

2025
junho

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ARU DO BONFIM

FASE 2 | CARACTERIZAÇÃO, DIAGNÓSTICO E ESTRATÉGIA TERRITORIAL



Esta página foi deixada propositadamente em branco

ÍNDICE

I. ENQUADRAMENTO.....	8	II.5 CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO	59
I.1 ÂMBITO E OBJETIVOS	8	II.6 DIAGNÓSTICO/ ANÁLISE SWOT	72
I.2 DELIMITAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRITÓRIO DE INTERVENÇÃO.....	10	III. ESTRATÉGIA TERRITORIAL.....	76
I.3 BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA	17	III.1 VISÃO.....	76
I.4 ENQUADRAMENTO NOS IGT E OUTROS ESTUDOS, ESTRATÉGIAS, PLANOS OU PROGRAMAS	19	III.2 OBJETIVOS E EIXOS ESTRATÉGICOS.....	78
I.4.1 PLANO DIRETOR MUNICIPAL	19	III.3 MODELO TERRITORIAL E METAS A ATINGIR.....	82
I.4.2 MASTERPLAN DA ZONA ORIENTAL.....	23	ANEXO 1 – PEÇAS DESENHADAS.....	88
I.4.3 OPERAÇÕES DE REABILITAÇÃO URBANA ADJACENTES	24		
I.4.4 OUTROS DOCUMENTOS ESTRATÉGICOS	26		
I.5 FASES DE PROJETO	29		
II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	30		
II.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA, AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA.....	30		
II.1.1 HIPSOMETRIA E LINHAS DE ÁGUA	30		
II.1.2 DECLIVES	32		
II.1.3 ESTRUTURA VERDE.....	33		
II.2 DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS	35		
II.3 PATRIMÓNIO	40		
II.4 CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA	45		
II.4.1 REDE VIÁRIA E REDE DE TRANSPORTE COLETIVO	45		
II.4.1 ESPAÇOS PÚBLICOS.....	47		
II.4.2 ESTADO DE CONSERVAÇÃO E QUALIDADE ESPACIAL	51		

ACRÓNIMOS

AIUA	Área de Interesse Urbanístico ou Arquitetónico
APA	Área de Potencial Arqueológico
ARU	Área de Reabilitação Urbana
AVA	Área de Valor Arqueológico
BGRI	Base Geográfica de Referenciação da Informação
IGT	Instrumentos de Gestão Territorial
INE	Instituto Nacional de Estatística
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa Estratégico de Reabilitação Urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
STCP	Sociedade de Transportes Coletivos do Porto, E.I.M.

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 – Limite da ARU do Bonfim.	11
Figura 2 – Enquadramento territorial da ARU do Bonfim.	13
Figura 3 – Unidades territoriais da ARU do Bonfim.	14
Figura 4 – Exemplos de localidades das unidades territoriais da ARU.	15
Figura 5 – Exemplos de localidades das unidades territoriais da ARU.	16
Figura 6 – Caracterização histórica da ARU do Bonfim.	17
Figura 7 – Limite da ARU do Bonfim sobre a Planta Topográfica da Cidade do Porto, 1892 de Teles Ferreira.	18
Tabela 13 e Figura 50 – Ações e projetos do PEPF com incidência na ARU do Bonfim.	22
Figura 8 – Hipsometria e linhas de água da ARU do Bonfim e sua envolvente.	30
Figura 9 – Carta de Riscos Naturais (PDM 2021 – Alteração por adaptação em 2022) sobre a ARU do Bonfim.	31
Figura 10 – Declives da ARU do Bonfim e da sua envolvente.	32
Figura 11 – Exemplos para caracterização física, ambiental e paisagística.	33
Figura 12 – Carta da Estrutura Ecológica Municipal (PDM 2021) sobre a ARU do Bonfim.	34

Figura 13 – Subsecções estatísticas abrangidas pela ARU do Bonfim.	35
Figura 14 – População estrangeira residente segundo a origem segundo dados dos Censos 2021.	38
Figura 15 – População residente segundo a qualificação académica.	39
Figura 16 – Carta de Património I (PDM 2021), Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico.	40
Figura 17 – Carta de Património I (PDM 2021), Conjuntos de imóveis de valor patrimonial.	42
Figura 18 – Carta de Património II (PDM 2021), Património arqueológico.	43
Figura 19 – Estrutura Viária.	45
Figura 20 – Rede de transporte coletivo.	46
Figura 21 – Classificação dos espaços públicos.	48
Figura 22 – Predominância de usos nos espaços públicos.	49
Figura 23 – Âncoras funcionais existentes.	50
Figura 24 – Estado de conservação dos espaços públicos.	51
Figura 25 – Qualidade espacial nos espaços públicos.	52
Figura 26 – Acessibilidades nos espaços públicos.	53
Figura 27 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.	54
Figura 28 – Arborização nos espaços públicos.	55

