modo a envolver os atores locais na concretização da estratégia de regeneração e requalificação do território, designadamente através da aplicação de modelos colaborativos.

A Matriz da Estratégia Territorial identifica os Domínios de Intervenção (DI) com o foco de concretizar os Objetivos Estratégicos (OE) e Eixos Estratégicos (EE), como modelo para a materialização da Visão Estratégica pretendida para a Foz Velha.

Tabela 15. Matriz da Estratégia Territorial

VISÃO	Foz Velha, “território urbano com qualidade de vida, ancorado num paradigma de salvaguarda do património, mobilidade e ambiente, combinado com uma governança orientada para um desenvolvimento sustentável, integrado e harmonioso”						
Objetivos Estratégicos (OE)	OE1. Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental		OE2. Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos	OE3. Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade		OE4. Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes	OE5. Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado
Eixos Estratégicos (EE)	EE1. Património classificado e arquitetónico	EE2. Ambiente natural e paisagem	EE3. Conetividade urbana integrada	EE4. Economia, inovação e emprego qualificado	EE5. Funções urbanas qualificadas	EE6. Vitalidade urbana e coesão social	EE7. Inovação na comunicação e envolvimento em soluções
Objetivos Específicos (OES)	OES1 - Incentivar a reabilitação do edificado e a requalificação funcional OES2 - Promover e valorizar núcleos e lugares de referência e o património edificado	OES3 - Promover a continuidade ecológica OES4 - Promover os ativos naturais, culturais e paisagísticos OES5 - Melhorar a resiliência e diminuir a vulnerabilidade do território face aos riscos naturais OES6 - Proteger, qualificar e dinamizar os espaços verdes existentes, potenciando o seu usufruto pela população	OES7 - Requalificar e promover eixos de conexão interna OES8 - Melhorar a rede de transportes públicos OES9 - Qualificar os arruamentos locais e promover redes pedonais inclusivas	OES10 - Atrair atividades económicas de valor acrescentado, para a criação de emprego OES11 - Apoiar a instalação e oferta de comércio e serviços de proximidade	OES12 - Reabilitar o edificado existente, melhorando as condições habitacionais e de bem-estar dos residentes OES13 - Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade OES14 - Melhorar a eficiência energética dos espaços públicos e das infraestruturas	OES15 - Promover uma atuação local concertada de forma a minimizar os problemas sociais OES16 - Reforçar a oferta de equipamentos	OES17 - Gerar dinâmicas colaborativas com os atores territoriais em diversos domínios da sustentabilidade territorial
Domínios de Intervenção (DI)	DI1 - Edificado, conjuntos e lugares DI2 - Património classificado e arqueológico, conjuntos e lugares DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI3 - Ambiente e Paisagem DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI4 - Infraestruturas e Mobilidade DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI5 - Coesão social e dinâmica económica DI6 - Ação social DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI4 - Infraestruturas e Mobilidade DI5 - Coesão social e dinâmica económica DI1 - Edificado, conjuntos e lugares DI7 - Equipamentos coletivos DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI5 - Coesão social e dinâmica económica DI7 - Equipamentos coletivos DI6 - Ação social DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local	DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

6. MODELO TERRITORIAL

O modelo territorial (Figura 77) resulta do estudo de caracterização e diagnóstico elaborado, e converge numa conceção de estratégias para a intervenção no território, evidenciando os elementos fundamentais e estruturantes do espaço urbano, e definindo objetivos para o esboço de uma estratégia territorial.

A estrutura do Modelo Territorial é delineada em consonância com a definição de eixos orientadores de transformação territorial, assentes em quatro sistemas agregadores: o sistema ambiental, o sistema patrimonial, o sistema funcional e o sistema de mobilidade. A estratégia territorial a ser ilustrada pelo modelo, vai destacar os elementos fundamentais e estruturantes do território e propor um conjunto de soluções para cada um dos eixos de intervenção.

Sob o ponto de vista do **sistema ambiental**, o modelo territorial identifica as componentes principais para a implementação de uma estratégia, destacando-se a presença do rio Douro e do oceano Atlântico, o património geológico, os espaços verdes e espaços públicos, bem como os diversos locais e percursos com valor cénico e identitário.

A estratégia para o sistema ambiental encontra-se em sintonia com as opções previstas para os restantes sistemas, de forma a gerar sinergias e aumentar a resiliência deste território.

O **sistema patrimonial** integra o Conjunto da Foz Velha, área classificada como imóvel de interesse público, constituindo o principal objeto da intervenção patrimonial neste território, pela qualidade histórica e arquitetónica do conjunto edificado incluindo o espaço público e privado. É de não descurar a arqueologia deste território, pois apresenta registos de diferentes momentos, identificando diferentes estratégias de exploração e de ocupação do território, algumas das quais relativas a períodos recuados da nossa história. A sua classificação constitui uma excelente mostra da evolução do território, correspondendo a tecidos urbanos que traduzem a noção de conjunto associado a uma visão alargada e multissecular da forma como o território cresceu e se desenvolveu.

A importância do património neste território constitui um fator relevante para a promoção da reabilitação urbana, fator a programar pelas ações que se propõem levar a cabo na ORU da Foz Velha.

O **sistema funcional** evidencia os principais polos e eixos de dinamização do território apresentando o uso habitacional e turístico como os mais dinâmicos. A localização de atividades comerciais e de serviços de proximidade localizam-se em áreas específicas—em todo o território da ARU, as quais requerem a requalificação do espaço público apontando a uma ambição que interaja com outras polaridades da cidade. Potenciando um novo carácter multifuncional associado à riqueza histórica e arquitetónica do conjunto edificado e espaço público, incluindo diferentes morfologias e tipologias

histórico-arquitetónicas bem como a privilegiada relação com o rio e o mar, elementos determinantes para a sua afirmação e atratividade.

A privilegiada espacialização da ARU e a majoração das suas componentes urbanas facultam a sua capacidade competitiva com outros territórios, devendo ser alicerçadas pelo fortalecimento de um perfil multifuncional qualificado e singular, integrando a inovação no comércio de rua, modelos inovadores de habitação, serviços especializados distintos e novas atividades diferenciadoras. Este sistema definiu como eixos prioritários a coesão social, a formação e o emprego que, alinhados com os objetivos estratégicos, pretendem dar resposta a fragilidades identificadas.

O modelo territorial no **sistema da mobilidade** aponta como pilar para o seu desenvolvimento a melhoria das condições de circulação pedonal e do serviço de transporte público, designadamente com intervenções na requalificação dos arruamentos mais internos da ARU com a aplicação de materiais adequados e com a regularização do espaço público, de forma a criar maior conforto e segurança na mobilidade entre pessoas e automóveis.

Temos como perspetiva, a necessidade de aumentar e melhorar o sistema de transporte público em áreas mais internas do território da ARU. Deve ser implementado um modelo de intermodalidade (Praça do Império) de modo a aproveitar a oferta na sua envolvente, nomeadamente com o novo serviço de metrobus na Avenida do Marechal Gomes da Costa.

Figura 77. Modelo Territorial



6.1. Sistema Ambiental

A estratégia para o sistema ambiental na ARU da Foz Velha visa convergir para o desenvolvimento sustentável e o aumento da qualidade de vida deste território, valorizando os seus elementos naturais e minimizando os riscos.

Os valores naturais e paisagísticos aqui existentes constituem os componentes principais desta estratégia. O rio Douro e o oceano Atlântico formam os principais ativos naturais, influenciando as características deste território. Apesar de um inegável valor ecológico, cénico, social e mesmo económico, esta zona apresenta riscos de inundação, erosão e galgamento costeiro, o que requer uma gestão sustentável e adaptativa. Ainda na frente marítima, o geomonumento “Gneisses e granitos no Passeio da Foz” constitui um valor geológico de valor ímpar que importa proteger, valorizar e divulgar.

Os espaços verdes encontram-se dispersos pelo território, detendo um valor ecológico, social e histórico-cultural, constituindo elementos importantes na malha urbana. Pretende-se a requalificação dos espaços públicos de proximidade, formando uma rede articulada e estruturada, assentando na qualidade e conectividade, potenciando as suas funções ecológicas e sociais. A promoção da biodiversidade, o aumento das áreas permeáveis (com efeitos ao nível do solo e gestão da água), e a amenização do microclima constituem alguns dos serviços de ecossistemas que se pretendem fomentar, em articulação com um conjunto de funções sociais, proporcionando o desporto informal, descanso, encontro, educação ambiental e a utilização balnear.

Voltada ao mar e ao rio e integrando uma zona com uma marcante componente histórica, a ARU da Foz Velha possui valores paisagísticos a potenciar, através da intervenção em locais específicos, de maior qualidade cénica e identitária, e da criação de percursos pedonais que efetuem a sua ligação.

A rede de ruas arborizadas deverá ser colmatada e potenciada, de forma a criar corredores verdes contínuos e eficientes, promovendo as funções ecológicas, proporcionando conforto para o peão e melhorando a imagem urbana desta zona da cidade.

Este conjunto de elementos possui elevado valor ambiental, mas também fragilidade, devido aos riscos naturais que tenderão a incrementar face aos cenários futuros de alterações climáticas, pelo que as opções estratégicas e as ações a implementar nesta área terão de assumir uma visão articulada e a longo prazo.

6.2. Sistema Patrimonial

A ARU da Foz Velha integra a área classificada como imóvel de interesse público, Conjunto da Foz Velha, constituindo o principal objeto da intervenção patrimonial neste território, pela qualidade

histórica e arquitetónica do conjunto edificado envolvendo o espaço público e privado. Não é de descurar a arqueologia deste território, pois apresenta registos de diferentes momentos, identificando diferentes estratégias de exploração e de ocupação do território, algumas das quais relativas a períodos recuados da nossa história.

A importância da sua classificação constitui uma excelente mostra da evolução do território. Nesta área de intervenção da ARU evidencia-se a presença de vários conjuntos e imóveis de valor patrimonial (CIVP) que correspondem a conjuntos e imóveis que, pelo seu interesse histórico, arquitetónico ou ambiental, devem ser alvo de medidas de proteção e valorização. Correspondem a tecidos urbanos que traduzem a noção de conjunto associado a uma visão alargada e multissecular da forma como o território cresceu e se desenvolveu.

As áreas de salvaguarda arqueológica também aqui contempladas definem-se com base em intervenções arqueológicas, áreas de valor arqueológico (AVA) e perímetros especiais de proteção arqueológica (APA), definidas com base em referências documentais, toponímicas ou eventuais achados.

A importância do património neste território constitui um elemento relevante para a promoção da reabilitação urbana, fator a programar pelas ações que se propõem levar a execução na ORU da Foz Velha.

6.3. Sistema Funcional

O território da ARU da Foz Velha apresenta um sistema funcional essencialmente vocacionado para o uso habitacional. As áreas de comércio local identificam-se no rés-do-chão dos edifícios localizados principalmente nos eixos urbanos mais importantes, designadamente nas ruas da Senhora da Luz e de Diu.

A ARU não apresenta grandes problemas a nível do estado de conservação do edificado e à sua ocupação, mas ostenta fragilidades inerentes à rede de mobilidade urbana e qualidade do espaço público, principalmente na área mais central da ARU

O modelo territorial de desenvolvimento urbano sustentável alinha numa estratégia urbana de promoção da diversidade de funções (habitacional, comércio e serviços), procurando fornecer orientações programáticas para o incentivo do aparecimento de outros eixos funcionais diferenciados.

Ainda no que diz respeito ao dinamismo económico, pretende-se o crescimento de alguns setores em particular, como é o caso do turismo, mas extensível a outros setores de atividade, promotores de bens e de serviços capazes de contribuir para a densificação e diversificação de novos eixos comerciais e de animação urbana. A localização, a poente do município, de uma frente ribeirinha e marítima, aliada à identidade histórica e patrimonial, confere à ARU da Foz Velha, um potencial de

atração de visitantes e utilizadores. Constitui um desafio para esta área da cidade, a consolidação do ativo turístico, contribuindo para a promoção de uma atividade comercial dinâmica e diferenciada que promova condições infraestruturais e de sustentabilidade equilibradas para residentes e visitantes. As novas atividades económicas, e respetiva oferta de bens e serviços diferenciadores, deverá ser capaz de promover a criação local de emprego e contribuir para a valorização do território. Esta valência pode ser mais atrativa se acompanhada pela valorização dos espaços públicos simbólicos, induzindo a sua utilização lúdico-recreativa, inseridos em percursos urbanos turísticos, com ligações ao Douro e ao Atlântico. A facilitação da mobilidade pedonal entre a cota alta e baixa constituem apostas importantes no sentido da melhoria das condições de fruição na zona histórica da Foz Velha. Também a nível dos residentes, é fundamental disponibilizar serviços de interesse geral que respondam às necessidades da comunidade e dos cidadãos, num quadro de melhoria da qualidade de vida da população. A este respeito, é desejável que se mantenha o comércio de proximidade e os serviços de apoio à vida quotidiana, na medida em que contribuem para tonificar o bem-estar da população residente, sempre acompanhadas da respetiva qualificação do espaço público.

O caráter histórico-cultural da ARU da Foz Velha, aliado à sua localização privilegiada, conduzem ao desenvolvimento de uma estratégia diferenciada de promoção territorial, onde os fatores ambientais, socioeconómicos, históricos e biofísicos se alinham, através de criação de um polo cultural, com múltiplas valências.

Tendo como principal objetivo tirar partido das várias potencialidades desta área, pretende-se desenvolver um centro cultural no núcleo da ARU, numa zona de equipamentos e espaço público a qualificar, na proximidade do mar e rio, fomentando a interação entre ambientes (natural e construído), terra e água, entre culturas, tradições, formando uma área de partilha, sociabilização e promoção territorial. Um centro de “operações” que irradie, em todos os sentidos e vários setores, para a restante ARU, funcionando como o seu centro nevrálgico.

De forma a fomentar a reabilitação urbana e a fixação de funções urbanas diferenciadas na ARU da Foz Velha, importa, para além da reabilitação física do edificado e do espaço público, fomentar a dinamização de um conjunto de iniciativas de caráter imaterial, em parceria com instituições e agentes privados, que contribua para o desenvolvimento da coesão social, da educação e formação das populações mais vulneráveis do território e que atuem, simultaneamente como fatores de promoção de uma imagem urbana renovada que vise a criação de emprego.

Considera-se de elevada importância, o incentivo e o reforço dos níveis de participação, de intervenção e de envolvimento dos atores locais, através da implementação de um modelo de intervenção integrado, eficiente e participativo.

6.4. Sistema de Mobilidade

O modelo territorial, no que respeita ao Sistema de Mobilidade, tem como objetivo fundamental a redistribuição do espaço público, incentivando a intermodalidade, em linha com a estratégia global proposta pelo PDM.

Nessa perspetiva, a visão para a mobilidade tem como foco uma maior oferta de espaço dedicado ao peão e outros modos suaves, fortalecendo a oferta de transporte público, designadamente nos arruamentos locais.

Nesse sentido, a requalificação do espaço público deve criar melhores condições de utilização pelo peão, designadamente através da apropriação de mais espaço público dedicado, sem prejuízo da sua partilha com outros modos de mobilidade.

A rede interna de arruamentos deve prever o aumento de vias partilhadas entre veículos e peões, assegurando a criação de novas condições para a intermodalidade e a utilização dos modos “a pé”, bicicleta e restantes. Esta intervenção deve prever a regularização dos arruamentos orgânicos na zona central da ARU, de modo a oferecer uma mobilidade com maior conforto e segurança aos peões.

Assim, e considerando adequada a oferta de transporte coletivo nos principais eixos rodoviários, e reforçada a sua melhoria com a implementação do novo serviço de metrobus na Avenida do Marechal Gomes da Costa, perspetiva-se também a possibilidade de implementação de circuito(s) de transporte coletivo dedicado a servir uma população específica (áreas mais interiores da ARU). Esta nova fórmula de acessibilidade “Eco-Local” deve ser objeto de estudo e composta por meios adequados à estrutura física dos eixos viários, articulada com os restantes modos suaves em presença, de forma a estes utentes puderem utilizar outros meios de transporte e assim alcançarem com facilidade outros pontos da cidade. O local de charneira para a implementação do funcionamento deste modelo de intermodalidade deverá ser na Praça do Império, fomentando a articulação com a rede de transporte público.

ANEXOS

Anexo 1 - Património

MN1017 Chafariz do Passeio Alegre

Proteção Legal: Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23-06-1910

Século XVIII. Chafariz barroco assente em plataforma de três alturas, composto por um tanque octolobado decorado a almofadas relevadas. No centro ergue-se uma grossa coluna canelada onde assenta um capitel palmiforme que sustenta uma larga taça polilobada de bordos recortados, decorada com relevos e com quatro carrancas donde jorra água. Do centro desta ergue-se nova coluna ricamente ornada e trabalhada onde estão quatro bicas em carrancas para encher a taça. Proveniente do claustro do Convento de São Francisco no Porto, local onde atualmente está o Palácio da Bolsa, o chafariz foi trazido para o jardim do Passeio Alegre, projeto de 1870, de Emílio David.

Figura 78. Chafariz do Passeio Alegre



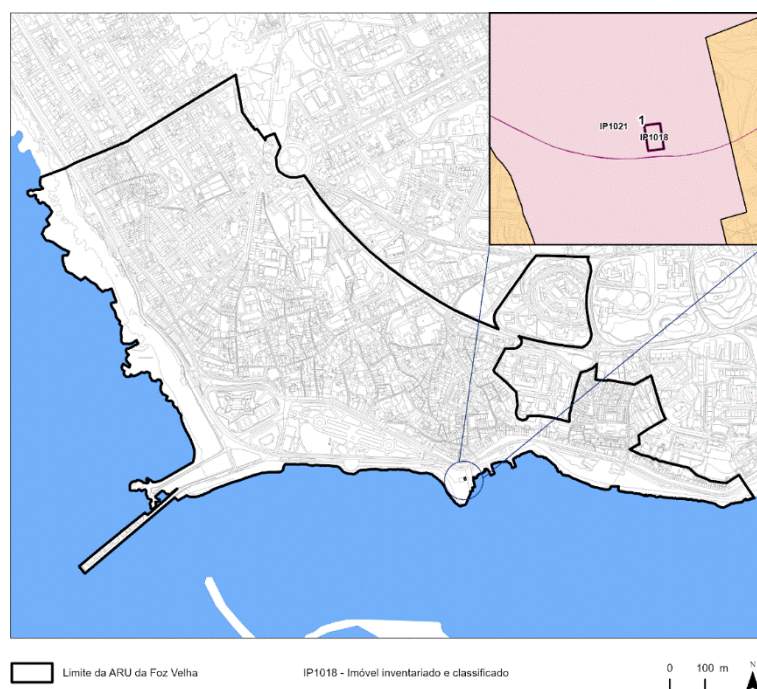
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IP1018 Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo

Proteção legal: Decreto n.º 38147, DG n.º 4, I série, de 05-01-1951

Século XVI. Foi construído em 1527, com o propósito de baliza para o trânsito das embarcações que debandavam a barra do rio Douro. Obra do mestre italiano Francesco de Cremona, foi mandada executar pelo bispo D. Miguel da Silva. Sobre um maciço rochoso que penetrava o rio, ergueu-se uma robusta torre em granito onde, no interior, ardia um facho para sinalização da barra. A torre, de planta exterior quadrada, é octogonal no seu interior, com três nichos em formato de concha, para figuração, abertos na parede voltada ao rio. Uma escada de caracol estruturada na parede da porta de entrada permite o acesso ao topo da estrutura, coberta por abóbada oitavada com um respiro. Fora, na fachada voltada ao rio está uma inscrição latina: *Miguel da Silva, Bispo Eleito de Viseu, fez esta torre para governo da entrada dos navios e deu e consignou campos comprados com o seu dinheiro para que, do respetivo rendimento, se acendessem da torre fogos perpetuamente. Ano de MDXXVIII*. Em 1841 foi-lhe adossado o edifício para instalação da Guarda-Fiscal e, em 1852, na torre de três pisos, foi instalada uma estação telegráfica. Mercê do alargamento e regularização da estrada marginal e respetivos cais, e das obras efetuadas na zona do Passeio Alegre, atualmente a estrutura é rodeada de uma plataforma nivelada. Esta torre é um exemplar único em Portugal e considerada uma das estruturas mais antigas da Europa, construída para o efeito de baliza e facho.

Figura 79. Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo



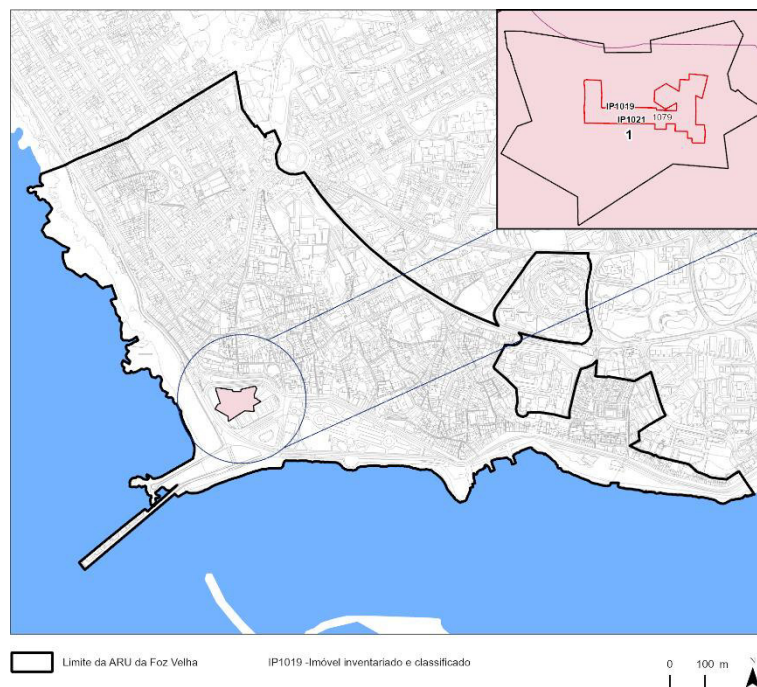
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IP1019 - Forte de S. João Batista

Proteção Legal: Decreto n.º 47984, DG n.º 233, I série, de 06-10-1967

Século XVI. A construção do forte foi iniciada em 1567 com projeto da autoria do engenheiro Simão de Ruão. A estrutura era então composta por um quadrilátero com quatro baluartes unidos entre si por adarves. No centro estão a igreja e os palácios de D. Miguel da Silva. Em 1646 iniciam-se as obras de alargamento e melhoramentos na fortaleza, da autoria do engenheiro Charles Lassart. Sacrificando as construções beneditinas no seu interior, o forte alonga-se com traçado irregular apresentando três baluartes e um meio baluarte, fossos e falsa-Braga. As peças de tiro são viradas a terra. Em 1796, com a autoria do engenheiro Reinaldo Oudinot, constrói-se o portal de acesso de gosto neoclássico, com ponte levadiça, casamata e corpo da guarda.

Figura 80. Forte de S. João Batista



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

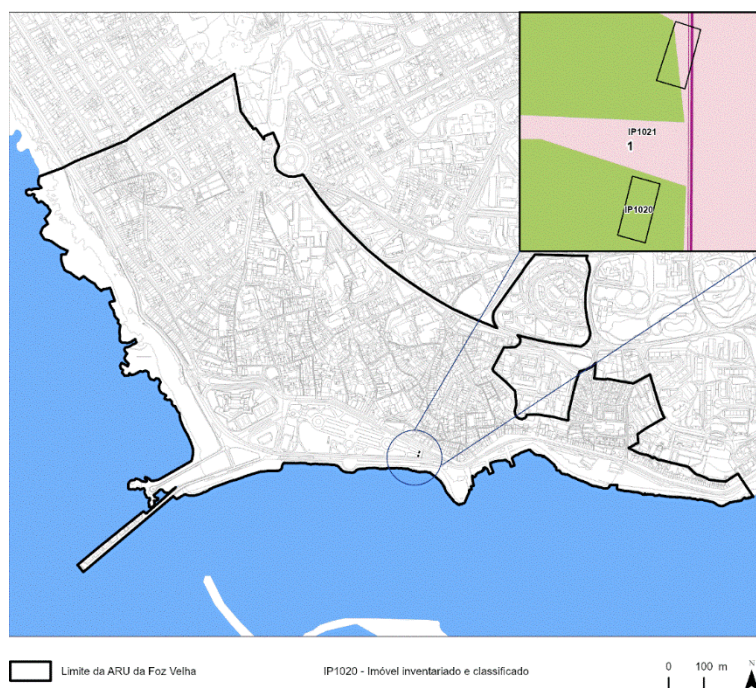
IP1020 Dois obeliscos provenientes da Quinta da Prelada

Proteção legal: Decreto n.º 28 536, DG n.º 66, I Série, de 22-03-1938

Século XVIII. Conjunto de dois obeliscos barrocos em cantaria de granito, compostos por um pedestal alto e largo, distinguindo-se o desenho do alçado frontal do tardoz, ambos terminando em cornija. Nesta assentam duas volutas invertidas para suporte do plinto. Quatro esferas definem a base piramidal do obelisco, que termina em pequena cornija onde assenta um castelo com catavento

zoomórfico em ferro no topo. Os dois obeliscos são provenientes da Quinta da Prelada, cujo projeto é atribuído a Nicolau Nasoni. Estes elementos integravam a cenografia do eixo de entrada nesta quinta, estando colocados no princípio do caminho que seguia até ao portão da Casa e jardins. Em 1898, os mesmos foram cedidos, por D. Francisco de Noronha e Menezes, ao Município do Porto, que os colocou no topo nascente da alameda dos plátanos, no jardim do Passeio Alegre.

Figura 81. Dois obeliscos provenientes da Quinta da Prelada



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

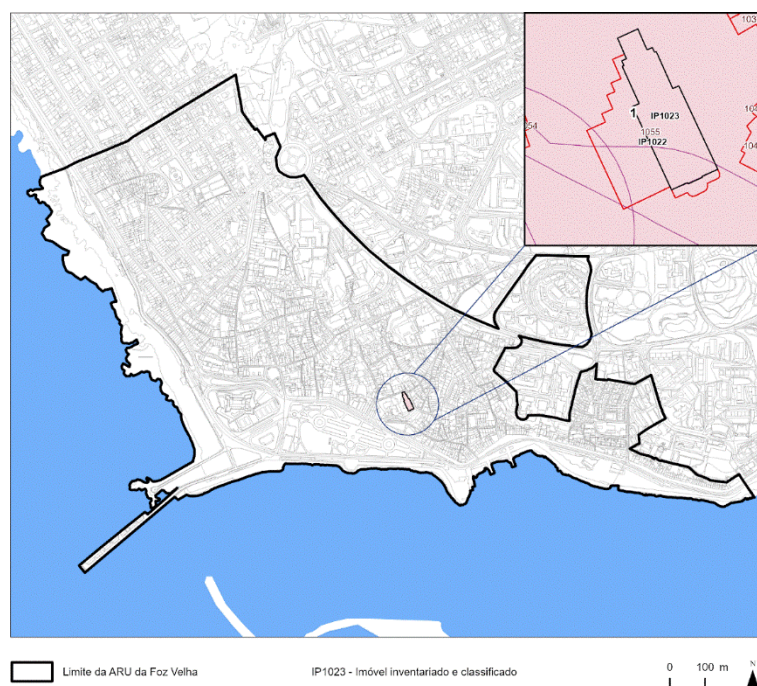
IP1023 Igreja de S. João Baptista

Proteção legal: Decreto n.º 129/77, DR n.º 226, I série, de 29-09-1977

Século XVII. Igreja de S. João Baptista, incluindo os seus retábulos de talha, a pia batismal e os restantes elementos antigos de arte decorativa, de escultura e de pintura.

Reformando-se a Fortaleza da Foz, e deixando os Beneditinos de ter acesso à sua igreja, tornou-se necessária a construção de uma nova igreja paroquial. Em terrenos com casas, cedidos pelo Deão D. Jerónimo de Noronha e Távora Leme Cernache, a construção é iniciada em 1709 e 1713. A capela-mor é terminada no ano de 1726/27 e consagrada em 1739. As campanhas arquitetónicas e decorativas sucederam-se durante a primeira metade do século XVIII e, em 1843/45, ergue-se a sacristia e a área residencial para os frades.

Figura 82. Igreja de S. João Baptista



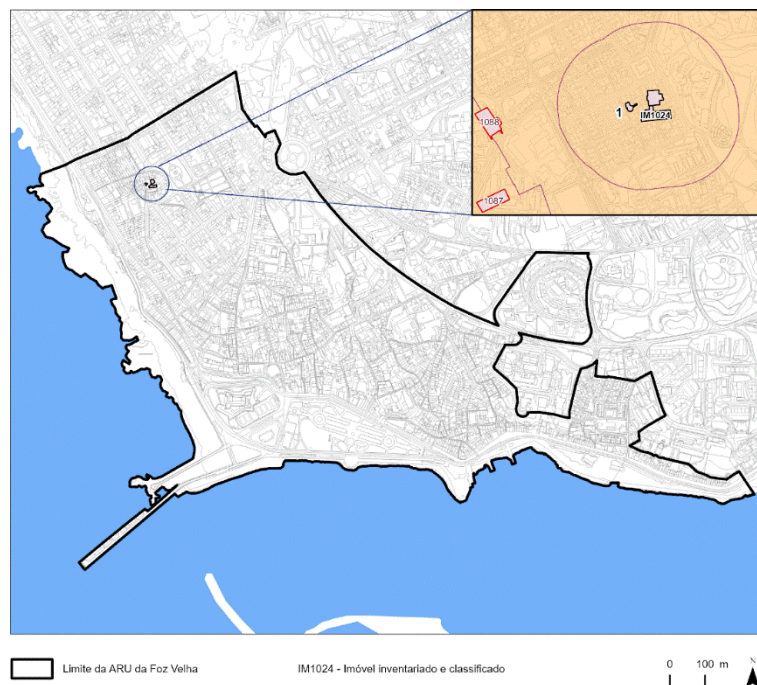
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IM1024 Farol de Nossa Senhora da Luz, casa do faroleiro e telégrafo, vigia e mirante

Proteção legal: Decreto n.º 2/96, DR n.º 56, I série, de 06-03-1996

Século XVIII. Por alvará de 1 de fevereiro de 1758, do Marquês de Pombal, é mandado construir o Farol de Nossa Senhora da Luz. Em local elevado com referências à existência de anterior facho, o Farol foi composto por torre de base quadrada com as faces orientadas aos pontos cardeais, estando a principal voltada a poente e a do leste encoberta pela residência do faroleiro, mais tarde partilhada com os serviços de telégrafo que lhe ficaram anexos. As fachadas sul e poente deste farol têm pedras lavradas, destacando-se três níveis através de frisos nos seus alçados. A fachada poente tem, no segundo nível, umas antigas Armas Nacionais, inseridas numa pedra quadrilonga encimada por pequena cornija sobrepujada por outra pedra almofadada. Após o friso que marca o piso, abre-se uma janela de arco de volta perfeita, com frisos e ornatos de época. Na fachada sul, no segundo nível, está uma pedra quadrilonga com um escudo privado, acima da qual estão duas janelas de arco de volta perfeita. Atualmente, o conjunto é terminado por entablamento, cornija e telhado. Outrora, a cornija sustentava uma varanda em ferro de cercadura do terraço onde estava a torre Lanterna do Farol. A Lanterna tinha base octogonal, sendo em estrutura de ferro e grossos vidros, tendo no centro a lâmpada e mecanismos do farol.

Figura 83. Farol de Nossa Senhora da Luz, casa do faroleiro e telégrafo, vigia e mirante



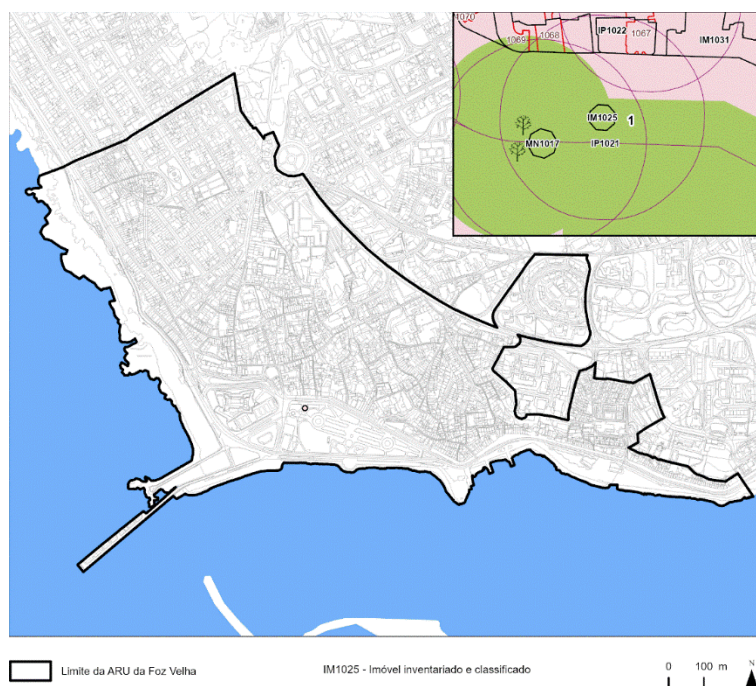
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IM1025 Quiosque no Jardim do Passeio Alegre, também denominado «Chalet do Passeio Alegre», «Chalêt do Carneiro» ou «Chalêt Suíço»

Proteção Legal: Decreto n.º 2/96, DR n.º 56, I série, de 06-03-1996

Século XIX. Em 1873, António Carneiro dos Santos apresenta pedido para construção do seu Chalet, para venda de tabacos, bebidas e mais géneros próprios do lugar. Ficando a sua localização a ser indicada pelo Município, a obra é descrita com construção em madeira, ferro e zinco, sobre uma base em alvenaria de pedra. De planta octogonal, o seu interior é composto por uma sala e pequeno armazém posterior. De arquitetura exterior simples, os vãos e as arestas das faces do poliedro apresentam modinaturas retas, sendo protegidas pelo largo beiral do telhado, amparado por consolas em ferro fundido, com motivos vegetalistas. Rematando o telhado está uma figura de carneiro em alusão ao nome do proprietário inicial deste quiosque.

Figura 84. Chalêt do Passeio Alegre



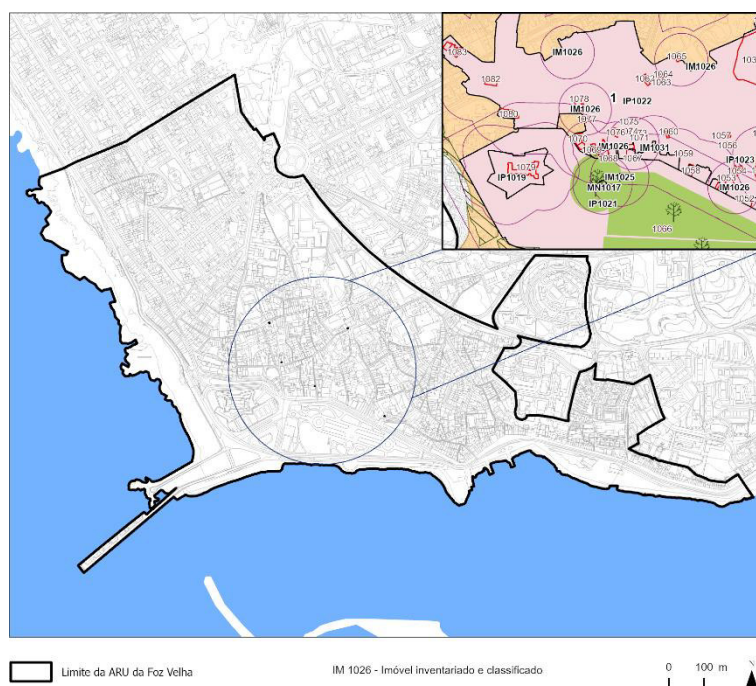
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IM1026 Passos da Freguesia de S. João da Foz do Douro

Proteção legal: Decreto n.º 45/93, DR n.º 280, I série B, de 30-11-1993

Século XVIII. Conjunto de cinco capelas/estações construídas entre 1764 e 1767, pelo mestre pedreiro Manuel dos Santos Porto, pertencentes à procissão do Senhor dos Passos. Localizadas na Rua do Passeio Alegre, Rua Bela, Rua do Padre Luís Cabral, Rua do Alto de Vila e no largo do rio da Bica, as pequenas capelas de arranjo barroco obedecem ao mesmo projeto, sendo compostas por um só corpo em alvenaria de pedra.

Figura 85. Passos da Freguesia de S. João da Foz do Douro



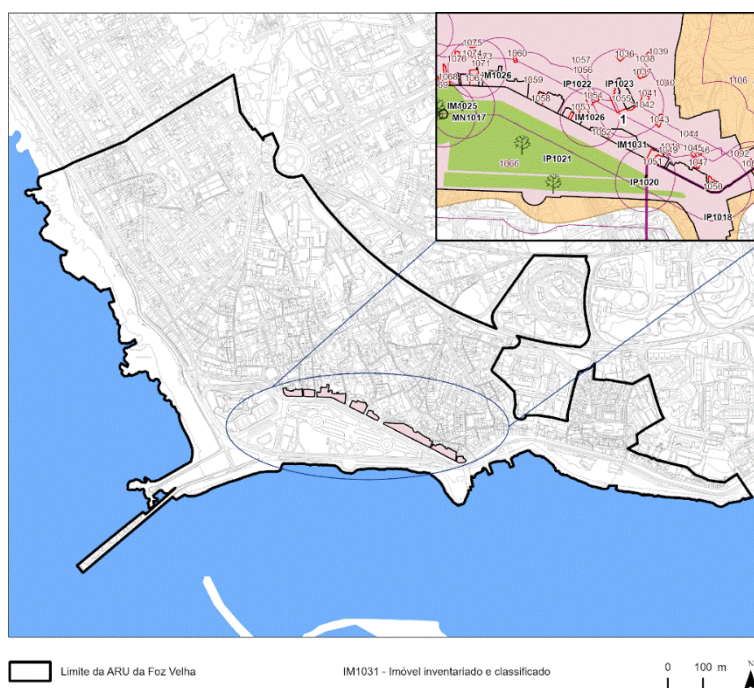
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

IM1031 Conjunto de imóveis sitos na Rua do Passeio Alegre n.ºs 592 a 720 e Rua de Raul Brandão, n.ºs 79 a 95

Proteção legal: Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, I série, de 25-06-1984

Século XIX. Conjunto de arquiteturas delimitadas a poente pela Rua de Santa Anastácia e a nascente pela Capela de Nossa Senhora da Lapa, perfazendo a frente urbana norte do jardim do Passeio Alegre. De feição eclética, casas de decoração simplificada associam-se a moradias mais ostensivas que em conjunto estabelecem a unidade estética. As cérceas equilibram-se no contexto envolvente, fazendo a transição harmoniosa entre a beira-rio e o casario que se desenvolve para norte entre ruelas apertadas. Nesta frente urbana, as moradias erguem-se na dignidade das cantarias de pedra de granito que as delimitam ou ornamentam, ostentando soluções formais e decorativas de época.

Figura 86. Conjunto de imóveis sítos na Rua do Passeio Alegre



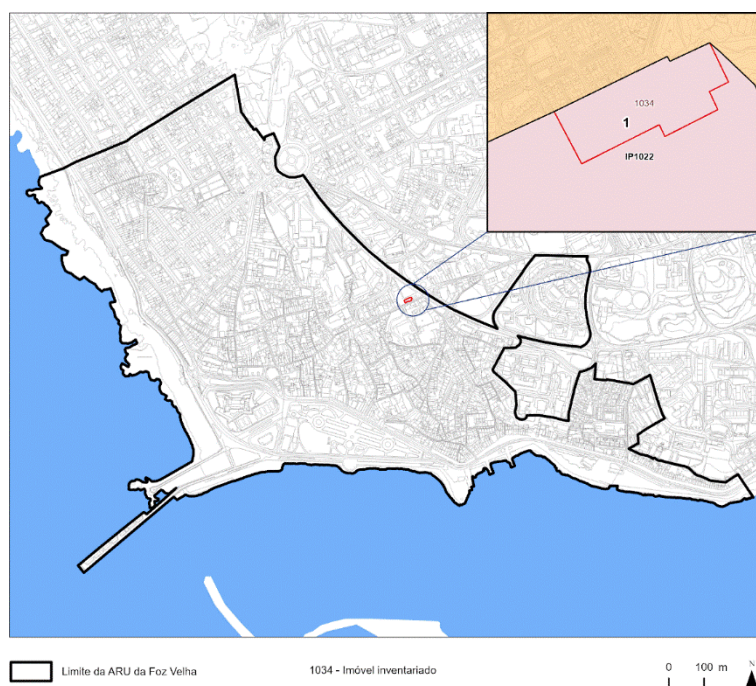
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

1034 Capela de Nossa Senhora da Conceição

Proteção legal: Inserido no conjunto abrangido pela Portaria n.º 323/2013, DR n.º 106, II série, de 03-06-2013

Século XVI. Em local elevado e perto da antiga estrada de ligação ao centro da cidade, esta capela de nave única abobadada, com galilé, coro alto, dois altares laterais, capela-mor com retábulo e sacristia. A nave e capela-mor remontam ao século XVI. A fachada barroca, galilé, coro alto e a sacristia são do século XVIII.