Figura 29 – Potencial de arborização nos eixos viários, segundo Plano Municipal de Arborização.	55	Figura 45 – Edifícios segundo a época de construção.	68
Figura 30 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.	56	Figura 46 – Alojamentos familiares clássicos por dimensão da necessidade de reparação do edifício.	68
Figura 31 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.	57	Figura 47 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.	69
Figura 32 – Tipologia de circulação dos espaços públicos.	58	Figura 48 – Estado de conservação do edificado.	70
Figura 33 – Síntese das disfuncionalidades dos espaços públicos segundo a qualidade espacial.	58	Figura 49 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.	71
Figura 34 – Tipologia de ocupação do edificado.	59	Figura 51 – Níveis de operacionalização.	77
Figura 35 – Ocupação do edificado.	60	Figura 52 – Visão e Eixos estratégicos da ORU.	78
Figura 36 – Percentagem de ocupação do edificado por UT na ARU, segundo levantamento de campo (2024).	61	Figura 53 – Modelo territorial.	86
Figura 37 – Alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação por subsecções estatísticas.	61	Figura 21 – Áreas críticas na ARU do Bonfim.	87
Figura 38 – Usos do edificado no rés-do-chão.	62		
Figura 39 – Usos predominantes nos pisos superiores do edificado.	63		
Figura 40 – Número de pisos do edificado.	64		
Figura 41 – Percentagem de edifícios por número de pisos, por subsecções estatísticas.	65		
Figura 42 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo a dimensão, por subsecções estatísticas.	65		
Figura 43 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.	66		
Figura 44 – Valor patrimonial do edificado.	67		

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 13 e Figura 50 – Ações e projetos do PEPF com incidência na ARU do Bonfim.....	22
Tabela 1 – Identificação das fases do projeto.....	29
Tabela 2 – Taxa de variação da população residente, 2021-2011 (%).....	36
Tabela 3 – População e densidade populacional.....	36
Tabela 4 – Escalão etário % da população residente.....	36
Tabela 5 – Índice de envelhecimento.....	37
Tabela 6 – População estrangeira residente em Portugal.....	37
Tabela 7 – População estrangeira residente em Portugal, escalão etário - % da população residente.....	37
Tabela 8 – População estrangeira residente na Freguesia do Bonfim.....	38
Tabela 9 – Dimensão das famílias clássicas.....	39
Tabela 10 – População ativa e desemprego.....	39
Tabela 11 – Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico.....	40
Tabela 12 – Âncoras funcionais existentes – legenda da Figura 23.....	50
Tabela 2 – Síntese da Análise SWOT.....	75
Tabela 14 – Matriz da estratégia territorial.....	81

I. ENQUADRAMENTO

I.1 ÂMBITO E OBJETIVOS

A delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) encontra-se prevista pelo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto.

De acordo com o referido diploma legal, uma **ARU consiste** numa *“área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

A delimitação de uma ARU determina a assunção pelo Município da necessidade de congregar, nessa área, um conjunto de intervenções e investimentos integrados, **assegurando a salvaguarda do património edificado e o desenvolvimento sustentável do respetivo território**. A esse conjunto articulado de intervenções, que,

de uma forma integrada, visam a reabilitação urbana de uma determinada área, dá-se o nome de Operação de Reabilitação Urbana (ORU), sendo que **a cada ARU corresponde uma ORU**.

Segundo o relatório do projeto de delimitação da ARU do Bonfim, esta foi publicada no Diário da República pela primeira vez em 2015, através do Aviso n.º 1182/2015, de 2 de fevereiro. Posteriormente, em 2018, foi estabelecido novo limite, conforme o Aviso n.º 4429/2018, de 4 de abril. Mais tarde, em 2021, verificando-se não ter sido possível proceder à definição da respetiva ORU, procedeu-se a nova delimitação, publicada em Diário da República, através do Aviso n.º 7761/2021, Diário da República n.º 81/2021, Série II de 27 de abril.

Apesar dos esforços para a elaboração deste Instrumento de Gestão Territorial (IGT), o artigo 15.º do RJRU prevê que, no caso da aprovação da delimitação de uma ARU não ter lugar em simultâneo com a ORU, a respetiva delimitação caduca-se no prazo de três anos, caso não seja aprovada a sua operação de reabilitação. Por estes motivos, em sessão extraordinária realizada no dia 15 de abril de 2024, foi aprovada nova delimitação da ARU do Bonfim pela Assembleia Municipal, e a deliberação foi publicada na 2.ª série do Diário da República n.º 92 de 13-05-2024, através do Aviso n.º 10127/2024/2, mantendo os objetivos e os critérios estabelecidos em 2021, abrangendo uma área aproximadamente de **252ha** que abarca o centro histórico da cidade e a sua envolvente.

Para esta ARU pretende-se levar a cabo uma ORU através de instrumento próprio, que assume a designação de **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** (PERU) por se tratar de uma **ORU Sistemática**, ou seja, que se dirige a uma intervenção integrada de reabilitação do edificado e qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, intervenção essa que está associada a um programa de investimento público.

No atual quadro de degradação das áreas urbanas antigas, o desenvolvimento de ações de reabilitação e de regeneração urbana constituem uma prioridade das políticas municipais, devendo assentar nos objetivos principais estipulados no RJRU (operado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto) e nas orientações definidas pelo próprio município, face às especificidades que caracterizam a zona da cidade em questão.

Esta ORU sistemática será orientada por um PERU que deve, sem prejuízo do tratamento de outras matérias que sejam tidas como relevantes (artigo 33.º do RJRU):

“a) Apresentar as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do município;

b) Estabelecer o prazo de execução da operação de reabilitação urbana;

c) Definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;

d) Estabelecer o programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;

e) Determinar o modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;

f) Apresentar um quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

g) Descrever um programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;

h) Definir o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento;

i) Identificar, caso não seja o município a assumir diretamente as funções de entidade gestora da área de reabilitação urbana, quais os poderes que são delegados na entidade gestora, juntando cópia do ato de delegação praticado pelo respetivo órgão delegante, bem como, quando as funções de entidade gestora sejam assumidas por uma sociedade de reabilitação urbana, quais os poderes que não se presumem delegados;

j) Mencionar, se for o caso, a necessidade de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo.

O programa estratégico de reabilitação urbana pode prever unidades de execução ou intervenção da operação de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir no âmbito de cada uma delas.”

I.2 DELIMITAÇÃO E DESCRIÇÃO DO TERRITÓRIO DE INTERVENÇÃO

A área de intervenção corresponde à ARU do Bonfim, tal como delimitada e aprovada pelo município, possuindo uma área de 252ha, pelo que esta área é delimitada:

- “A norte pela rua de Latino Coelho (inclui parte dos prédios do lado norte), praça da Rainha D. Amélia (inclui parte dos prédios do lado norte), rua Nova de S. Crispim (inclui parte dos prédios do lado norte), avenida de Fernão de Magalhães, rua do Monte Aventino, rua Agostinho José Freire, rua da Sociedade Protetora dos Animais, e pela rua de S. Roque da Lameira;
- A nascente pela Via de Cintura Interna, avenida 25 de Abril (pelo lado sul), rua do Bonfim (pelo tardo dos prédios a poente), rua de António Carneiro, e pela rua do Barão de Nova Sintra;
- A sul pela ponte de S. João, avenida de Paiva Couceiro, avenida de Gustavo Eiffel;
- A poente pela ponte Luís I, jardim Arnaldo Gama, rua de Augusto Rosa, praça da Batalha (extrema nascente), rua de Entreparedes, avenida de Rodrigues de Freitas, rua de D. João IV, rua do Morgado de Mateus, rua de Santo Ildefonso, rua de Fernandes Tomás, rua da Alegria, rua da Firmeza, rua de santa Catarina, rua da Escola Normal e pela rua da Alegria”.

Partindo dos objetivos principais estipulados no RJRU e das linhas de orientação definidas pelo município, sem prejuízo dos objetivos gerais

estipulados de outros que no decurso dos trabalhos se venham a revelar fundamentais para a reabilitação e regeneração urbana desta área, aqueles que se encontram indicados na Memória Descritiva e Justificativa da respetiva ARU (Câmara Municipal do Porto, 2024):

- **Estruturar o território, qualificando eixos estruturantes, valorizando potenciais centralidades e colmatando malhas urbanas;**
- **Reverter o processo de declínio demográfico, melhorando as condições habitacionais da população residente e atraindo novos habitantes;**
- **Valorizar a qualidade ambiental e paisagística, criando corredores ecológicos, e aumentando a resiliência deste território face a fenómenos naturais;**
- **Implementar modelos de intervenção eficientes e participados**