Figura 87. Capela de Nossa Senhora da Conceição



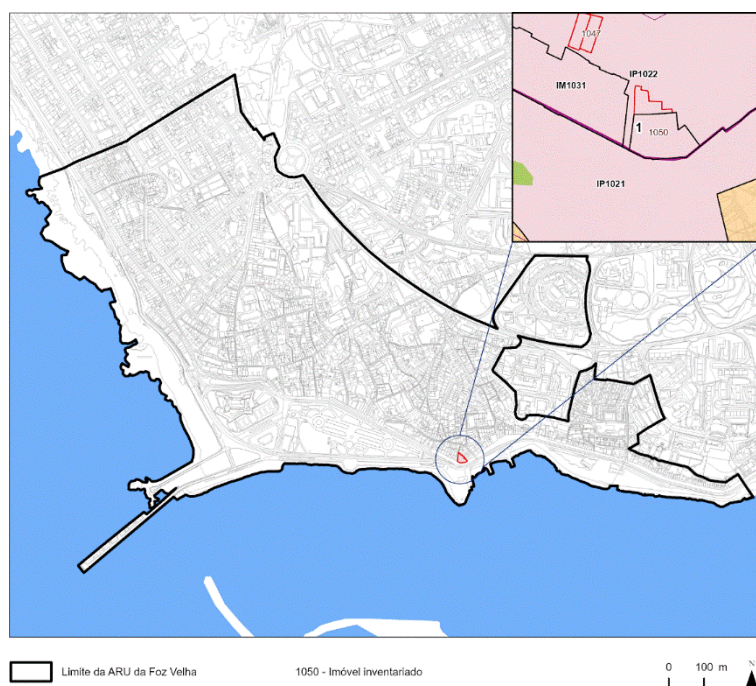
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

1050 Casa e Capela da Senhora da Lapa ou dos Mareantes

Proteção legal: Inserido no conjunto abrangido pela Portaria n.º 323/2013, DR n.º 106, II série, de 03-06-2013 e no conjunto abrangido pelo Decreto n.º 29/84, DR n.º 145, I série, de 25-06-1984.

Século XVII. Casa e capela apresentam tipologia arquitetónica representativa dos modelos construtivos de época, com provável data construtiva referenciada ao século XVII. O interior da capela é descrito como singelo e de só um altar, onde reside a imagem de Nossa Senhora da Lapa. O seu exterior, notoriamente reconstruído em tempos mais recentes, está emoldurado por cunhais, modinaturas e outros elementos integrados, em granito. Pequeno templo integrado nas vivências da comunidade local, constituindo uma referência de proximidade para a população. Nossa Senhora da Lapa é a padroeira dos pilotos da barra e dos pescadores que a ela recorriam pedindo a sobrevivência às tempestades.

Figura 88. Casa e Capela da Senhora da Lapa ou dos Mareantes



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

1066 Sanitários Públicos do Jardim do Passeio Alegre

Proteção legal: Inserido no conjunto abrangido pelo Decreto n.º 45/93, DR n.º 280, I série B, de 30-11-1993

Século XX década de 20. Em 1910, em tempos burgueses de ida a banhos na Foz do Douro, a Câmara Municipal do Porto constrói os sanitários públicos do Passeio Alegre. De planta poligonal em três corpos sendo o central mais elevado, apresenta gosto Arte Nova nas suas decorações exteriores e interiores. Neste edifício para utilização pública, exterior e interior são decorados por expressivo material cerâmico – azulejos lisos ou relevados, painéis, bandas e frisos policromos, rodapés, mosaico, peças sanitárias ornamentadas e outros apontamentos decorativos – onde motivos florais alternam com a dinâmica criada pelos motivos geometrizados. Estes lavabos para homem e senhora constituem uma referência arquitetónica, decorativa e social de época.

Figura 89. Sanitários Públicos do Jardim do Passeio Alegre



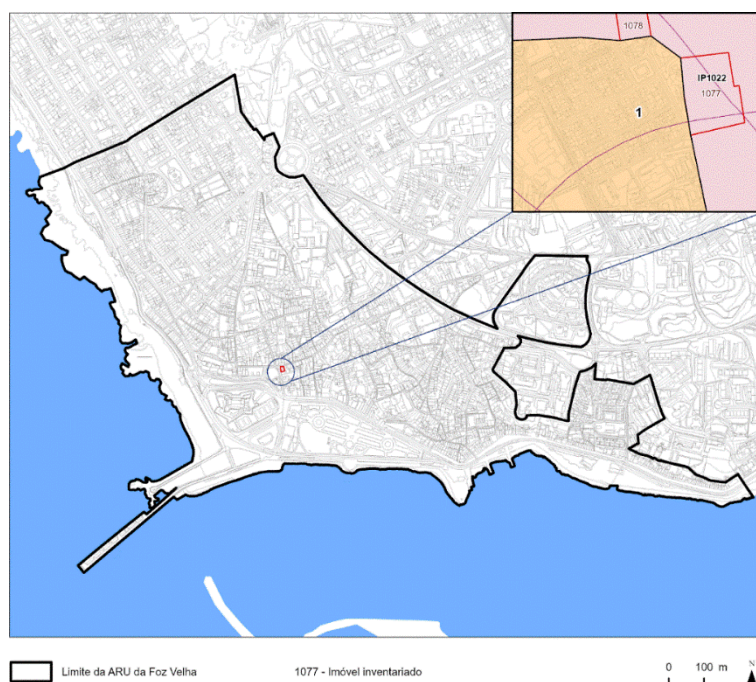
Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

1077 Capela de Santa Anastácia

Proteção legal: Inserido no conjunto abrangido pela Portaria n.º 323/2013, DR n.º 106, II série, de 03-06-2013

Século XVI. Detritos nas ruas e casas amontoadas confirmavam o receio das populações em relação ao fácil contágio de doenças. Acontecendo os surtos de peste em 1575 e 1577, os habitantes da Foz do Douro mandam construir a Capela de Santa Anastácia em agradecimento da sua salvação. Esta mártir, não sendo do agrado das Autoridades Eclesiásticas, é substituída por Nossa Senhora da Piedade não deixando o povo, contudo, de professar a sua fé e reconhecimento a Santa Anastácia.

Figura 90. Capela de Santa Anastácia

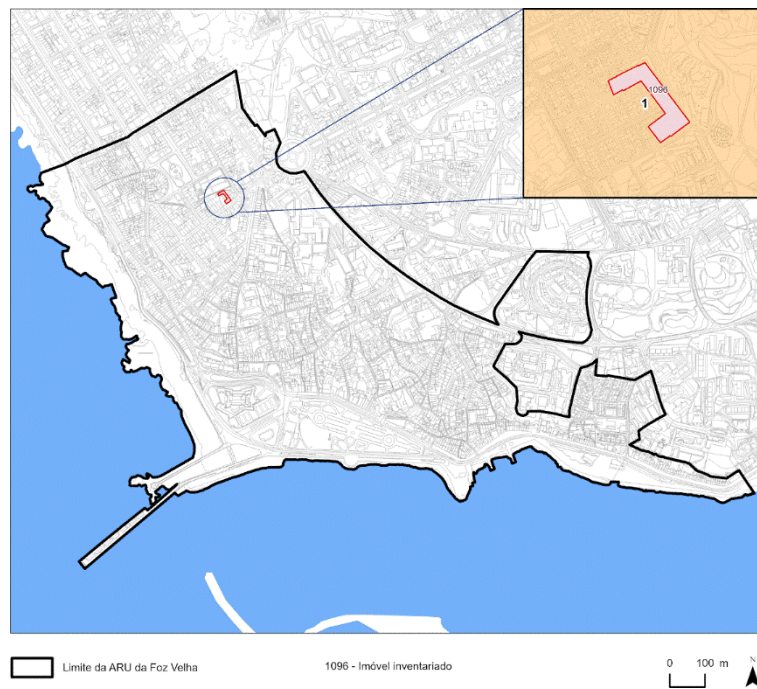


Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

1096 Garagem Aurora

Século XX, década de 10. Em 1912, a Câmara Municipal do Porto apresenta o projeto para o Quartel de Bombeiros Municipais, com risco do arquiteto António Correia da Silva. Enquadrada na estética *Beaux Arts*, o edifício principal tinha um nível e três corpos, centrando a porta de entrada na fachada entre fortes pilastras salientes em cantaria fendida, donde partem duas grandes mísulas para suporte da cornija que sustenta uma platibanda. As duas alas laterais são simétricas e enquadram um vão de duas janelas geminadas entre cunhais, entablamento, cornija e platibanda em granito. Neste edifício esteve também instalada a Garagem Aurora que nos anos 50 do século XX granjeou fama na preparação de carros de competição.

Figura 91. Garagem Aurora



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Anexo 2 - Mobilidade

Ao longo da Rua Diogo Botelho circula a linha 200 em direção ao Castelo do Queijo, pela Rua do Marechal Saldanha (Figura 92), e a linha 204 (Figura 93) até à Rua do Farol.

Figura 92. Linha 200: Bolhão - Castelo do Queijo, STCP

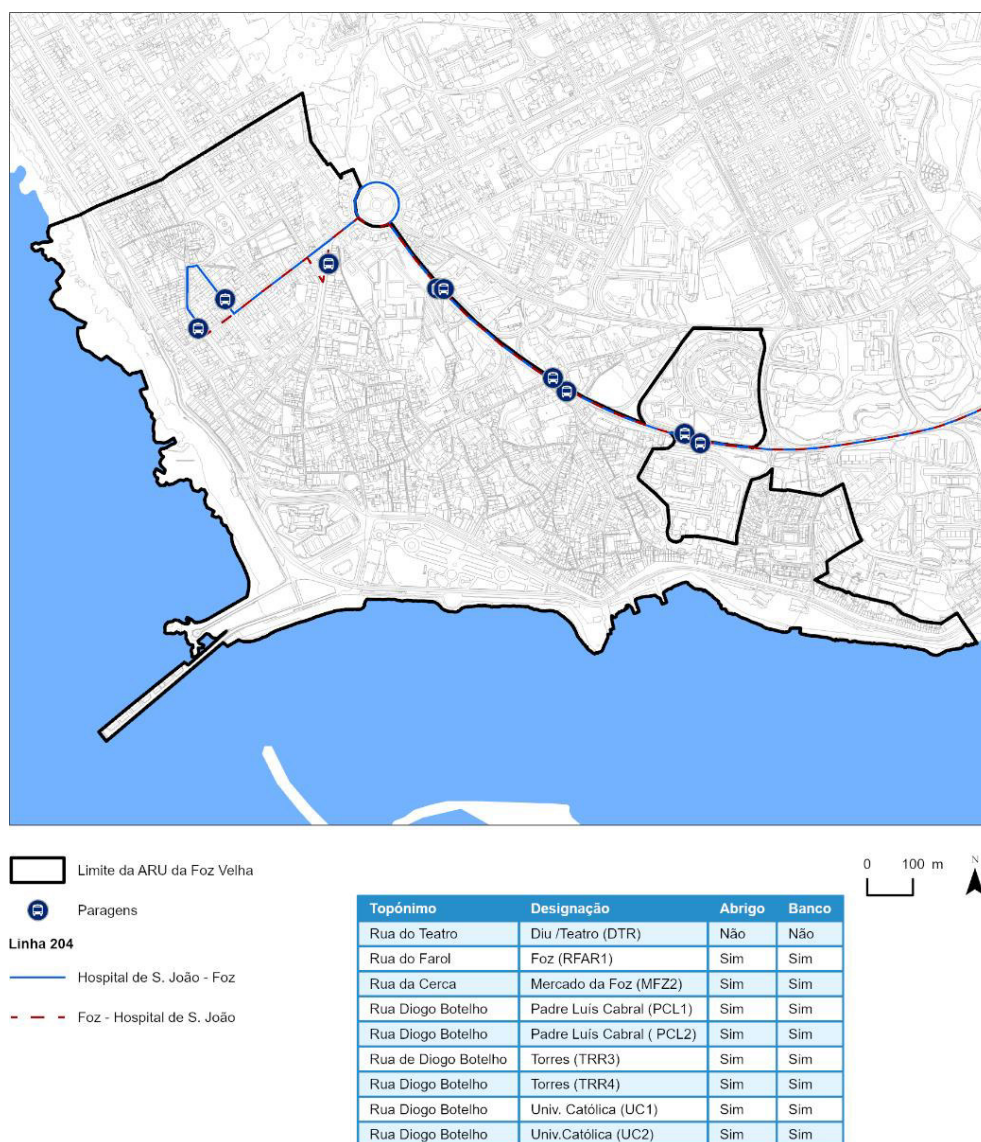


- Limite da ARU da Foz Velha
- Paragens
- Linha 200**
- Bolhão - Castelo do Queijo
- Castelo do Queijo - Bolhão

Topónimo	Designação	Abrigo	Banco
Praça de Liége	Praça de Liége (LIEG1)	Não	Não
Rua Cândida de Sá de Albergaria	Diu (DTR)	Sim	Sim
Rua da Cerca	Mercado da Foz (MFZ2)	Sim	Sim
Rua de Diogo Botelho	Torres (TRR3)	Sim	Sim
Rua de Diu	Mercado da Foz (MFZ1)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Padre Luis Cabral (PCL1)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Padre Luís Cabral (PCL2)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Torres (TRR4)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Univ. Católica (UC1)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Univ.Católica (UC2)	Sim	Sim
Rua Marechal Saldanha	Pr. de Liége (LIEG2)	Não	Não

Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

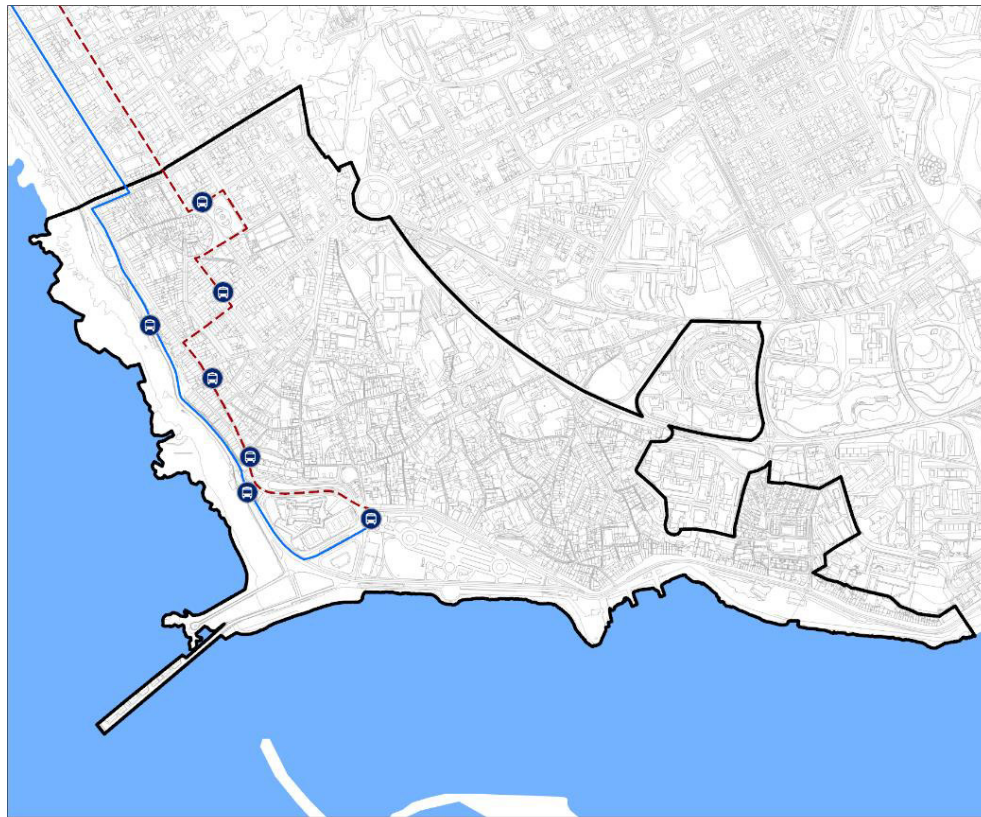
Figura 93. Linha 204: Hospital de S. João - Foz, STCP



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A ligar o Passeio Alegre à Avenida dos Aliados temos a linha 202 (Figura 94) pela Rua Marechal Saldanha / Rua de Gondarém, até à Rua do Molhe. Desde a rotunda do castelo do Queijo, atravessando a Rua Marechal Saldanha / Rua de Gondarém em direção ao Marquês, pela Avenida Marechal Gomes da Costa, o serviço é assegurado pela linha 203 (Figura 95).

Figura 94. Linha 202: Aliados - Passeio Alegre (via Av. do Bessa)



□ Limite da ARU da Foz Velha

🚌 Paragens

Linha 202

— Aliados - Passeio Alegre

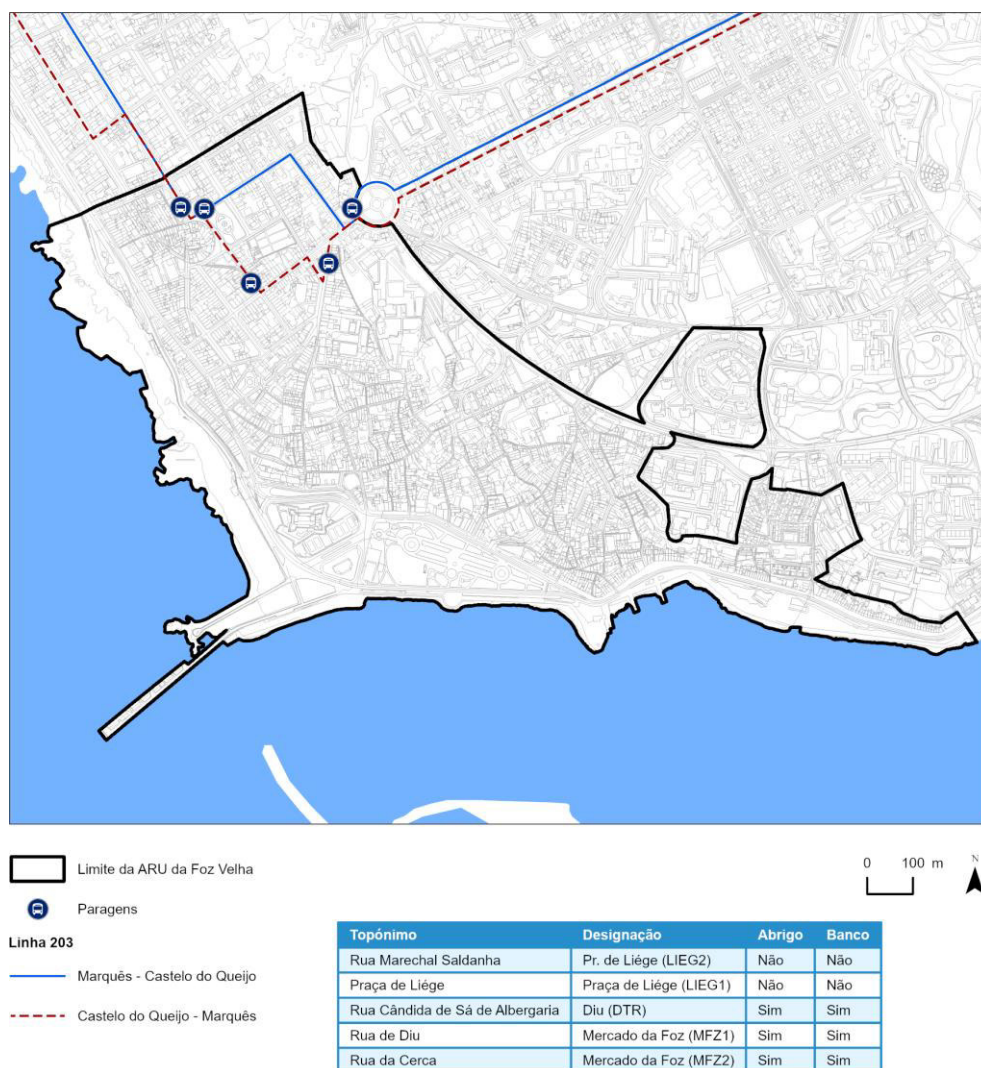
- - - Passeio Alegre - Aliados



Topónimo	Designação	Abrigo	Banco
Avenida de D. Carlos I	Praia do Ourigo (PORI2)	Sim	Sim
Esplanada do Castelo	Passeio Alegre (PASS1)	Não	Não
Praça de Liège	Praça de Liège (LIEG1)	Não	Não
Rua da Senhora da Luz	Praia dos Ingleses (PING1)	Sim	Sim
Rua do Coronel Peres	Praia dos Ingleses (PING3)	Sim	Sim
Rua do Teatro	Diu /Teatro (DTR)	Não	Não
Rua Esplanada do Castelo	Senhora da Luz (SRLZ1)	Não	Não

Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Figura 95. Linha 203: Marquês – Castelo do Queijo

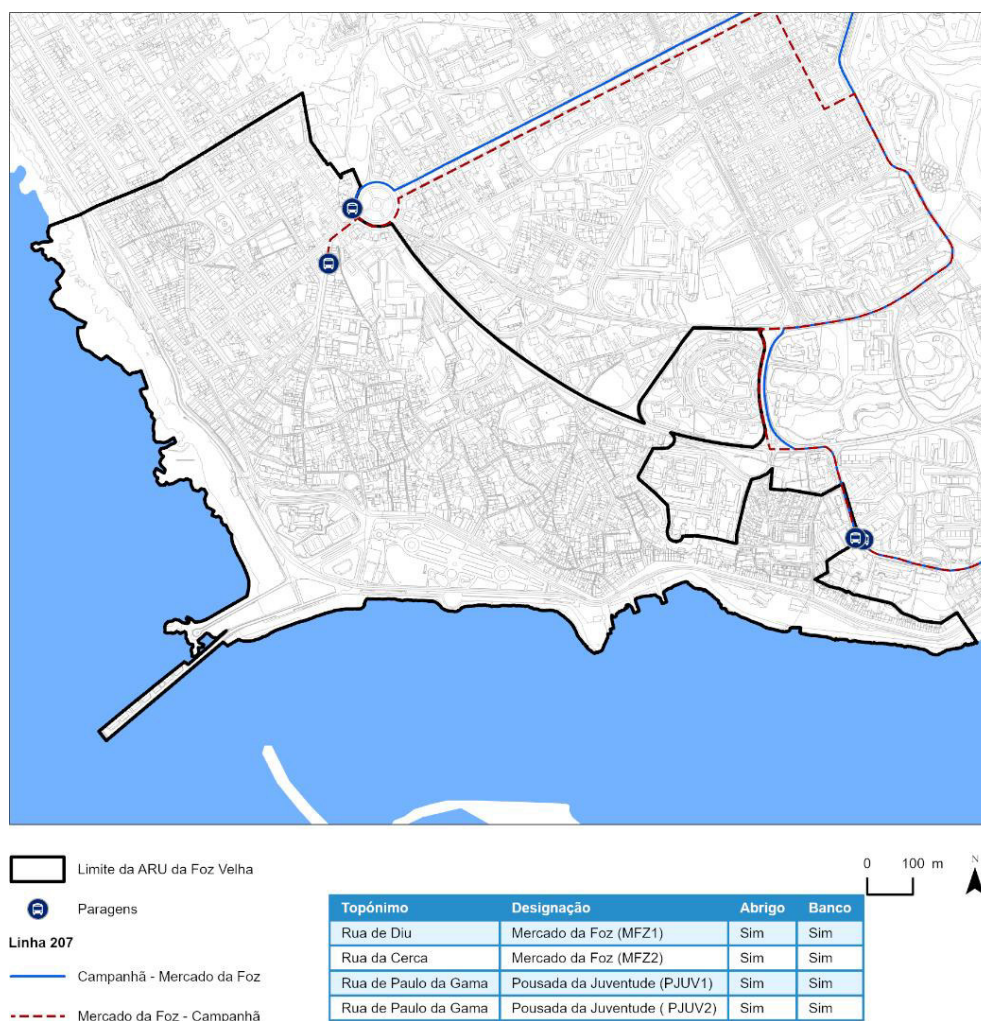


Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Importa ainda referir a linha 207 (Figura 96) que liga o Mercado da Foz (no extremo da ARU) a Campanhã, pela Avenida do Marechal Gomes da Costa.

Salienta-se a nova linha de metrobus entre a rotunda da Praça do Império e a rotunda da Boavista que, tal como a linha 207 (Figura 96), atravessa a Avenida do Marechal Gomes da Costa.

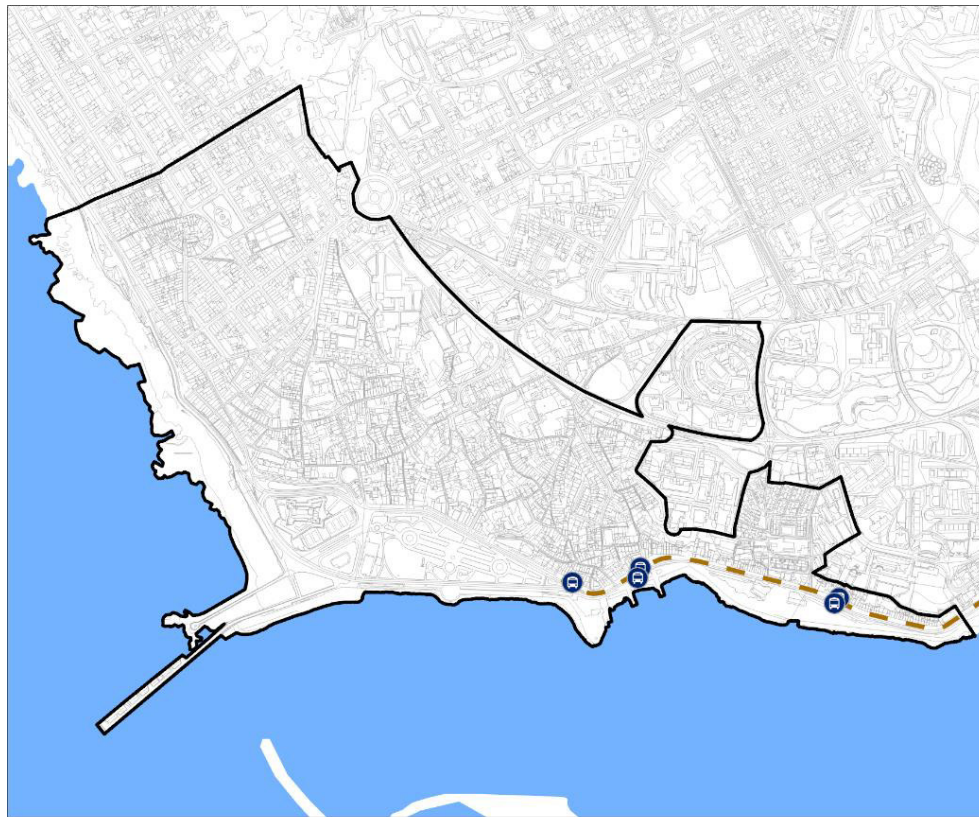
Figura 96. Linha 207: Campanhã - Mercado da Foz, STCP



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Ao longo da marginal do rio Douro, circula além das linhas 1 e 18 do elétrico (Figura 97), a linha 500 (Figura 98) de autocarros.

Figura 97. Linha do elétrico (1 e 18): Infante/ Clérigos - Passeio Alegre, STCP



□ Limite da ARU da Foz Velha

Ⓜ Paragens

Linha do elétrico

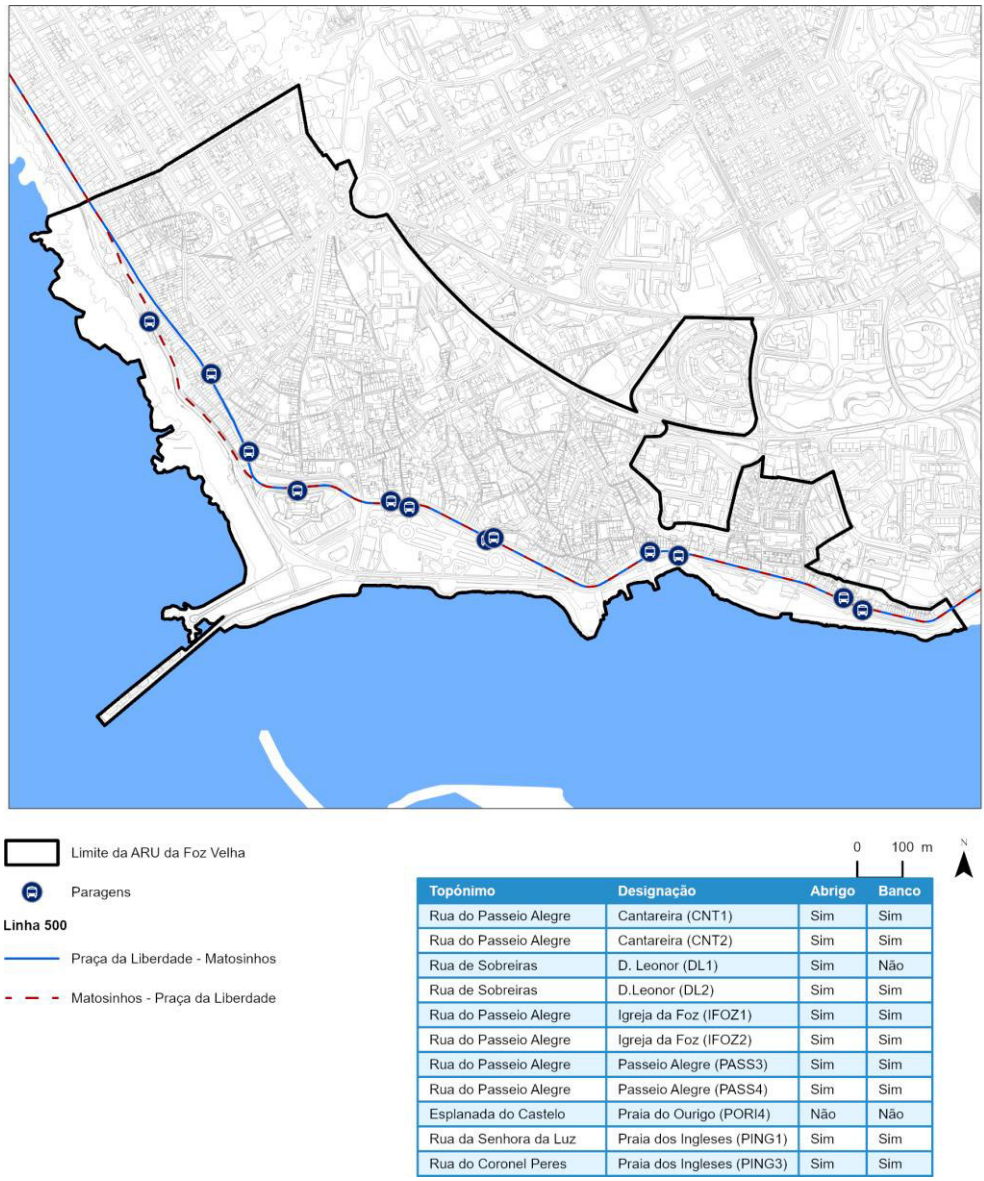
— 1 e 18

0 100 m N

Topónimo	Designação	Abrigo	Banco
Rua de Sobreiras	D. Leonor (DL5)	Sim	Sim
Rua de Sobreiras	D. Leonor (DL6)	Não	Não
Rua do Passeio Alegre	Cantareira (CNT4)	Sim	Sim
Rua do Passeio Alegre	Cantareira (CNT3)	Sim	Sim
Rua do Passeio Alegre	Passeio Alegre (PASS)	Não	Não

Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

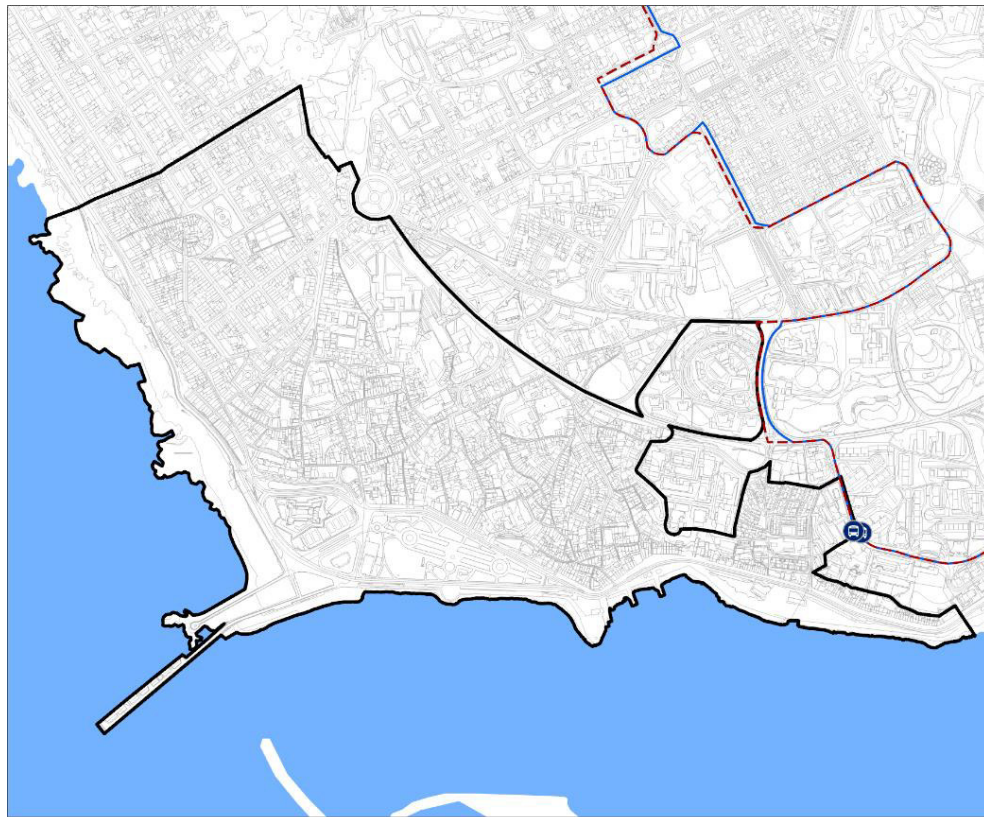
Figura 98. Linha 500: Praça da Liberdade - Matosinhos, STCP



Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Ainda que de forma pontual, a linha 504 (Figura 99) circula entre a Boavista e o Norteshopping, intersetando a área de intervenção.

Figura 99. Linha 504: Boavista - Norteshopping, STCP



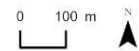
Limite da ARU da Foz Velha

Paragens

Linha 504

Boavista - NorteShopping

NorteShopping - Boavista



Topónimo	Designação	Abrigo	Banco
Rua de Paulo da Gama	Pousada da Juventude (PJUV2)	Sim	Sim
Rua de Paulo da Gama	Pousada da Juventude (PJUV1)	Sim	Sim

Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

No que respeita ao serviço de madrugada (Figura 100) da rede, temos ainda a linha 1M que atravessa a ARU ao longo da Rua Diogo Botelho, seguindo pela Rua de Diu e Avenida do Brasil.

Figura 100. Linha 1M: Avenida dos Aliados - Matosinhos (Praia), STCP



□ Limite da ARU da Foz Velha

🚏 Paragens

Linha 1M

— Av. Aliados - Matosinhos (Praia)

- - - Matosinhos (Praia) - Av. Aliados



Topónimo	Designação	Abrigo	Banco
Rua Diogo Botelho	Univ. Católica (UC1)	Sim	Sim
Rua de Diogo Botelho	Torres (TRR3)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Padre Luís Cabral (PCL2)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Univ.Católica (UC2)	Sim	Sim
Rua de Diu	Mercado da Foz (MFZ1)	Sim	Sim
Rua da Cerca	Mercado da Foz (MFZ2)	Sim	Sim
Rua da Senhora da Luz	Praia dos Ingleses (PING1)	Sim	Sim
Rua Esplanada do Castelo	Senhora da Luz (SRLZ1)	Não	Não
Rua Diogo Botelho	Torres (TRR4)	Sim	Sim
Rua Diogo Botelho	Padre Luís Cabral (PCL1)	Sim	Sim

Fonte: CMP / DMM / DMPM e CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Anexo 3 - Peças desenhadas

Planta I - Usos Gerais do Edificado (esc: 1:5000);

Planta II - Usos Gerais do Edificado no Rés-do-Chão (esc: 1:5000);

Planta III - Estado de Conservação do Edificado (esc: 1:5000);

Planta IV - Ocupação do Edificado (esc: 1:5000);

Planta V - Número de Pisos (esc: 1:5000);

Planta VI - Modelo Territorial (esc: 1:5000).

FICHA TÉCNICA

Diretor Municipal de Desenvolvimento Urbano

José Duarte

Diretora do Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Susana Bettencourt

Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

Rita Lopes

Equipa técnica

Alexandra Faria

Isabel Carvalho

Andreia Quintas

Marta Gomes

Cátia Lopes

Mónica Santos

Delfina Oliveira

Paulo Costa

Eugénia Rocha

Rui Pimpão

Graça Lage

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano

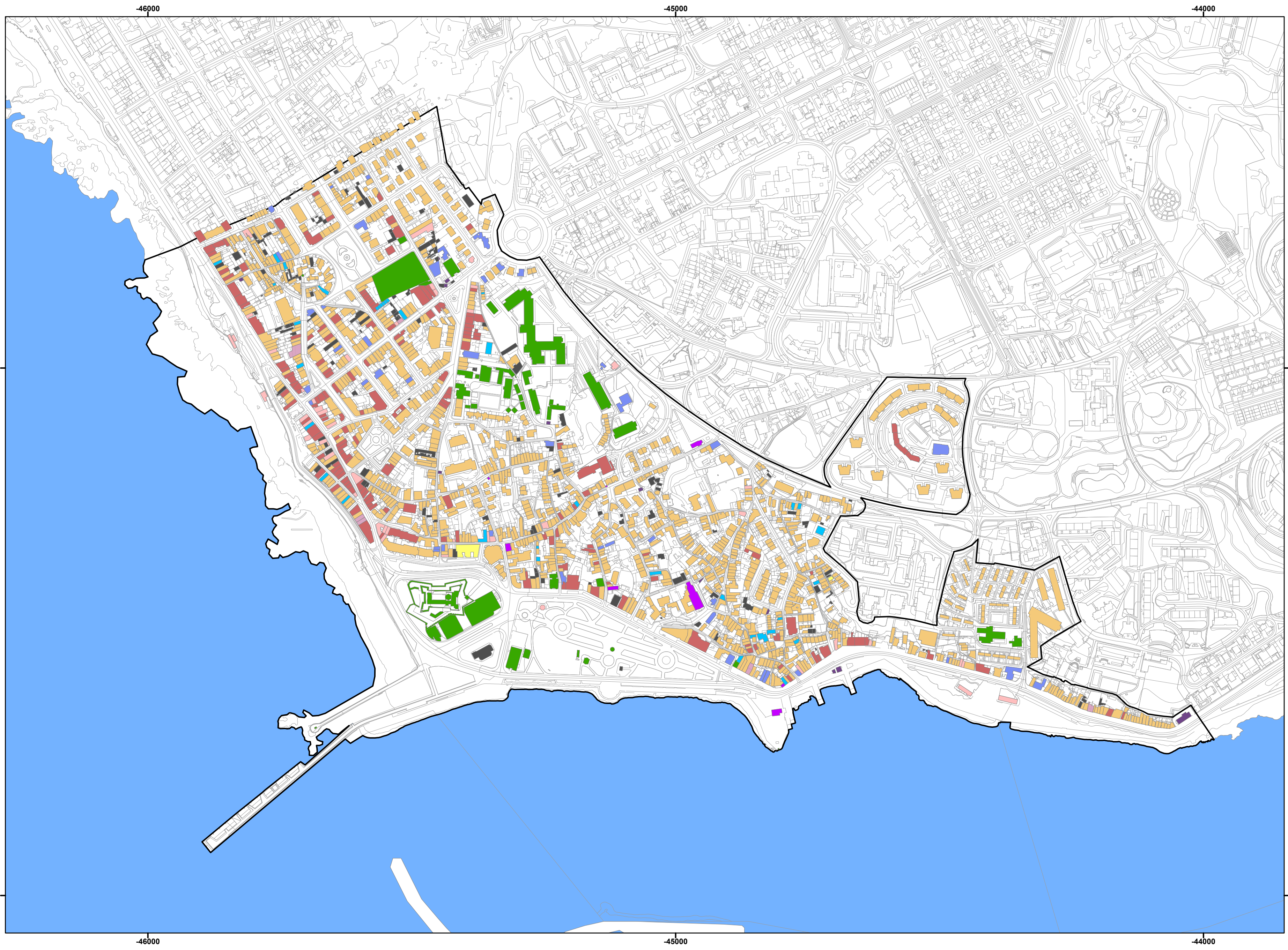
Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

dmpot@cm-porto.pt



Porto.