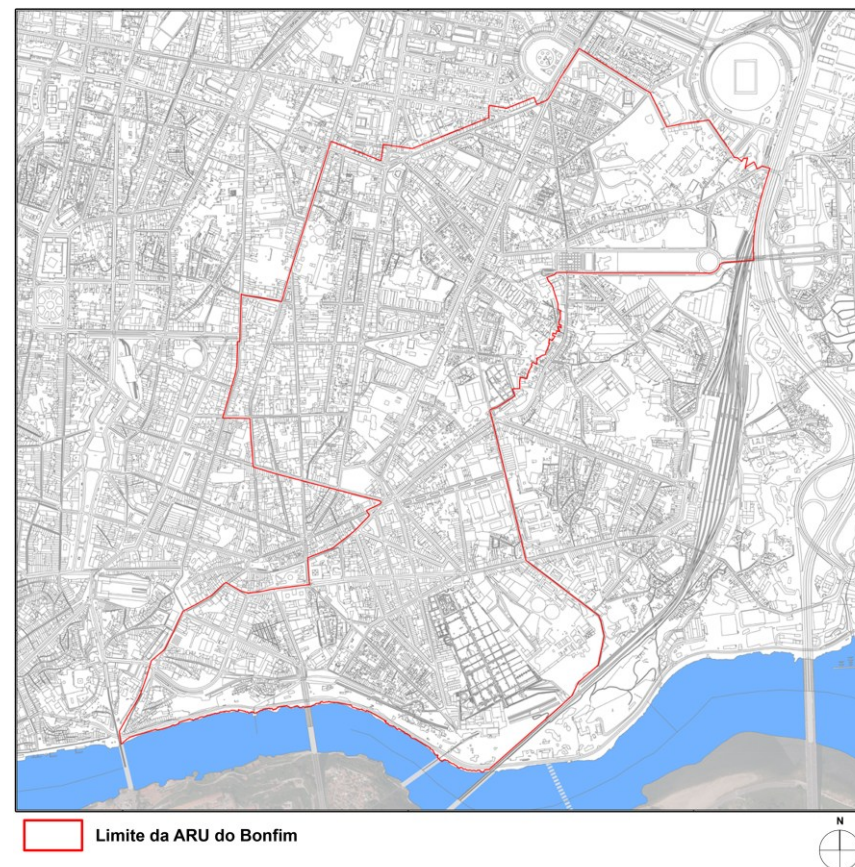


Figura 1 – Limite da ARU do Bonfim.

Fonte: Adaptado do Relatório do Projeto de Delimitação da ARU do Bonfim (Câmara Municipal do Porto, 2024).

A ARU do Bonfim situa-se numa posição intermédia do Concelho do Porto, entre o centro tradicional consolidado e áreas urbanas predominantemente menos estruturadas e qualificadas na zona oriental da cidade (Figura 2). Esta localização insere-se numa estratégia municipal orientada para a promoção de maior integração e afirmação territorial, com o objetivo de mitigar as evidentes desigualdades de desenvolvimento na área. No contexto desta estratégia para a zona oriental, têm vindo a ganhar relevância diversos territórios-âncora, reconhecidos pelo seu elevado potencial de desenvolvimento. Estes territórios destinam-se a acolher habitação, atividades económicas e novos equipamentos urbanos.

Entre os territórios identificados, destaca-se a área das Antas, consolidada como uma centralidade alternativa às tradicionais zonas da Baixa e da Boavista, e para a qual foi elaborado um Plano de Pormenor. É igualmente relevante mencionar a aprovação da ORU de Campanhã-Estação, bem como os projetos de revitalização da área envolvente ao antigo Matadouro e à Praça da Corujeira, integrados na ORU da Corujeira. Adicionalmente, importa referir a delimitação da ARU de Azevedo, que se insere nesta visão estratégica de desenvolvimento urbano.

Simultaneamente a esta realidade, marcada por processos de desenvolvimento mais estruturados e planeados, têm-se intensificado na metade sul da ARU proposta dinâmicas urbanas semelhantes às

verificadas na Baixa e no Centro Histórico, frequentemente associadas à atividade turística. Observa-se um crescimento contínuo nos investimentos direcionados às indústrias criativas e, de forma mais ampla, aos setores associados à economia do conhecimento.

O Projeto de Delimitação da ARU do Bonfim fundamenta-se em critérios de estruturação territorial, coesão socioeconómica e valorização urbanística, arquitetónica e paisagística. Destacam-se a frente fluvial e o património oitocentista na zona sul, que impulsionam o turismo, as indústrias criativas e os serviços de maior valor acrescentado, assim como a presença de espaços aptos a novas atividades económicas, preservando o carácter identitário local. O projeto também aborda carências habitacionais nas Fontainhas e Eirinhas, a necessidade de serviços para uma população envelhecida e considera subunidades territoriais distintas, como Duques, Fontainhas, Nova Sintra, Fernão de Magalhães, Santos Pousada e Antas, que apoiam os objetivos de regeneração urbana e integração (Câmara Municipal do Porto, 2024).

No âmbito do Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Bonfim, cada unidade territorial foi caracterizada de forma detalhada, sendo essas descrições apresentadas a seguir como constam no documento original (Câmara Municipal do Porto, 2024).