- Limite da ARU da Foz Velha
- Usos gerais do edificado**
- Alojamento local
- Armazém
- Comércio
- Culto
- Equipamento
- Empreendimento turístico
- Habitação
- Infraestrutura
- Misto (com habitação)
- Misto (sem habitação)
- Serviços
- Sem informação / Anexos / Garagens

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Porto.

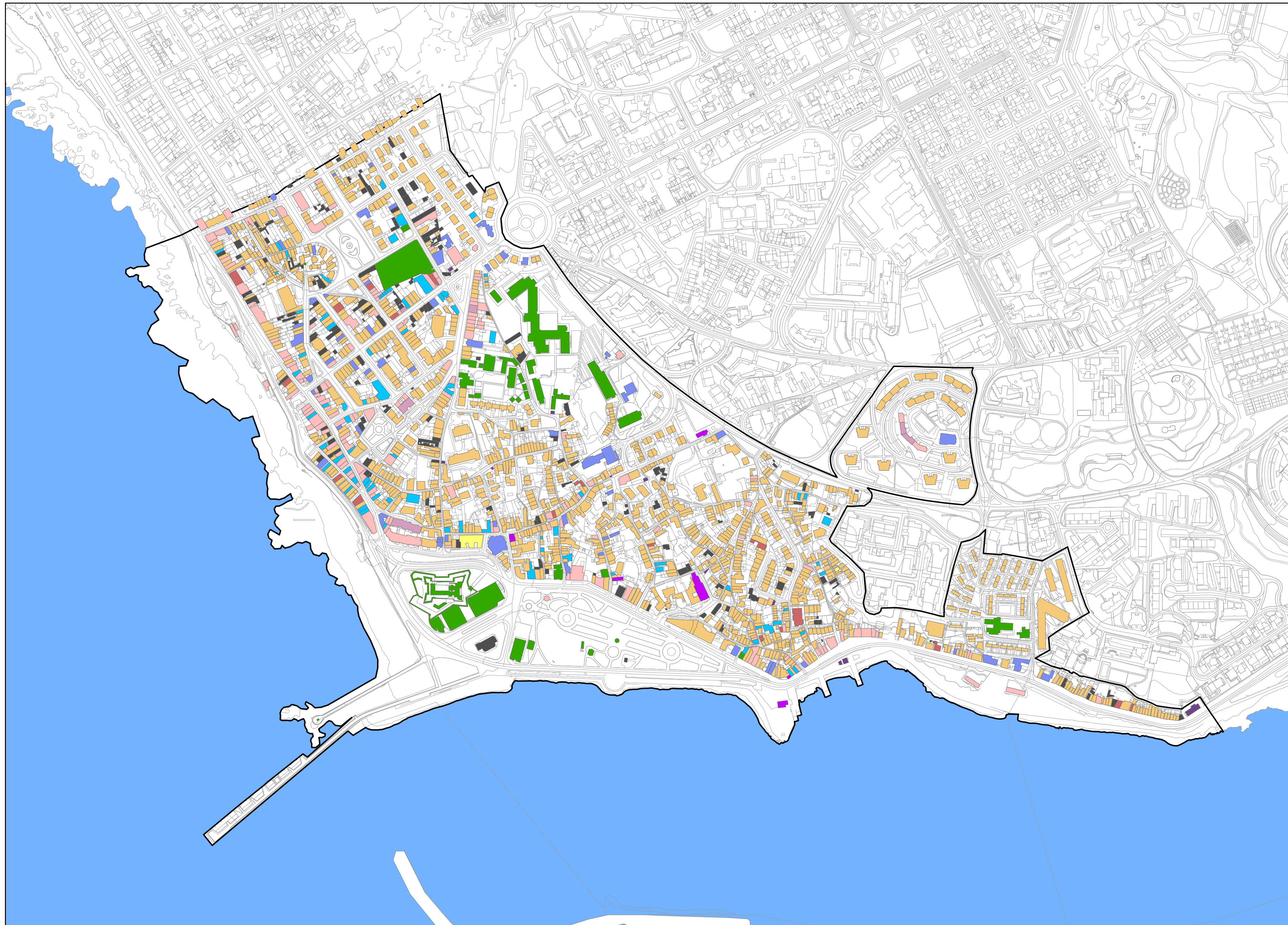
ORU DA FOZ VELHA
Planta 1 - Usos gerais do edificado

DATA: novembro 2024

1:5000

Entidade proprietária: Município do Porto
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerotopográfica, Lda, em 2017
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D
 Ortofotomapas Digitais Homologados de 2021 com resolução de 25cm georeferenciados em ETRS89/PT-TM06

Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Equidistância das curvas de nível: 5m
 Exatidão Posicional: planimetria $\pm 0,10m$ / altimetria $\pm 0,25m$
 Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão <math>< 5\%</math>, Classificação - % admissível de erros <math>< 5\%</math>
 Proprietário: Área Metropolitana do Porto



Limite da ARU da Foz Velha
Usos gerais do edificado no rés-do-chão
 Alojamento local
 Armazém
 Comércio
 Culto
 Equipamento
 Empreendimento turístico
 Habitação
 Infraestrutura
 Misto (com habitação)
 Misto (sem habitação)
 Serviços
 Sem informação / Anexos / Garagens

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
 DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Porto.

ORU DA FOZ VELHA
Planta II - Usos gerais do edificado ao Rés do Chão
 DATA: novembro 2024

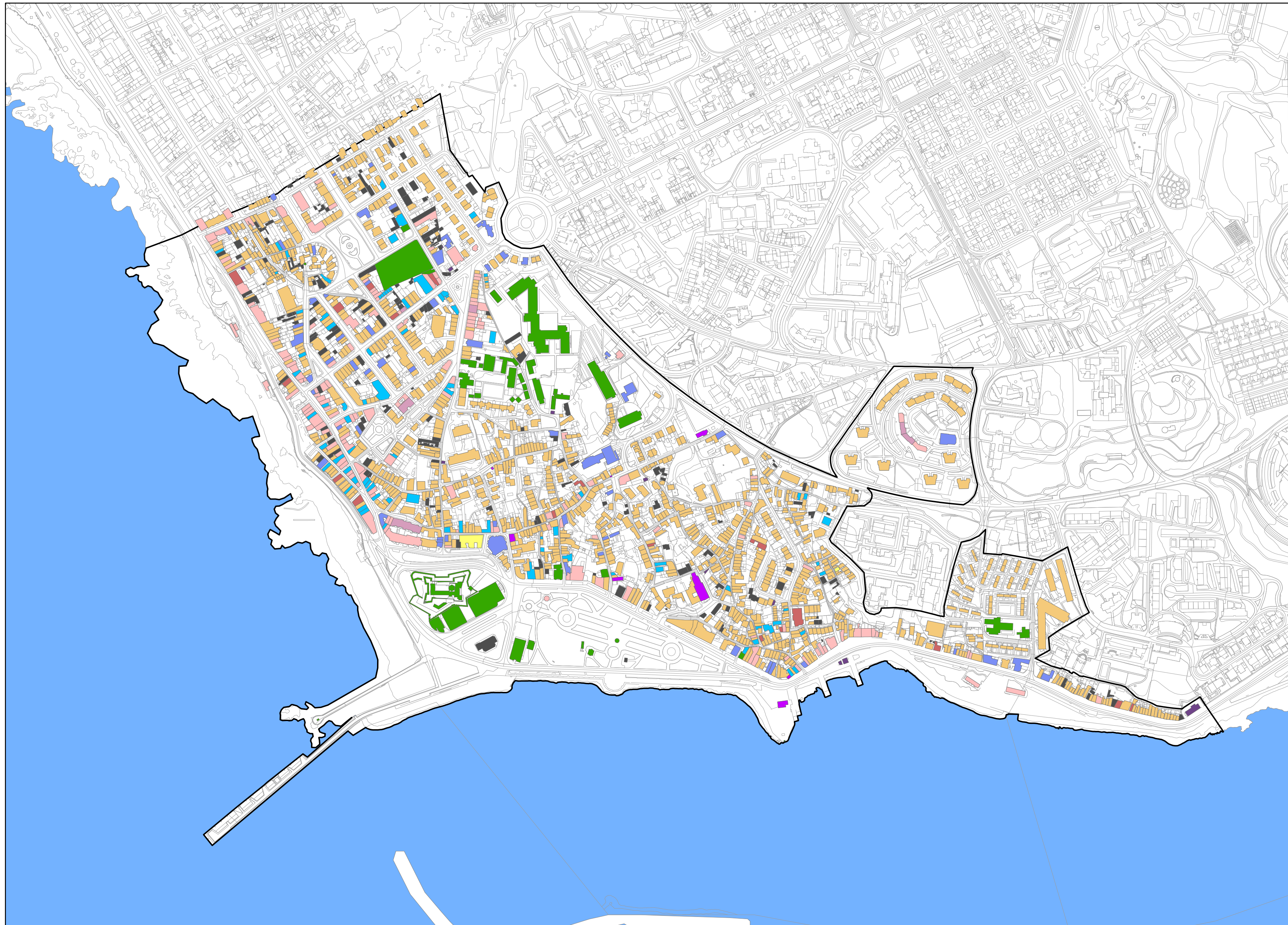
1:5000

0 125 250 Metros

N


Entidade proprietária: Município do Porto
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerotopográfica, Lda, em 2017
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D
 Ortofotomapas Digitais Homologados de 2021 com resolução de 25cm georeferenciados em ETRS89/PT-TM06

Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Equidistância das curvas de nível: 5m
 Exatidão Posicional: planimétrica $\pm 0,15m$ / altimétrica $\pm 0,25m$
 Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão e comissão <math>< 5\%</math>; Classificação - % admissível de erros <math>< 5\%</math>
 Proprietário: Área Metropolitana do Porto


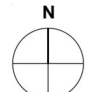


Limite da ARU da Foz Velha
Usos gerais do edificado no rés-do-chão
 Alojamento local
 Armazém
 Comércio
 Culto
 Equipamento
 Empreendimento turístico
 Habitação
 Infraestrutura
 Misto (com habitação)
 Misto (sem habitação)
 Serviços
 Sem informação / Anexos / Garagens

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
 DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

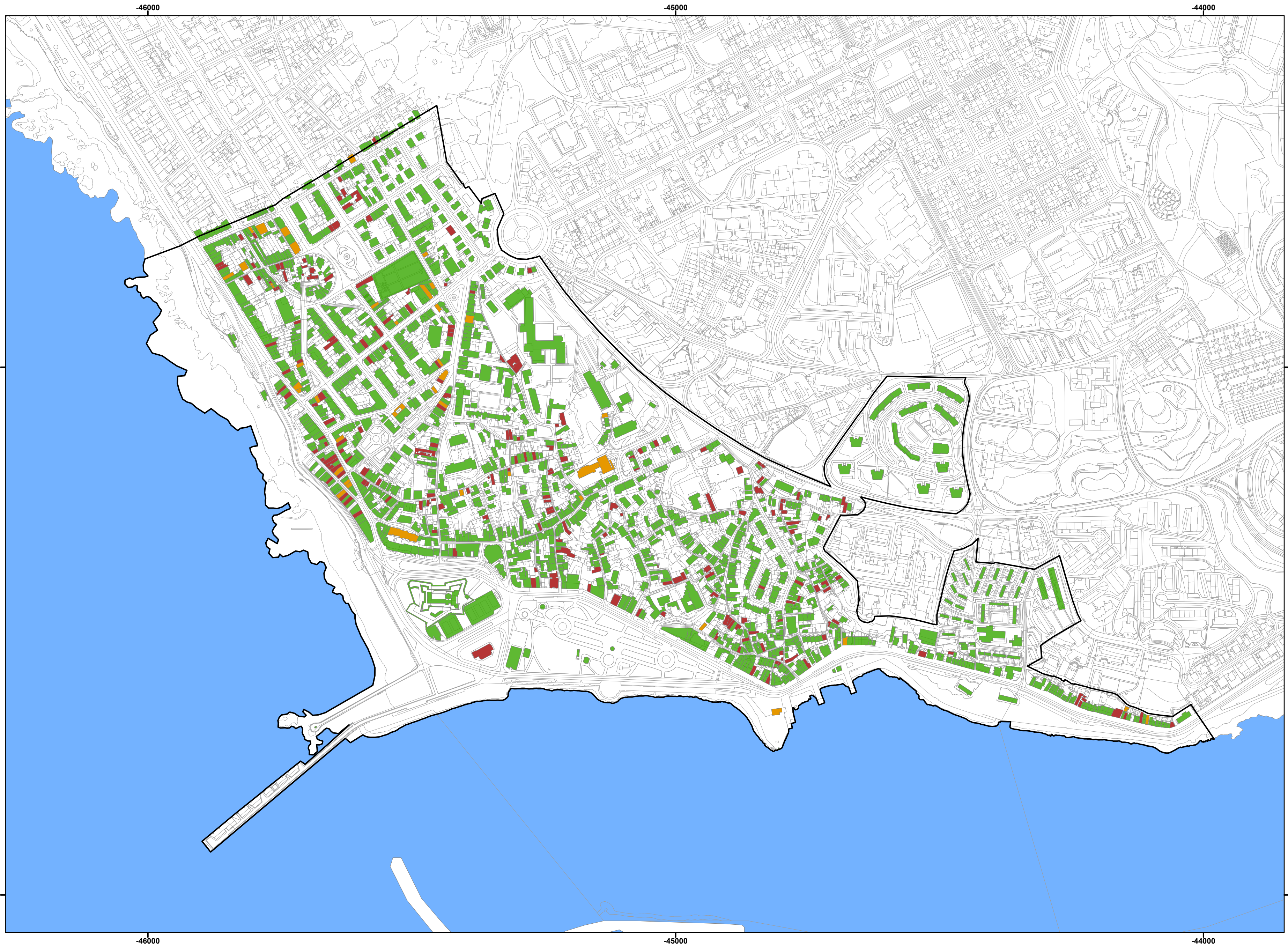


ORU DA FOZ VELHA
Planta II - Usos gerais do edificado ao Rés do Chão
 DATA: novembro 2024

1:5000



Entidade proprietária: Município do Porto
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerotopográfica, Lda, em 2017
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D
 Ortofotomapas Digitais Homologados de 2021 com resolução de 25cm georeferenciados em ETRS89/PT-TM06

Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Equidistância das curvas de nível: 5m
 Exatidão Posicional: planimétrica $\pm 0,10m$ / altimétrica $\pm 0,25m$
 Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão e comissão <math>< 5\%</math>; Classificação - % admissível de erros <math>< 5\%</math>
 Proprietário: Área Metropolitana do Porto



- Limite da ARU da Foz Velha
- Ocupação**
- Desocupado
- Ocupado
- Parcialmente ocupado
- Sem informação

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

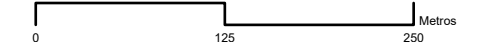
DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO



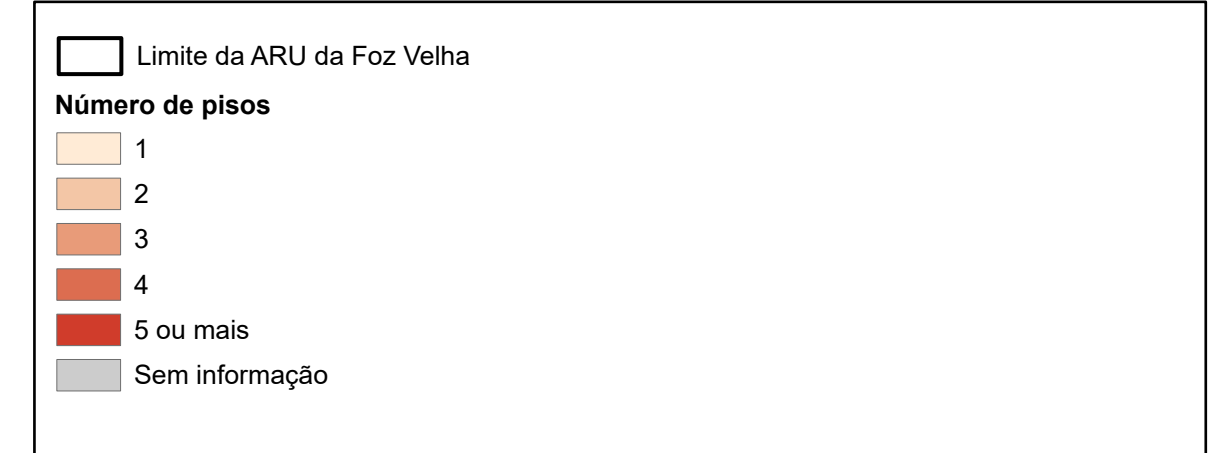
ORU DA FOZ VELHA
Planta IV - Ocupação

DATA: novembro 2024

1:5000



Entidade proprietária: Município do Porto Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerotopográfica, Lda, em 2017 Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B Equidistância das curvas de nível: 5m
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C Exatidão Posicional: planimétrica $\pm 0,15m$ / altimétrica $\pm 0,25m$
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão <math>< 5\%</math>, Classificação - % admissível de erros <math>< 5\%</math>
 Ortofotomapas Digitais Homologadas de 2021 com resolução de 25cm georeferenciadas em ETRS89/PT-TM06. Proprietário: Área Metropolitana do Porto.



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
 DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

Porto.

ORU DA FOZ VELHA
Planta V - Número de pisos
 DATA: novembro 2024

1:5000

0 125 250 Metros

N

Entidade proprietária: Município do Porto
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerotopográfica, Lda, em 2017
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D
 Ortofotomapas Digitais Homologados de 2021 com resolução de 25cm georeferenciados em ETRS89/PT-TM06

Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Equidistância das curvas de nível: 5m
 Exatidão Posicional: planimétrica $\pm 0,15m$ / altimétrica $\pm 0,25m$
 Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão <math>< 5\%</math>; Classificação - % admissível de erros <math>< 5\%</math>
 Proprietário: Área Metropolitana do Porto



Limite da ARU da Foz Velha

Equipamentos na envolvente com impacto na ORU da Foz Velha

AE : A Escola - Infantil e Jardim de Infância, IPSS"	EBP : Escola Básica da Pasteleira	MACFS : Museu de Arte Contemporânea da Fundação de Serralves
CEBES : CEBES - 2/ 3.º ciclo	EBPG : EB1/JI Paulo da Gama	MPR : Museu do Porto - Reservatório
CEM : Conjunto de Equipamentos Municipais (Piscina Municipal Eng.º Armando Pimentel e Polícia Municipal do Porto)	ADRP : Associação Desportiva e Recreativa da Pasteleira	PF : Piscinas do Fluvial
CK : Colégio CEBES KIDS	FS : Fundação de Serralves	
CS : CEBES - Secundário	FUP : FITNESS-UP FOZ	
EBFT : Escola Básica de Francisco Torrinha	JICSP : Jardim Infantil do Centro Social da Pasteleira	
	JINSA : Jardim Infantil N.º Sr.ª da Ajuda	

Sistema Patrimonial

- Percurso identitário
- Conjunto e imóvel de valor patrimonial classificado (conjunto da Foz Velha)

Sistema Ambiental

Corredores verdes

- existente
- proposta
- Área de risco a salvaguardar
- Áreas verdes existentes (jardins, praças e largos)

Sistema de Circulação e Transportes

Ferrovias ultra ligeiras

- existente
- proposta
- Rede ciclável estruturante
- Programa de transporte público geral - "Eco Local"

Sistema Funcional

Centralidades urbanas na ORU

- Área de comércio e serviços de proximidade consolidado
- Área de dinamização comercial e de serviços a potenciar
- Área de dinamização cultural e de conhecimento

Equipamentos coletivos

- Existentes
- A requalificar
- Reconversão da funcionalidade do equipamento

1: Junta da União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde (Pólo - Foz do Douro)	7: Antigo Sanatório da Foz do Douro
2: Mercado da Foz do Douro	8: Clube de Minigolfe do Porto
3: Universidade Católica Portuguesa e EB1 de S. João da Foz	9: Igreja Paroquial de São João Baptista
4: Oporto British School - Instituto Cultural Britânico do Porto	10: Centro de incubação e Aceleração do Porto (ANJE)
5: Forte de S.º João Baptista	11: Centro Social Rainha D. Leonor - Obra Diocesana de Promoção Social
6: Lawn Tennis Clube da Foz	12: CRI - Ocidental

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ORU DA FOZ VELHA
Modelo Territorial

DATA: janeiro 2025

ESCALA 1:5000

0 125 250 Metros

Cartografia Base de Referência - 1:1.000
Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
Equidistância das curvas de nível: 5m
Exatidão Posicional planimétrica $\pm 0,1m$ / altimétrica $\pm 0,25m$
Exatidão Temática: Completa - % admissível de erros de omissão e comissão $\le 5\%$; Classificação - % admissível de erros $\le 5\%$
Ortofotomapas Digitais Homologados de 2021 com resolução de 25cm georeferenciados em ETRS89/PT-TM06. Proprietário: Área Metropolitana do Porto.

Operação de Reabilitação Urbana FOZ VELHA

**Programa Estratégico de
Reabilitação Urbana (PERU)**

Relatório 02

outubro 2025



[Esta página foi propositadamente deixada em branco na versão digital]

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	6
1.1. Objetivos do projeto.....	6
1.2. Notas metodológicas	6
2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS	9
2.1. Visão.....	9
2.2. Objetivos e Eixos Estratégicos.....	10
2.3. Objetivos Específicos	11
3. ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA.....	13
3.1. Tipologia	13
3.2. Prazo de Execução	13
3.3. Prioridades e Operacionalização	13
4. PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	14
4.1. Domínios de Intervenção e Ações	14
DI1. EDIFICADO, CONJUNTOS E LUGARES	18
DI2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E ARQUEOLÓGICO, CONJUNTOS E LUGARES	25
DI3. AMBIENTE E PAISAGEM	37
DI4. INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE.....	53
DI5. COESÃO SOCIAL E DINÂMICA ECONÓMICA.....	62
DI6. AÇÃO SOCIAL.....	67
DI7. EQUIPAMENTOS COLETIVOS	72
DI8. ENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE LOCAL	79
4.2. Cronograma da Operação de Reabilitação Urbana.....	90
4.3. Programa de Investimento e de Financiamento	93
4.3.1. Programa de investimento	93
4.3.2. Pressupostos de investimento	97
4.3.3. Programa de financiamento	97
5. MODELO INSTITUCIONAL	103

6.	MEDIDAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL	104
7.	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS.....	105
7.1.	Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI).....	105
7.2.	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)	106
7.3.	Taxas devidas pelo estado de conservação	107
7.4.	Regulamento Municipal de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto	107
7.4.1.	Reabilitação urbana sem valorização energética (artigo 14.º).....	108
7.4.2.	Reabilitação urbana com valorização energética (artigo 15.º).....	108
7.5.	Taxas Municipais	109
7.5.1.	Isenções e reduções em matéria de reabilitação urbana	109
	ANEXOS Peças desenhadas.....	110

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Faseamento metodológico.....	7
Figura 2. Conteúdo documental e fases de execução.....	8
Figura 3. Níveis de operacionalização	9
Figura 4. Eixos Estratégicos.....	11
Figura 5. Ações definidas para a execução dos Domínios de Intervenção	17
Figura 6. Ações previstas no Domínio de Intervenção 1. Edificado, conjuntos e lugares	18
Figura 7. Ações previstas no Domínio de Intervenção 2. Património classificado e arqueológico, conjunto e lugares	25
Figura 8. Ações previstas no Domínio de Intervenção 3. Ambiente e paisagem	37
Figura 9. Ações previstas no Domínio de Intervenção 4. Infraestruturas e Mobilidade	53
Figura 10. Ações previstas no Domínio de Intervenção 5. Coesão social e dinâmica económica	62
Figura 11. Ações previstas no Domínio de Intervenção 6. Ação Social	67
Figura 12. Ações previstas no Domínio de Intervenção 7. Equipamentos coletivos	72
Figura 13. Ações previstas no Domínio de Intervenção 8. Envolvimento e participação da comunidade local	79

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1. Objetivos e Eixos Estratégicos.....	10
Tabela 2. Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos	12
Tabela 3. Domínios de Intervenção e Ações	15
Tabela 4. Identificação dos Programas e Ações do PE&PF (PDM 2021) na ARU da Foz Velha	91
Tabela 5. Cronograma das Ações	92
Tabela 6. Natureza do investimento	93
Tabela 7. Componentes do investimento.....	94
Tabela 8. Programa de Investimento e Financiamento	95
Tabela 9. Base de cálculo para intervenções no Edificado	97
Tabela 10. Base de cálculo para intervenções no espaço público	97
Tabela 11. Potenciais fontes de financiamento por Ação.....	102

SIGLAS E ACRÓNIMOS

AC	Área Crítica
APA	Agência Portuguesa do Ambiente
APDL	Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S.A.
ARPSI	Áreas de Risco Potencial Significativo de Inundações
ARU	Área de Reabilitação Urbana
CIVP	Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial
CMP	Câmara Municipal do Porto
CRMP	Código Regulamentar do Município do Porto
DI	Domínios de intervenção
Domus Social, E.M.	Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, E.M.
EE	Eixos Estratégicos
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
FNRE	Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado
ID	Código de identificação
IFRRU 2030	Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis
IPMA	Instituto Português do Mar e da Atmosfera
OE	Objetivos Estratégicos
OES	Objetivos Específicos
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
PE&PF	Programa de Execução e Plano de Financiamento
PGRI	Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da Região Hidrográfica do Douro
POC-CE	Programa da Orla Costeira de Caminha-Espinho
Porto Vivo, SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto
QFP	Quadro Financeiro Plurianual
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
RSI	Rendimento Social de Inserção
SAAS	Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social
Séc.	Século
STCP	Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, E.I.M., S.A
UF	União de Freguesias
UT	Unidade Territorial

1. INTRODUÇÃO

1.1. Objetivos do projeto

A aprovação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Foz Velha, publicada pelo Aviso n.º 10128/2024/2 do Diário da República n.º 92/2024, Série II de 13 de maio, estabeleceu que seria implementada uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) do tipo sistemática, através da elaboração um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU), nos termos do disposto no artigo 33.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), Lei n.º 32/2012 de 14 de agosto, na sua redação atual:

“A operação de reabilitação urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público.”¹

A determinação da Foz Velha ser considerado um território prioritário para reabilitação urbana, definiu que a área de intervenção da ARU optasse pela elaboração de uma ORU do tipo sistemática, orientada por um PERU que estabelece um conjunto de ações materiais e imateriais articuladas.

A aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação, venda forçada ou constituição de servidões². Esta opção permite ainda, no âmbito das unidades de intervenção, a criação de parcerias com entidades privadas, condição que não pode ser adotada em sede de operações de reabilitação do tipo simples.

1.2. Notas metodológicas

Para a elaboração deste projeto foram estabelecidas quatro fases de trabalho (Figura 1). Iniciou-se através de um documento metodológico orientador da sequência dos trabalhos e respetivas fases de execução. Seguiu-se a caracterização e diagnóstico do território da Foz Velha, cujo estudo de base fundamenta a subsequente definição das opções estratégicas e o esboço do modelo territorial. Por fim, tendo por base os pressupostos elencados na estratégia territorial, procedeu-se à definição da ORU sistemática através da elaboração do respetivo PERU.

¹ N.º 3 do artigo 8.º do RJRU, na sua redação atual.

² Artigo 32.º do RJRU, na sua redação atual.

Figura 1. Faseamento metodológico

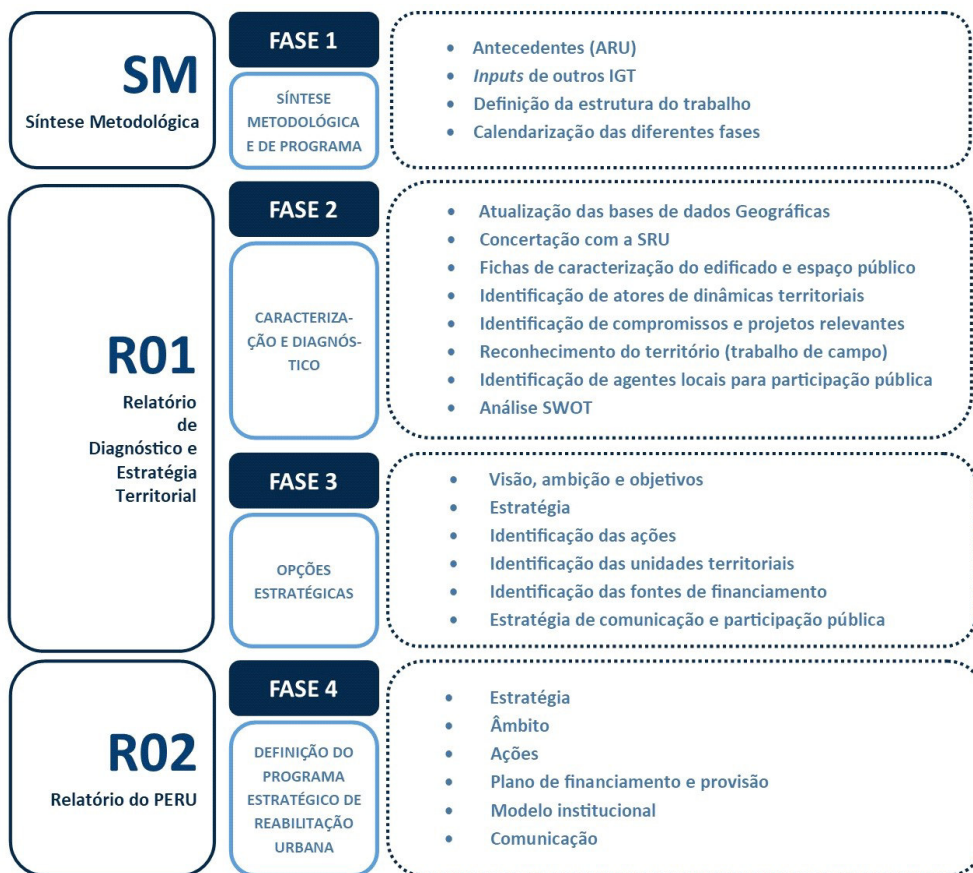


Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

O conteúdo documental final do projeto é composto por dois Relatórios - Relatório (R01) - Diagnóstico e Estratégia Territorial, e Relatório (R02) - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU).

A Figura 2 apresenta os temas e os tópicos abordados em cada documento e a respetiva fase de execução.

Figura 2. Conteúdo documental e fases de execução



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

2. OPÇÕES ESTRATÉGICAS

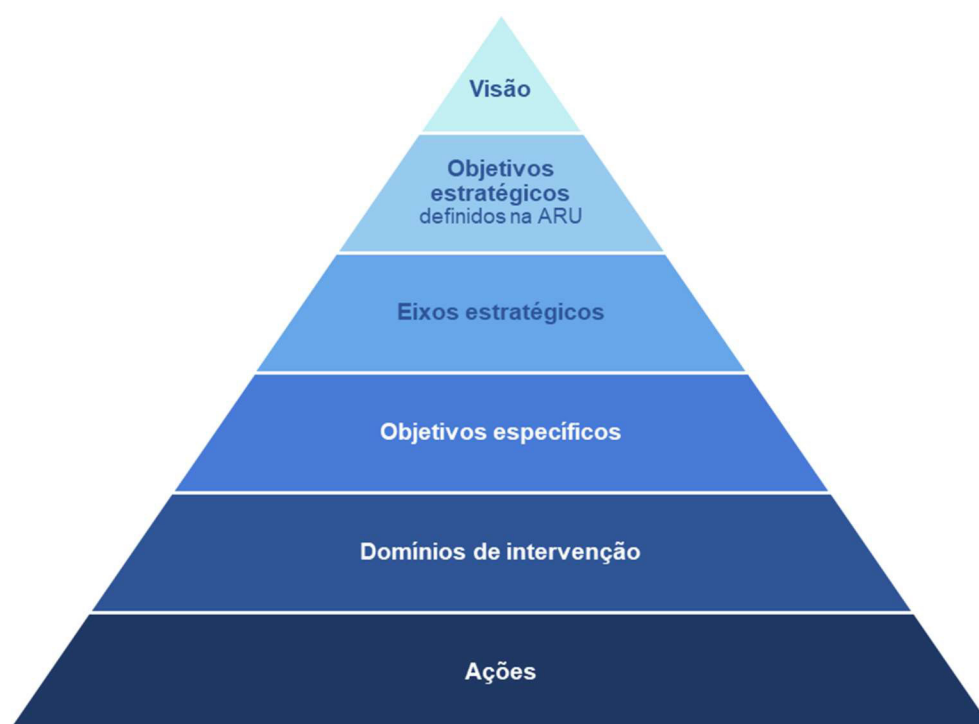
2.1. Visão

O futuro do território pressupõe a sua transformação num espaço urbano qualificado e coeso, bem integrado no espaço urbano da cidade do Porto, com capacidade de atração e de gerar valor. Preconiza-se nos seguintes termos a Visão estratégica para a Foz Velha:

“Território urbano com qualidade de vida, ancorado num paradigma de salvaguarda do património, mobilidade e ambiente, combinado com uma governança orientada para um desenvolvimento sustentável, integrado e harmonioso”.

A operacionalização da estratégia pressupõe a definição de níveis operacionais (Figura 3) alinhados com os objetivos estratégicos definidos na delimitação da ARU, que por sua vez enquadram os eixos estratégicos como os objetivos específicos. Finalmente são materializados por domínios de intervenção através da execução das respetivas ações.

Figura 3. Níveis de operacionalização



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

2.2. Objetivos e Eixos Estratégicos

O Relatório 01 - Relatório de Diagnóstico e Estratégia Territorial definiu a Matriz da Estratégia Territorial, identificando oito Eixos Estratégicos (EE) alinhados com os Objetivos Estratégicos (OE) estabelecidos na delimitação da ARU (Tabela 1).

Tabela 1. Objetivos e Eixos Estratégicos

Objetivos Estratégicos (OE)	Eixos Estratégicos (EE)
OE1. Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental	EE1. Património classificado e arquitetónico EE2. Ambiente natural e paisagem
OE2. Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos	EE3. Conetividade urbana integrada
OE3. Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade	EE4. Economia, inovação e emprego qualificado EE5. Funções urbanas qualificadas
OE4. Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes	EE6. Vitalidade urbana e coesão social
OE5. Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado	EE7. Inovação na comunicação e envolvimento em soluções

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

Estes Eixos Estratégicos (EE) configuram a estrutura base que dará corpo à **Visão**. A Visão de futuro para a Foz Velha é o resultado de uma reflexão técnica sobre o território para o qual se pretende uma intervenção de reabilitação urbana integrada que, por um lado, promova a valorização das suas potencialidades e a dinamização das estruturas e recursos locais, orientada por uma estratégia de desenvolvimento urbano criterioso e inclusivo da população residente, salvaguardando a identidade histórica, cultural e ambiental. Por outro, identifica um conjunto de ações que visam minorar os fatores com impacto negativo na qualidade de vida da população e contribuir para uma estruturação urbana do território.

Figura 4. Eixos Estratégicos



Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

2.3. Objetivos Específicos

Em cadeia com os Eixos Estratégicos (EE) foram estabelecidos Objetivos Específicos (OES), implicando um detalhe mais aproximado das intervenções pretendidas que se interligam numa lógica multisectorial de intervenção no território e no tecido social, conduzindo à definição dos Domínios de Intervenção (DI) e às respetivas Ações (A) para execução.

Tabela 2. Eixos Estratégicos e Objetivos Específicos

Eixos Estratégicos (EE)	Objetivos Específicos (OES)
EE1. Património classificado e arquitetónico	OES1 - Incentivar a reabilitação do edificado e a requalificação funcional
	OES2 - Promover e valorizar núcleos e lugares de referência e o património edificado
	OES3 - Promover a continuidade ecológica
EE2. Ambiente natural e paisagem	OES4 - Promover os ativos naturais, culturais e paisagísticos
	OES5 - Melhorar a resiliência e diminuir a vulnerabilidade do território face aos riscos naturais
EE3. Conetividade urbana integrada	OES6 - Proteger, qualificar e dinamizar os espaços verdes existentes, potenciando o seu usufruto pela população
	OES7 - Requalificar e promover eixos de conexão interna
	OES8 - Melhorar a rede de transportes públicos
EE4. Economia, inovação e emprego qualificado	OES9 - Qualificar os arruamentos locais e promover redes pedonais inclusivas
	OES10 - Atrair atividades económicas de valor acrescentado, para a criação de emprego
EE5. Funções urbanas qualificadas	OES11 - Apoiar a instalação e oferta de comércio e serviços de proximidade
	OES12 - Reabilitar o edificado existente, melhorando as condições habitacionais e de bem-estar dos residentes
	OES13 - Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
EE6. Vitalidade urbana e coesão social	OES14 - Melhorar a eficiência energética dos espaços públicos e das infraestruturas
	OES15 - Promover uma atuação local concertada de forma a minimizar os problemas sociais
	OES16 - Reforçar a oferta de equipamentos
EE7. Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	OES17 - Gerar dinâmicas colaborativas com os atores territoriais em diversos domínios da sustentabilidade territorial

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

3. ÂMBITO DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

3.1. Tipologia

Como definido na delimitação da ARU da Foz Velha, a ORU a desenvolver será do tipo sistemática, ou seja, através da definição de um PERU, associado ao investimento público que articule e alavanque o investimento privado, numa atuação integrada, visando a requalificação e a revitalização das várias componentes do território, como o edificado, o espaço público, as infraestruturas, os espaços verdes e os equipamentos de utilização coletiva.

A aprovação da ORU sistemática constitui causa de utilidade pública e confere poderes acrescidos ao Município para efeitos de imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas, empreitada única, demolição de edifícios, direito de preferência, arrendamento forçado, constituição de servidão, expropriação, venda forçada, reestruturação da propriedade, podendo ser criados programas complementares que promovam a reabilitação e reutilização do edificado.

3.2. Prazo de Execução

A ORU da Foz Velha deverá ser executada no prazo de 10 anos, desenvolvendo-se as intervenções propostas entre 2026 e 2035. Este prazo, de acordo com o estipulado pelo artigo 20.º do RJRU, poderá, eventualmente, ser prorrogado por mais 5 anos, até 2040, atingindo-se, assim, o âmbito temporal máximo fixado para a vigência de uma ORU (artigo 20.º, n.º 3 do RJRU).

Segundo o artigo 20.º-A do RJRU, e considerando a concretização integral da ORU, deverá ser regularmente promovida a avaliação da execução da operação, designadamente do grau de desenvolvimento do programa de ação definido e da prossecução dos objetivos estratégicos através da elaboração de relatórios anuais de monitorização produzidos pela entidade gestora, para apreciação da Assembleia Municipal.

3.3. Prioridades e Operacionalização

O programa da ORU, a desenvolver no capítulo seguinte, estabelece as prioridades de acordo com o impacto esperado de cada Domínio de Intervenção e respetivas Ações, tendo em consideração o impacto que terão nos respetivos EE, refletindo-se no cronograma de execução.

A operacionalização, para além de estabelecer as prioridades de execução, deve ter em conta o recurso às fontes de financiamento, devendo para tal fazer escolhas criteriosas e fundamentadas que atendam às várias componentes do investimento.

4. PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

4.1. Domínios de Intervenção e Ações

A concretização da estratégia de reabilitação urbana preconizada para a ARU da Foz Velha irá assentar na implementação de um conjunto de DI, que se assumem como as múltiplas dimensões sistémicas para a geração de dinâmicas estruturais de regeneração urbana para cada uma das unidades territoriais da ARU.

Estes DI resultam do modelo formulado na Estratégia Territorial (R01) e decorrem dos EE que sustentam e materializam a Visão e a ambição para o território, correspondendo a propostas concretas de intervenção que, no seu conjunto, visam a concretização dos OE e dos OES subjacentes à estratégia de reabilitação urbana da ARU da Foz Velha.

Em resultado deste processo identificaram-se oito DI que incidem de forma abrangente em diferentes pontos do território da ARU, abarcando intervenções, físicas ou imateriais, que dão sentido e concretizam a estratégia:

- **DI1.** Edificado, conjuntos e lugares;
- **DI2.** Património classificado e arqueológico, conjuntos e lugares;
- **DI3.** Ambiente e paisagem;
- **DI4.** Infraestruturas e mobilidade;
- **DI5.** Coesão social e dinâmica económica;
- **DI6.** Ação social;
- **DI7.** Equipamentos coletivos;
- **DI8.** Envolvimento e participação da comunidade local.