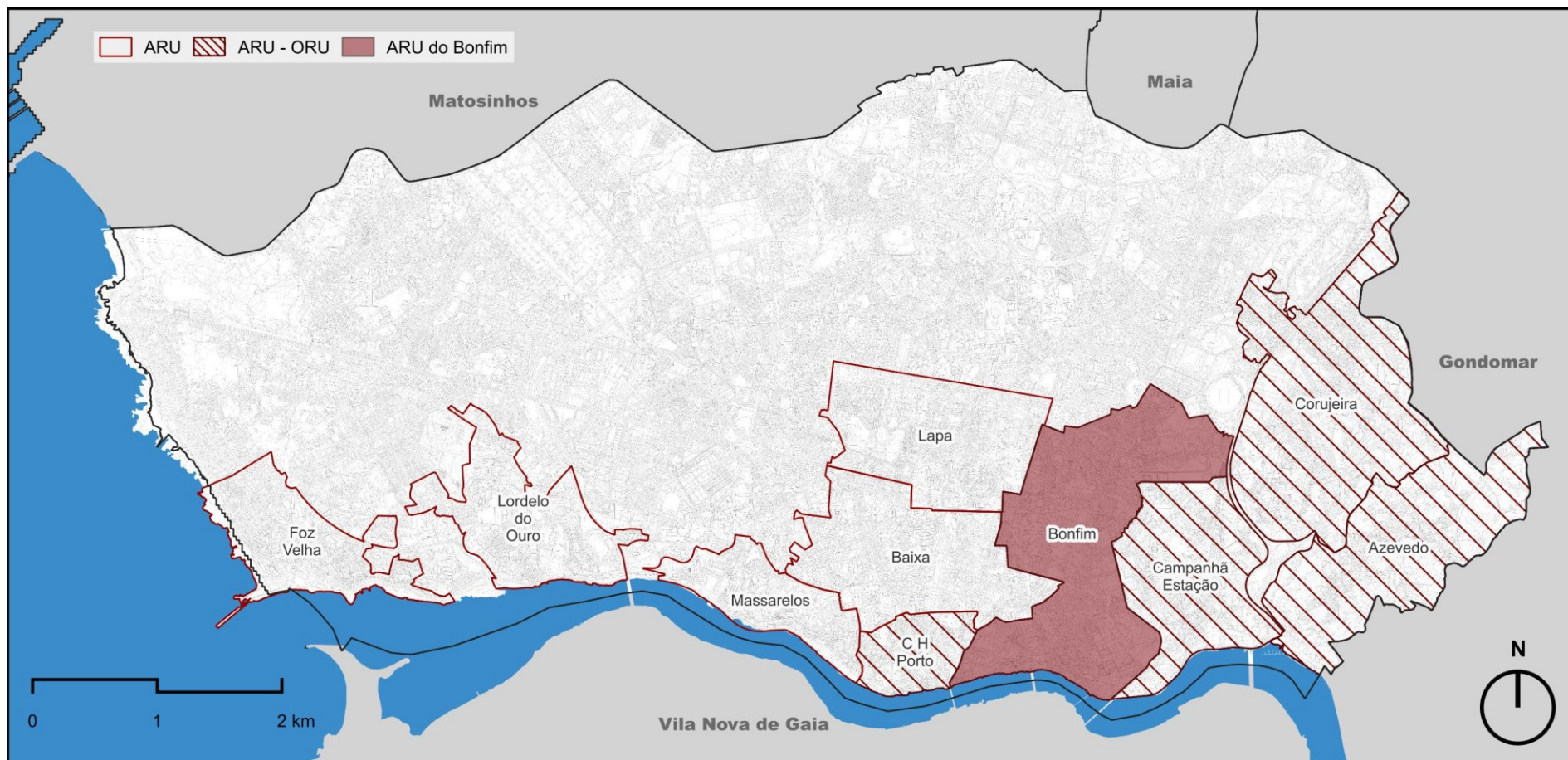


Figura 2 – Enquadramento territorial da ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

- *“Fontainhas – Compreende a frente do rio Douro entre as pontes de São João e Luis I, de orografia acidentada (escarpas dos Guindais e Fontainhas). O passeio das Fontainhas, que se desenvolve à cota alta desde a muralha Fernandina até ao largo do Colégio (embora de forma incompleta) apresenta-se como um lugar de enorme potencial de lazer. A malha urbana tem uma forte referência nos quarteirões que ladeiam a rua de S. Vítor, caracterizada pelos lotes estreitos e profundos onde ainda perduram muitas das características “ilhas” do Porto.*
- *Nova Sintra – Destaca-se pelos jardins e mata da Quinta de Nova Sintra. A nascente da quinta o Cemitério do Prado do Repouso, inaugurado em 1839, integra obras de artistas de renome, como Soares dos Reis, a par de numerosas construções de valor histórico e artístico. A sul, junto à Ponte Maria Pia o colégio Salesianos, antigo colégio dos Órfãos. Nota especial para a rua do Barão de Nova Sintra que revela um Porto antigo, anterior à infraestrutura ferroviária, onde se podia aceder ao rio Douro pela velha rua da China. Neste local restam espaços vazios de enorme potencial ambiental.*
- *Duques – Deve a sua origem ao Plano de Melhoramentos da Cidade do Porto (1881) e à urbanização do Campo do Cirne, considerada como pioneira no seu desenho. Mantém hoje grande parte do edificado da época e representa um conjunto de quarteirões*

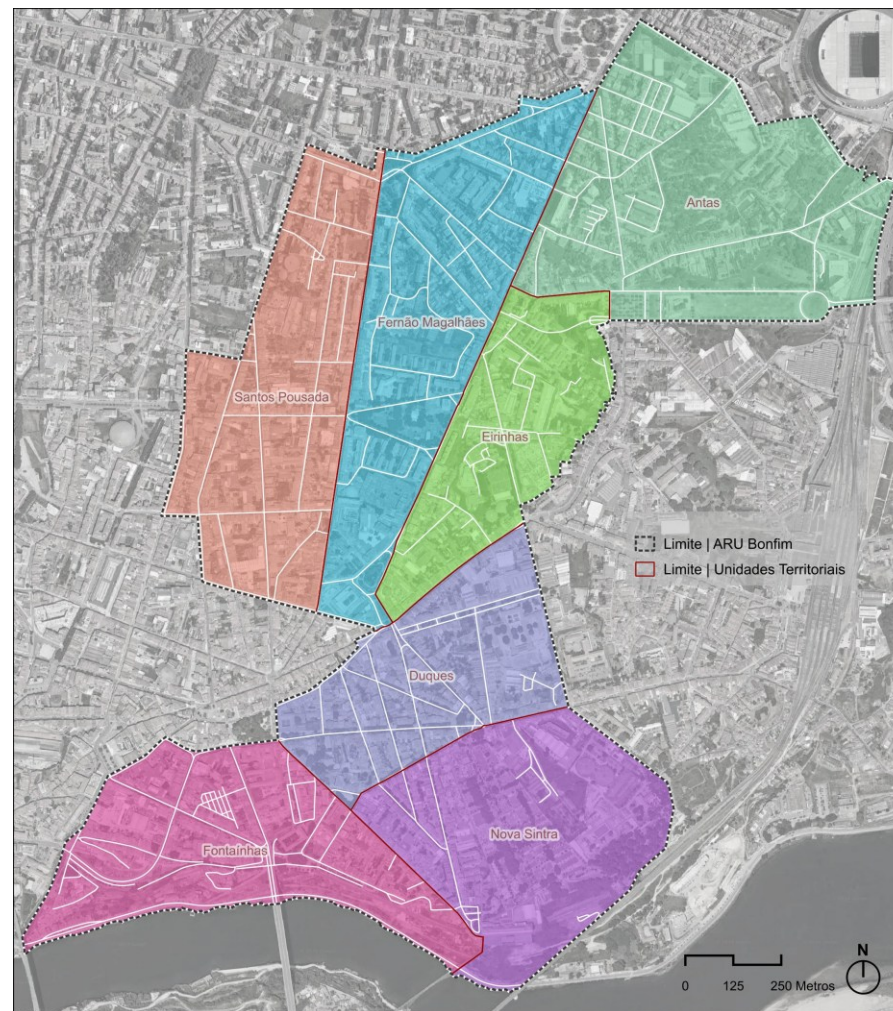


Figura 3 – Unidades territoriais da ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

de grande procura residencial.

- *Eirinhas – Área envolvente à rua de Barros Lima onde se localizam, a sul, reservatórios de água municipal e a igreja e cemitério do Bonfim e, a norte, o hospital de Joaquim Urbano. Trata-se de um território marcado pela carência de infraestruturas gerais, deficiente acessibilidade e elevada degradação do parque habitacional.*
- *Fernão Magalhães – Situada entre a avenida de Fernão de Magalhães e a rua de Santos Pousada caracteriza-se por uma malha relativamente consolidada a norte (próxima da praça de Francisco Sá Carneiro) de que se destaca a Escola Artística Soares dos Reis e, a sul, o campo 24 de Agosto e o vazio urbano existente junto à rua de Fernandes Tomás. Na zona mais central, o bairro de Fernão Magalhães concentra grande parte da população residente, que se distribui também pelo casario operário, de precária condição, que se estende ao longo da rua e travessa da Póvoa. A avenida de Fernão de Magalhães, eixo estruturante, de grande importância na distribuição de tráfego da zona oriental da cidade, tem sido alvo de estudos e planos como objetivo de sistematizar a coesão das malhas urbanas envolventes.*



UT Fontainhas / Zona das Fontainhas



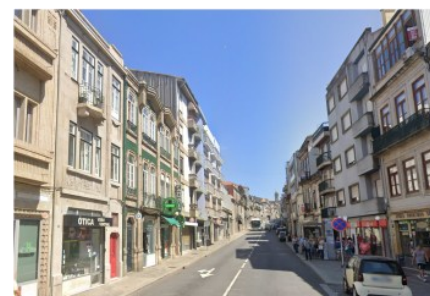
UT Fontainhas / Zona dos Guindais / Av. Gustavo Eiffel



UT Nova Sintra / Largo Pe. B. Guedes, R. do D. de Saldanha



UT Duques / Largo de Soares dos Reis



UT Duques - UT Eirinhas / Rua do Bonfim



UT Eirinhas / Rua das Eirinhas

Figura 4 – Exemplos de localidades das unidades territoriais da ARU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