Os DI correspondem a intervenções integradas em locais específicos e que, atendendo às suas características, dimensão e efeitos potenciadores no território, ganham uma particular relevância na alavancagem da estratégia, funcionando como verdadeiros motores do processo global para a regeneração do território, espoletando vários efeitos contaminadores na envolvente.

Apesar de estarem organizados por eixo estratégico de intervenção e considerando a sua importância para a concretização dos objetivos estratégicos e específicos associados a esse eixo, terão, pela sua transversalidade nos sistemas agregadores definidos (ambiental, funcional, patrimonial e mobilidade), um impacto direto ou indireto na concretização dos objetivos associados a outros eixos de intervenção.

As intervenções que corporizam a ORU da Foz Velha enquadram-se na matriz dos oito DI operacionalizados através de **42** ações (Tabela 3).

Tabela 3. Domínios de Intervenção e Ações

Domínio de Intervenção	Ação
DI1. Edificado, conjuntos e lugares	A1.1. Reabilitação do edificado tipo “ilha”
	A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha
	A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira
	A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège
DI2. Património classificado e arqueológico, conjuntos e lugares	A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre
	A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz
	A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira “Foz Velha”
	A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição
	A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras
	A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes
	A2.7. Percurso do “americano”
	A2.8. Antigamente pela Foz Velha
	A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo
DI3. Ambiente e paisagem	A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água
	A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade
	A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo
	A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha
	A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco
	A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira
	A3.7. Valorização dos corredores verdes
	A3.8. Criação de percursos paisagísticos
DI4. Infraestruturas e mobilidade	A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade “Eco-Local”
	A4.2. Ciclovia estruturante
	A4.3. Intervenção na Rua de Diu
	A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica
	A4.5. Prolongamento da linha de elétrico
	A4.6. Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas
	A4.7. Estacionamento
DI5. Coesão social e dinâmica económica	A5.1. Maré de Sabores
	A5.2. Animar o comércio
DI6. Ação social	A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto
	A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território
	A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI
DI7. Equipamentos coletivos	A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro
	A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista
	A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto
DI8. Envolvimento e participação da comunidade local	A8.1. Música no Jardim
	A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade
	A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha
	A8.4. Fozquices
	A8.5. Plano de comunicação do PERU
	A8.6. Dinamização do fórum de cidadania

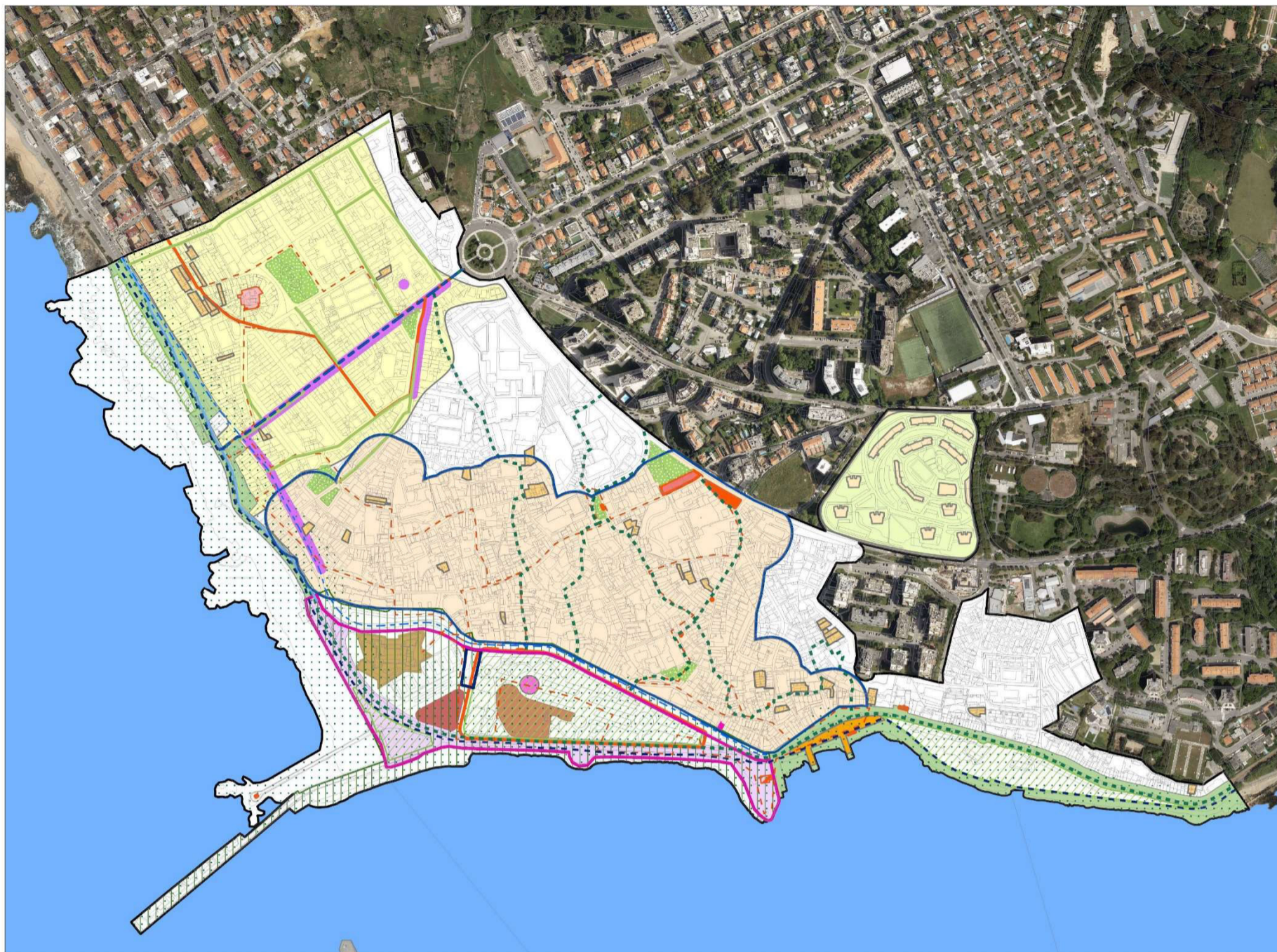
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

O mapa da Figura 5 e o Anexo 1 representam a distribuição espacializada de cada uma das ações propostas por cada domínio de intervenção.

Os DI e as respetivas Ações identificadas na Tabela 3 são apresentados nas páginas seguintes com uma descrição sucinta, acompanhados de planta de enquadramento espacial, mencionando os OE e os OES em que se inscrevem, assim como o nível de impacto esperado em cada um dos EE.

O conjunto das Ações definidas para a execução de cada DI estão sistematizadas em fichas-síntese, através de planta de localização e de um ortofotomapa representativo, uma breve descrição do conjunto de intervenções e tipologia. Segue-se um quadro de síntese com o tipo de intervenção, as entidades a envolver e o quadro de medições, quando aplicável. No plano financeiro é apresentado um quadro com indicação da estimativa do investimento e a sua natureza, a par das potenciais fontes de financiamento. Conclui-se com o cronograma previsional de execução.

Figura 5. Ações definidas para a execução dos Domínios de Intervenção



- | | |
|---|---|
| Limite da ARU da Foz Velha | A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade "Eco-Local" |
| A1.1. Reabilitação do edificado tipo "ilha" | A4.2. Ciclovia estruturante |
| A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha | A4.3. Intervenção na Rua de Diu |
| A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira | A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica |
| A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège | A4.5. Prolongamento da linha de elétrico |
| A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre | A4.6. Reabilitação e reforço das redes infraestruturas |
| A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz | A4.7. Estacionamento |
| A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira "Foz Velha" | A5.1. Maré de Sabores |
| A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição | A5.2. Animar o comércio |
| A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras | A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto |
| A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes | A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território |
| A2.7. Percurso do "americano" | A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI |
| A2.8. Antigamente pela Foz Velha | A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro |
| A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo | A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista |
| A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água | A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto |
| A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade | A8.1. Música no Jardim |
| A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo | A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade |
| A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha | A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha |
| A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco | A8.4. Fozquices |
| A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira | A8.5. Plano de comunicação do PERU |
| A3.7. Valorização dos corredores verdes | A8.6. Dinamização do fórum de cidadania |
| A3.8. Criação de percursos paisagísticos | |

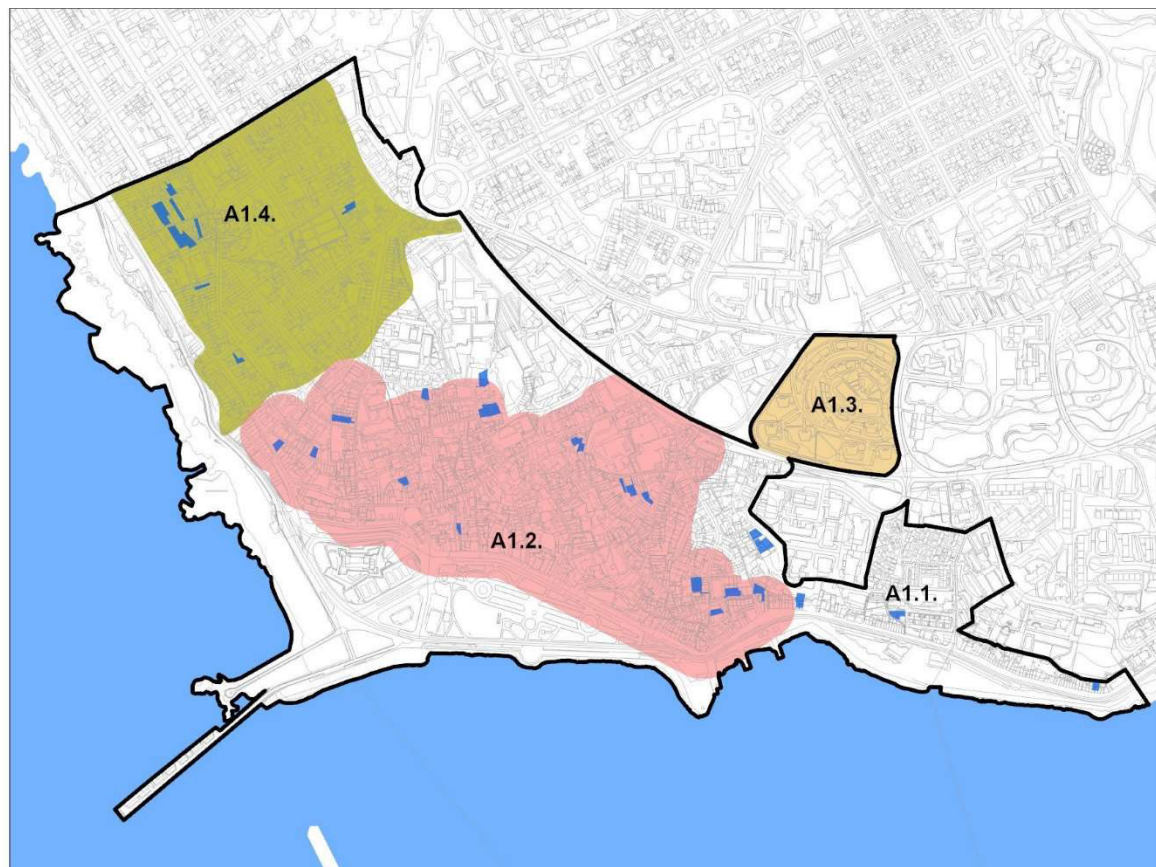
Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

DI1. EDIFICADO, CONJUNTOS E LUGARES

EE1. Património classificado e arquitetónico

EE5. Funções urbanas qualificadas

Figura 6. Ações previstas no Domínio de Intervenção 1. Edificado, conjuntos e lugares



-  Limite da ARU da Foz Velha
-  A1.1. Reabilitação do edificado tipo "ilha"
-  A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha
-  A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira
-  A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège



Objetivos Estratégicos (OE)	1	Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental
	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade

Objetivos Específicos (OES)	1	Incentivar a reabilitação do edificado e a requalificação funcional
	2	Promover e valorizar núcleos e lugares de referência e o património edificado
	12	Reabilitar o edificado existente, melhorando as condições habitacionais e de bem-estar dos residentes
	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
	14	Melhorar a eficiência energética dos espaços públicos e das infraestruturas

Ações	<p>A1.1. Reabilitação do edificado tipo “ilha”</p> <p>A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha</p> <p>A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira</p> <p>A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège</p>																					
Descrição	<p>Este domínio de intervenção centra-se no reforço da promoção de modelos mais sustentáveis de ocupação e utilização do território, baseados na valorização e criação de áreas urbanas, apostando na conciliação entre a habitação, os serviços, as atividades económicas e a mobilidade urbana.</p> <p>Os objetivos centrais deste domínio de intervenção alinham num modelo de desenvolvimento territorial sustentável, centrado na reabilitação e regeneração dos territórios existentes. Consiste numa estruturação territorial policêntrica, ambicionando responder às debilidades e necessidades urbanas do território, atuando no sentido de fortalecer e consolidar uma visão de desenvolvimento partilhada pelos agentes urbanos, promovendo as condições necessárias à competitividade, sustentabilidade e coesão sócio-territorial.</p> <p>As intervenções apontam para a promoção da qualidade do ambiente urbano, da eficiência energética e da sustentabilidade na utilização de recursos. As intervenções de reabilitação devem conduzir à melhoria das condições de segurança e de resiliência dos edifícios e espaços públicos e à valorização dos serviços urbanos, fomentando a economia circular, a mobilidade sustentável e a implementação de diferentes funcionalidades.</p> <p>A Foz Velha apresenta um sistema funcional essencialmente vocacionado para o uso habitacional. As áreas de comércio local identificam-se essencialmente no rés-do-chão dos edifícios localizados principalmente nos eixos urbanos mais importantes da ARU, designadamente nas Ruas da Senhora da Luz e de Diu. A implementação das ações visam resolver/minorar ambientes críticos e fortalecer ambientes com potencial, através de uma estratégia de intervenção urbana que aponte às soluções urbanas pretendidas. São apontadas ações de reabilitação urbana no edificado e no espaço público como condições importantes para a valorização do conjunto urbano. Promovem-se também ações impactantes na qualidade ambiental, funcionando como fator determinante para a atração de novos residentes e atividades, promovendo a consolidação e a criação de novos espaços funcionais dedicados à atividade económica, à cultura e ao conhecimento.</p>																					
Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)	<table border="0"> <tr> <td>EE1.</td> <td>Património classificado e arquitetónico</td> <td>••••</td> </tr> <tr> <td>EE2.</td> <td>Ambiente natural e paisagem</td> <td>••</td> </tr> <tr> <td>EE3.</td> <td>Conetividade urbana integrada</td> <td>••</td> </tr> <tr> <td>EE4.</td> <td>Economia, inovação e emprego qualificado</td> <td>••</td> </tr> <tr> <td>EE5.</td> <td>Funções urbanas qualificadas</td> <td>••••</td> </tr> <tr> <td>EE6.</td> <td>Vitalidade urbana e coesão social</td> <td>••••</td> </tr> <tr> <td>EE7.</td> <td>Inovação na comunicação e envolvimento em soluções</td> <td>••</td> </tr> </table> <p>--- Sem impacto • Impacto reduzido •• Impacto moderado ••• Impacto intenso</p>	EE1.	Património classificado e arquitetónico	••••	EE2.	Ambiente natural e paisagem	••	EE3.	Conetividade urbana integrada	••	EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado	••	EE5.	Funções urbanas qualificadas	••••	EE6.	Vitalidade urbana e coesão social	••••	EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	••
EE1.	Património classificado e arquitetónico	••••																				
EE2.	Ambiente natural e paisagem	••																				
EE3.	Conetividade urbana integrada	••																				
EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado	••																				
EE5.	Funções urbanas qualificadas	••••																				
EE6.	Vitalidade urbana e coesão social	••••																				
EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	••																				

A1.1. Reabilitação do edificado tipo “ilha”



Esta ação é orientada para a reabilitação do edificado tipo “ilha”. Diz respeito à melhoria das condições de salubridade, habitabilidade e morfologia. O diagnóstico territorial identificou 39 conjuntos habitacionais do tipo “ilha” ocupando cerca de 1ha, o equivalente a 1% do território da ARU.

Descrição

O tipo de intervenção nestes conjuntos urbanos, vai depender das suas características físicas, estado de conservação e condições de habitabilidade, devendo ter como prioridade o redimensionamento e melhoria das estruturas físicas do edificado, bem como o tratamento dos espaços livres no interior destes conjuntos, incrementando os índices de salubridade e higiene aceitáveis para a vida humana.

O objetivo desta ação pretende, sempre que possível, manter estes conjuntos proporcionando aos seus utentes espaços com melhores dimensões, condições de funcionalidade e de vivência urbana com o espaço urbano envolvente.

Tipo de intervenção Edificado

Principais entidades a envolver Privados

Medições

Edificado	Área de intervenção (m ²)
Obras ligeiras (520 €/m ²)	3154,30 m ²
Obras profundas (1265 €/m ²)	5668,20 m ²
Reconstrução/Construção Nova (1900 €/m ²)	1415,40 m ²

Investimento

Estimativa 11 499 769,00 € (não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Privada

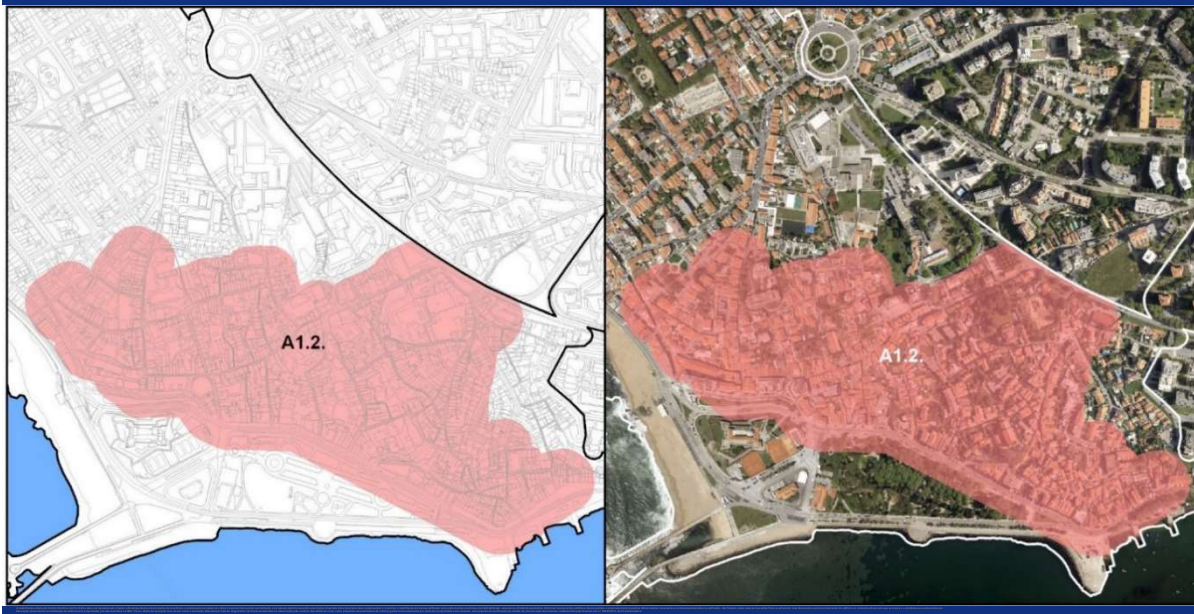
Fonte potencial de financiamento

Privado; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE); IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; Programa para Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível; 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha



A reabilitação urbana do conjunto da Foz Velha deve ser focalizada pela implementação de modelos de intervenção na habitação e no espaço público segundo uma lógica integrada. Esta ação deve compreender o incentivo à reabilitação do parque edificado para a melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional dos edifícios. Neste sentido, pretende-se dar respostas diferenciadas consoante os problemas detetados no edificado, não ficando preso apenas à questão física e estrutural, mas abarcando a própria integração do edifício no contexto urbano em que se insere e às atividades que pode promover.

Esta ação compreende a reabilitação de edifícios em propriedade privada inseridos na ARU. Para o efeito da operação teve-se em conta a avaliação efetuada em fase do diagnóstico territorial sustentado na observação exterior dos edifícios e tem como propósito uma estimativa do esforço global de investimento por parte dos proprietários dos imóveis, sem prejuízo da certificação do estado de conservação dos imóveis, estabelecida pelo Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Esta ação tem como especial atenção a intervenção no conjunto edificado que necessita de intervenções de reabilitação mais significativas. Estes representam 34% de edificações no Conjunto da Foz Velha e respetiva zona de proteção. É tido em consideração o levantamento do estado de conservação, incluindo edifícios que exigem obras profundas e ligeiras, em mau estado de conservação e em ruínas, para os quais se procura promover a sua reabilitação, melhorando as condições habitacionais e de bem-estar dos residentes, assim como valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade.

Descrição

Este espaço urbano apresenta a função habitacional como o uso dominante, mas com um elevado número de edifícios desocupados e em mau estado de conservação, aliado a uma fraca estrutura e qualidade do espaço público. É predominantemente constituído por edifícios de 1 ou 2 pisos. Este espaço apresenta potencialidades a serem fortalecidas, mas também fragilidades que devem ser mitigadas e/ou resolvidas. É um território com características singulares, com potencialidades de valorização, podendo assim oferecer uma boa qualidade de vida urbana aos residentes atuais e, simultaneamente apresentar uma forte atratividade para novos residentes.

Os pilares para a reabilitação urbana neste conjunto deve incidir no edificado e no espaço público, como ações complementares, funcionando em parceria para aumentar a qualidade do conjunto urbano. A intervenção no espaço público aponta fundamentalmente para a regularização do espaço de circulação e na aplicação de novos materiais no pavimento, com o objetivo de oferecer maior conforto para a utilização pedonal. Em algumas situações será adequado transformar os arruamentos em ruas de partilha, devido às dimensões dos seus perfis transversais.

Em paralelo devem ser aplicados critérios operacionais de intervenção que contribuam para a manutenção da qualidade urbana dos conjuntos edificados, não permitindo a sua descaracterização, mas promovendo a melhoria das condições de habitabilidade e de atração para outras funções.

Tipo de intervenção

Edificado e Espaço público



Principais entidades a envolver Município do Porto e privados

Medições

Edificado	Área de Intervenção
Obras ligeiras (520 €/m ²)	41 493,00 m ²
Obras profundas (1265 €/m ²)	11 385,90 m ²
Reconstrução / Construção nova (1900 €/m ²)	5677,30 m ²
Eixos Viários Reabilitar (120 €/m ²)	1672,10 m ²

Investimento

Estimativa 46 965 895,00 € *(não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)*

Natureza Pública e privada

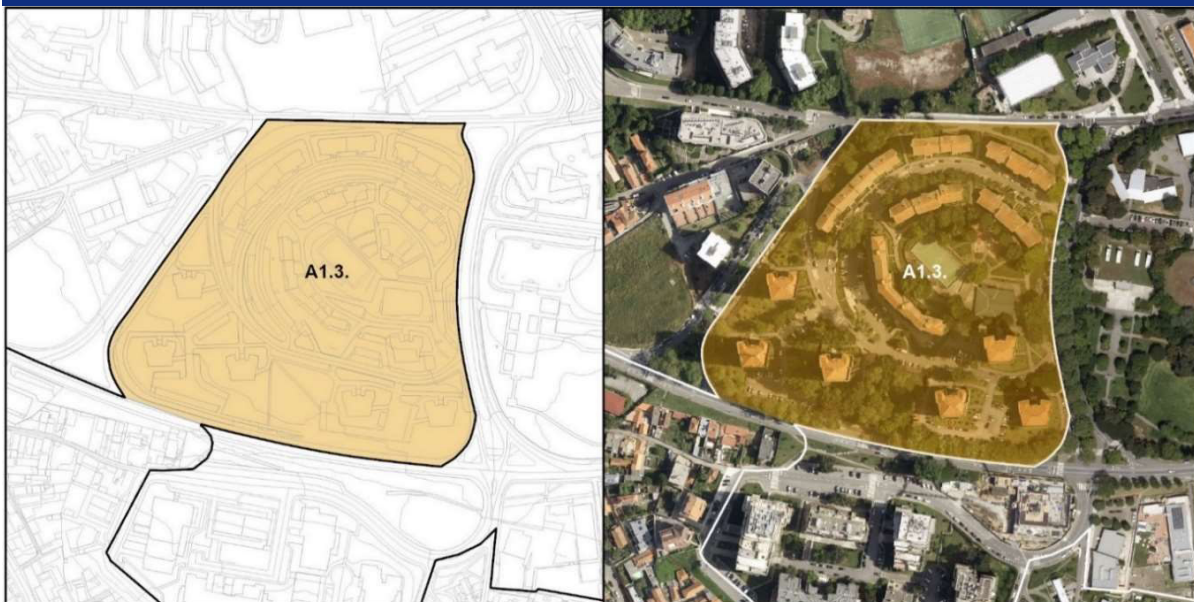
Fonte potencial de financiamento

Municipal; Privado; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE); IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; Programa para Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível; 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira



Descrição

Esta ação é orientada para a requalificação de um território com um desenho urbano bem definido, composto por duas malhas urbanas distintas. A malha mais a norte, é composta por edifícios contínuos, formando frentes urbanas com alguma dimensão, interligados por espaços públicos, vias rodoviárias e áreas de circulação pedonal, acompanhadas por áreas ajardinadas. O núcleo desta malha inclui um espaço de uso coletivo, composto por um recinto desportivo, um parque infantil e um edifício de apoio social, utilizado pela Associação de Moradores do Bairro Social da Pasteleira. A malha mais a sul é composta por seis edifícios torre, de 15 pisos, enquadrados por espaços de utilização pública ajardinados e espaços dedicados a estacionamento público e de acesso ao estacionamento privado dos edifícios.

Os pilares para a reabilitação urbana neste conjunto habitacional incidem no edificado e no espaço público (desenvolvido na ação A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira, do DI3. Ambiente e Paisagem), funcionando em parceria para qualificar e aumentar as vivências urbanas associadas à qualidade urbana deste conjunto. Devem ser intervenções que contribuam para a manutenção da sua imagem, promovendo a melhoria das condições de habitabilidade, de resolução de patologias nas infraestruturas do edifício e da fruição dos espaços públicos, tornando-os mais atrativos e com maior qualidade ambiental.

Tipo de intervenção Edificado

Principais entidades a envolver Privados

Medições

Edificado Obras ligeiras (520 €/m²)

Área de intervenção: 53 274,50 m²

Investimento

Estimativa 27 702 740,00 € (não inclui, estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Privada

Fonte potencial de financiamento

Privado; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE); IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsional

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
.

A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège



Descrição

O objetivo da ação centra-se na reabilitação urbana da área identificada, focada objetivamente no edificado identificado a necessitar de intervenção, de acordo com o estado de conservação identificado na fase de diagnóstico da ORU. A reabilitação urbana deve ser uma resposta dinâmica consoante os problemas detetados no edificado, designadamente na melhoria das condições de habitabilidade, segurança, eficiência energética, térmica e funcional dos edifícios, e promover a instalação de outras atividades, contribuindo para a diversidade funcional de forma a dar resposta às necessidades da população local.

Esta ação compreende a reabilitação de edifícios em propriedade privada inseridos na ARU. Para o efeito da operação teve-se em conta a avaliação efetuada em fase do diagnóstico territorial sustentado na observação exterior dos edifícios e tem como propósito uma estimativa do esforço global de investimento privado. Este conjunto apresenta 29,3% de edificações com estado de conservação a necessitar de obras profundas, ligeiras, em mau estado e em ruína.

Tipo de intervenção

Edificado

Principais entidades a envolver

Privados

Medições

Edificado	Área de intervenção (m ²)
Obras ligeiras (520 €/m ²)	39 225,70 m ²
Obras profundas (1265 €/m ²)	5510,30 m ²
Construção nova (1900 €/m ²)	3870,30 m ²

Investimento

Estimativa 34 721 463,50 € (não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Privada

Fonte potencial de financiamento

Privado; Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE); IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas; Programa para Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível; 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

DI2. PATRIMÓNIO CLASSIFICADO E ARQUEOLÓGICO, CONJUNTOS E LUGARES

EE1. Património classificado e arquitetónico

Figura 7. Ações previstas no Domínio de Intervenção 2. Património classificado e arqueológico, conjunto e lugares



Objetivos Estratégicos (OE)	1	Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental
Objetivos Específicos (OES)	1	Incentivar a reabilitação do edificado e a requalificação funcional
	2	Promover e valorizar núcleos e lugares de referência e o património edificado
Ações	A2.1.	Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre
	A2.2.	Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz

- A2.3.** Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira “Foz Velha”
- A2.4.** Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição
- A2.5.** Divulgação do Farolim de Felgueiras
- A2.6.** Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes
- A2.7.** Percurso do “americano”
- A2.8.** Antigamente pela Foz Velha
- A2.9.** Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo

Descrição

A designada Foz Velha, área classificada como conjunto de interesse público, constitui o principal objeto da intervenção patrimonial neste território, pela qualidade histórica e arquitetónica do conjunto edificado, envolvendo espaço público e privado, que inclui diferentes morfologias e tipologias histórico-arquitetónicas.

A arqueologia regista diferentes momentos e estratégias de exploração e ocupação do território, algumas das quais relativas a períodos recuados da nossa história. Salienta-se também a presença de vários conjuntos e imóveis de valor patrimonial (CIVP) que, pelo seu valor histórico e arquitetónico, devem ser alvo de medidas específicas para a sua valorização e salvaguarda.

O património da Foz Velha agrega ainda um conjunto de componentes físicas e imateriais, que se refletem no modo de ocupação do território, patentes tanto nos elementos edificados como também nas pequenas e estreitas ruas repletas de símbolos, tradições e vivências, que ainda hoje em dia persistem, mas que terão de ser preservadas sob o risco de se perderem. Este DI é composto por nove ações que visam a preservação do património existente, a sua promoção e divulgação.

Na UT Monte da Luz, distingue-se a zona em redor do antigo farol, pretendendo-se valorizar este conjunto edificado, criando um polo de interesse turístico e patrimonial. Esta ação articula-se com as intervenções propostas para a UT Passeio Alegre, ações relacionadas com o farolim de Felgueiras e o farol de S. Miguel-o-Anjo, também com interesse a nível de preservação e visitação. Nesta zona, merece também atenção o Jardim do Passeio Alegre, cuja requalificação está prevista no DI3 - Ambiente e Paisagem, propondo-se aqui a reabilitação e valorização dos elementos construídos, pelo seu valor patrimonial inerente.

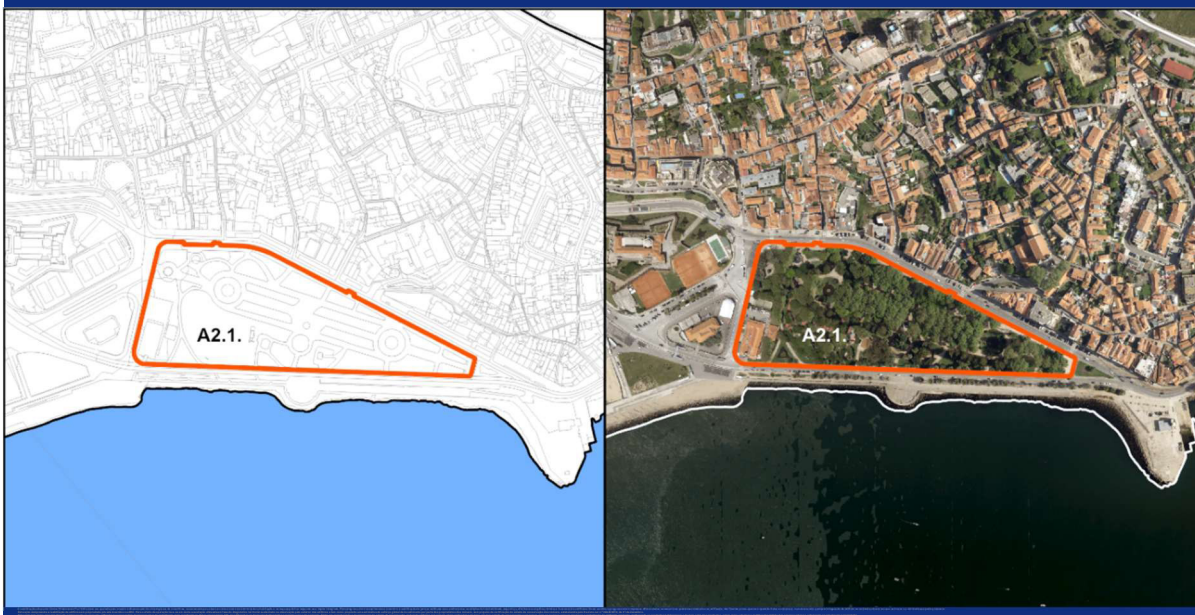
A terceira zona é o Núcleo piscatório da Cantareira, integrado na UT homónima, para a qual se pretende a reabilitação dos aprestos de pesca e a requalificação do espaço público envolvente, como forma de garantir as condições de permanência da atividade piscatória, e ao mesmo tempo valorizar as tradições associadas e preservar esta herança.

As ações a nível de património integram também a reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição e o espaço público associado, bem como a valorização dos elementos de água que pontuam este território, nomeadamente com a valorização, reabilitação e/ou reativação dos fontanários, chafarizes e aqueduto, que marcam os percursos da água pela Foz Velha.

Os percursos formam outra das linhas de ação integradas neste domínio, já que permitem visitar os vestígios do passado, passeando por locais outrora vivenciados de forma particular e visualizar os elementos mais marcantes. O percurso do “americano” constitui um dos caminhos mais emblemáticos da Foz Velha, que permitia trazer os veraneantes para as temporadas de banhos, atividade que tornou esta zona tão afamada. Além deste percurso turístico, pretende-se ainda a criação de um conjunto de outros roteiros temáticos que permitam aos visitantes, e mesmo aos próprios residentes, conhecer um pouco melhor este território, sensibilizando para a sua importância e perpetuação.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)	EE1.	Património classificado e arquitetónico	●●●				
	EE2.	Ambiente natural e paisagem	●●				
	EE3.	Conetividade urbana integrada	●				
	EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado	●				
	EE5.	Funções urbanas qualificadas	●●●				
	EE6.	Vitalidade urbana e coesão social	●●				
	EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	●				
---	Sem impacto	●	Impacto reduzido	●●	Impacto moderado	●●●	Impacto intenso

A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre



Descrição

Este jardim, com desenho de Émile David e situado à beira rio, encontra-se dotado de um conjunto de elementos patrimoniais de valor histórico e artístico que enriquecem a qualidade do espaço.

Propõe-se a reabilitação e valorização dos elementos construídos existentes, nomeadamente: estatuária, coreto e chafariz barroco.

Relativamente à estatuária e chafariz barroco, este último proveniente do claustro do extinto Convento de S. Francisco, propõe-se a sua limpeza, reabilitação e reativação.

O coreto existente deverá sofrer obras de reabilitação, bem como a instalação de infraestruturas necessárias à sua utilização em eventos periódicos (previstos na ação 8.1. Música no Jardim do DI8 - Envolvimento e participação da comunidade local).

Quanto aos dois obeliscos provenientes da quinta da Prelada, do traço de Nicolau Nasoni, propõe-se a sua limpeza.

Esta ação articula-se ainda com a ação "A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água" que, entre outras intervenções, visa a requalificação do Jardim do Passeio Alegre.

Tipo de intervenção

Edificado

Principais entidades a envolver

Município do Porto

Medições

Espaço Público

Limpeza, reabilitação e reativação de elementos construídos

Área de Intervenção

6 unidades

Investimento

Estimativa 25 000,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Pública

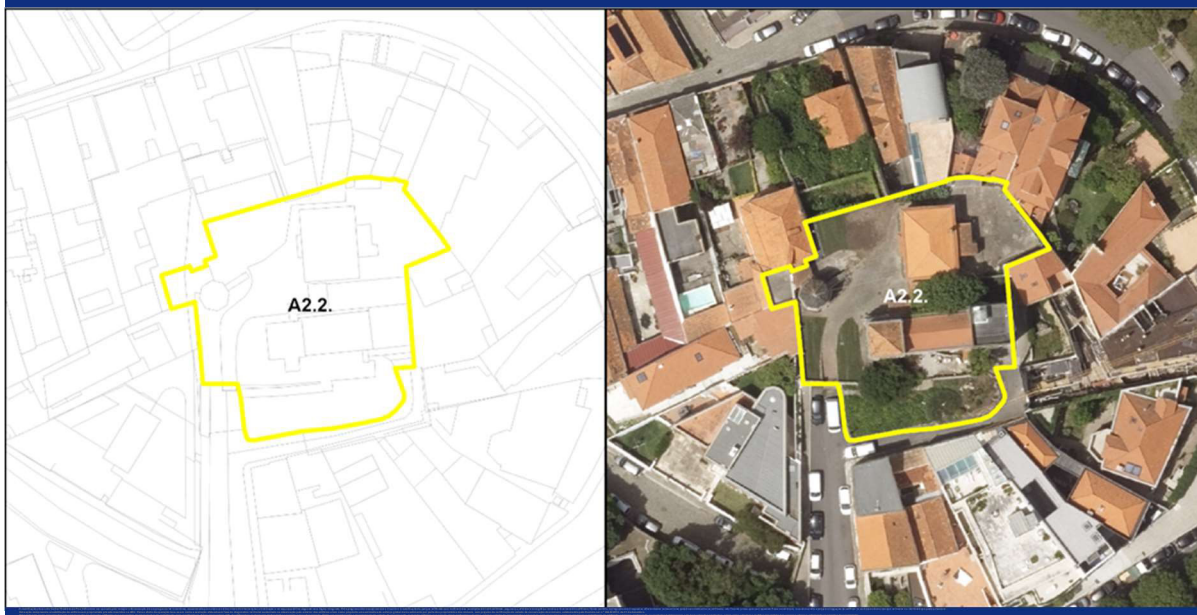
Fonte potencial de financiamento

Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz



A zona do Monte da Luz integra um conjunto de edifícios e elementos, que engloba o Farol de Nossa Senhora da Luz (também denominado «Farol da Luz» ou «Farol da Senhora da Luz») e instalações adjacentes, residência do faroleiro e torre de vigia octogonal.

Classificado de Interesse Municipal, este farol setecentista foi referência para a implementação do sistema nacional oficial de farolagem, documentando funcionalmente a tipologia de equipamento e os seus sucessivos melhoramentos. Existia uma pequena capela que foi bastante danificada durante o Cerco do Porto, da qual restam apenas alguns vestígios. Do lado exterior, num afloramento rochoso, encontra-se um conjunto de gravuras rupestres, não tendo sido possível estabelecer a sua cronologia. Todo o conjunto é merecedor de uma atenção cuidada pelo conjunto de elementos patrimoniais existentes, devendo promover-se a sua proteção, valorização e divulgação.

Descrição

Propõe-se a reabilitação do edificado existente, com a recuperação dos elementos identitários, dando condições para desempenhar novas funções, ligadas ao turismo e visitação. Deverá também ser efetuado um levantamento da totalidade do afloramento rochoso, de forma a analisar a existência de outras gravuras ainda não assinaladas, procedendo-se seguidamente à preservação destes vestígios, evitando a sua deterioração.

Pretende-se ainda a requalificação do espaço exterior, recuperação/tratamento dos muros e criação de uma pequena área de estadia, em que possam ser observadas as gravuras rupestres com associação de um elemento físico informativo e servir de miradouro para a paisagem envolvente.

Este conjunto deverá funcionar como local de paragem e de apoio aos participantes em percursos turísticos. O farol deve ser integrado na Rota dos faróis de Portugal.

Tipo de intervenção

Edificado e Espaço público

Principais entidades a envolver

Município do Porto e Administração Central

Medições

Espaço Público

Área de Intervenção

Edificado - Obras profundas (1265 €/m²)

570 m²

Espaço público (80 €/m²)

827 m²

Investimento

Estimativa 787 210,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Administração Central



Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•				

A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira “Foz Velha”



Esta ação visa a requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira, tanto a nível das estruturas existentes como do espaço público, de forma a proporcionar melhores condições de utilização pelos pescadores, e uma maior dinamização e valorização do espaço.

É fundamental a preservação do núcleo piscatório e a sua memória, requalificando-o e tornando-o mais adequado às funções inerentes ligadas com a atividade piscatória. Pretende-se a reabilitação dos aprestos/abrigos dos pescadores que se encontram degradados e desadequados para as suas necessidades.