- *Santos Pousada – É constituída por um tecido urbano estruturado entre o século XIX e XX, na envolvente ao tramo sul da av. Fernão de Magalhães. Especial destaque para o conjunto urbano localizado no Monte do Tadeu (outrora dos Congregados) conhecido por ser o ponto mais alto da cidade do Porto, e que integra também depósitos de abastecimento de água pública da cidade. A par de um tecido urbano quase exclusivamente residencial, de tipologias muito diversificadas, subsistem numerosas parcelas edificadas de antigo uso industrial, hoje esvaziadas dessa condição e muito degradadas, alguns vazios urbanos e antigas “ilhas operárias”.*
- *Antas – Na envolvente da rua da Antas, a rua de S. Roque da Lameira e a avenida 25 de Abril, para além de uma densa malha de casario ao longo das estreitas ruas, destacam-se os bairros sociais das Antas (2000), o Antas SAAL (1974) e bairro de Antas/Bonfim de O Comércio do Porto (1904). De realçar o Parque de S. Roque ou Quinta da Lameira, parte da antiga Quinta da Belavista, uma frondosa mancha verde pública renovada em 1990, que possui vistas sobre o vale de Campanhã e o rio Douro. No imponente edifício da quinta da Bela-vista e terrenos envolventes, está atualmente instalado um quartel da PSP. Esta área possui grande potencial urbanístico resultante da favorável localização geográfica junto da área em desenvolvimento urbanístico da execução do plano de pormenor da Antas e pela sua integração na rede de espaços verdes urbanos.”.*



UT F. de Magalhães / Av. F. de Magalhães



UT F. de Magalhães / Zona do J. Paulo Vallada



UT Santos Pousada / Rua de Santos Pousada



UT Santos Pousada / Rua de Anselmo Braancamp



UT Antas / Rua de São Roque da Lameira



UT Antas / Zona do bairro do Comércio do Porto

Figura 5 – Exemplos de localidades das unidades territoriais da ARU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

I.3 BREVE EVOLUÇÃO HISTÓRICA DA OCUPAÇÃO URBANA

A ARU do Bonfim é um território que abrange partes das freguesias do Bonfim, do Centro Histórico e de Campanhã, espelhando a diversidade histórica, social e urbanística da zona oriental do Porto. Este espaço, moldado por antigos caminhos como a Rua do Heroísmo e a Rua do Bonfim, cresceu de forma significativa após a criação da freguesia do Bonfim em 1841, por desmembramento das freguesias da Sé, Santo Ildefonso e Campanhã. Inicialmente rural, a zona começou a transformar-se profundamente durante o século XIX, com a instalação de inúmeras fábricas que fizeram do Bonfim o principal polo industrial da cidade, destacando-se a indústria têxtil, de chapéus e de cerâmica.

A industrialização não só atraiu grande número de operários do mundo rural, como também levou à proliferação das “ilhas”, pequenos conjuntos habitacionais construídos nos logradouros das casas principais, especialmente nas ruas de S. Vitor, Gomes Freire e na Praça da Alegria. Simultaneamente, comerciantes e industriais enriquecidos, muitos deles brasileiros de torna-viagem, investiram na construção de palacetes e na modernização do território, introduzindo materiais e técnicas inovadoras. Edifícios emblemáticos como a casa da Viúva de Forbes (hoje Faculdade de Belas-Artes) e a casa dos



Zona do Campo 24 de Agosto em 1915, Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto



Iha da Rua de S.Vitor, 1941, Fonte: Arquivo Histórico Municipal do Porto



Casario típico de "torna-viagem", 2024 Fonte: levantamento de campo

Figura 6 – Caracterização histórica da ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens do Arquivo Histórico Municipal do Porto e levantamento de campo pela equipa técnica.

Wright (sede da Águas do Porto) testemunham esse período de prosperidade e experimentação arquitetónica.

Com o declínio industrial na segunda metade do século XX, impulsionado pela crise petrolífera dos anos 1970, o território foi marcado pelo encerramento de fábricas e pelo abandono de grandes edifícios. Contudo, a zona reinventou-se com novas atividades económicas, como o comércio, a restauração, serviços, e mais recentemente, o turismo e as indústrias criativas.

Atualmente, a ARU do Bonfim, com cerca de 19.500 habitantes (Censos de 2021), apresenta um tecido urbano complexo e dinâmico, localizado numa posição estratégica entre a Baixa e Campanhã. Este território, que ainda conserva marcas do passado industrial e um rico património arquitetónico, começa a atrair novas funções residenciais e económicas, refletindo as oportunidades oferecidas pela zona oriental do Porto, tanto em termos de qualidade de vida como de desenvolvimento urbano e social.



Figura 7 – Limite da ARU do Bonfim sobre a Planta Topográfica da Cidade do Porto, 1892 de Teles Ferreira.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens Cartas Históricas Interativas do Porto - CMP.

I.4 ENQUADRAMENTO NOS IGT E OUTROS ESTUDOS, ESTRATÉGIAS, PLANOS OU PROGRAMAS

Neste ponto, destacam-se as propostas do Plano Diretor Municipal (PDM) que exercem influência, direta ou indireta, sobre o território da ARU do Bonfim. Adicionalmente, analisam-se outros documentos estratégicos relevantes, quer pela sua contribuição para a formulação da estratégia do PDM, quer pelo seu papel na definição dos objetivos desta estratégia. Por fim, são também considerados os impactos potenciais da aplicação destas propostas no âmbito territorial da ORU do Bonfim.