Descrição O espaço público envolvente deverá ser requalificado, dando mais condições de conforto para a sua utilização, com a organização das áreas destinadas a estacionamento e estadia, bem como a colocação de mobiliário urbano mais adequado (mesas e cadeiras). Em simultâneo deve ser implementado um sistema de limpeza e higiene urbana mais frequente de modo a evitar acumulação de lixo, detritos e maus cheiros.

Pretende-se ainda a instalação de um cais para passageiros, aproveitando as estruturas existentes, de forma a potenciar a criação de um serviço de ligação entre diferentes pontos fluviais, com o mesmo conceito proposto na ORU de Lordelo do Ouro, podendo ser aplicado um modelo similar do projeto piloto “Andante atravessa o Douro”.

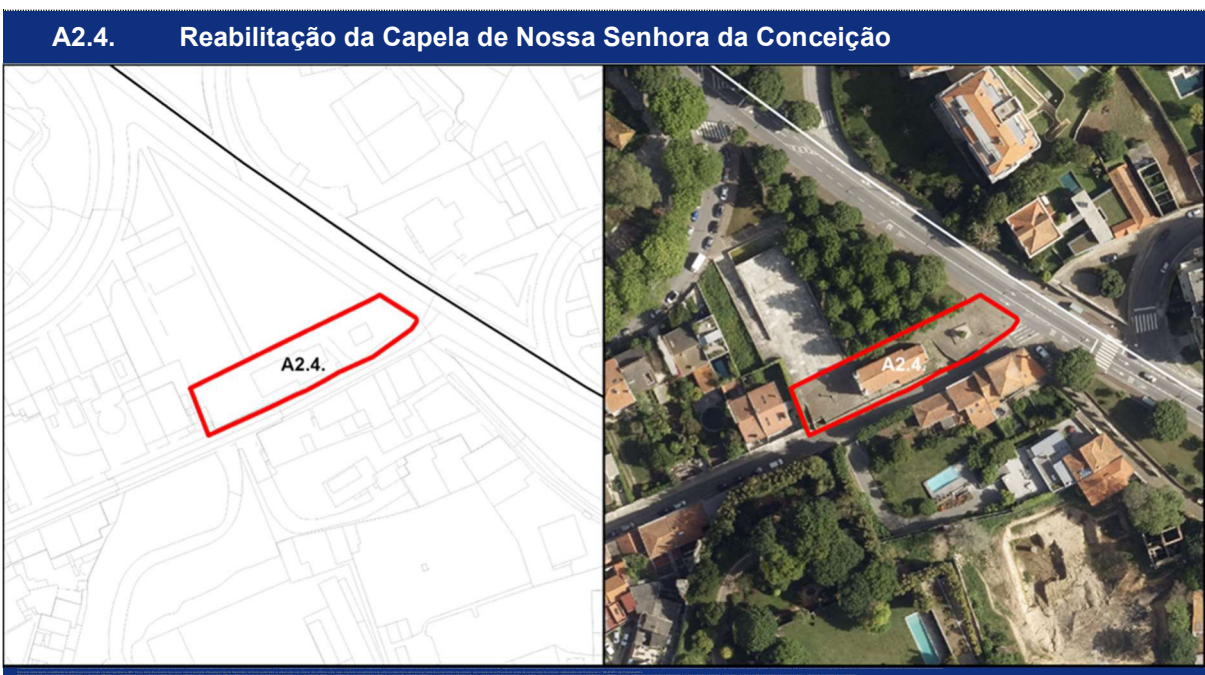
Tipo de intervenção	Espaço público e Edificado
Principais entidades a envolver	Município do Porto e Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S.A. (APDL) e Transportes Metropolitanos do Porto (TMP)

Medições	
	Área de Intervenção
Requalificação dos Aprestos/abrigos - Obras ligeiras (520 €/m²)	210 m ²
Requalificação de espaço público e instalação de cais (80 €/m²)	3157 m ²

Investimento	
Estimativa	361 760,00 € (não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)
Natureza	Pública

Fonte potencial de financiamento	
Municipal; Administração Central	

Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
			•	•					



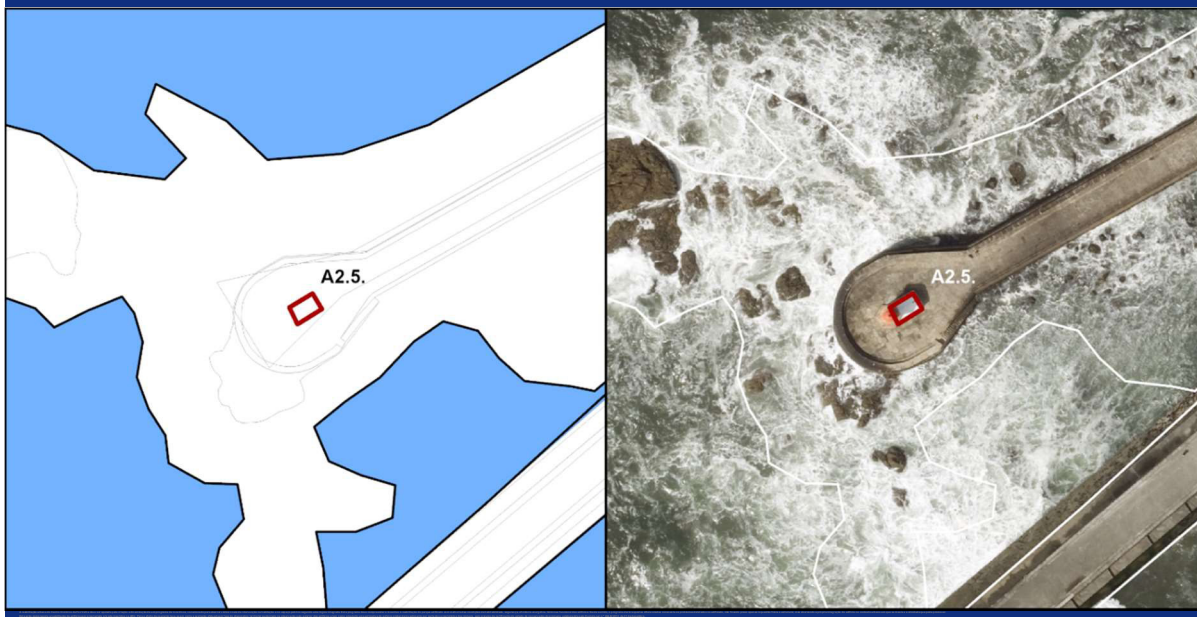
Descrição

Esta capela do séc. XVI, originariamente dedicada a S. Sebastião, situa-se sobre uma ampla plataforma requalificada no âmbito da Porto 2001, mas carecendo de pequenas intervenções de requalificação.

Propõe-se a reabilitação deste edifício religioso, na resolução das patologias existentes, bem como a colocação de sinalética informativa. Propõe-se ainda a requalificação do seu adro envolvente, com a limpeza do pavimento, instalação de mobiliário urbano (bancos, papeleiras, ...), colocação de iluminação cénica e limpeza do cruzeiro.

Tipo de intervenção	Edificado e Espaço público								
Principais entidades a envolver	Município do Porto e Paróquia de São João da Foz								
Medições									
Espaço Público		Área de Intervenção							
Requalificação da capela	Obras ligeiras (520 €/m ²)	181 m ²							
Instalação de equipamentos	1000 €	Valor global							
Espaço público	80 €/m ²	733 m ²							
Investimento									
Estimativa	153 760,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)								
Natureza	Pública e privada								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal e Privado									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
				•	•				

A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras



Descrição

Os faróis sempre foram um local de fascínio para as populações e para os turistas, quer pela ideia mística do seu isolamento, quer pelo património arquitetónico e científico que lhes está associado.

Reconhecendo este interesse, consubstanciado nos milhares de pedidos de visitas que anualmente chegavam à Direção de Faróis, e inserido na política de divulgação da história, património e atividade dos faróis e faroleiros, foi implementado um projeto piloto de abertura de alguns faróis ao público. Esta iniciativa, com início em 2011, tem demonstrado uma grande adesão por parte do público, com um número crescente de visitantes todos os anos.

Esta ação alinha-se com o descrito, visando a criação de mais uma área a divulgar nos roteiros turísticos e na divulgação do Farolim de Felgueiras através da sua inclusão na Rota dos Faróis do Núcleo Museológico da Direção de Faróis e Faróis de Portugal abertos a visitas impulsionadas pela Autoridade Marítima Nacional.

Tipo de intervenção

Imaterial

Principais entidades a envolver

Ministério da Defesa Nacional e Direção de Faróis

Medições

Não aplicável

Investimento

Estimativa

Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas

Natureza

Pública

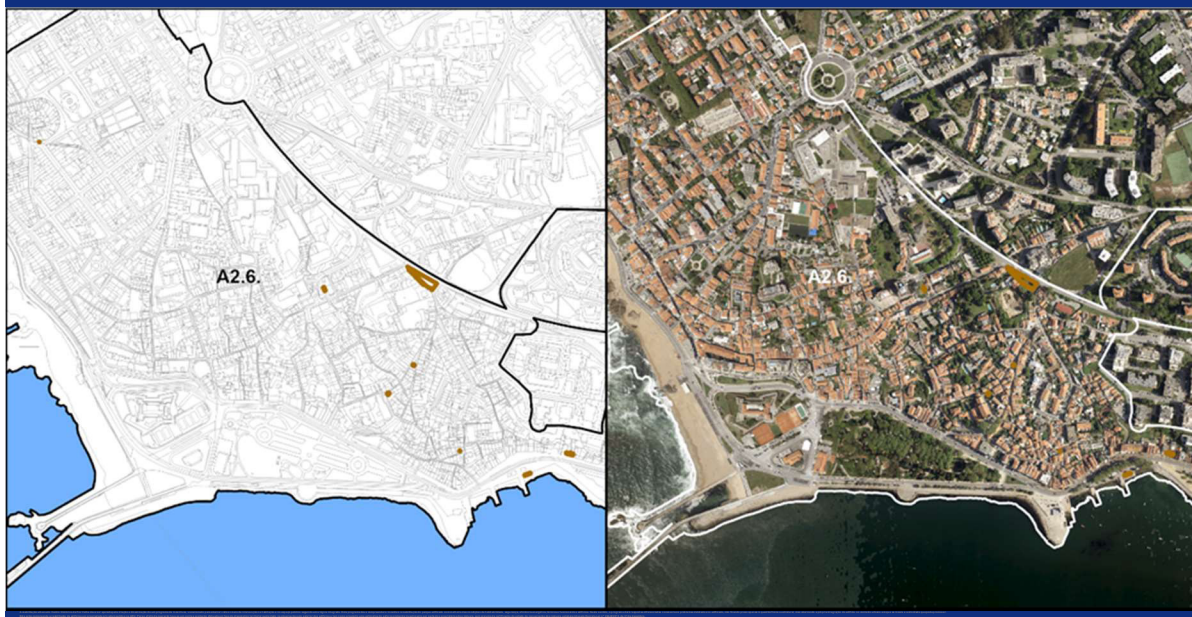
Fonte potencial de financiamento

Administração Central

Cronograma previsional

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes



Esta ação visa a valorização dos elementos patrimoniais ligados à água no território da ARU da Foz Velha, com a sua reabilitação e promoção da sua visitação.

Neste sentido, pretende-se a limpeza e reabilitação dos fontanários e chafarizes existentes, bem como, quando possível e adequado, a respetiva reativação.

Descrição

Sugere-se ainda a limpeza e estabilização do aqueduto. Trata-se de uma construção composta por uma ponte suspensa por dez arcos de volta inteira, por onde um canal descoberto, entretanto desaparecido, conduzia a água por efeito gravítico. Construída em pedra granítica, a estrutura reúne dois tipos de alvenaria em pedra: a regular emparelhada e a de enchimento. Toda a estrutura trabalha em conjunto de forma a garantir a sua solidez e robustez. Datável do século XVIII, de cerca de 1713, conduzia a água entre diversas propriedades, encontrando-se referências à Quinta da Ervilha, Quinta do Monte e a residência dos Beneditinos. Pretende-se reabilitar a estrutura e requalificar o espaço verde envolvente.

Junto aos elementos mais emblemáticos, devem ser colocadas placas identificativas bilingues, com uma pequena descrição.

Tipo de intervenção Edificado e Espaço público

Principais entidades a envolver Município do Porto

Medições

Reabilitação/reactivação e sinalética de fontanários, chafarizes e aqueduto

500 € / cada elemento

Área de Intervenção

7 unidades

Requalificação do espaço público envolvente ao aqueduto

80 €/m²

688 m²

Investimento

Estimativa 58 540,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
			•	•	•	•	•	•	•

A2.7. Percurso do “americano”



Descrição

Esta ação pretende a criação de um percurso turístico com alusão a alguns pontos ainda visíveis da antiga linha do comboio da Foz com recurso a placas identificativas. Esta linha, criada em 1874 pela Companhia Carris de Ferro do Porto, em 1878, começou a usar a tração a vapor num percurso que partia da Rotunda da Boavista, descia ao Bessa e à Fonte da Moura e rumava depois em direção à Foz, através de zona de campos a que se chamava o Lugar da Ervilha. O percurso era o seguinte: saía da Rotunda da Boavista, passava pela Avenida da Boavista, virava à esquerda antes do lugar da Fonte da Moura, atravessando a Rua de Tânger num viaduto, entre as casas. Entrava na área abrangida pela Foz Velha passando pelo mercado da Foz (as "Sete Casas"), passava em túnel na zona de Cadouços, depois num viaduto onde é hoje a Rua de Gondarém e daí seguia para Matosinhos.

Um pouco acima do largo de Cadouços foi construída a Estação de Cadouços (atualmente desaparecida), onde as locomotivas recebiam manutenção. Esta linha, que hoje cruzaria a Avenida do Marechal Gomes da Costa, e se prolongava então até ao rio Leça, só desapareceu em 1914. Pretende-se a criação de um percurso pedestre pela antiga linha do “americano” com recurso a sinalética informativa bilingue vertical com imagens antigas do comboio no seu percurso, complementada por um sistema de comunicação visual no pavimento, com paragens em determinados locais que outrora foram marcantes no seu funcionamento.

Tipo de intervenção	Espaço público								
Principais entidades a envolver	Município do Porto								
Medições									
Espaço Público		Área de Intervenção							
Sinalética	5500,00 €	Não aplicável							
Investimento									
Estimativa	5500,00 € <i>(não inclui estudos e projetos das empreitadas)</i>								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•	•	•	•	•

A2.8. Antigamente pela Foz Velha



Descrição

Esta ação visa a promoção e divulgação do património histórico e cultural da ARU da Foz Velha. Compreende, por um lado, a elaboração de um estudo/carta arqueológica e histórica da zona com georreferenciação e respetivo descritivo para compreender melhor a evolução urbana da área. Desta forma, podem ser criados percursos exploratórios com apoio em dispositivos físicos e digitais, que permitam ao visitante percorrer e conhecer os diferentes valores em presença.

Estes caminhos pelo património devem integrar a memória dos registos mais antigos, desde os mais facilmente observados aos que sobrevivem no subsolo, nomeadamente os utensílios lascados e recolhidos em diferentes intervenções arqueológicas, as cerâmicas da Idade do Bronze que têm uma função valorativa da dimensão temporal do território. Entre os vários percursos/roteiros a promover, destacam-se: “Percurso Banhos e Farol”, “Percurso Passeio Alegre – Foz Velha”, “Percurso Arquitetura Civil – Época Moderna”, e “Percurso do Castelo ao Mercado da Foz”.

Estes percursos e roteiros devem articular-se com as atividades realizadas no âmbito da ação “A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha”, que pretende a difusão da cultura e conhecimento associada ao lazer e à prática do desporto informal, dinamizando o conjunto da Foz Velha. Neste sentido, estes percursos devem ter pontos de informação/orientação/polos interpretativos no Forte de S. João Baptista, Farol/Capela de S. Miguel-o-Anjo e Monte da Luz, permitindo apoiar os visitantes pela ARU da Foz Velha, e dirigindo-os para o Reservatório – Museu do Porto que, localizado numa área adjacente, reúne os achados arqueológicos encontrados desta zona.

Tipo de intervenção

Imaterial e Espaço público

Principais entidades a envolver

Município do Porto

Medições

Sinalética

10 000,00 €

Área de Intervenção

Não aplicável

Investimento

Estimativa

10 000,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza

Pública

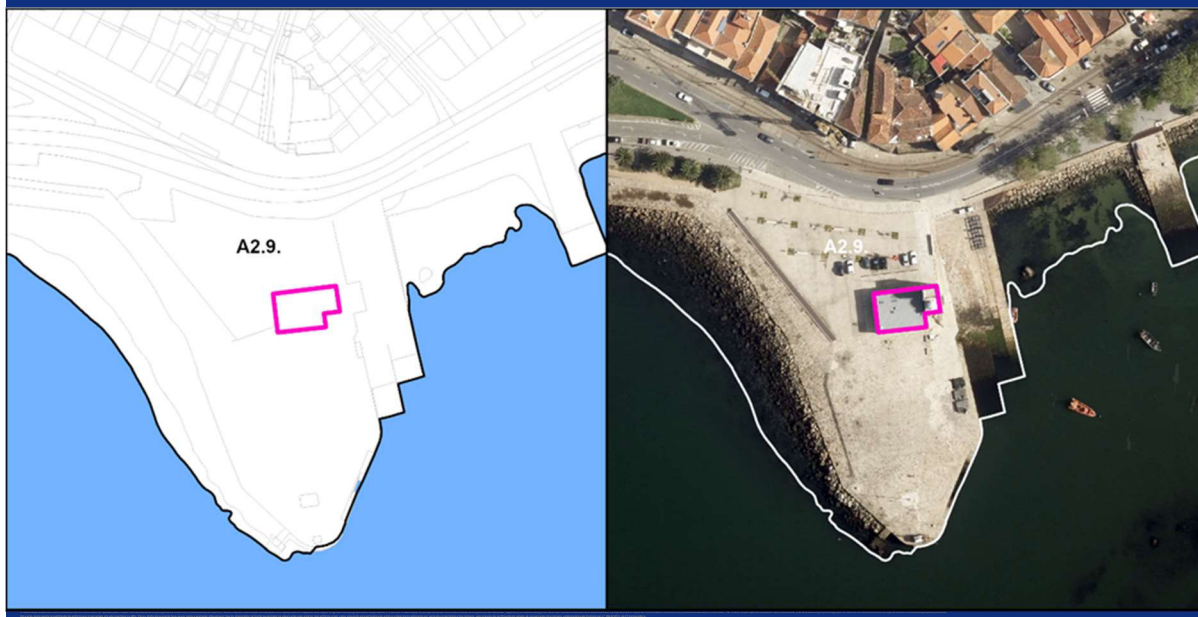
Fonte potencial de financiamento

Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo



Esta ação visa a utilização do Farol de S. Miguel-o-Anjo, também conhecido por Torre, Capela ou Ermida de S. Miguel-o-Anjo, como centro interpretativo da rede de percursos de índole histórico-cultural da Foz Velha.

Descrição

Tendo em consideração a recente requalificação do edifício, propõe-se utilizar a Sala-memória dos Pilotos (espaço já requalificado pelo Município do Porto) como ponto de apoio aos percursos na Foz Velha.

Deste modo, esta sala deverá ser preparada e equipada para poder albergar as funções de acolhimento e informação ao público, contendo equipamentos e materiais que auxiliem na partilha de conhecimento científico e histórico sobre o local. Deverá ainda conter panfletos e brochuras sobre o património da Foz Velha, a disponibilizar aos visitantes.

Tipo de intervenção Edificado e Imaterial

Principais entidades a envolver Município do Porto

Medições

Equipamentos e materiais 20 000,00 €

Área de Intervenção

Não aplicável

Investimento

Estimativa 20 000,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal

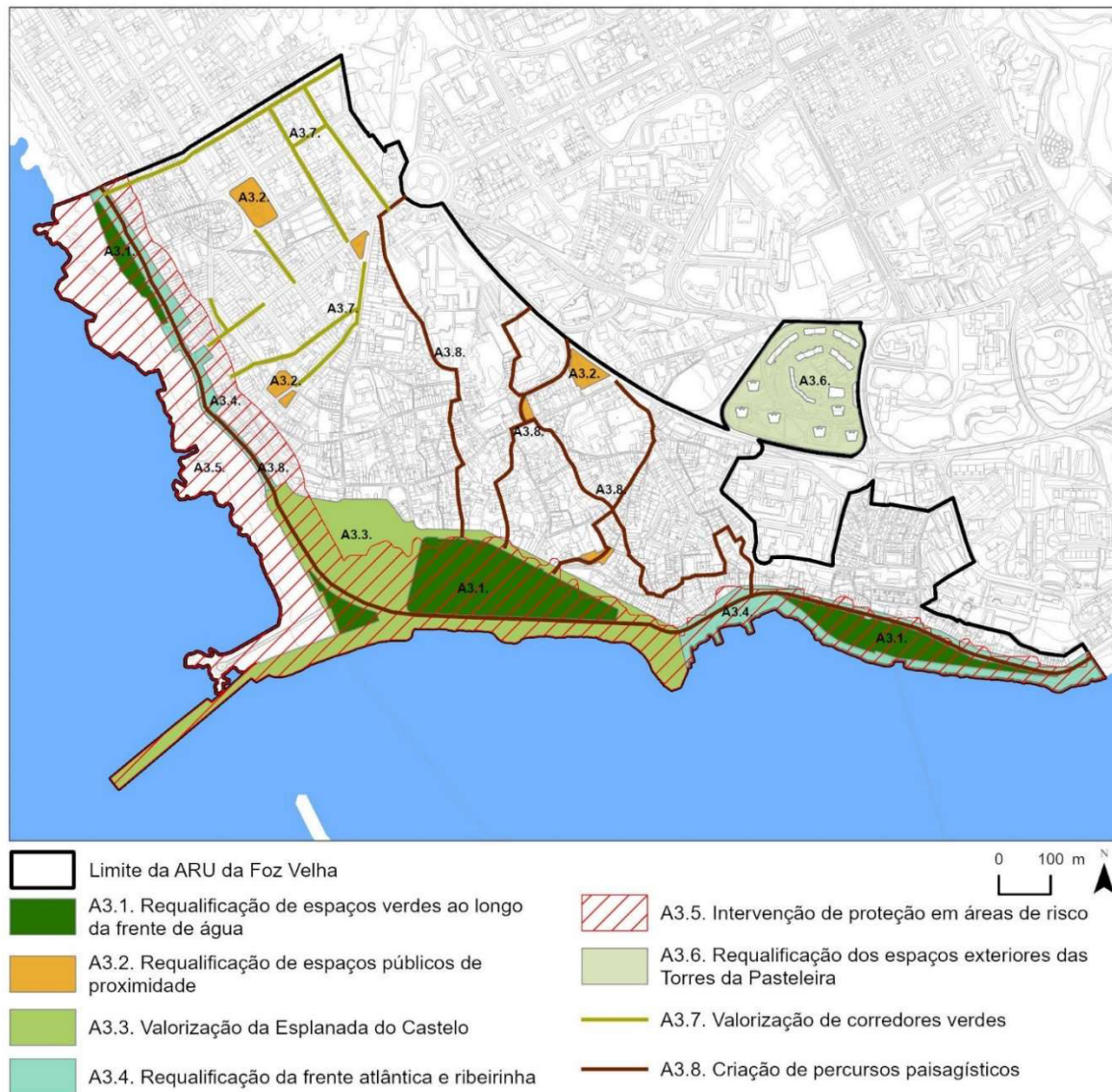
Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•								

DI3. AMBIENTE E PAISAGEM

EE2. Ambiente natural e paisagem

Figura 8. Ações previstas no Domínio de Intervenção 3. Ambiente e paisagem



Objetivos Estratégicos (OE)	1	Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental
	3	Promover a continuidade ecológica
	4	Promover os ativos naturais, culturais e paisagísticos
Objetivos Específicos (OES)	5	Melhorar a resiliência e diminuir a vulnerabilidade do território face aos riscos naturais
	6	Proteger, qualificar e dinamizar os espaços verdes existentes, potenciando o seu usufruto pela população
	Ações	A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água
	A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade	
	A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo	
	A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha	

- A3.5.** Intervenção de proteção em áreas de risco
- A3.6.** Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira
- A3.7.** Valorização dos corredores verdes
- A3.8.** Criação de percursos paisagísticos

Descrição

A ARU da Foz Velha detém um elevado valor ecológico e paisagístico, realçando-se a sua relação com o rio Douro e o oceano Atlântico.

Associada ao elemento água, verifica-se uma extensão significativa de área inundável, assim como áreas com risco de erosão, galgamento e inundação costeira. Os espaços verdes existentes são sobretudo espaços privados e de enquadramento, sendo parques os jardins de proximidade devidamente equipados e com utilização social diversificada. Torna-se necessária a adoção de uma estratégia integrada que vise a valorização dos espaços verdes e áreas naturais e o fomento dos seus serviços ecossistemáticos numa perspetiva conjunta, colmatando estes espaços com novas áreas e novas funções.

No DI Ambiente e Paisagem, as ações propostas visam a valorização dos sistemas naturais e ambientais existentes na ARU da Foz Velha, numa perspetiva de gestão integrada e conectividade ecológica. Assenta em quatro sistemas principais: água, espaços verdes, vistas/paisagem e conectividade ecológica.

Deve ser privilegiada a relação entre este território, o rio e o mar, promovendo e preservando a importância da água para a sua génese e desenvolvimento, tanto sob a perspetiva ecológica, como também fomentando a sua utilização social. No que se refere aos espaços verdes, a estratégia traçada visa a requalificação de espaços de proximidade, de forma a melhorar as suas condições de utilização e fruição social.

Na ARU, existem locais onde se pode observar a paisagem envolvente e que constituem miradouros, por vezes meramente informais. Existem também diversas zonas que ainda apresentam um carácter muito próprio associado à génese e evolução desta zona da cidade, que importa preservar e dar a conhecer.

A conectividade é essencial não apenas a nível ambiental como social, pois permite a mobilidade e a interação entre espaços. Neste sentido, propõe-se a valorização de corredores verdes como forma de incrementar as funções ecológicas num funcionamento articulado e fomentando a ligação com outras áreas de interesse natural na envolvente.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)	EE1.	Património classificado e arquitetónico	● ●				
	EE2.	Ambiente natural e paisagem	● ● ●				
	EE3.	Conetividade urbana integrada	● ●				
	EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado	●				
	EE5.	Funções urbanas qualificadas	● ● ●				
	EE6.	Vitalidade urbana e coesão social	● ●				
	EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	● ●				
---	Sem impacto	●	Impacto reduzido	● ●	Impacto moderado	● ● ●	Impacto intenso

A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água



Esta ação visa a requalificação de espaços verdes ao longo da frente urbana, na proximidade do rio Douro e oceano Atlântico, de forma a criar áreas de qualidade, confortáveis e apelativas que respondam às necessidades da população local e contribuam para a melhoria do ambiente urbano. Pretendem ainda fomentar a relação da Foz Velha com a frente de água, assumindo-a como espaço público por excelência. Esta ação interrelaciona-se com a ação “A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha”, na medida em que os espaços que se pretendem que venham a ser intervencionados formem espaços âncora estruturantes e projetem coerência ao corredor verde/azul a implementar.

A ação deverá ser aplicada a quatro espaços existentes, através das seguintes intervenções:

- a) Requalificação do Jardim de Sobreiras
- b) Requalificação do Espaço Verde do Molhe Novo
- c) Requalificação do Jardim dos Ingleses (Jardim de Camões)
- d) Requalificação do Jardim do Passeio Alegre

Estas áreas possuem atualmente algumas patologias a nível de manutenção, sendo necessária a sua requalificação, dotando-as de funções adaptadas a vários públicos e novas atividades.

Descrição

A - O Jardim de Sobreiras localiza-se na margem do rio Douro, muito próximo da Cantareira. Constitui um espaço verde que apresenta zonas relvadas e algumas árvores, estando equipado com mobiliário urbano. Pretende-se a sua requalificação como espaço de fruição pública, tirando partido do sistema de vistas sobre o rio Douro.

B - O Espaço Verde do Molhe Novo situa-se junto à praia das Pastoras. Compreende uma zona ajardinada arborizada e uma zona adjacente pavimentada, que possibilita o acesso ao longo da marginal, bem como aos farolins de Felgueiras e da Barra do Douro. Contudo, a organização e tratamento destas áreas não induzem uma utilização ativa, funcionando principalmente como local de enquadramento e atravessamento. A intervenção proposta pretende tornar este espaço mais usado pela população, funcionando de forma complementar com as praias das Pastoras e do Carneiro, às quais dá acesso. Pretende-se a reformulação dos passeios e a colocação de mobiliário urbano mais interativo e adequado às funcionalidades desta área. Poderá também aqui ser instalado um pequeno parque infantil.

C - O Jardim dos Ingleses (Jardim de Camões) localiza-se à beira mar, próximo à praia da Luz. A proposta de requalificação deste espaço de fruição pública potencia o seu papel na frente marítima, adequando as suas funções à população residente e visitantes. Esta intervenção deverá proceder ao redesenho do espaço, considerando zonas de estadia e percursos entre a marginal e a praia, com respeito pelo seu valor histórico, cultural e identitário. Ainda no âmbito desta ação, pretende-se a requalificação da escadaria e rampas de acesso à praia.

D – O Jardim do Passeio Alegre possui uma localização ribeirinha, junto à foz do Douro. Trata-se de um jardim histórico, projetado pelo arquiteto paisagista Emílio David, possuindo um traçado ao estilo romântico, apesar das intervenções que foi sofrendo ao longo dos anos. Em geral, apresenta um razoável estado de conservação e pretende-se a sua adequação a novas funções,

com a requalificação do pavimento, renovação do mobiliário urbano e redesenho em algumas áreas específicas, de modo a permitir a instalação de um parque infantil e melhorar as condições do espaço onde decorre o Mercado da Alegria. Os elementos construídos (estatuária, coreto e chafariz barroco) serão alvo de reabilitação e valorização no âmbito da ação “A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre”. Esta intervenção possui ainda complementaridade com a ação “A8.1. Música no Jardim”.

Apesar das suas distintas especificidades, as intervenções apresentam as seguintes linhas gerais:

- Promover uma maior ligação física e funcional entre o espaço público e as frentes marítima e ribeirinha;
- Reformular as zonas de estadia e percursos adequados à sua utilização, com ênfase para os pavimentos permeáveis e semipermeáveis, e privilegiando questões de acessibilidade e mobilidade urbana;
- Potenciar as áreas com maior qualidade visual como espaços miradouro;
- Modernizar as infraestruturas e mobiliário urbano;
- Adequar os espaços à multifuncionalidade e utilização multigeracional;
- Reformular a estrutura vegetal, criando maior interesse visual e promovendo a biodiversidade, com destaque para as espécies autóctones e/ou adequadas às condições costeiras;
- Considerar questões de sustentabilidade e economia da manutenção do espaço;
- Fomentar a ligação do espaço à população residente, tanto no traçado como nas atividades a desenvolver;
- Promover o desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental.

Tipo de intervenção Espaço verde

Principais entidades a envolver Município do Porto

Medições

Espaço Verde (80€ / m ²)	Área de Intervenção
Jardim de Sobreiras – SA04	18 391 m ²
Espaço Verde do Molhe Novo	4846 m ²
Jardim dos Ingleses	6410 m ²
Jardim do Passeio Alegre	41 448 m ²

Investimento

Estimativa 5 687 600,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade



Esta ação visa a requalificação de espaços públicos de proximidade, que formam áreas de estadia inseridas na malha urbana, com funções associadas ao recreio e encontro da população, mostrando-se essenciais na legibilidade urbana.

Tratam-se de espaços exteriores com funções principalmente de enquadramento, cujo desenho se encontra desajustado aos seus utilizadores, resultando na falta de utilização e consequente degradação. Torna-se, assim, necessária a renovação destes espaços, adaptando-os às vivências da população e ajustados às suas necessidades, induzindo a uma utilização multigeracional. Devem ser esteticamente mais apelativos, criando um maior sentimento de pertença dos seus utilizadores.

As intervenções incidem nos seguintes espaços:

- a) Praça de Liège;
- b) Jardim Antero de Figueiredo (Mercado da Foz);
- c) Largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles (Largo de Cadouços);
- d) Jardim na Rua de Diogo Botelho;
- e) Largo da Igreja;
- f) Largo da Fonte de Cima.

Descrição

A – A Praça de Liège possui uma localização central na ARU da Foz Velha, constituindo um espaço para encontro da população. Com um pequeno largo na zona central, este espaço possui uma grande zona pavimentada, encontrando-se equipada com bancos que permitem o descanso e o encontro. Pretende-se a requalificação do espaço, com a renovação do pavimento e a reformulação da vegetação, de forma a criar mais interesse estético e visual, além de formar uma maior barreira visual da envolvente viária, ajudando a proteger do ruído e tornar o espaço mais agradável para a utilização social.

B - O Jardim Antero de Figueiredo situa-se em frente ao Mercado da Foz. Funciona como um jardim de passagem e não tanto como uma área de fruição, e nele se destaca, ao centro, um busto do escritor que lhe dá nome. Necessita de uma intervenção para a sua requalificação, dotando-o de melhores condições de fruição pública, resolvendo as patologias existentes e tornando o espaço mais agradável e adequado aos seus utilizadores. Esta ação deverá estar articulada com a ação “A5.2. Animar o comércio”.

C - O Largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles, mais conhecido como Largo de Cadouços, constitui um espaço emblemático, numa área vital da Foz Velha, com enorme potencial urbanístico e ambiental. É uma área com grande pressão pela procura do estacionamento de carácter residencial, de serviço ao comércio local (principalmente da rua da Senhora da Luz) e durante a época balnear. Pretende-se fomentar a relação com a sua envolvente, criando mais condições de fruição pública e utilização do espaço.

D – O Jardim na Rua de Diogo Botelho, na proximidade da Capela de Nossa Senhora da Conceição, constitui um espaço com carácter histórico, evidenciando alguns sinais de degradação. Contempla uma zona pavimentada em redor da capela, e uma área verde adjacente.

Pretende-se a requalificação desta área, com o redesenho do espaço e a integração de mobiliário urbano e/ou equipamentos (desportivos, geriátricos ou destinados ao recreio infantil), de forma a conferir maior atratividade e conforto à sua utilização. Esta ação deverá estar articulada com a ação “A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição”.

E - O Largo da Igreja é uma área pavimentada e arborizada adjacente a este equipamento patrimonial. Apesar de não se detetarem problemas de conservação, denota-se a ocorrência de estacionamento desordenado e abusivo, o que resulta na insegurança do espaço para utilização pedonal, como também diminui a sua qualidade visual. Pretende-se a requalificação deste espaço público, com a organização do trânsito pedonal e rodoviário, a criação de bolsas de estacionamento e de áreas de permanência, assumindo este espaço uma verdadeira área de encontro e sociabilização.

F - O Largo da Fonte de Cima constitui um pequeno largo que alberga uma fonte do rio da Bica. Possuindo uma utilização principalmente de proximidade, trata-se de um pequeno espaço público pavimentado com pequenos canteiros pontuados por plátanos. Pretende-se dinamizar este espaço e aumentar a sua utilização ativa, através do incremento das zonas com vegetação, colocação de mobiliário urbano e melhoria da acessibilidade (substituição de escadas por rampas sempre que possível). Para este espaço, está ainda prevista a recuperação do fontanário, no âmbito da ação “A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes”.

Apesar das suas distintas especificidades, as seis intervenções apresentam as seguintes linhas gerais de intervenção:

- Promover uma maior ligação física e funcional entre o edificado e o espaço público, sendo que as intervenções deverão considerar toda a área de utilização pública, incluindo as áreas verdes como também os arruamentos envolventes;
- Reformular as zonas de estadia e percursos adequados à sua utilização, com pavimentos permeáveis e semipermeáveis, e privilegiando questões de acessibilidade e mobilidade urbana;
- Organizar o estacionamento automóvel, evitando conflitos com a circulação pedonal e minimizando dissonâncias visuais;
- Modernizar as infraestruturas e mobiliário urbano;
- Adequar os espaços à multifuncionalidade e utilização multigeracional;
- Reformular a estrutura vegetal, criando mais interesse visual e promovendo a biodiversidade, com destaque para as espécies autóctones e/ou adequadas às condições costeiras;
- Considerar questões de sustentabilidade e economia da manutenção do espaço;
- Fomentar a ligação do espaço à população residente, tanto no traçado como nas atividades a desenvolver.

Tipo de intervenção	Espaço verde								
Principais entidades a envolver	Município do Porto								
Medições									
Espaço Verde (80 €/m ²)	Área de Intervenção								
Praça de Liège	4738 m ²								
Jardim Antero de Figueiredo	957 m ²								
Largo do Capitão Pinheiro Torres de Meireles	2162 m ²								
Jardim na Rua de Diogo Botelho	3100 m ²								
Largo da Igreja	1146 m ²								
Largo da Fonte de Cima	603 m ²								
Investimento									
Estimativa	1 016 480,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo



Esta intervenção abrange todos os espaços públicos (viários, de enquadramento e de estadia) que se desenvolvem desde a frente urbana da Esplanada do Castelo e Rua do Passeio Alegre, até ao rio Douro, e áreas envolventes ao Forte de S. João Baptista, Lawn Tennis Clube da Foz, antigo Sanatório de Tuberculosos da Foz do Douro e Jardim do Passeio Alegre.

Trata-se de uma zona com grande potencial em termos de localização, situando-se no ponto de confluência do rio com o mar, e detendo uma particular vista sobre o rio Douro e oceano Atlântico, além de integrar importantes elementos patrimoniais da cidade (o Forte de S. João Baptista, o antigo Sanatório e o Jardim do Passeio Alegre).

Pretende-se dotar esta área de maior atratividade e fomentar a sua qualidade visual, ambiental, cultural e identitária, de forma a funcionar como área nuclear de encontro, sociabilização e partilha, desempenhando um papel essencial na dinâmica e vivências da ARU da Foz Velha. Para tal, pretende-se a criação de uma ampla área pedonal destinada à fruição pública, com o encerramento ao trânsito da Avenida de D. Carlos I e Rua de D. Luís Filipe. Este espaço público irá permitir a realização de uma vasta diversidade de atividades, desde as mais contemplativas às mais ativas, destacando-se as previstas na ação “A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha”.

Articula-se também com as ações do DI7. “Equipamentos coletivos”, nomeadamente “A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro”, “A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista” e “A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto”, através das quais serão criados/requalificados equipamentos que irão dinamizar esta área. Assim, este espaço público deverá criar condições de valorização dos equipamentos a reabilitar, bem como do espaço público para fruição pública, com oferta de áreas de estadia diversificadas e percursos alternativos, dirigidos a vários públicos e eventos, desde o cultural, desportivo, educativo e de lazer. É ainda de referir a relação com a ação “A5.1. Maré de Sabores” do DI5 – “Coesão social e dinâmica económica”, criando condições para a instalação de pequenas infraestruturas móveis e amovíveis dinamizadoras de comércio.

A ação tem ainda em consideração a alteração do pavimento da via Esplanada do Castelo, visando a minimização da sobre-exposição da população residente ao ruído ambiente, em consonância com o previsto na ação SM05 do PDM e no Plano de Ação do Ruído.

Assim, são objetivos desta ação:

- Reorganizar os espaços e vias, destacando a importância da utilização pedonal, tanto como local de permanência (utilização ativa), como de atravessamento;
- Requalificar o espaço público, com um desenho mais adaptado à população e visitantes, visando a multifuncionalidade e a utilização multigeracional, incrementando a segurança e o conforto do peão;
- Criar zonas de paragem e/ou contemplação, equipadas com mobiliário urbano;
- Fomentar a relação entre o espaço público e o edificado, em especial com os elementos de património existentes e equipamentos, incentivando a relação entre a frente urbana com o rio e oceano;

- Colocar sinalética informativa, junto dos principais pontos de interesse, usando meios digitais como forma de promoção da identidade e tradição (Ex.: QR Code e realidade aumentada);
- Incrementar o revestimento vegetal e a arborização, aumentando a sua qualidade ecológica e visual.

Tipo de intervenção	Espaço público									
Principais entidades a envolver	Município do Porto									
Medições										
Espaço Público						Área de Intervenção				
194 €/m ²						97 000,60 m ²				
Investimento										
Estimativa	18 818 116,40 €									
Natureza	Pública									
Fonte potencial de financiamento										
Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)										
Cronograma previsual										
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
	•	•	•	•	•					

A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha



A frente atlântica e ribeirinha integra os ecossistemas relacionados com o oceano Atlântico, as praias, a zona de transição marítimo-terrestre, a zona de transição flúvio-terrestre, o rio Douro e o seu estuário. Forma um contínuo ecológico de transição entre o edificado e a frente atlântica e ribeirinha, constituindo um espaço público de excelência, marcado pela componente ambiental, mas também pelo potencial como espaço de fruição pública, dedicado ao movimento, atividade e contemplação.

O uso intensivo do automóvel, a falta de espaços dedicados ao estacionamento e os riscos naturais inerentes à frente de água (inundação e galgamento costeiro, erosão costeira e cheias) são algumas das fragilidades deste território.

Esta ação visa a requalificação da frente marítima e ribeirinha, de modo a dar mais coerência e continuidade à marginal do oceano Atlântico e do rio Douro, formando um corredor azul, com dotação de um espaço público linear e contínuo de qualidade. Esta ação contempla as seguintes linhas de atuação:

Descrição

- Melhorar as condições de acessibilidade pedonal às praias;
- Organizar o trânsito pedonal, ciclável e automóvel, de forma articulada, eliminando conflitos e gerando maior segurança;
- Organizar os espaços de estacionamento, criando mais oportunidades que não conflituem com o trânsito pedonal e não constituam uma dissonância visual negativa na paisagem que se pretende requalificar;
- Criar zonas de estadia de qualidade e proporcionar atravessamentos seguros ao peão;
- Dar continuidade ao *continuum* ecológico ao longo do rio Douro e do oceano Atlântico, com a introdução de vegetação adequada às condições edafoclimáticas;
- Fomentar a relação visual e funcional entre o edificado e o rio Douro e o oceano Atlântico.

Esta ação encontra-se articulada com as ações “A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água” e “A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo”, estabelecendo a interligação espacial e funcional entre estas, e com o Plano de Arborização da Cidade do Porto.

Tipo de intervenção	Espaço público
Principais entidades a envolver	Município do Porto

Medições

Espaço Público (194 €/m ²)	Área de Intervenção 53 436 m ²
---	---

Investimento

Estimativa	10 366 584,00 €
Natureza	Pública



Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•	•	•	•	•

A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco



A frente atlântica e ribeirinha é suscetível a eventos de inundação e galgamento costeiro, erosão costeira e a cheias progressivas no rio Douro.

Sempre que previstos ou observados fenómenos meteorológicos adversos, e com base nos avisos emitidos pelo IPMA, o Serviço Municipal de Proteção Civil do Porto adota um conjunto de medidas preventivas e de mitigação adequadas ao grau de intensidade dos fenómenos, nomeadamente através da implementação de perímetros de segurança e da consequente interdição à circulação na orla costeira, evitando, tanto quanto possível, o acesso e permanência nesses locais.

O Programa da Orla Costeira Caminha – Espinho (POC-CE) identificou, na ARU da Foz Velha, duas áreas críticas (AC), para as quais são propostas intervenções de proteção e acomodação na praia dos Ingleses (AC39) e intervenções de proteção da praia do Carneiro (AC40).

Esta ação integra as seguintes intervenções:

A - Intervenção de proteção/acomodação na praia dos Ingleses (AC39) – esta área crítica caracteriza-se por uma ocupação urbana de grande densidade, encontrando-se assente sobre uma plataforma rochosa totalmente consolidada. O POC-CE propõe para esta área uma intervenção assente no princípio da Proteção/Acomodação, com nível de prioridade Baixo. Para a execução, prevê-se a remodelação de areais das praias da frente atlântica do Porto, com a reposição do volume de areias perdido num período de tempo pré-definido, para restabelecimento da linha de costa de referência. Esta intervenção deverá ser realizada de 5 em 5 anos.

B - Intervenção de proteção na praia do Carneiro (AC40) – esta área crítica caracteriza-se por uma ocupação urbana consolidada, englobando um espaço de utilização coletiva e, tal como na área anterior, localiza-se sobre uma plataforma rochosa. O POC-CE propõe para esta área uma intervenção assente no princípio de Acomodação, com nível de prioridade Elevado. Para a execução, prevê-se a remodelação de areais das praias da frente atlântica do Porto, o desassoreamento da praia das Pastoras, a construção de um quebra-mar destacado na praia do Carneiro e das Pastoras e a reabilitação do Molhe do Touro e praia do Carneiro.

C - Plano de Valorização e Resiliência da Frente Marítima do Porto - Este plano visa melhorar a resiliência e diminuir a vulnerabilidade dos elementos situados nas zonas de possível inundação. Possui como objetivo operacional: adequar a ocupação de zonas com elevado risco de inundações, minimizando os riscos para a saúde humana, ambiente, património e atividades económicas.

Por sua vez, o Plano de Gestão dos Riscos de Inundações da região hidrográfica do Douro (PGR1) identificou, para o território da ARU, duas áreas de risco potencial significativo de inundações (ARPSI): ARPSI de Porto Foz, de origem costeira e ARPSI de Porto Vila Nova de Gaia, de origem fluvial. A identificação destas ARPSI constitui *“uma ferramenta para a tomada de decisão no ordenamento do território, no planeamento de defesa a cheias e de infraestruturas, para a atualização de sistemas de alerta, entre outros”*.

Descrição



Tipo de intervenção Espaço público e ambiente
Principais entidades a envolver Município do Porto; Administração dos Portos do Douro, Leixões e Viana do Castelo, S.A. (APDL) e Agência Portuguesa do Ambiente (APA)

Medições

Espaço Público **Área de Intervenção**
 331 265,06 m²

Investimento

Estimativa 4 329 950,00 €
Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Administração Central, Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035

A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira



Esta ação visa a requalificação dos espaços exteriores aos edifícios das Torres da Pasteleira da Pasteleira, de forma a reordenar esta área, redefinindo áreas de circulação viária e pedonal, estacionamento e áreas de estadia.

Pretende-se tornar estes espaços mais utilizados pelos residentes, adequando-os às suas necessidades, com a criação de pequenas praças e colocação de mobiliário urbano, articulado com os equipamentos já existentes.

Devem ser promovidas as funções ecológicas, colmatando as espécies vegetais existentes com outras, destacando-se as espécies autóctones e as que atraem aves e borboletas. No desenho do espaço e seleção da vegetação, dever-se-ão ter em consideração aspetos relacionados com a baixa manutenção e menores necessidades hídricas.

A requalificação destes espaços deve ainda ter um papel estético, na criação de um ambiente agradável, confortável e atrativo.

A elaboração do projeto, empreitada e manutenção devem ser efetuadas através de uma cooperação entre o município e os proprietários, conjugando soluções e envolvendo todos os intervenientes. Pretende-se a elaboração de um modelo inovador de espaço público que possa ser aplicado a outros espaços com características idênticas. Esta ação deverá estar articulada com a ação “A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira”, pretendendo a “reabilitação de um território com um desenho urbano bem definido, composto por duas malhas urbanas distintas”.

Descrição

Com esta ação, pretende-se o (re)desenho urbano e paisagístico dos espaços de utilização pública, considerando as questões de mobilidade, biodiversidade, conforto bioclimático, instalação de mobiliário urbano e iluminação pública. Pretende-se:

- Recuperar e qualificar o espaço de utilização pública, com um desenho adaptado à população residente, visando a multifuncionalidade e a utilização multigeracional;
- Modernizar e criar infraestruturas urbanas, nomeadamente a nível de mobiliário, iluminação pública e equipamentos (ex.: parques infantis e recantos de desporto informal);
- Melhorar o ambiente urbano, dotando os espaços de vegetação e privilegiando os pavimentos permeáveis e semipermeáveis, conferindo conforto bioclimático, promovendo a biodiversidade e fomentando a qualidade do ar;
- Considerar questões de acessibilidade e mobilidade no desenho e gestão do espaço;
- Considerar questões de sustentabilidade ambiental, a nível da construção, utilização, gestão e manutenção do espaço;
- Melhorar a qualidade estética dos espaços, introduzindo elementos que reflitam a identidade e referência urbana, com a criação de espaços visualmente mais atrativos e funcionalmente mais apelativos;
- Promover o desenvolvimento de ações de sensibilização ambiental.



Tipo de intervenção		Espaço público e Espaço verde							
Principais entidades a envolver		Município do Porto e Privados (Associação de Moradores)							
Medições									
Espaço Público					Área de Intervenção				
150 €/m ²					43 770 m ²				
Investimento									
Estimativa		6 565 500,00 €							
Natureza		Pública e privada							
Fonte potencial de financiamento									
Municipal; Privados									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
					•	•	•	•	•



Descrição

Os corredores verdes constituem ligações fundamentais, na medida em que proporcionam a conectividade entre os espaços verdes e sistemas naturais, assegurando o desempenho das funções ecológicas. De forma a fomentar a conectividade ecológica na ARU da Foz Velha, propõe-se a valorização dos corredores verdes, através da requalificação e arborização de vias específicas que, em complemento com as ruas arborizadas já existentes, permitam criar continuidade no sistema ambiental.

Para tal, foram analisadas as principais conexões ecológicas bem como identificadas as vias arborizadas e com potencial de arborização (com base no Plano de Arborização da Cidade do Porto), de forma a assegurar a interligação de espaços neste território. Foram verificadas as vias com potencial de arborização, tendo sido selecionadas as mais adequadas à introdução do elemento vegetal, bem como aquelas que são mais relevantes para a estratégia de conectividade ecológica da ARU da Foz Velha, considerando a localização das restantes ações.

Propõe-se a requalificação destas vias, de forma coerente e articulada, com a organização do trânsito pedonal, viário e ciclável, criação de zonas de estacionamento, uniformização/ articulação dos materiais e pavimentos, integração de mobiliário urbano, e arborização.

Foram identificadas pelo seu potencial na conectividade ecológica as seguintes vias: Rua da Agra, Rua de Corte Real, Rua Dr. Nunes da Ponte, Rua de José de Carvalho, Rua Cândida Sá de Albergaria, Rua de Diu, Rua do Farol, Rua Fonte da Luz, Rua Monsenhor Manuel Marinho, e Rua da Cerca. Estas vias têm continuidade com as vias já contempladas na ação “A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha”, formando o corredor verde principal da Foz Velha (Rua do Passeio Alegre, Avenida de D. Carlos I, Rua do Coronel Raúl Peres e Avenida do Brasil).

Tipo de intervenção	Ambiente								
Principais entidades a envolver	Município do Porto								
Medições									
Espaço Público	Área de Intervenção								
22,5 €/m	2068 m								
Investimento									
Estimativa	46 530,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
.

A3.8. Criação de percursos paisagísticos



Esta ação visa a criação de percursos paisagísticos ao longo da ARU da Foz velha, valorizando o carácter histórico, cénico e paisagístico da frente marítima e fluvial do Porto, bem como proporcionar itinerários pedonais amigáveis ao peão, que permitam o atravessamento da Foz Velha.

Descrição

A frente marítima e fluvial constitui uma área privilegiada de qualidade visual e pretende-se implementar um circuito pedonal a uma cota mais próxima do nível do mar e do rio, permitindo a fruição da paisagem. Por outro lado, esta área reveste-se de uma forte componente histórica e identitária, sendo permeada por pequenas vielas, calçadas e escadarias, que conferem especial interesse no seu atravessamento, fazendo parte da paisagem da Foz Velha. Pretende-se a requalificação do espaço público ao longo dos percursos, com a criação de zonas de paragem em alguns pontos de maior relevância. Esta ação tem como linhas gerais de intervenção:

- Criar zonas de paragem e/ou contemplação ao longo dos percursos, equipadas com mobiliário urbano;
- Colocar sinalética informativa, junto dos principais pontos de interesse ao longo do percurso, usando meios digitais como forma de promoção da identidade e tradição (ex. QR Code e realidade aumentada);
- Divulgar os percursos através da realização de visitas guiadas e publicitação das rotas.

Tipo de intervenção	Espaço público								
Principais entidades a envolver	Município do Porto								
Medições									
Espaço Público	Área de Intervenção								
1 000 €/espaço de paragem	20 Espaços de paragem (5 percursos: em média 4 zonas de paragem por percurso)								
Investimento									
Estimativa	20 000,00 € (não inclui estudos e projetos das empreitadas)								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•		

DI4. INFRAESTRUTURAS E MOBILIDADE

EE3. Conetividade urbana integrada

EE5. Funções urbanas qualificadas

Figura 9. Ações previstas no Domínio de Intervenção 4. Infraestruturas e Mobilidade



Objetivos Estratégicos (OE)	2	Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos
	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade
Objetivos Específicos (OES)	7	Requalificar e promover eixos de conexão interna
	8	Melhorar a rede de transportes públicos
	9	Qualificar os arruamentos locais e promover redes pedonais inclusivas

	12	Reabilitar o edificado existente, melhorando as condições habitacionais e de bem-estar dos residentes						
	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade						
	14	Melhorar a eficiência energética dos espaços públicos e das infraestruturas						
Ações	A4.1.	Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade “Eco-Local”						
	A4.2.	Ciclovia estruturante						
	A4.3.	Intervenção na Rua de Diu						
	A4.4.	Requalificação da Marginal Atlântica						
	A4.5.	Prolongamento da linha de elétrico						
	A4.6.	Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas						
	A4.7.	Estacionamento						
Descrição	<p>A estratégia para a mobilidade, na sequência do estabelecido no PDM, assenta numa redistribuição do espaço público existente, com reforço do espaço dedicado ao peão e a outros modos suaves, fortalecendo a oferta de transporte público, designadamente no Centro Histórico da Foz Velha.</p> <p>As ações que se enquadram no sistema da circulação e transportes têm um forte caráter transversal. Com efeito, as ações indicadas contribuem, não só, para o reforço da eficiência do sistema de mobilidade a diferentes níveis (melhoria da intermodalidade, da oferta dos transportes públicos, do descongestionamento, da gestão do estacionamento e do recurso aos “modos suaves”), como também incluem preocupações de coesão territorial, concorrendo para uma abordagem mais policêntrica do desenvolvimento territorial.</p> <p>A rede interna de arruamentos deve prever o aumento das vias partilhadas, assegurando a criação de novas condições para a intermodalidade e a utilização dos modos suaves.</p> <p>A implementação do Plano de Arborização da Cidade do Porto impacta diretamente nas ações do sistema de circulação e transportes, desde logo, a arborização dos arruamentos para contribuir de forma decisiva para a resiliência da cidade, permitindo um melhor desempenho no combate às alterações climáticas.</p> <p>Com a elaboração do Estudo para Transporte de acessibilidade “Eco-Local” pretende-se encontrar um modelo de transporte público adaptado às condições e necessidades da população específica (áreas mais interiores da ARU). Esta nova fórmula de acessibilidade “Eco-Local” deve ser composta por meios adequados à estrutura viária existente articulada com os restantes modos suaves em presença, de forma a estes utentes poderem utilizar outros meios de transporte e assim alcançarem com maior facilidade outros pontos da cidade.</p>							
	Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)	EE1.	Património classificado e arquitetónico	---				
		EE2.	Ambiente natural e paisagem	••				
EE3.		Conetividade urbana integrada	•••					
EE4.		Economia, inovação e emprego qualificado	•					
EE5.		Funções urbanas qualificadas	•••					
EE6.		Vitalidade urbana e coesão social	•					
EE7.		Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	---					
	---	Sem impacto	•	Impacto reduzido	••	Impacto moderado	•••	Impacto intenso

A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade “Eco-Local”



O programa de transporte público geral (“Eco Local”) destina-se a prestar um serviço público de transporte de passageiros na ARU da Foz Velha, designadamente no seu Centro Histórico, conseguido com meios adequados à estrutura viária existente ou seja, deverão ser utilizados percursos ajustados à tipologia de veículos a considerar, de modo a permitir a acessibilidade do transporte público dedicado a estas zonas e a sua ligação a interfaces intermodais, face à existência de descontinuidades em termos de acessibilidade na malha urbana que importa ultrapassar.

Descrição

A ação deverá passar pela elaboração de um estudo da “procura e adaptação às necessidades dos utilizadores”, com o objetivo de implementação no futuro próximo.

O estudo deve debruçar-se, designadamente na definição da tipologia de serviço a fornecer tendo em atenção os itinerários, horários, paragens, tipologia do veículo rodoviário a utilizar.

Por último, este programa deve ser articulado com uma adequada política de estacionamento e intervenção no espaço público.

Tipo de intervenção	Imaterial								
Principais entidades a envolver	Município do Porto e STCP								
Medições									
Elaboração de Estudo	100 000,00€								
Investimento									
Estimativa	100 000,00 €								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Município, STCP; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•					

A4.2. Ciclovía estruturante



Descrição

A presente ação enquadra-se no Programa de rede de ciclovias estruturantes estabelecido no PDM em vigor. Propõe a criação de uma rede de eixos intraurbanos cicláveis, com objetivos essenciais para garantir uma infraestrutura ciclável segregada para uma utilização associada a movimentos quotidianos capazes de promoverem o equilíbrio modal e o aumento da mobilidade sustentável, desincentivando a utilização do ‘carro próprio’ em movimentos pendulares, diminuindo a pressão do estacionamento automóvel e promovendo o modo de transporte em bicicleta na população mais jovem.

A presente ação está enquadrada no SM06 do PDM.

Tipo de intervenção	Espaço público
Principais entidades a envolver	Município do Porto

Medições

Espaço público (eixos cicláveis)	Área de Intervenção
Criação de corredor ciclável (250 000 €/km)	2,45 km

Investimento

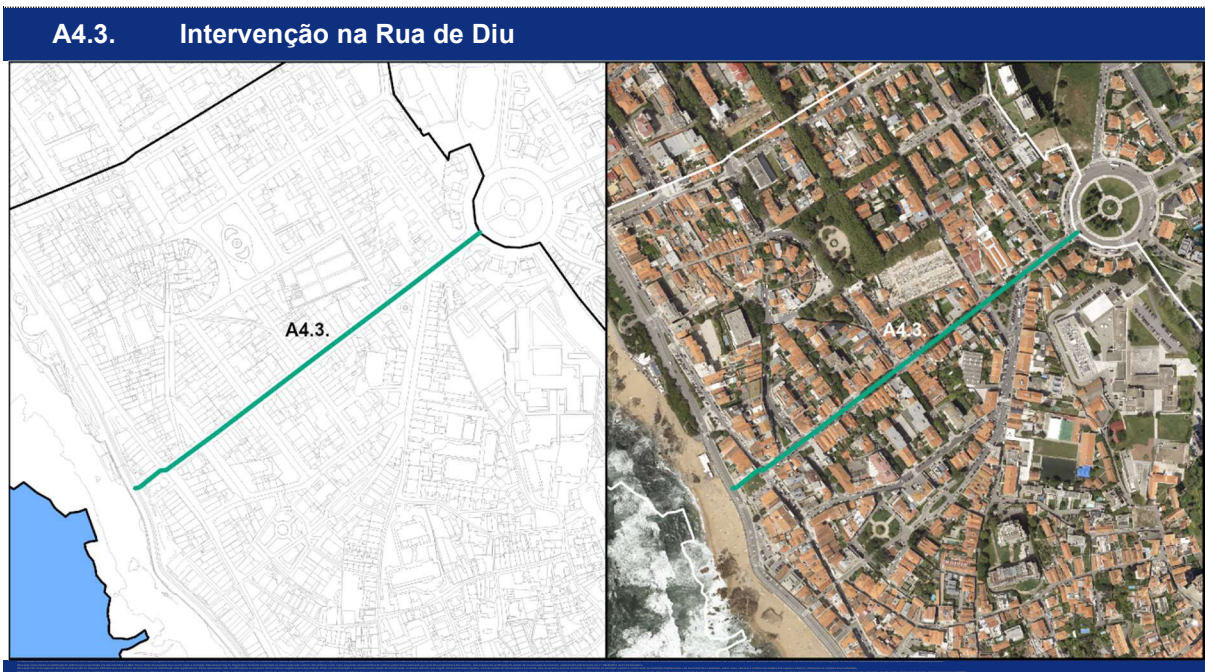
Estimativa	612 500,00 €
Natureza	Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•	•	•	•	•



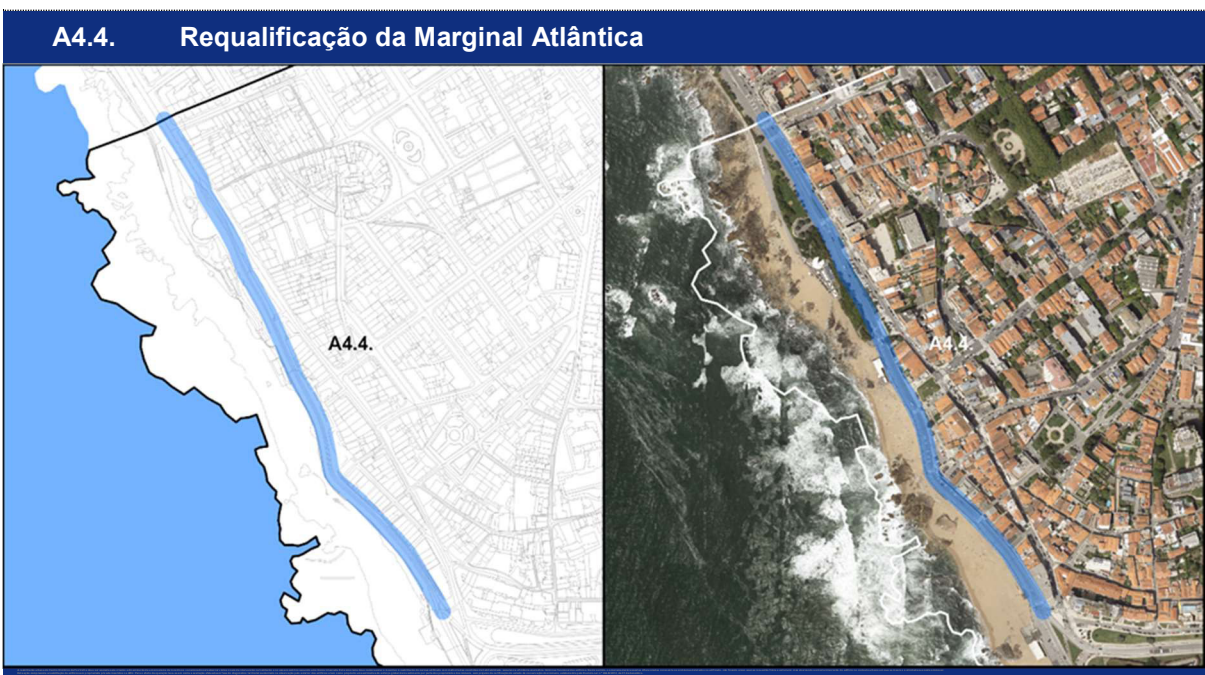
A presente ação prevê articular a marginal e a Praça do Império, através da intervenção no espaço público de requalificação da Rua de Diu, com o seu prolongamento até à Rua do Coronel Raúl Peres. Está previsto que o espaço de circulação pedonal adjacente garanta a eficácia e a qualidade do percurso a pé em termos de pavimentos, arborização, iluminação pública, etc. e não tanto a capacidade da infraestrutura (largura do passeio ou m²/ pessoa).

Com a criação das condições de um percurso pedonal eficiente pretende-se a eficiência da deslocação (velocidade conseguida versus esforço despendido) quando está em causa uma ligação de maior extensão. Para tal, é necessário garantir a eficácia de determinados percursos através de:

- Descrição**
- Aumento da largura útil de passeios;
 - Relocalização de passadeiras nas interseções e no alinhamento dos passeios;
 - Desobstrução do percurso pedonal relativamente a bolsas de estacionamento automóvel, a localização de paragens de transportes públicos, e melhoria da qualidade dos pavimentos;
 - Variação dos tempos de semáforos para peões e passadeiras adaptados aos fluxos de peões;
 - Iluminação noturna;
 - Bioclimatização / arborização;
 - Acessibilidade inclusiva.

A presente ação está enquadrada no SM08 e SM14 do PDM e no Plano de Arborização da Cidade do Porto.

Tipo de intervenção	Rede viária								
Principais entidades a envolver	Município do Porto								
Medições									
Espaço viário (eixos viários)	Área de Intervenção								
Intervenção integral em Arruamento (340 €/m ²)	5520 m ² (460 m X 12 m)								
Investimento									
Estimativa	1 876 800,00 € (não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
				•	•	•	•	•	•



Descrição

A presente ação pretende iniciar um processo de intervenção faseado, que resultará na requalificação urbanística da Marginal Atlântica do Porto, incidindo essencialmente sobre o espaço público, designadamente a circulação e os transportes, condicionando a circulação na Rua da Senhora da Luz, vocacionando-a essencialmente para uso pedonal.
A presente ação está inserida no SU02 do PDM.

Tipo de intervenção	Rede viária
Principais entidades a envolver	Município do Porto

Medições

Espaço viário (eixos viários)	Área de Intervenção
Intervenção integral em Arruamento (340 €/m ²)	8000,00 m ²

Investimento

Estimativa	2 720 000,00 € <i>(não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)</i>
Natureza	Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•	•	•	•	•

A4.5. Prolongamento da linha de eléctrico



A presente ação enquadra-se no Programa de expansão da rede de eléctrico, no qual se considera como um instrumento para o alargamento da oferta de transporte coletivo, contribuindo para a sustentabilidade ambiental.

Descrição A intervenção em causa corresponde ao prolongamento da atual linha ao longo da marginal ribeirinha, cujo terminal atual se situa no início do Jardim do Passeio Alegre, ao longo da frente atlântica.

Esta ação, embora constitua uma intervenção específica, tem que ser enquadrada e articulada com a intervenção na requalificação urbanística da Marginal Atlântica do Porto.

A presente ação está inserida no SM05 do PDM.

Tipo de intervenção	Rede viária								
Principais entidades a envolver	Município do Porto, STCP e AMP								
Medições									
Espaço público	Área de Intervenção								
Intervenção no eixo ferroviário (3 500 000 €/km)	1,3 km								
Investimento									
Estimativa	4 550 000,00 €								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•	•	•	•	•	•



Esta ação visa a intervenção por todo o território da ARU, em determinadas áreas infraestruturais:

Descrição

- Reforço e reabilitação da rede de abastecimento de água e infraestruturas hidráulicas.
- Reforço do equipamento solar de produção de eletricidade para autoconsumo no ACC - Agrupamento Habitacional Rainha D. Leonor.
- Reforço da infraestrutura de fibra ótica e alargamento da rede Wi-Fi no sentido de dotar a ARU de uma infraestrutura que complemente a existente.

Tipo de intervenção	Rede viária
Principais entidades a envolver	Município do Porto, Águas e Energia do Porto

Medições

Espaço público	Área de Intervenção
Valor estimado pela Águas e Energia do Porto	Infraestruturas Hidráulicas, previstas no Plano Diretor do Abastecimento de Água (PDAA): 1320 m; Infraestruturas Hidráulicas: 707 m; Reforço do solar fotovoltaico: 1400 m ² ; Iluminação Pública LED: 40 000 m ² .

Investimento

Estimativa	2 447 840,00 € (não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)
Natureza	Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A4.7. Estacionamento



Descrição

Esta ação visa criar uma oferta de estacionamento público, dando resposta à procura, com o objetivo central de dar apoio aos eventos a serem desenvolvidos nesta área dedicada à cultura, lazer e desporto informal e em simultâneo libertar espaço público para maior usufruto da população.

No desenvolvimento da atividade cultural, de lazer e desporto informal perspetivada para este polo, está diretamente implícita a presença significativa de pessoas para o sucesso da proposta. Este fato implica na vertente da mobilidade um aceitável modo de acesso a este espaço urbano e a conseqüente necessidade de resposta capaz ao estacionamento, para quem utiliza o transporte individual.

Tipo de intervenção	Espaço público
Principais entidades a envolver	Município do Porto

Medições

Espaço público	Área de Intervenção
Edificação de parque estacionamento (400 €/m ²)	4500 m ²

Investimento

Estimativa	1 800 000,00 € (180 lugares) <i>(não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)</i>
Natureza	Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
			•	•	•	•			

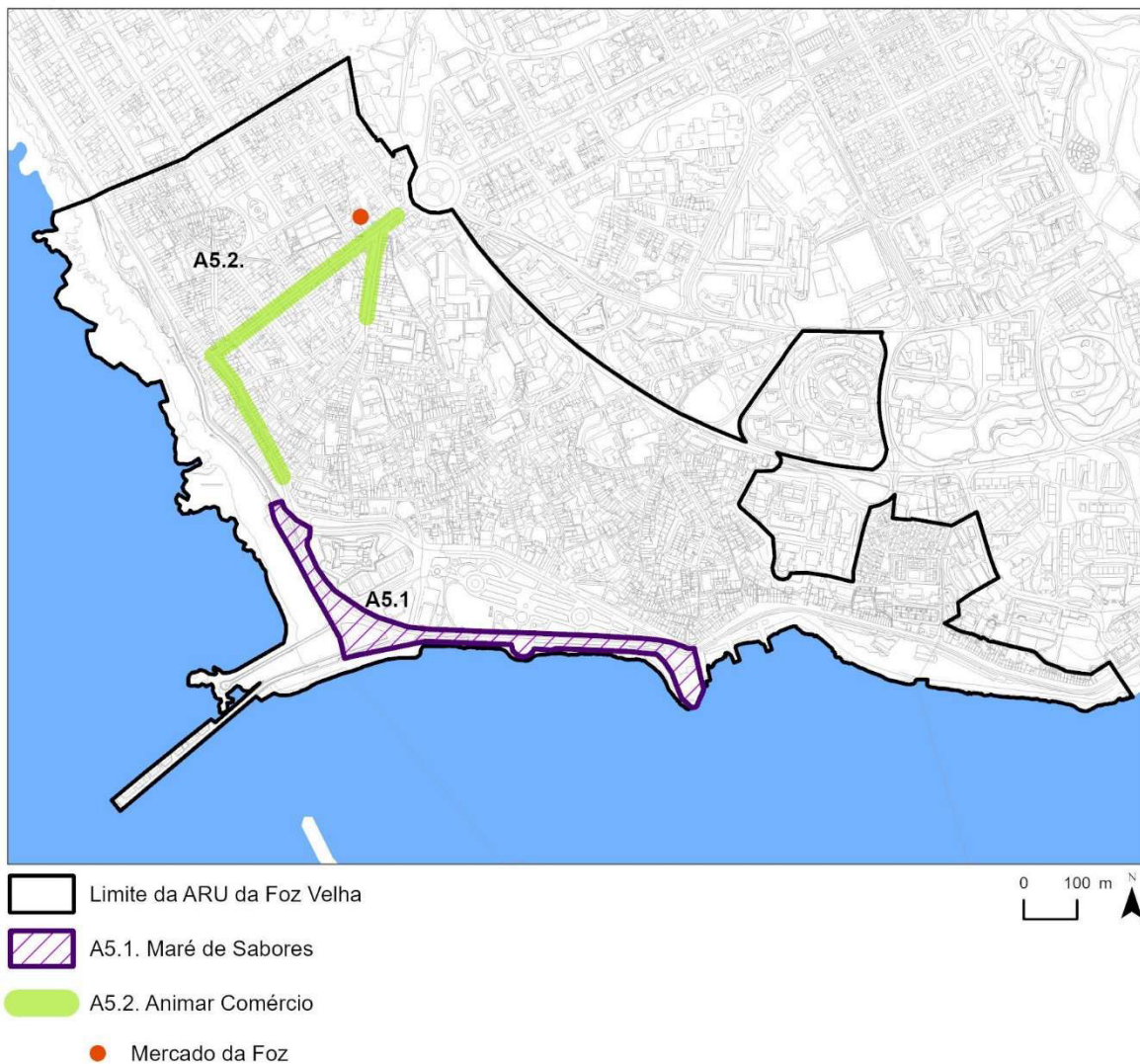
DI5. COESÃO SOCIAL E DINÂMICA ECONÓMICA

EE4. Economia, inovação e emprego qualificado

EE5. Funções urbanas qualificadas

EE6. Vitalidade urbana e coesão social

Figura 10. Ações previstas no Domínio de Intervenção 5. Coesão social e dinâmica económica



Objetivos Estratégicos (OE)	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade
	4	Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes
Objetivos Específicos (OES)	10	Atrair atividades económicas de valor acrescentado, para a criação de emprego
	11	Apoiar a instalação e oferta de comércio e serviços de proximidade
	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
Ações	A5.1.	Maré de sabores
	A5.2.	Animar o comércio
Descrição	Este DI está alinhado com outros domínios focados na valorização e dinamização do território, em particular na dinamização de novos polos de atratividade, privilegiando principalmente a	

qualidade do espaço urbano dedicado ao peão, contribuindo assim para a dinamização da atividade económica local.

Aproveitando a presença de um comércio de proximidade com expressão territorial mais significativa em algumas áreas específicas, como é o caso das centralidades exercidas pelo mercado da Foz e a Rua da Senhora da Luz, pretende-se que a atividade económica local possa ser alargada e diversificada, respondendo por um lado, às necessidades de apoio à vida quotidiana dos residentes, mas também funcionando como polos de atratividade, dando mais respostas às necessidades que decorrem da presença de empresas de serviços instaladas localmente e de equipamentos de ensino existentes, que atraem uma população significativa.

Neste DI o objetivo consiste em dinamizar ações que contribuam para reforçar as ligações com o lugar, tirando partido dos públicos diversos que diariamente usam este território, seja porque residem, trabalham ou visitam esta área da cidade.

No que diz respeito à valorização da frente atlântica e da frente de rio, tem-se em consideração que a Foz Velha é marcada por fluxos de população, com sazonalidades muito vincadas que determinam uma forte apropriação deste território como espaço de lazer, passeio e veraneio. Justifica-se a criação de iniciativas de oferta de bens e serviços, suportadas em pequenos negócios que, contribuam para a dinamização da atividade económica local e possam permitir uma oferta de serviços e comércio como resposta a quem procura usufruir deste espaço urbano na sua plenitude. Este DI está articulado com as ações propostas no DI8, destinadas ao envolvimento e participação da comunidade.

Propõe-se que seja incentivada a iniciativa e a promoção para a dinamização de atividades de comércio em diferentes épocas do ano (época balnear, festividades locais, eventos) compatibilizando-as com as restantes intervenções relacionadas com a ocupação do espaço público, seja o uso pedonal, as ciclovias e o usufruto dos espaços verdes públicos.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)							
	EE1.	Património classificado e arquitetónico				● ●	
	EE2.	Ambiente natural e paisagem				● ●	
	EE3.	Conetividade urbana integrada				—	
	EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado				● ● ●	
	EE5.	Funções urbanas qualificadas				● ● ●	
	EE6.	Vitalidade urbana e coesão social				● ● ●	
	EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções				● ●	
---	Sem impacto	●	Impacto reduzido	● ●	Impacto moderado	● ● ●	Impacto intenso

A5.1. Maré de Sabores



Descrição

Esta ação tem por objetivo contribuir para o bom funcionamento do novo Polo Cultural (A8.5.), a implementar na ARU da Foz Velha, aproveitando as condições propostas para o seu funcionamento. Deste modo, o aproveitamento da marginal atlântica e fluvial, aliada à fruição de atividades em condições de segurança e conforto para visitantes e utilizadores frequentes da Foz do Douro, para facilitar o acesso a bens e serviços que contribuam para melhorar a experiência de estadia no lugar.

Baseado no conceito de *Street Food*, suportado na oferta de atividade de restauração e bebidas de caráter não sedentário e ocasional (relacionado com festividades locais, e/ou eventos) em equipamentos móveis ou amovíveis, com o objetivo de apoiar os utilizadores e visitantes, esta proposta de ação contribuí para a valorização e dinamização desta área ímpar, criando um ambiente atrativo e vantajoso para os utentes.

Deve ser garantida a funcionalidade necessária, adequando as infraestruturas às atividades propostas, articulando e preservando a circulação e acessibilidade pedonal, indo ao encontro das ações A3.3 e A8.5.

Pretende-se com esta ação de *Street Food* oferecer uma variedade de produtos e serviços diferenciadores em locais a definir ao longo da marginal, a título de exemplo a Avenida de D. Carlos I, cuja proposta do A3.3. prevê apenas o uso de circulação pedonal e meios de circulação suave.

Além de impulsionar o desenvolvimento económico e a criação de emprego, este projeto promove a dinamização do espaço público, contribuindo para o sucesso da ação A8.5.

Tipo de intervenção	Espaço público
Principais entidades a envolver	Município e Privados

Medições

Área de Intervenção	210 000 m ²
----------------------------	------------------------

Investimento

Estimativa	Não aplicável
Natureza	Privada

Fonte potencial de financiamento

Privado

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A5.2. Animar o comércio



Esta ação tem como objetivo contribuir para a revitalização e o incremento da atividade económica no território da ARU aproveitando a centralidade de áreas comerciais existentes, como é o caso do mercado da Foz e da Rua da Senhora da Luz. Tirando partido do dinamismo criado pelo comércio tradicional nestas áreas e, tendo em consideração as propostas de requalificação de espaço público da Rua de Diu (ação A4.3) e a proposta de condicionar a circulação automóvel na Rua da Senhora da Luz (ação A4.4) consideramos estarem criadas as condições necessárias para a valorização e dinamização destas áreas, qualificando-as como polos de atratividade económica.

A intervenção na área do Mercado da Foz consiste na apropriação pedonal do troço rodoviário da Rua de Diu, entre o mercado e o jardim Antero de Figueiredo, proporcionando uma área contínua pedonal entre estes dois elementos urbanos, criando mais espaço de oferta comercial e de fruição coletiva e socialização.

Descrição

Relativamente à Rua da Senhora da Luz, a proposta consiste na adequação de todo um espaço para a utilização quase exclusiva ao peão apenas sendo permitida a circulação automóvel aos residentes, ao transporte de abastecimento de mercadorias para os espaços comerciais com horários definidos para o efeito e à circulação do elétrico (ação A4.5). A Rua da Senhora da Luz seria condicionada aos fins referidos, entre o entroncamento com o eixo urbano da Esplanada do Castelo e a Rua de Diu.

Propõe-se que as intervenções de requalificação destes eixos urbanos funcionem como alavanca à promoção de espaços favoráveis ao desenvolvimento de ambientes comerciais/económicos e promovendo oportunidades para disseminar novas atividades comerciais. Ao longo da Rua da Senhora da Luz é necessária a modernização e dinamização da atividade comercial, consolidando as existentes e criando novas atividades que respondam às necessidades da nova procura da população. A qualificação do espaço público e o seu aumento proporcionará maior mobilidade pedonal e acessibilidade à procura de bens e serviços, com o aumento de áreas de estadia, socialização, circulação mais amigável e segura. A área do mercado sendo alargada e aberta ao espaço público, aumenta a sua capacidade de oferta e diversidade de negócio, com novos e diferenciados espaços de fruição coletiva.

Tipo de intervenção	Espaço público
Principais entidades a envolver	Privados
Medições	
Área de Intervenção	Não aplicável
Investimento	
Estimativa	Não aplicável
Natureza	Municipal e Privado



Fonte potencial de financiamento

Privado; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

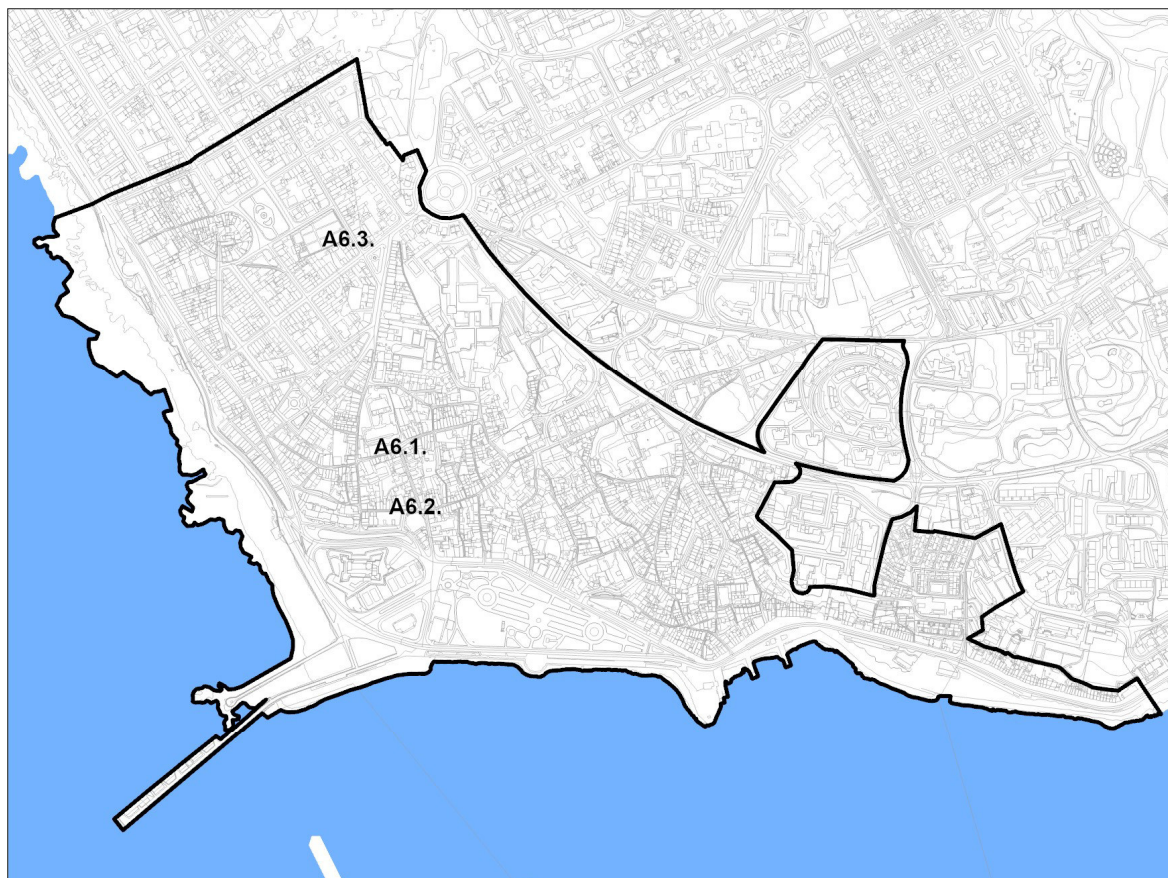
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
.

DI6. AÇÃO SOCIAL

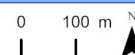
EE4. Economia, inovação e emprego qualificado

EE6. Vitalidade urbana e coesão social

Figura 11. Ações previstas no Domínio de Intervenção 6. Ação Social



- Limite da ARU da Foz Velha
- A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto
- A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território
- A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI



Objetivos Estratégicos (OE)	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade
	4	Reforçar a coesão sócio territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes
Objetivos Específicos (OES)	11	Apoiar a instalação e oferta de comércio e serviços de proximidade
	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
	15	Promover uma atuação local concertada de forma a minimizar os problemas sociais
Ações	A6.1.	Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto
	A6.2.	Identificar e envolver os atores locais com impacto no território
	A6.3.	Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado - SAASI
Descrição	A comunidade associativa da Foz do Douro conhece adequadamente as fragilidades e as potencialidades locais, podendo constituir-se como um agente de mudança quando envolvida nos processos de participação ativa onde está inserida.	

O desenvolvimento das comunidades e a sua inserção no espaço da cidade como um todo constitui uma das orientações de política urbana do município, promovendo a sua participação coletiva.

Promover a integração e o envolvimento das comunidades através de mecanismos de consulta, diálogo e colaboração, permitindo que as mesmas se constituam como agentes da sua própria mudança, através da participação ativa nos diferentes domínios da saúde e bem-estar, desporto, educação e cultura.

No quadro de transferência de competências para as autarquias locais é criado o serviço de atendimento e acompanhamento social, que visa assegurar a celebração e o acompanhamento dos contratos de inserção dos beneficiários do Rendimento Social de Inserção (RSI) e o acompanhamento de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade e exclusão social.

As ações imateriais são transversais a todo o território da ARU da Foz Velha.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)							
EE1.	Património classificado e arquitetónico					---	
EE2.	Ambiente natural e paisagem					---	
EE3.	Conetividade urbana integrada					---	
EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado					••	
EE5.	Funções urbanas qualificadas					••	
EE6.	Vitalidade urbana e coesão social					•••	
EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções					•••	
---	Sem impacto	•	Impacto reduzido	••	Impacto moderado	•••	Impacto intenso

A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto



Descrição

Dinamizar uma política de ação social, assente numa intervenção concertada no território, promotora de impacto de intervenção que resulte na melhoria da qualidade de vida da população, bem como na sua inclusão social e territorial. Incentivar a implementação de iniciativas estruturadas e inovadoras de natureza recreativa, desportiva, cultural e de capacitação ajustada ao território.

Esta ação deverá estar em consonância com as iniciativas plasmadas no Plano de Ação da Rede Social do Porto.

Tipo de intervenção

Imaterial

Principais entidades a envolver

Município do Porto; UF Aldoar, Nevogilde e Foz do Douro; UF de Lordelo do Ouro e Massarelos; Administração Regional de Saúde; Instituto de Solidariedade e Segurança Social do Porto; Entidades Locais; Empresas e População em Geral.

Medições

Não aplicável

Investimento

Estimativa

Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas.

Natureza

Pública e privada

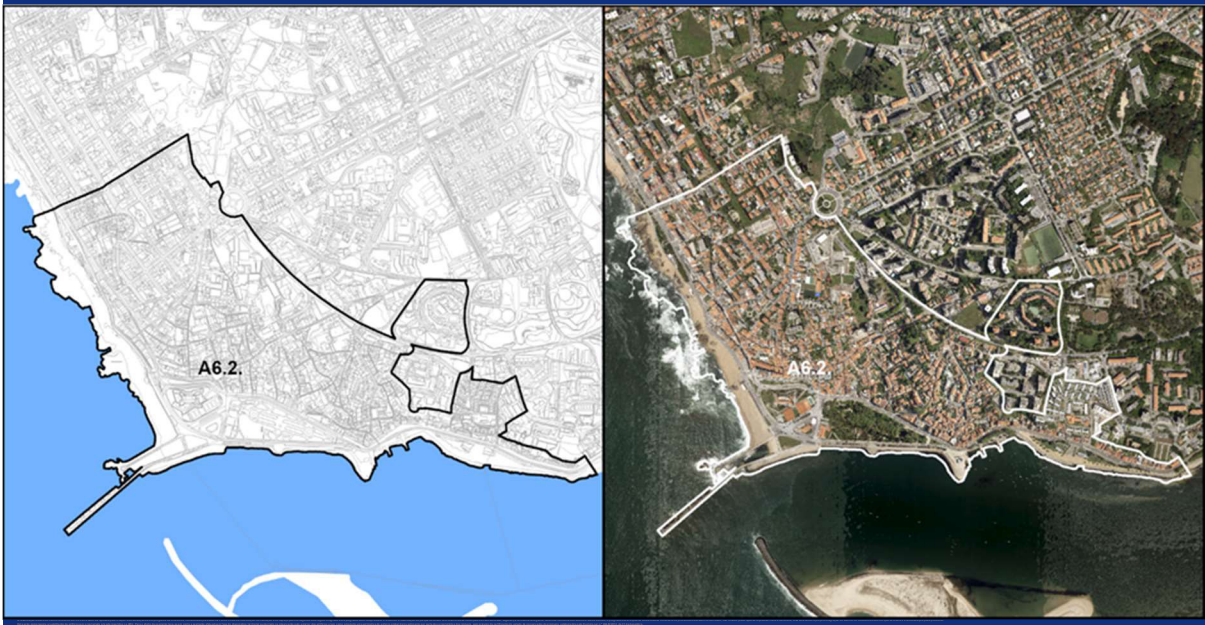
Fonte potencial de financiamento

Municipal; Administração central, Privados; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território



O desenvolvimento das comunidades e a sua inserção no espaço da cidade como um todo constitui uma das orientações de política urbana do município, promovendo a sua participação coletiva.

Promover a integração e o desenvolvimento das comunidades através de mecanismos de consulta, diálogo e colaboração permite que as mesmas se constituam em agentes da sua própria mudança.

Descrição

Esta ação pode materializar-se através das seguintes iniciativas:

- Identificação dos agentes locais;
- Realização de reuniões com os diferentes atores da comunidade;
- No envolvimento de todo o movimento associativo e instituições locais da ARU através de reuniões que posteriormente podem dar origem a grupos temáticos específicos.

Tipo de intervenção	Imaterial
Principais entidades a envolver	Município do Porto; UF Aldoar, Nevogilde e Foz do Douro; UF de Lordelo do Ouro e Massarelos; Entidades Locais.

Medições	Não aplicável
-----------------	---------------

Investimento	Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas.
Natureza	Pública e privada

Fonte potencial de financiamento	Municipal e Privada
---	---------------------

Cronograma previsual	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI



Descrição

No quadro da transferência de competências para as autarquias locais é criado o serviço de atendimento e acompanhamento social, que visa assegurar a celebração e o acompanhamento dos contratos de inserção dos beneficiários do RSI e o acompanhamento de pessoas e famílias em situação de vulnerabilidade e exclusão social.

O principal objetivo deste Projeto Piloto é potenciar a criação de respostas mais adequadas aos problemas sociais, rentabilizando os recursos existentes, eliminando sobreposições de atuação e permitindo um melhor planeamento dos serviços, concentrando numa mesma equipa o Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado (SAASI), assim como a contratualização e acompanhamento dos contratos de inserção dos beneficiários do RSI de um mesmo território ou de parte dele. Neste sentido, cada pessoa ou agregado familiar passa a contar com o acompanhamento e aconselhamento de um técnico de intervenção social, denominado “Gestor de Processo” que assume um papel basilar na elaboração de diagnósticos e estratégias de intervenção, e que acompanha essa pessoa ou agregado familiar independentemente da resposta social em que aquele se inscreve.

Esta ação é transversal a toda a ARU.

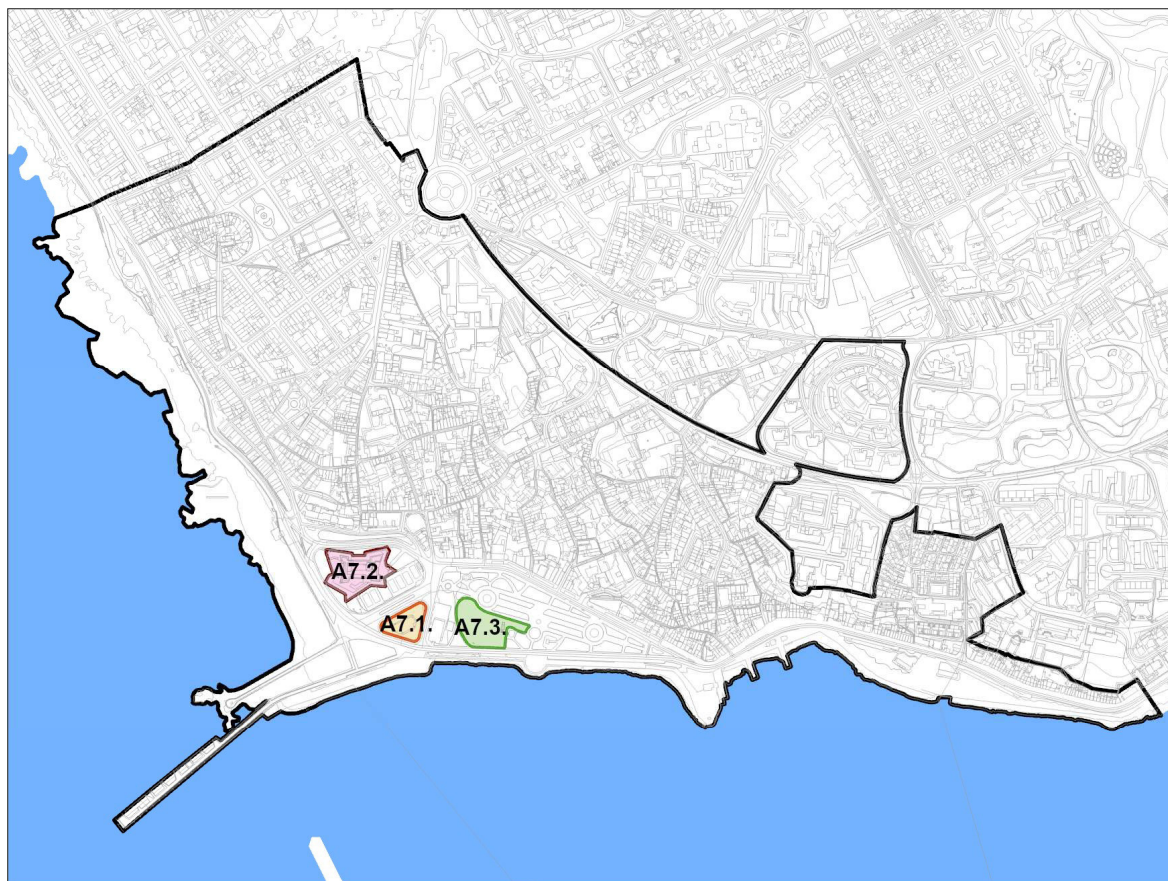
Tipo de intervenção	Imaterial								
Principais entidades a envolver	Município do Porto; UF Aldoar, Nevogilde e Foz do Douro; UF de Lordelo do Ouro e Massarelos; Associação de Ludotecas do Porto.								
Medições									
Não aplicável									
Investimento									
Estimativa	Variável em função do volume processual e dos recursos humanos a afetar								
Natureza	Público e privado								
Fonte potencial de financiamento									
Municipal e Privada									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

DI7. EQUIPAMENTOS COLETIVOS

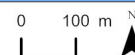
EE5. Funções Urbanas Qualificadas

EE6. Vitalidade Urbana e Coesão Social

Figura 12. Ações previstas no Domínio de Intervenção 7. Equipamentos coletivos



- Limite da ARU da Foz Velha
- A7.1.Requalificação do Antigo Sanatório da Foz do Douro
- A7.2.Requalificação do Forte de S. João Baptista
- A7.3.Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto



Objetivos Estratégicos (OE)	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade
	4	Reforçar a coesão sócio territorial, eliminando as formas de carência ainda existente
Objetivos Específicos (OES)	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
	16	Reforçar a oferta de equipamentos
Ações	A7.1.	Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro
	A7.2.	Requalificação do Forte de S. João Baptista
	A7.3.	Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto
Descrição	Requalificar o antigo Sanatório de Tuberculosos da Foz do Douro, onde posteriormente esteve sediada a escola primária da Foz do Douro. Propõe-se a requalificação deste edifício, a ser convertido num espaço com capacidade de acolhimento de diversas valências e	

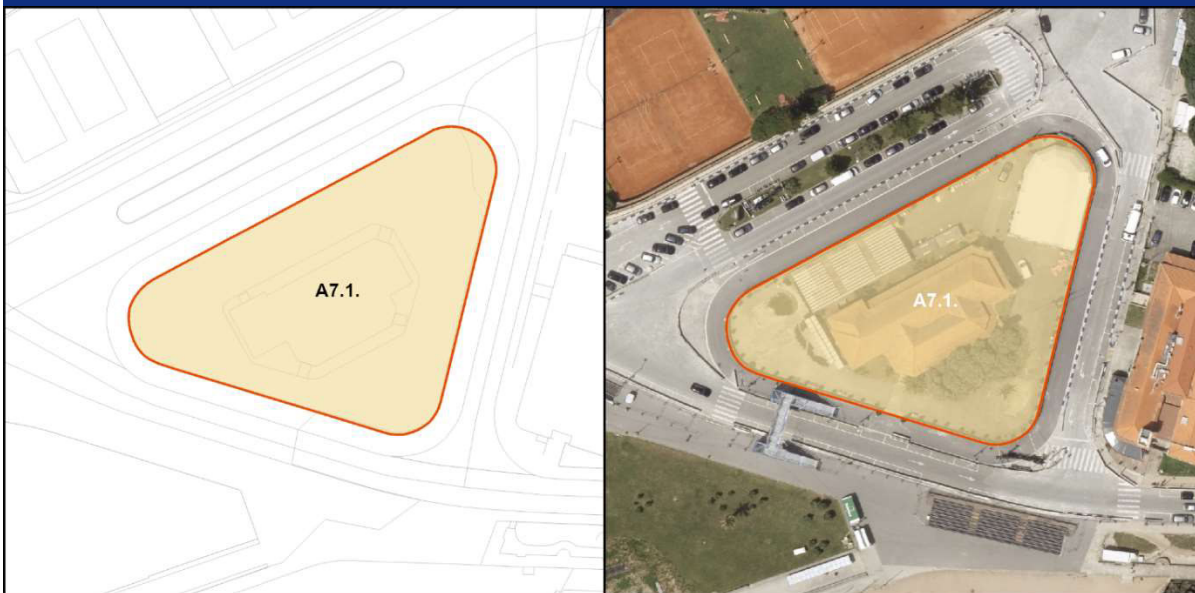
funcionalidades de modo a desempenhar o papel de centro coordenador e gestão para o desempenho de eventos em diversas vertentes, cultural, musical, teatro, desporto informal, etc.

Para o Forte de S. João Baptista, imóvel classificado sob a jurisdição do Ministério da Defesa, pretende-se apostar na sua reabilitação /reconversão com a criação de um espaço interpretativo e museológico com atividades diversificadas, assim como aproveitar os seus peculiares espaços cénicos para a realização de determinados espetáculos.

Pretende-se requalificar e dinamizar o Mini-golfe do Porto, que conta com uma longa tradição na cidade.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)	EE1.	Património classificado e arquitetónico	● ● ●				
	EE2.	Ambiente natural e paisagem	---				
	EE3.	Conetividade urbana integrada	---				
	EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado	● ●				
	EE5.	Funções urbanas qualificadas	● ● ● ●				
	EE6.	Vitalidade urbana e coesão social	● ● ● ●				
	EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções	● ●				
---	Sem impacto	●	Impacto reduzido	● ●	Impacto moderado	● ● ●	Impacto intenso

A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro



Descrição

Para o edifício do antigo Sanatório de Tuberculosos da Foz do Douro (que também funcionou como escola primária n.º 85) com uma localização privilegiada na ARU, propõe-se a sua requalificação com o objetivo de ser convertido num centro de cultura e ciência, assumindo também a coordenação de um novo espaço com uma funcionalidade específica e diferenciada para a ARU e para a cidade, o “Pólo Cultural da Foz Velha”.

A requalificação desta estrutura edificada tem por fim duas vertentes, sendo uma de índole material e outra de índole imaterial no que concerne à função de coordenação e programação do “Polo Cultural da Foz Velha” (a implementar através da ação A8.3). Este espaço deve ter a valência de gestão, funcionando como o espaço âncora, acolhendo os serviços de coordenação e de programação dos eventos culturais, de atividades de lazer e desporto informal a serem realizados.

Por outro lado, pretende-se efetuar uma obra de reabilitação de adaptação dos espaços interiores e exteriores, de forma a poder acolher diversos eventos, entre os quais se destacam as exposições, palestras, seminários e debates a serem promovidos pela entidade gestora do polo cultural, aos quais se associam também eventos no âmbito do desporto informal, recreativo e de lazer no espaço envolvente ao edifício. Deverá ser ponderada a disponibilização de espaços no interior do edifício, como meio de apoio ao funcionamento das atividades de grupos associativos locais, como por exemplo a Banda Marcial da Foz do Douro e a Academia de Danças e Cantares do Norte de Portugal, entre outros.

Propõe-se a retirada do muro que limita a propriedade, no sentido de criar um espaço de maior dimensão e mais amplo, permitindo o acesso mais direto a este equipamento, aumentando a facilidade de circulação pedonal em todo o espaço público do Polo Cultural.

Este deverá ser um espaço de partilha e interação, onde população e visitantes possam assimilar conhecimento e contribuir para a dinamização deste território. Neste sentido, deverá ser um espaço aberto a toda a sociedade, destinado a promover e a fortalecer o diálogo e a reflexão sobre temáticas, podendo centrar-se em projetos de valorização e conhecimento do património local.

Tipo de intervenção	Equipamento
Principais entidades a envolver	Município do Porto e UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde
Medições	
Edificado	Área de intervenção (m²)
Obras profundas (1265 €/m²)	662,40 m²
Espaço Público	
Espaço público (80 €/m²)	5992,00 m²
Investimento	



Estimativa 1 317 296,00 € *(não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)*

Natureza Pública

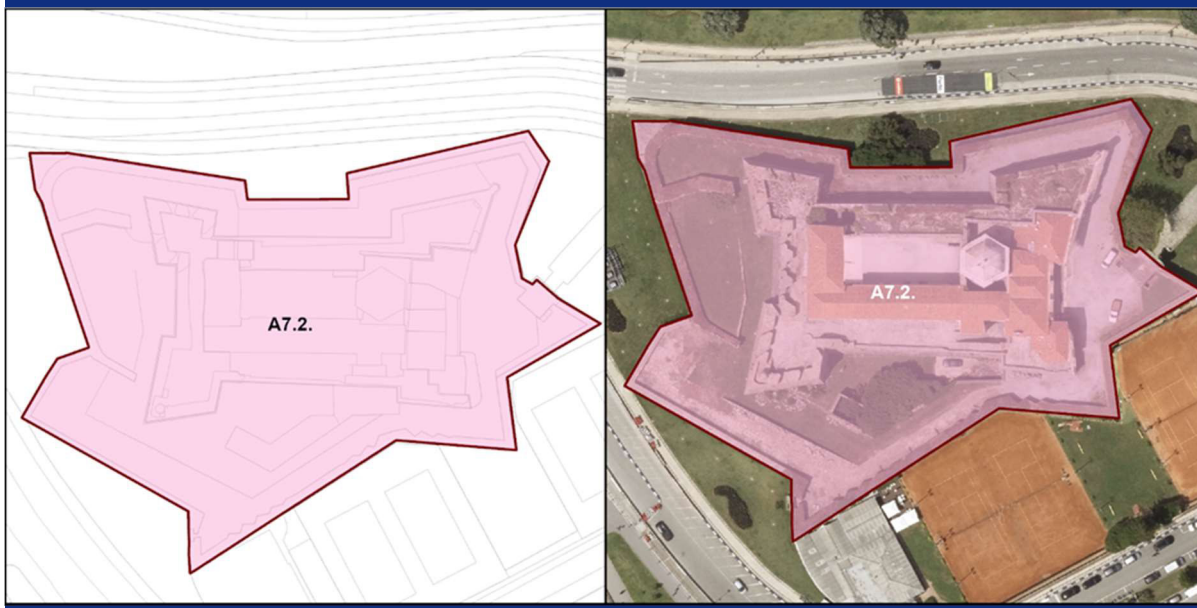
Fonte potencial de financiamento

Municipal; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsional

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•					

A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista



O Forte de S. João Baptista encontra-se sobre a jurisdição do Ministério da Defesa, possuindo um enquadramento paisagístico e territorial único sobre o rio Douro e o oceano Atlântico. Possui relevante interesse histórico, encontrando-se classificado como imóvel de interesse público desde 1967.

Embora revelando várias patologias estruturais, o edifício apresenta condições ímpares para a criação de cenários apetecíveis para o desenvolvimento de determinados eventos culturais (música, teatro e outros), necessitando de obras de reabilitação de forma a oferecer condições para a implementação de programas culturais diferenciados à cidade.

Propõe-se a requalificação de toda a estrutura edificada, bem como o tratamento dos seus espaços exteriores, de modo a valorizar todo o conjunto da fortaleza e dotá-lo de condições que potenciem a realização de eventos num espaço diferenciado. Pretende-se manter os serviços do Ministério da Defesa que atualmente aqui funcionam, mas fundamentalmente que exista a capacidade de incorporar novas e diferentes funções e atividades que contribuam para o fortalecimento deste novo polo cultural, aproveitando os valores monumentais presentes.

Deste modo, além dos espaços destinados aos eventos, deverão existir áreas complementares necessárias à realização das atividades, tais como salas de espetáculos/reuniões/formação, bar/restauração, sanitários, bem como espaços exteriores de qualidade destinados à estadia/lazer e eventos ao ar livre.

Descrição

Este forte reúne um potencial a ser explorado após a sua recuperação, para o desenvolvimento de atividades em áreas diversificadas (ex. propostas culturais alusivas às festas de S. Bartolomeu, museu ligado a Defesa Nacional, salas interpretativas e interativas, anfiteatro com diversos fins, um centro interpretativo e formativo aberto às escolas e população em geral, áreas para espetáculos musicais diferenciados e de encenação).

Deverá ser dada uma ênfase especial à capela, atualmente em ruína, a qual constitui um elemento arquitetónico fulcral para o desenvolvimento pretendido, devendo dar origem a uma sala polivalente para acolher os diferentes tipos de eventos (concertos/teatro), de iniciativa pública ou privada. Esta iniciativa implica uma parceria entre diferentes entidades (CMP, Ministério da Defesa, UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, entre outros), visando uma ação conjunta de requalificação e valorização de todo o conjunto patrimonial, pelo que, após a recuperação, o forte deve ser aberto ao público, fazendo parte do roteiro turístico da cidade. Esta ação articula-se com as ações A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo e é crucial para a concretização da ação A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha. É ainda de realçar a relação deste conjunto edificado com outros elementos existentes no Polo Cultural da Foz, para os quais as intervenções físicas e as várias atividades devem ocorrer em consonância: antigo sanatório da Foz do Douro (ação A.7.1.), Jardim do Passeio Alegre (ações A.2.1 e A3.1), Centro Interpretativo de S. Miguel o Ano (ação A.2.9).

Tipo de intervenção

Equipamento



Principais entidades a envolver Ministério da Defesa, Município do Porto e UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde

Medições

Edificado	Área de intervenção (m²)
Obras profundas (1265 €/m ²)	1387,80 m ² (cada piso)

Espaço Público	
Espaço público (80 €/ m ²)	6300,20 m ²

Investimento

Estimativa 4 015 150,00 € *(não inclui expropriações, aquisição de terrenos, estudos e projetos das empreitadas)*
Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Administração Central; Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030)

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•				

A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto



Esta ação visa a requalificação e dinamização do espaço do Mini-golfe. Visa a modernização dos equipamentos e infraestruturas, bem como o redesenho do espaço, integração de mobiliário urbano temático e colmatação da vegetação, de modo a acolher, de forma mais confortável e atrativa, as atividades que aqui decorrem.

Descrição Pretende-se a realização de torneios de golf periódicos com públicos diversos, tais como escolas, universidades seniores, e famílias, entre outros, de forma a promover esta prática nas tradições dos residentes da Foz Velha e difundir a sua visitação.
Igualmente este espaço deve-se dinamizar com a realização de eventos regulares abertos ao público em geral de forma a promover a atividade deste espaço com uma longa tradição na cidade do Porto.

Tipo de intervenção Equipamento

Principais entidades a envolver Município do Porto, UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Clube de Mini-golfe do Porto

Medições

Espaço Público	Área de intervenção (m²)
Espaço público (80 €/m ²)	6654,00 m ²

Imaterial
Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas

Investimento

Estimativa 532 320,00 €

Natureza Pública e privada

Fonte potencial de financiamento

Municipal e Privado

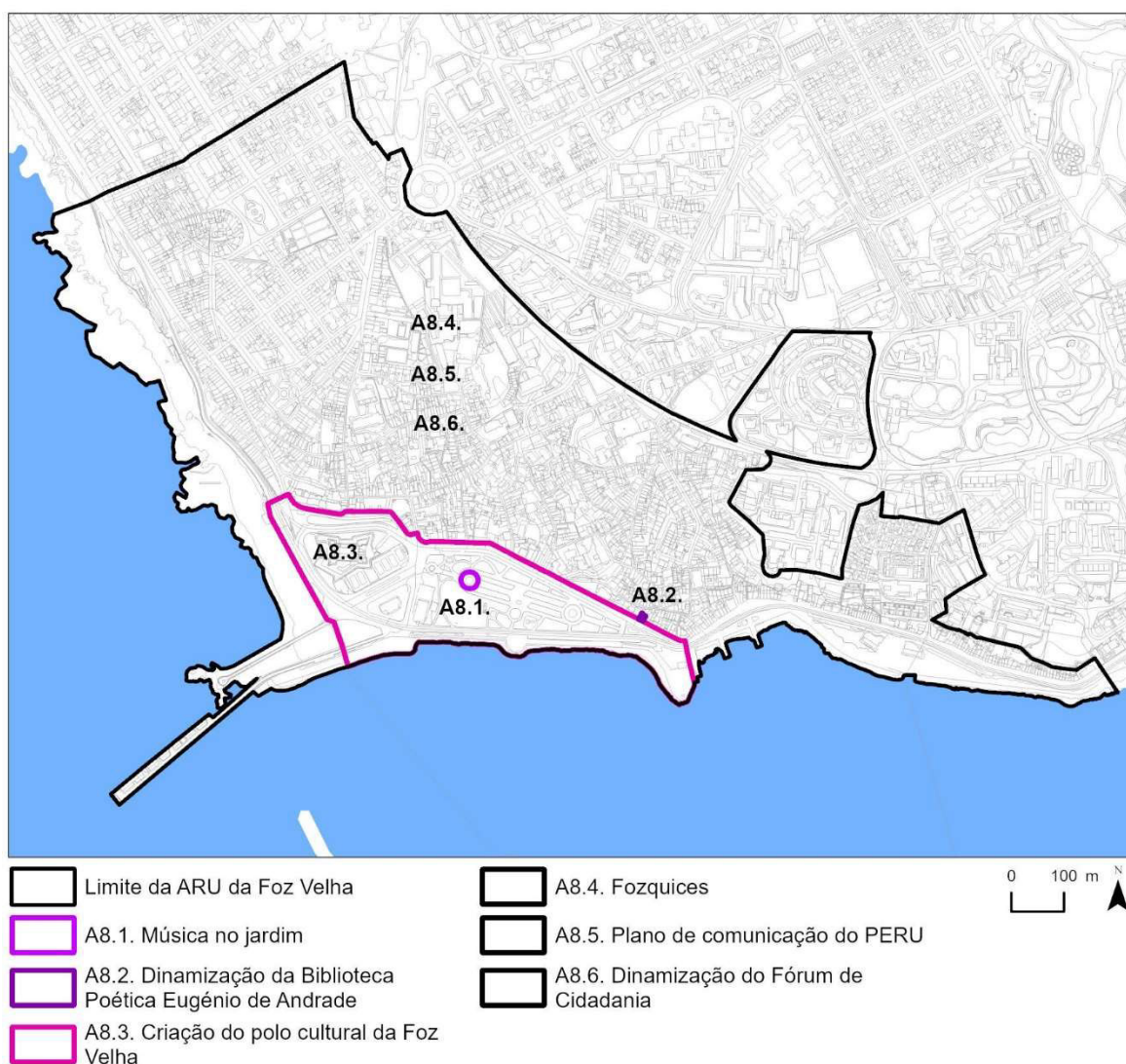
Cronograma previsional

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
		•	•	•					

DI8. ENVOLVIMENTO E PARTICIPAÇÃO DA COMUNIDADE LOCAL

- EE1.** Património classificado e arquitetónico
- EE2.** Ambiente natural e paisagem
- EE3.** Conetividade urbana integrada
- EE4.** Economia, inovação e emprego qualificado
- EE5.** Funções urbanas qualificadas
- EE6.** Vitalidade urbana e coesão social
- EE7.** Inovação na comunicação e envolvimento em soluções

Figura 13. Ações previstas no Domínio de Intervenção 8. Envolvimento e participação da comunidade local



Objetivos Estratégicos (OE)	1	Valorizar a identidade local, conciliando a dinamização de novos polos de atratividade com a salvaguarda do património material e cultural e a resiliência ambiental
	2	Promover uma maior articulação interna e externa, melhorando a acessibilidade e a oferta de transportes públicos
	3	Promover a qualidade de vida da população residente, valorizando os espaços públicos e ampliando a oferta de serviços e equipamentos de proximidade
	4	Reforçar a coesão sócio-territorial, eliminando as formas de carência ainda existentes
	5	Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado

Objetivos Específicos (OES)	2	Promover e valorizar núcleos e lugares de referência e o património edificado
	4	Promover os ativos naturais, culturais e paisagísticos
	6	Proteger, qualificar e dinamizar os espaços verdes existentes, potenciando o seu usufruto pela população
	9	Qualificar os arruamentos locais e promover redes pedonais inclusivas
	10	Atrair atividades económicas de valor acrescentado, para a criação de emprego
	11	Apoiar a instalação e oferta de comércio e serviços de proximidade
	13	Valorizar a multifuncionalidade dos espaços urbanos, reforçando as relações de proximidade
	15	Promover uma atuação local concertada de forma a minimizar os problemas sociais
	17	Gerar dinâmicas colaborativas com os atores territoriais em diversos domínios da sustentabilidade territorial

Ações	A8.1.	Música no Jardim
	A8.2.	Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade
	A8.3.	Criação do polo cultural da Foz Velha
	A8.4.	Fozquices
	A8.5.	Plano de comunicação do PERU
	A8.6.	Dinamização do fórum de cidadania

Este DI tem como objetivo envolver e articular os intervenientes (instituições públicas e privadas, empresas, associações e comunidade em geral) com interesse na ARU da Foz Velha, de forma a promover um modelo colaborativo para o desenvolvimento deste território. Pretende-se fomentar a articulação entre diferentes áreas da intervenção pública e iniciativa/colaboração privada, incentivando uma atividade funcional em rede entre os agentes locais e da cidade (públicos e privados).

Os objetivos transversais a toda a estratégia da ORU da Foz Velha consistem em:

- Promover a participação ativa dos cidadãos através de modelos de governança efetiva, consulta, diálogo e colaboração tendentes a desenvolver o espírito de coesão no território;
- Adotar uma abordagem participativa que promova o diálogo e a colaboração entre os diferentes agentes;
- Desenvolver atividades de animação sociocultural que promovam a participação da população nos processos de regeneração urbana.

Estes objetivos visam garantir a equidade territorial e igualdade de oportunidades na ótica da reabilitação urbana e envolvimento da comunidade.

Descrição

O envolvimento e a participação dos vários agentes devem ser previstos num modelo de Governança Estratégica a ser aplicado pela entidade gestora designada para a execução da ORU da Foz Velha. Deve ser capaz de envolver e capacitar os diversos agentes urbanos, na aplicação dos recursos técnicos, organizativos, materiais e financeiros, bem como na capacidade de coordenação estratégica e operacional, de monitorização e de avaliação.

As iniciativas participativas devem envolver todo o universo de atores ou utilizadores da área territorial, população local e externa, desenvolvendo matrizes de sustentabilidade que incluam todos os subsistemas urbanos em prol do desenvolvimento de áreas urbanas mais justas e mais inclusivas.

Para ser atingido esse desígnio, deve ser desenvolvido um exercício de cidadania e de fortalecimento da identidade local, sendo primordiais tanto o compromisso com os processos de participação como o envolvimento ativo dos cidadãos das comunidades. Devem ser processos abertos ao envolvimento ativo das populações e instituições no desenho e na implementação de procedimentos e iniciativas de intervenção urbana, para fomentar uma governação transparente, participada e centrada na melhoria da qualidade de vida dos residentes.

Simultaneamente devem ser reconhecidas as múltiplas dimensões de exclusão, vulnerabilidade e isolamento social, de modo a fomentar ativamente a coesão sócio-territorial com a aplicação de instrumentos dinâmicos de solidariedade intergeracional e de promoção da “Cultura Aberta”.

Impacto nos Eixos Estratégicos (EE)		Impacto			
		---	•	••	•••
		Sem impacto	Impacto reduzido	Impacto moderado	Impacto intenso
EE1.	Património classificado e arquitetónico				••
EE2.	Ambiente natural e paisagem				••
EE3.	Conetividade urbana integrada				•
EE4.	Economia, inovação e emprego qualificado				••
EE5.	Funções urbanas qualificadas				••
EE6.	Vitalidade urbana e coesão social				•••
EE7.	Inovação na comunicação e envolvimento em soluções				•••

A8.1. Música no Jardim



Descrição Esta ação visa dinamizar/promover eventos artísticos no coreto do Jardim do Passeio Alegre, de forma periódica com a sua divulgação.
 Pretende-se dinamizar o convívio de gerações e perpetuar as memórias do passado.

Tipo de intervenção Imaterial

Principais entidades a envolver Município do Porto, UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde.

Medições

12 eventos / ano (mensal) 300 €/evento

Investimento

Estimativa 36 000,00 €

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal; Privados

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade



Casa onde nasceu o poeta Eugénio de Andrade, após uma década de encerramento funciona como uma casa da poesia, um Pólo da Biblioteca Municipal, apresentando uma programação regular. Entre as várias atividades que aqui se realizam, constam um ciclo de conversas, leituras e reflexões em torno da poesia portuguesa. É ainda possível consultar obras do autor e levar os livros para casa.

Descrição Esta ação pretende fomentar a dinamização deste equipamento com a realização de eventos culturais, lúdicos e educativos, relacionados com a vida e obra do autor. Propõe-se ainda a realização de tertúlias, clubes de leitura e incubadora de talentos no âmbito da escrita.

Este equipamento pela sua localização e valências apresenta uma forte complementaridade com a ação A8.3., contribuindo para a difusão da cultura e conhecimento, pelo que as suas atividades devem ser articuladas com os eventos a decorrer nos outros espaços do Polo Cultural

Tipo de intervenção Imaterial
Principais entidades a envolver Município do Porto, UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, Rede de Bibliotecas Municipais

Medições
 Não aplicável

Investimento
Estimativa Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas
Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento
 Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha



Identifica-se este espaço com um elevado potencial para o desenvolvimento de eventos culturais e do conhecimento, associado a atividades lúdico-desportivas e de lazer, entre o Forte de S. João Baptista e a Capela Farol de São Miguel-o-Anjo, aproveitando as sinergias locais das entidades vocacionadas para o conhecimento e a cultura, que possam ser oferecidas para o desenvolvimento e implementação deste objetivo.

Pretende-se, com esta ação, envolver a comunidade, local e da cidade, num projeto de referência para a difusão da cultura e do conhecimento associado ao lazer e à prática do desporto informal, contribuindo para uma proposta funcional estruturante de reabilitação e dinamização do conjunto da Foz Velha.

Este projeto visa a organização de eventos desportivos, de lazer, de cultura e do conhecimento pelas entidades da cidade, incrementando as atividades lúdicas e de desconpressão social, com a implementação de um projeto colaborativo conjunto.

Tendo em consideração este novo polo cultural, a ser criado na zona da Esplanada do Castelo/ Passeio Alegre, este projeto serve como modelo para a fruição dos equipamentos existentes a requalificar, com novas vertentes funcionais, bem como a utilização de um espaço público qualificado e diversificado com a oferta de diferenciadas áreas de estadia e de percursos, articulados com eventos culturais, de conhecimento e de lazer.

Descrição

Estas atividades deverão decorrer numa perspetiva de conjunto, criando uma forte complementaridade entre os equipamentos requalificados, tendo como referência uma coordenada programação das dinâmicas culturais e de animação urbana compatível com as necessidades de vivência urbana dos moradores e dos utilizadores externos. Associada a esta intenção programática deve ser projetada uma intervenção de requalificação e transformação desta nova polaridade, dotando-a de elementos urbanos adequados aos modos de vivência pretendidos, os quais se encontram previstos nas ações: A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre, A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo, A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo, A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha, A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco, A4.2. Ciclovía estruturante, A4.5. Prolongamento da linha de elétrico, A5.1. Maré de sabores, A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro, A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista, A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto e A8.1. Música no Jardim.

Acresce que se deve fomentar a comunhão ao elemento natural, o rio Douro, funcionando como alavanca para a revitalização e estruturação de todo o território da ARU.

Como referido na ação A3.3., para a concretização dos objetivos pretendidos, a área proposta deve ser vedada ao trânsito rodoviário, dedicada para a circulação pedonal e de modos suaves.

Este conjunto de ofertas urbanas reforçam a atratividade para a reabilitação e dinamização da ARU, em especial do conjunto urbano da Foz Velha.

O centro coordenador e de gestão do espaço deverá ser assumido por um organismo municipal com competências vocacionadas para a programação e desenvolvimento destas matérias ou pela UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, entidade com particular interesse no desenvolvimento do seu território. Efetivamente, a valência pretendida para um equipamento ímpar (A7.2. Forte de S. João Baptista) dirigido para o turismo cultural e do conhecimento (congressos, espetáculos e grandes reuniões) contribuirá para uma resposta diferenciadora do tipo de funções pretendidas.

Tipo de intervenção

Imaterial

Principais entidades a envolver

Município do Porto, UF de Aldoar, Foz Velha e Nevogilde

Medições

Não aplicável

Investimento

Estimativa

Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas

Natureza

Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal, Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030); IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas

Cronograma previsional

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A8.4. Fozquices



Descrição Pretende-se a realização de encontros da população em geral para a descoberta da Foz Velha e dos seus recantos mais escondidos, com organização de caminhadas informais promovendo a saúde e o bem-estar e, ao mesmo tempo, dar a conhecer a “história” do território.

Tipo de intervenção Imaterial

Principais entidades a envolver Município do Porto e UF de Aldoar, Foz Velha e Nevogilde

Medições

Não aplicável

Investimento

Estimativa Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas

Natureza Pública

Fonte potencial de financiamento

Municipal

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A8.5. Plano de comunicação do PERU



Pretende-se com a presente ação desenvolver um plano de comunicação do PERU, adequado ao progresso das ações no terreno, de modo a incentivar o investimento, o envolvimento da comunidade local e, de forma geral, de todos os interessados neste território. Com efeito, um dos fatores chave para a concretização dos objetivos estratégicos da operação de reabilitação urbana passa pela comunicação institucional orientada pela entidade gestora, visando a sensibilização dos interessados para as ações a implementar no espaço urbano.

A elaboração do plano de comunicação passará pelas seguintes iniciativas:

Descrição

- Definição dos meios de comunicação, digital, impressa ou audiovisual, numa linguagem simples e acessível, que ilustre os objetivos, os projetos e as ações;
- Definição do público-alvo a envolver, as metas e as áreas de projeto adequadas;
- Definição do cronograma do plano de comunicação;
- Divulgação nos meios de comunicação social sempre que as intervenções operacionais justifiquem a sua difusão;
- Promoção de sessões públicas de informação técnica sobre instrumentos de apoio aos projetos e ações para a orientação e mobilização dos interessados;
- Promoção de sessões participativas para a partilha de informação e recolha de sugestões;
- Reuniões e encontros com parceiros para avaliação e acompanhamento dos projetos, designadamente a UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde e a UF de Lordelo do Ouro e Massarelos;
- Divulgação pública periódica do acompanhamento da execução do PERU.

Tipo de intervenção	Imaterial								
Principais entidades a envolver	Município do Porto, UF de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde, UF de Lordelo do Ouro e Massarelos e Associações Locais e Porto Vivo, SRU								
Medições									
Não aplicável									
Investimento									
Estimativa	Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas								
Natureza	Pública								
Fonte potencial de financiamento									
Porto Vivo, SRU									
Cronograma previsual									
2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

A8.6. Dinamização do fórum de cidadania



Esta ação visa fomentar o diálogo entre as várias instituições, associações e população em geral, de modo a construir soluções conjuntas de desenvolvimento territorial para a ARU da Foz Velha. O sucesso na execução do programa estratégico de reabilitação urbana dependerá, em larga medida, da capacidade de envolvimento dos residentes, proprietários, investidores e agentes económicos, demonstrando como podem contribuir e sair beneficiados com a sua execução.

Numa primeira fase, pretende-se identificar a rede de atores com impacto social e económico no território e que possam afetar ou ser afetadas pela operação, nomeadamente: proprietários de prédios urbanos abrangidos, moradores e suas associações, coletividades e outros grupos interessados, Rede Social do Porto, decisores e agentes locais. Paralelamente, serão identificados os agentes externos que, de algum modo, possam tirar partido da operação e mostrem interesse em se envolver/investir no projeto, tais como: investidores de diferentes áreas de negócio, grupos económicos, organizações e entidades oficiais.

Descrição

Numa fase posterior, será criada uma estrutura participativa onde todos os interessados possam contribuir para a transformação do território, concretizada num Fórum de Cidadania para a inovação territorial. Constituir um grupo de trabalho com o propósito de envolver o maior número de cidadãos e instituições, em iniciativas e ações locais de participação cívica, no sentido de agregar massa crítica para imaginar cenários e propor soluções inovadoras que resultem numa maior vitalidade social e territorial.

Pretende-se com a ação envolver o maior número possível de pessoas no universo da população da ARU da Foz Velha, bem como, todos aqueles que manifestem interesse na qualificação socioeconómica, arquitetónica, ambiental e paisagística deste território.

A dinamização do Fórum de Cidadania contará com as seguintes iniciativas:

- Disponibilização de um espaço polivalente adequado ao fórum de cidadania;
- Criação da estrutura orgânica de dinamização;
- Promoção de encontros e difusão das propostas.

Tipo de intervenção

Imaterial

Principais entidades a envolver

Município do Porto, UF de Aldoar, Foz Velha e Nevogilde, UF de Lordelo do Ouro e Massarelos, Rede Social, Associações Locais, Porto Vivo, SRU e Privados

Medições

Não aplicável

Investimento

Estimativa

Investimento indireto (IND) – corresponderá à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas

Natureza

Pública e Privada



Fonte potencial de financiamento

Porto Vivo, SRU

Cronograma previsual

2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•

4.2. Cronograma da Operação de Reabilitação Urbana

O PERU compreende o conjunto de domínios de intervenção e ações, descritas nas páginas anteriores, contemplando diversas tipologias de intervenção, na sua maioria de âmbito material e algumas de âmbito imaterial.

O Plano Diretor Municipal (PDM) em vigor (2021), designadamente o Plano de Execução e Plano de Financiamento (PE&PF), identifica os programas e ações com incidência no território da ARU da Foz Velha, definindo orientações de execução das intervenções, o nível de prioridade, a estimativa de investimento e os prazos de execução (Tabela 4).

O cronograma do PERU (Tabela 5) estabelece as prioridades de execução³, considerando o prazo de 10 anos de vigência do PERU.

É importante que a definição das prioridades das ações programadas na ORU estejam alinhadas com as prioridades do programa de execução do PDM. Cada programa e ação do PE&PF está identificado com um código de identificação (ID), o nível de prioridade e a estimativa de investimento⁴.

O cronograma das ações do PERU, apresentado na Tabela 5, corporiza a estratégia do plano de execução da ORU, definindo a sua implementação a médio e longo prazo, destacando as ações prioritárias (Anexo 2).

O planeamento e a prioridade das ações está alinhado, sempre que possível, com o PE&PF do PDM, conjugando as interdependências de cada um dos sistemas (ambiental, mobilidade, património e funcional), e ainda o conjunto de ações imateriais transversais a todos os domínios, a serem implementados ao longo do prazo de vigência da ORU.

Considera-se adequado o prazo proposto de 10 anos para a execução da ORU da Foz Velha, de modo a implementar/executar os investimentos públicos para despoletar e alavancar o investimento privado, com recurso às fontes de financiamento disponíveis através de escolhas criteriosas e fundamentadas, tomando em consideração as várias componentes do investimento.

³ RJRU, artigo 33.º, n.º 2, al. c), na sua redação atual.

⁴ No quadro da Figura 6, adaptado do PE&PF (PDM) os valores estimados do investimento reportam-se à totalidade do programa/ação de cada identificador do PE&PF. Acrescentou-se ainda uma coluna com o código de identificação da ação conexas do PERU da Foz Velha.

Tabela 4. Identificação dos Programas e Ações do PE&PF (PDM 2021) na ARU da Foz Velha

Domínio	PDM				ORU				Estimativa do Investimento (PE&PF) Valor (milhares de euros - €)				Enquadramento noutros instrumentos	Indicador não financeiro (unidade)
	Programa/ Ação	ID	Programa/Ação	Prioridade	ID Ação	Municipal	Participadas	Privados	Global					
Ambiente	Programa	SA04	Programa de requalificação de praças ajardinadas ou arborizadas	Longo Prazo	Até 10 anos	A3.2	674	--	--	674		Área intervencionada (m ²)		
	Programa	SA19	Programa de requalificação de espaços verdes públicos	Longo Prazo	Até 10 anos	A3.3 A3.4	9 846	--	--	9 846		Área intervencionada (m ²)		
Mobilidade	Programa	SM05	Programa de expansão da ferrovia ultraligeira – rede de elétricos	Médio prazo	Até 6 anos	A4.5	(a)	--	--	(a)		Extensão da rede (km)		
	Programa	SM06	Programa “Rede Ciclável Estruturante”	Longo Prazo	Até 10 anos	A4.2	6 756	--	--	6 756		Extensão da rede (km)		
	Programa	SM08	Programa percursos eficientes	Longo Prazo	Até 10 anos	A4.3	1 558	--	--	1 558		Extensão das vias intervencionadas (km)		
Infraestruturas	Ação	SI07	Expansão da infraestrutura de fibra ótica e de telecomunicações sem fios	Curto Prazo	Até 3 anos	A4.6	1 926	--	--	1 926		Extensão da rede (km)		
Habitação e Espaço Público	Ação	SU02	Requalificação da Marginal Atlântica	Curto Prazo	Até 3 anos	A4.4	6 300	--	--	6 300		Área intervencionada (m ²)		

(a) - As estimativas do investimento para esta ação / programa não foram incluídas, uma vez que serão financiadas por entidades externas, não tendo estas anunciado o valor do investimento global.

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT



Tabela 5. Cronograma das Ações

Ação	Médio prazo					Longo prazo				
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A1.1. Reabilitação do edificado tipo “ilha”										
A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha										
A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira										
A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège										
A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre										
A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz										
A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira “Foz Velha”										
A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição										
A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras										
A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes										
A2.7. Percurso do “americano”										
A2.8. Antigamente pela Foz Velha										
A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo										
A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água										
A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade										
A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo										
A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha										
A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco										
A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira										
A3.7. Valorização dos corredores verdes										
A3.8. Criação de percursos paisagísticos										
A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade “Eco-Local”										
A4.2. Ciclovia estruturante										
A4.3. Intervenção na Rua de Diu										
A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica										
A4.5. Prolongamento da linha de elétrico										
A4.6. Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas										
A4.7. Estacionamento										
A5.1. Maré de Sabores										
A5.2. Animar o comércio										
A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto										
A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território										
A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI										
A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro										
A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista										



Ação	Médio prazo					Longo prazo				
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto										
A8.1. Música no Jardim										
A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade										
A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha										
A8.4. Fozquices										
A8.5. Plano de comunicação do PERU										
A8.6. Dinamização do fórum de cidadania										

Ação Prioritária

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

4.3. Programa de Investimento e de Financiamento

4.3.1. Programa de investimento

Para a ORU, é definido uma estimativa do montante global do investimento para as ações propostas. O total de investimento estimado apresenta um valor aproximado dos 189,2 M€, conforme se expõe na Tabela 6. O investimento público apresenta um valor aproximado de 68 M€, enquanto o investimento privado atinge cerca de 74 M€. O investimento público-privado atinge cerca de 47 M€. Os valores de referência apresentados são indicativos à data da elaboração deste documento (2025).

Tabela 6. Natureza do investimento

Natureza do investimento	Valor total (€)	%
Público	68 126 676,40	36,0
Público - Privado	47 119 655,00	24,9
Privado	73 923 972,50	39,1
Total	189 170 303,90	

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

O programa de investimento desagregado pelas várias componentes de investimento⁵ é o constante na Tabela 7.

⁵ Não inclui a componente associada ao plano de comunicação e de valorização do projeto.

Tabela 7. Componentes do investimento

Componentes do investimento	Valor total (€)	%
Rede Viária	11 795 280,00	6,2
Espaço Público	38 862 176,40	20,5
Espaço Verde	9 986 830,00	5,3
Reabilitação de edificado	121 662 097,50	64,3
Ambiente	46 530,00	0,02
Equipamento	4 881 390,00	2,6
Ações Imateriais	136 000,00	0,1
Total	189 170 303,90	

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

A Tabela 8 indica as estimativas de investimento para cada ação proposta, identificando a natureza e a componente do investimento associada. Estas refletem um cálculo com base em valores orçamentais a preços médios de referência, correntes em operações semelhantes. As ações não orçamentadas dizem respeito a “Investimento indireto (IND) – correspondendo à afetação de recursos materiais e humanos na dependência das entidades envolvidas”.

Tabela 8. Programa de Investimento e Financiamento

Ações	Investimento (€)	Natureza do Investimento	Rede Viária	Espaço Público	Espaço Verde	Reabilitação Edificado	Ambiente	Equipamento	Ações Imateriais	Valor	
										Público	Privado
A1.1. Reabilitação do edificado tipo “ilha”	11 499 769,00 €	Privado				X					11 499 769,00 €
A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha	46 965 895,40 €	Público/Privado	X	X		X				200 640,00 €	46 765 255,00 €
A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira	27 702 740,00 €	Privado				X					27 702 740,00 €
A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège	34 721 463,50 €	Privado				X					34 721 425,50 €
A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre	25 000,00 €	Público				X				25 000,00 €	
A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz	787 210,00 €	Público		X		X				787 210,00 €	
A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira “ Foz Velha”	361 760,00 €	Público		X		X				361 760,00 €	
A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição	153 760,00 €	Público/Privado		X		X				59 640,00 €	94 120,00 €
A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras	não aplicável	Público							X	não aplicável	
A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes	58 540,00 €	Público		X		X				58 540,00 €	
A2.7. Percurso do “americano”	5 500,00 €	Público		X						5 500,00 €	
A2.8. Antigamente pela Foz Velha	10 000,00 €	Público		X					X	10 000,00 €	
A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo	20 000,00 €	Público				X			X	20 000,00 €	
A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água	5 687 600,00 €	Público			X					5 687 600,00 €	
A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade	1 016 480,00 €	Público		X	X					1 016 480,00 €	
A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo	18 818 116,40 €	Público		X						18 818 116,40 €	
A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha	10 366 584,00 €	Público		X						10 366 584,00 €	
A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco	4 329 950,00 €	Público		X			X			4 329 950,00 €	
A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira	6 565 500,00 €	Público/Privado		X	X					3 282 750,00 €	3 282 750,00 €
A3.7. Valorização dos corredores verdes	46 530,00 €	Público					X			46 530,00 €	
A3.8. Criação de percursos paisagísticos	20 000,00 €	Público		X						20 000,00 €	
A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade “Eco-Local”	100 000,00 €	Público							X	100.000,00€	

Ações	Investimento (€)	Natureza do Investimento	Rede Viária	Espaço Público	Espaço Verde	Reabilitação Edificado	Ambiente	Equipamento	Ações Imateriais	Valor	
										Público	Privado
A4.2. Ciclovia estruturante	612 500,00 €	Público		X						612 500,00 €	
A4.3. Intervenção na Rua de Diu	1 876 800,00 €	Público	X	X						1 876 800,00 €	
A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica	2 720 000,00 €	Público	X	X						2 720 000,00 €	
A4.5. Prolongamento da linha de elétrico	4 550 000,00 €	Público	X							4 550 000,00 €	
A4.6. Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas	2 447 840,00 €	Público	X							2 447 840,00 €	
A4.7. Estacionamento	1 800 000,00 €	Público		X						1 800 000,00 €	
A5.1. Maré de Sabores	não aplicável	Privado		X						não aplicável	
A5.2. Animar o Comércio	não aplicável	Privado		X						não aplicável	
A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto	não aplicável	Público/Privado							X	não aplicável	não aplicável
A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território	não aplicável	Público/Privado							X	não aplicável	não aplicável
A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI	não aplicável	Público/Privado							X	não aplicável	não aplicável
A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro	1 317 296,00 €	Público						X		1 317 296,00 €	
A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista.	4 015 150,00 €	Público						X		4 015 150,00 €	
A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-Golfe do Porto	532 320,00 €	Público						X		532 320,00 €	
A8.1. Música no Jardim	36 000,00 €	Público/Privado							X	36 000,00 €	
A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade	não aplicável	Público							X	não aplicável	
A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha	não aplicável	Público							X	não aplicável	
A8.4. Fozquices	não aplicável	Público/Privado							X	não aplicável	
A8.5. Plano de comunicação do PERU	não aplicável	Público							X	não aplicável	
A8.6. Dinamização do fórum de cidadania	não aplicável	Público							X	não aplicável	

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

4.3.2. Pressupostos de investimento

4.3.2.1. Edificado

As estimativas de valor relativas à reabilitação do edificado basearam-se no diagnóstico do estado de conservação e no nível de intervenção necessário.

Tabela 9. Base de cálculo para intervenções no Edificado

Estado de conservação	Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência por área de construção
Razoável (Obras ligeiras)	Intervenção ligeira	Intervenções ligeiras de manutenção das fachadas e coberturas.	520 €/m ²
Razoável (Obras profundas)	Intervenção profunda	Intervenções nas coberturas, substituição de redes técnicas, reformulação de espaços interiores, em particular cozinhas e instalações sanitárias.	1265 €/m ²
Mau Ruína	Reconstrução/ Construção Nova	Intervenções na organização interior da edificação, alterações de fundo na estrutura, nas fachadas ou nas coberturas e/ou construção nova.	1900 €/m ²

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

4.3.2.2. Espaço Público

Para determinar a estimativa dos custos do espaço público foram consideradas as diferentes tipologias de intervenção, bem como o nível de intervenção necessária, de acordo com o ilustrado na Tabela 10.

Tabela 10. Base de cálculo para intervenções no espaço público

Tipologia	Nível de intervenção	Descrição da intervenção	Valor de referência por área de construção
Rede rodoviária	Ligeira	Empreitadas para reparação de eixos viários e espaço público adjacente	194 €/m ²
	Profunda/Nova	Requalificação de eixos viários existentes, incluindo infraestruturas, pavimentos e acabamentos à superfície ou execução de novos eixos viários e espaço público adjacente	340 €/m ²
Espaços verdes de fruição	Manutenção e renovação	Manutenção ou renovação de parques e jardins existentes	80 €/m ²
	Nova	Criação ou ampliação de parques e jardins públicos	194 €/m ²

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

4.3.3. Programa de financiamento

A ORU inclui uma estimativa dos custos totais para a sua execução bem como a identificação das fontes de financiamento. Para a concretização do programa de investimento na ORU da Foz Velha,

é necessário o recurso a financiamento municipal, face ao conjunto das intervenções no espaço público (rede viária e espaços verdes) referenciadas detalhadamente nas respetivas fichas de ação.

Poderá no entanto o Município recorrer a outras fontes de financiamento para a implementação de algumas ações programadas. De acordo com a natureza das intervenções tem possibilidade de recorrer a outras fontes de financiamento público ou privado, de acordo com as seguintes tipologias:

- Financiamento municipal;
- Financiamento comunitário;
- Instrumentos financeiros específicos da reabilitação urbana;
- Financiamento afeto ao sector empresarial do Estado;
- Financiamento privado.

O financiamento municipal abrange as ações promovidas pelo Município do Porto associadas ao investimento público para a ARU, sendo alavancadas através de financiamento próprio. Não obstante, destaca-se que o financiamento destas ações deve ser articulado com as prioridades de investimento, definidas no atual quadro estratégico, bem como ser enquadrado em futuros programas e iniciativas públicas.

As ações a serem promovidas pelo sector empresarial do Estado e pelo sector privado são implicitamente concretizadas por empresas públicas e por entidades privadas (proprietários/ investidores/promotores), constituindo uma responsabilidade dos próprios, de acordo com os seus planos de financiamento.

Em síntese, é possível evidenciar os seguintes programas e instrumentos financeiros vocacionados para o apoio à reabilitação urbana:

- a. *Portugal 2030 (Programa Regional Norte 2030);*
- b. *IFRRU 2030 - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas;*
- c. *Programa Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível;*
- d. *1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação;*
- e. *Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE).*

a. Portugal 2030 – Programa Regional Norte 2030

<https://portugal2030.pt/o-portugal-2030/o-que-e-o-portugal-2030/>

O programa Portugal 2030 tem como enquadramento a Estratégia Portugal 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro, estruturada em torno de quatro agendas temáticas centrais para o desenvolvimento da economia, da sociedade e do território de Portugal no horizonte temporal de 2030.

O programa Portugal 2030 materializa o Acordo de Parceria estabelecido entre Portugal e a Comissão Europeia, que fixa os grandes objetivos estratégicos para aplicação, entre 2021 e 2027.

A programação do Portugal 2030 é feita em torno de cinco objetivos estratégicos.

O programa regional Norte 2030, financiado pelo FEDER e FSE+, está especialmente focado nas políticas territoriais, as quais estão reforçadas pelo processo de descentralização em curso no continente e contribui para a generalidade dos objetivos estratégicos, em particular para os objetivos *Portugal + Próximo, Portugal + Verde e Portugal + Competitivo*.

b. IFRRU 2030

A Estratégia Portugal 2030, aprovada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 98/2020, de 13 de novembro, constitui o referencial estratégico para a elaboração do Acordo de Parceria Portugal 2030 e dos Programas do Quadro Financeiro Plurianual (QFP) da União Europeia para o período de 2021-2027. Tal como determinado nas Resoluções do Conselho de Ministros n.º 97/2020, de 13 de novembro e n.º 98/2020, de 13 de novembro, o modelo de financiamento da Estratégia Portugal 2030 assenta numa lógica de complementaridade entre fundos europeus em particular do Portugal 2030 e do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), os fundos nacionais, nomeadamente por via do Orçamento de Estado, empréstimos de instituições financeiras internacionais, como o Banco Europeu de Investimento (BEI). Uma das áreas chave definidas na Estratégia Portugal 2030 é a reabilitação do edificado, contribuindo para duas agendas temáticas: «as pessoas primeiro: um melhor equilíbrio demográfico, maior inclusão, menos desigualdade» e «um país competitivo externamente e coeso internamente». Com efeito, as áreas urbanas e o edificado disperso podem revelar défices de integração socioespacial, sobretudo de comunidades mais desfavorecidas e, mais concretamente, ao nível do acesso a uma habitação condigna. Assim, a regeneração e revitalização do edificado é imprescindível como instrumento para fomentar uma maior atratividade dos territórios e fixação de pessoas, seja pelo aumento da oferta de habitação acessível, seja através da qualificação do espaço público e do ambiente urbano, mediante ações de regeneração física, económica e social de áreas onde residam comunidades desfavorecidas, contribuindo para o combate à pobreza, à pobreza energética e à exclusão social.

c. Programa Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

https://www.portaldahabitacao.pt/reabilitar-para-arrendar-rpa_inativo

Este Programa, com enquadramento na Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, é da responsabilidade do Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU) e tem como objetivo o financiamento, através de um empréstimo de longo prazo, de operações de reabilitação de

edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, situadas em ARU, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais e a frações para arrendamento em regime de renda condicionada. Podem também ser concedidos empréstimos para a reabilitação de edifícios com mais de 30 anos situados fora de ARU, desde que careçam de obras de reabilitação integral e sejam constituídos exclusivamente por frações habitacionais e respetivas partes acessórias.

São beneficiários qualquer pessoa singular ou coletiva, de natureza pública ou privada, que seja proprietária do edifício ou de parte do edifício a reabilitar ou que demonstre ser titular de direitos e poderes sobre o mesmo que lhe permitam onerá-lo e agir como dono de obra no âmbito de contratos de empreitada e que promova a operação de reabilitação por si ou em conjunto com outros contitulares. O empréstimo pode ascender a 90% do custo das operações, apresentando condições (maturidade, taxa de juro e período de carência) atrativas para o investidor.

d. 1.º DIREITO - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O Programa 1.º Direito, gerido pelo IHRU, faz parte da Nova Geração de Políticas de Habitação, criada pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, sendo regulamentado pela Portaria n.º 230/2018, de 17 de agosto, na sua atual redação. Tem como objetivo promover o acesso a uma habitação adequada às pessoas que vivem em situações habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para encontrar uma solução habitacional condigna. O programa assenta na concessão de apoio financeiro aos atores públicos e assistenciais locais (municípios, empresas municipais, instituições particulares de solidariedade social), a associações de moradores e cooperativas de habitação e construção, constituídas por agregados familiares elegíveis ao abrigo do programa, e, ainda, diretamente aos próprios agregados familiares, para disponibilização de um leque diverso de soluções habitacionais a preços acessíveis, incluindo (e privilegiando) a reabilitação de prédios ou de frações para habitação ou de equipamentos sociais funcionalmente complementares a empreendimentos habitacionais.

É responsabilidade do Município efetuar o diagnóstico das situações habitacionais indignas existentes no território e, em conformidade, elaborar a Estratégia Local de Habitação que enquadra todos os apoios financeiros a conceder no seu território. O diagnóstico deve identificar os agregados familiares que vivem em condições habitacionais indignas e as ações de iniciativa pública que entende serem necessárias para o desenvolvimento de cada solução habitacional. A Estratégia Local de Habitação do Porto (aprovada pela Assembleia Municipal do Porto a 17/12/2019 e alterada a 29/2/2024) deverá priorizar as soluções habitacionais em que se devem enquadrar todos os pedidos de apoio ao abrigo do Programa 1.º Direito.

Os pedidos de apoio financeiro devem ser apresentados ao Município que, com este enquadramento os avalia e gere enviando as candidaturas ao IHRU, instruídas com os elementos essenciais à sua

análise no quadro das regras e princípios do programa, com vista ao financiamento das correspondentes soluções habitacionais.

e. Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado

<https://www.portaldahabitacao.pt/fundo-nacional-para-a-reabilitacao-do-edificado>

Trata-se de um instrumento no âmbito da política de habitação e reabilitação urbana, criado através da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos de política pública, designadamente:

- Promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana;
- Combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média;
- Dinamizar o arrendamento habitacional;
- Apoiar o comércio local, em particular o tradicional;
- Apoiar a retoma do sector da construção, a sua reorientação para a reabilitação e a criação de emprego no sector.

É um Fundo Especial de Investimento Imobiliário, fechado e de subscrição particular, orientado para o desenvolvimento de projetos de reabilitação de imóveis e para a promoção do arrendamento, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos. Tem como princípios de intervenção a sustentabilidade económica e rentabilidade dos investimentos, um forte controlo do risco, a transparência, o rigor informativo e a proteção dos investidores, e como principal objetivo um investimento mínimo de 60% da área reabilitada destinado ao arrendamento para habitação permanente, a disponibilizar em condições que permitam o acesso da classe média, e o investimento restante em área destinada ao comércio e serviços tradicionais e a outras tipologias de habitação, regras de afetação que devem verificar-se tanto em termos globais como por município.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Possibilita um investimento de baixo risco, com objetivos de rentabilidade interessantes e que contribui, paralelamente, para a concretização de objetivos de políticas públicas nacionais.

Embora na fase atual apenas possam participar no Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado as entidades públicas e as do terceiro sector, está previsto o seu alargamento, numa fase subsequente, às entidades privadas, incluindo pessoas singulares.

Apresentam-se, na Tabela 11, as fontes de financiamento previsíveis para cada uma das ações propostas.

Tabela 11. Potenciais fontes de financiamento por Ação

Ação	Potencial fonte de financiamento				
	Municipal	Comunitário	Instrumentos reabilitação urbana	Administração Central	Privado
A1.1. Reabilitação do edificado tipo "ilha"		X	X	X	X
A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha	X	X	X	X	X
A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira			X		X
A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège		X	X	X	X
A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre	X				
A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz	X			X	
A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira "Foz Velha"	X			X	
A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição	X				X
A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras				X	
A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes	X				
A2.7. Percurso do "americano"	X				
A2.8. Antigamente pela Foz Velha	X				
A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo	X				
A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água	X	X			
A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade	X	X			
A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo	X	X	X		
A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha	X	X		X	
A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco	X	X		X	
A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira	X				X
A3.7. Valorização dos corredores verdes	X				
A3.8. Criação de percursos paisagísticos	X				
A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade "Eco-Local"	X	X			
A4.2. Ciclovia estruturante	X	X			
A4.3. Intervenção na Rua de Diu	X				
A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica	X	X			
A4.5. Prolongamento da linha de elétrico	X	X			
A4.6. Reabilitação e reforço das redes de infraestruturas	X	X			
A4.7. Estacionamento	X				
A5.1. Maré de Sabores					X
A5.2. Animar o Comércio	X	X			X
A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto	X	X		X	X
A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território	X				X
A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI	X				X
A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro	X	X	X		
A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista	X	X	X	X	
A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto	X				X
A8.1. Música no Jardim	X				X
A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade	X				
A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha	X	X	X		
A8.4. Fozquices	X				
A8.5. Plano de comunicação do PERU	X				
A8.6. Dinamização do fórum de cidadania	X				

Fonte: CMP / DMDU / DMPU / DMPOT

5. MODELO INSTITUCIONAL

As operações de reabilitação urbana, ORU, de acordo com os artigos 9.º e 10.º do RJRU, na sua redação atual, devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, a qual poderá ser assumida por uma empresa do sector empresarial local ou pelo próprio município.

Neste sentido, e face às características da ORU da Foz Velha e à presente proposta da definição do PERU considera-se que a Porto Vivo, SRU - Sociedade de Reabilitação Urbana do Porto, empresa do sector local da esfera jurídica do Município do Porto de responsabilidade limitada, nos termos do artigo 19.º da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto, na sua redação atual, reúne as condições necessárias para o exercício das funções de entidade gestora da ORU da Foz Velha.

A Porto Vivo, SRU tem inscrita por objeto social, nos seus estatutos, a promoção da reabilitação urbana na cidade do Porto, designadamente através da coordenação, gestão, acompanhamento e avaliação das operações de reabilitação urbana aprovadas na cidade do Porto, possuindo assim as competências necessárias para que seja designada como entidade gestora da ORU da Foz Velha, nos termos do disposto no artigo 10.º do RJRU, na sua redação atual.

Como entidade gestora da ORU da Foz Velha, a Porto Vivo, SRU deverá elaborar anualmente um relatório de monitorização da operação de reabilitação em curso, que será submetido à apreciação da Assembleia Municipal, de acordo com o preceituado no n.º 1 do artigo 20.º-A do RJRU, na sua redação atual.

Neste âmbito, salienta-se que será obrigatório que a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal submeta à apreciação da Assembleia Municipal não só um relatório de avaliação da sua execução, como, se for caso disso, uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação (RJRU, n.º 2 do artigo 20.º-A, na sua redação atual).

6. MEDIDAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO TERRITORIAL

A ARU da Foz Velha, aprovada em maio de 2024, estabeleceu que seria implementada uma ORU do tipo sistemática, orientada por um PERU a concretizar por um período indicativo de 10 anos. O plano de ação proposto no presente Relatório tem como objetivo robustecer as forças e as oportunidades, bem como dirimir/eliminar as fraquezas e as ameaças identificadas na fase de análise e diagnóstico territorial, tendo como objeto a reconversão, a revitalização e a melhoria do sistema social a levar a cabo no horizonte temporal programado.

Durante o período de execução da programação da ORU, para além das ações de acompanhamento e envolvimento ativo participativo elencadas no DI8, devem adotar-se medidas de planeamento e gestão territorial, atendendo a que podem vir a ocorrer outras dinâmicas territoriais durante a operacionalização da ORU, sempre acompanhadas por estratégias de desenvolvimento urbano construídas com o envolvimento e participação ativa de um quadro representativo de agentes urbanos e dos cidadãos, que garanta a apropriação, a responsabilização e o compromisso de todos os atores, focando essas estratégias de desenvolvimento na obtenção dos resultados perspetivados.

Deste modo para uma gestão integrada do processo deve tomar-se em consideração a implementação das seguintes medidas:

- Capacitar o PERU com programas inovadores com a capacidade de atração de novos investimentos e atividades económicas, articulando com a perspetiva de desenvolvimento integrado da Cidade;
- Adequar os instrumentos de planeamento e gestão do território à estratégia do PERU;
- Assegurar uma estrutura de gestão com a competência técnica necessária à concretização dos domínios de intervenção/ações;
- Constituir uma estrutura de acompanhamento e um conselho estratégico de avaliação e monitorização das ações no terreno;
- Apoiar e orientar as políticas do Município na prossecução da estratégia definida pela ORU, em respeito pelo modelo económico da operação;
- Basear-se numa Governança Estratégica fomentando uma participação ativa e presente da população local nas decisões de modo a criar ambientes urbanos mais justos, constituindo espaços primordiais do exercício da cidadania e a criar ambientes urbanos mais inclusivos que fomentem ativamente a coesão sócio-territorial e promovendo dinâmicas de solidariedade intergeracional e diálogo intercultural.

7. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E OUTROS INCENTIVOS

Na delimitação da ARU, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, na sua atual redação, o município está obrigado a definir “os *benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*”.

7.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º 2 a) do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF), ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, desde que:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

e

- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;

e

- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças territorialmente competente cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta for posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de natureza idêntica, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

7.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º 2 b) e c) do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho (EBF), na sua redação atual, ficam isentas de IMT:

- As aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;
- A primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente,

desde que:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

e

- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;

e

- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças territorialmente competente cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação do estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta foi posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

7.3. Taxas devidas pelo estado de conservação

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º 2, alínea d) do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua redação atual (EBF), beneficiam de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, os imóveis que:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

e

- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;

e

- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

7.4. Regulamento Municipal de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto

De acordo com os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 14.º e 15.º do Regulamento Municipal de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto, na sua redação atual, beneficiam de isenção de IMI, prédios objeto de reabilitação urbana com e sem valorização energética.

7.4.1. Reabilitação urbana sem valorização energética (artigo 14.º)

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, sem possibilidades de renovação, desde que:

- Os prédios tenham sido objeto de intervenção de reabilitação, já concluída, promovida nos termos do RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- e
- Em consequência da intervenção, o estado de conservação dos prédios esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, o nível “bom”, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- e
- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação de início de trabalhos, comunicação prévia ou pedido de licença da operação urbanística.

7.4.2. Reabilitação urbana com valorização energética (artigo 15.º)

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, renovável por mais 5 anos, dependendo esta renovação de novo requerimento do interessado, desde que se cumpram os requisitos anteriores, bem como os relativos à valorização energética.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação de início de trabalhos, comunicação prévia ou pedido de licença da operação urbanística.

A certificação da valorização energética compete à Agência de Energia do Porto, mediante a apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças territorialmente competente cabe à câmara municipal.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, na sua redação atual, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação;
- Certificação de valorização energética, quando se pretenda beneficiar de renovação automática, por igual período, da isenção de IMI.

7.5. Taxas Municipais

7.5.1. Isenções e reduções em matéria de reabilitação urbana

De acordo com o artigo G/16.º do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP), na sua redação atual:

- Tendo em vista a promoção da reabilitação urbana da cidade, nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do RJRU, é reduzido em 50% o montante das taxas previstas neste CRMP e devidas pelo licenciamento / autorização / comunicação prévia de obras de reabilitação, excluindo a ocupação do domínio público.
- O montante das taxas devidas pelos licenciamentos ou comunicações anuais renováveis de publicidade e ocupação do domínio público, quando tenham por objeto locais em que ocorreram obras de requalificação urbana é reduzido no valor correspondente ao período de duração das obras.
- Se as obras de requalificação urbana se tiverem iniciado no ano anterior ao do licenciamento ou comunicação e se mantiveram nesse ano por um período igual ou superior a seis meses, inviabilizando assim a utilização plena dos factos, há lugar a uma isenção total das taxas referidas no ponto anterior.

ANEXOS | Peças desenhadas

01. Programa de Ação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
02. Ações Prioritárias do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

FICHA TÉCNICA

Diretor Municipal de Desenvolvimento Urbano

José Duarte

Diretora do Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Susana Bettencourt

Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

Rita Lopes

Equipa técnica

Alexandra Faria

Graça Lage

Alice Crespo

Isabel Carvalho

Andreia Quintas

Marta Gomes

Cátia Lopes

Mónica Santos

Delfina Oliveira

Paulo Costa

Eugénia Rocha

Rui Pimpão

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano

Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

dmpot@cm-porto.pt






- Limite da ARU da Foz Velha
DOMÍNIOS DE INTERVENÇÃO (DI) E AÇÕES (A)
DI1. Edificado, conjuntos e lugares
 A1.1. Reabilitação do edificado tipo "ilha"
 A1.2. Reabilitação urbana da Foz Velha
 A1.3. Requalificação das Torres da Pasteleira
 A1.4. Reabilitação do edificado na área envolvente à Praça de Liège
DI2. Património classificado e arqueológico, conjuntos e lugares
 A2.1. Valorização dos elementos construídos do Jardim do Passeio Alegre
 A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz
 A2.3. Requalificação do Núcleo Piscatório da Cantareira "Foz Velha"
 A2.4. Reabilitação da Capela de Nossa Senhora da Conceição
 A2.5. Divulgação do Farolim de Felgueiras
 A2.6. Reabilitação do aqueduto, fontanários e chafarizes
 A2.7. Percurso do "americano"
 A2.8. Antigamente pela Foz Velha
 A2.9. Centro Interpretativo de São Miguel-o-Anjo
DI3. Ambiente e paisagem
 A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água
 A3.2. Requalificação de espaços públicos de proximidade
 A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo
 A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha
 A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco
 A3.6. Requalificação dos espaços exteriores das Torres da Pasteleira
 A3.7. Valorização dos corredores verdes
 A3.8. Criação de percursos paisagísticos
DI4. Infraestruturas e mobilidade
 A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade "Eco-Local"
 A4.2. Ciclovia estruturante
 A4.3. Intervenção na Rua de Diu
 A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica
 A4.5. Prolongamento da linha de elétrico
 A4.6. Reabilitação e reforço das redes infraestruturas
 A4.7. Estacionamento
DI5. Coesão social e dinâmica económica
 A5.1. Maré de Sabores
 A5.2. Animar o comércio
DI6. Ação social
 A6.1. Promover iniciativas no âmbito do trabalho desenvolvido pela Rede Social do Porto
 A6.2. Identificar e envolver os atores locais com impacto no território
 A6.3. Serviço de Atendimento e Acompanhamento Social Integrado – SAASI
DI7. Equipamentos coletivos
 A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro
 A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista
 A7.3. Requalificação e dinamização do Mini-golfe do Porto
DI8. Envolvimento e participação da comunidade local
 A8.1. Música no Jardim
 A8.2. Dinamização da Biblioteca Poética Eugénio de Andrade
 A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha
 A8.4. Fozquices
 A8.5. Plano de comunicação do PERU
 A8.6. Dinamização do fórum de cidadania

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO




ORU DA FOZ VELHA

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

Planta 01. Programa de Ação

DATA: outubro 2025

ESCALA 1:5000





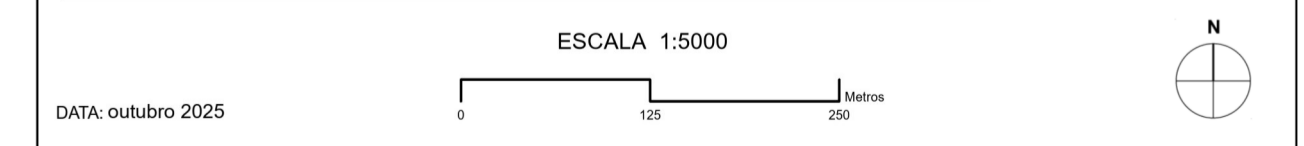
Entidade proprietária: Município do Porto. Cartografia Base de Referência: 1:1.000
 Entidade produtora e data de edição: ARTOP, Aerofotogrametria, Lda, em 2017. Sistema de referência: Planimétrico: PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Mareógrafo de Cascais
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DOT) - Lotes A e B. Equidistância das curvas de nível: 5m
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DOT) - Lote C. Exatidão Posicional: planimétrica = ±0,10m / altimétrica = ±0,25m
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DOT) - Lote D. Exatidão Temática: Completude - % admissível de erros de omissão e comissão < 5%; Classificação - % admissível de erros < 5%
 Município Digitais Homologados de 2022 com resolução de 10cm georeferenciados em ETRS89PT-TM06. Proprietário: Município do Porto.



- ▭ Limite da ARU da Foz Velha
- DOMÍNIOS DE INTERVENÇÃO (DI) E AÇÕES PRIORITÁRIAS (A)**
- DI2. Património classificado e arqueológico, conjuntos e lugares**
- ▭ A2.2. Valorização patrimonial da zona do Monte da Luz
- DI3. Ambiente e paisagem**
- ▨ A3.1. Requalificação de espaços verdes ao longo da frente de água
- ▨ A3.3. Valorização da Esplanada do Castelo
- ▨ A3.4. Requalificação da frente atlântica e ribeirinha
- ▨ A3.5. Intervenção de proteção em áreas de risco
- DI4. Infraestruturas e mobilidade**
- ▭ A4.1. Elaboração de estudo para transporte de acessibilidade "Eco-Local"
- ▭ A4.4. Requalificação da Marginal Atlântica
- DI7. Equipamentos coletivos**
- ▭ A7.1. Requalificação do antigo Sanatório da Foz do Douro
- ▭ A7.2. Requalificação do Forte de S. João Baptista
- DI8. Envolvimento e participação da comunidade local**
- ▭ A8.3. Criação do polo cultural da Foz Velha
- ▭ A8.6. Dinamização do fórum de cidadania

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
 DIREÇÃO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO URBANO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE PLANEAMENTO E ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO

ORU DA FOZ VELHA
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA
Planta 02. Ações Prioritárias



Entidade proprietária: Município do Porto. Cartografia Base de Referência - 1:1.000
 Entidade proletradora e data de edição: ARTOP, Aerofotogramétrica, Lda, em 2017. Sistema de referência: Planimétrico; PT-TM06/ETRS89; Altimétrico: Datum Altimétrico - Marégrafo de Cascais
 Processo de homologação nº 392 - 24/10/2017 (DGT) - Lotes A e B. Equidistância das curvas de nível: 5m
 Processo de homologação nº 436 - 23/11/2017 (DGT) - Lote C. Exatidão Posicional: planimétrica = ±0,10m / altimétrica = ±0,25m
 Processo de homologação nº 437 - 28/11/2017 (DGT) - Lote D. Exatidão Temática: Completude = % admissível de erros de omissão e comissão < 5%; Classificação = % admissível de erros < 5%
 Município Digitais Homologados de 2022 com resolução de 10cm georeferenciados em ETRS89PT-TM06. Proprietário: Município do Porto.