I.4.1 Plano Diretor Municipal

A estratégia territorial do Plano Diretor Municipal organiza o território da cidade em diferentes sectores, com base em critérios como a consolidação dos tecidos urbanos, as dinâmicas de infraestruturação e transformação das morfologias urbanas, o património e a vitalidade económica. Nesse contexto, o território da ARU do Bonfim situa-se na chamada Área Central, que corresponde à cidade consolidada, normalmente estruturada por bairros e incluindo áreas como o Centro Histórico, a Expansão Almadina, a Baixa, a Boavista, e as Antas. Esta área é delimitada pela Via de Cintura Interna, que tem sido uma barreira difícil de transpor, separando-a do restante da cidade e criando, por vezes, rupturas abruptas entre os espaços

urbanos, cada um com uma evolução histórica e homogeneidades morfológicas distintas.

Nesse contexto, a ARU do Bonfim situa-se entre o centro da cidade e a zona mais oriental, caracterizando-se como uma área de transição territorial com uma identidade urbana bastante heterogénea. Esta transição reflete-se nas diferentes dinâmicas e tipologias urbanas presentes, que vão desde áreas com forte centralidade e tradição histórica até zonas mais recentes, com potencial para acolher novas funções e intervenções urbanísticas.

A metade sul da ARU do Bonfim reflete dinâmicas urbanas similares às da Baixa e do Centro Histórico, com destaque para atividades ligadas ao turismo e a uma centralidade urbano-funcional já consolidada. Na porção norte, os territórios das UT de Santos Pousada e Fernão Magalhães assumem um perfil predominantemente habitacional, evidenciando uma continuidade urbana mais estabilizada, estruturada por eixos viários norte-sul que fortalecem o seu papel como suporte residencial e funcional na cidade. Por sua vez, a zona oriental caracteriza-se por áreas em transformação, marcadas pela presença de territórios-âncora com elevado potencial de desenvolvimento, destinados à implantação de habitação, atividades económicas e novos equipamentos urbanos, alinhando-se com a estratégia de requalificação e revitalização territorial.

O modelo territorial proposto para a Área Central da cidade, no PDM, visa potenciar o dinamismo existente, enquanto preserva e requalifica o património arquitetónico e urbanístico. A estratégia inclui a promoção de novos valores urbanos, com ênfase na requalificação do espaço público. Esta requalificação será focada na criação de novas áreas verdes para fruição coletiva, interligadas por percursos arborizados. Um dos principais desafios desta zona é a gestão do congestionamento de tráfego, que compromete tanto a qualidade ambiental quanto o conforto dos habitantes e visitantes. Para mitigar este problema, o modelo aposta na racionalização do estacionamento, na melhoria das condições para a intermodalidade e na promoção de modos suaves de transporte. A abordagem proposta para esta área central propõe uma gestão urbana sensível e criativa, aproveitando o potencial existente e promovendo um equilíbrio entre as diversas funções urbanas, com o objetivo de tornar a cidade mais sustentável, funcional e agradável para todos.

O PDM inclui um Plano de Execução e um Plano de Financiamento que delineiam uma série de ações e programas. Estes programas são compostos por um conjunto de iniciativas de mesma natureza setorial, mas com abrangência territorial dispersa pela cidade, e especificam o volume de investimento necessário. A execução dessas ações será, em sua maior parte, responsabilidade da CMP até 2030. Contudo, o programa também prevê a realização de

investimentos por outras entidades públicas e, em alguns casos, por parceiros privados, em colaboração com a CMP.

No território abrangido pela ARU do Bonfim, identificam-se atualmente 30 iniciativas que se distribuem por cinco grandes domínios de intervenção: Ambiente, Circulação e Transportes, Equipamentos Coletivos, Infraestruturas e Habitação, e Espaço Público. Estes projetos, alguns dos quais já se encontram concluídos, representam diferentes fases de desenvolvimento e, ao longo do processo de elaboração da ORU, é expectável que outras iniciativas venham também a ser finalizadas. A representação espacial dessas intervenções permite uma leitura mais integrada do território e das suas dinâmicas de transformação. Nos parágrafos seguintes, destacam-se aquelas iniciativas consideradas mais relevantes de serem concluídas, tendo em vista os objetivos estratégicos da ORU.

No domínio do Ambiente, destacam-se a criação do Parque das Fontainhas/Carquejeiras e dos Jardins da Rua das Fontainhas e das Eirinhas. O Parque das Fontainhas, que abrangerá toda a escarpa linear ao Rio Douro, entre os limites dos Guindais e as proximidades da Quinta da China, tem como objetivos principais a integração paisagística da escarpa, a melhoria da circulação e mobilidade, e a garantia da segurança em termos de estabilidade e drenagem. Este último aspeto inclui a criação de uma bacia de retenção que aumentará a resiliência e estabilidade da Ribeira do Poço das Patas.

No mesmo contexto, está em curso a construção de uma bacia de retenção no Jardim Paulo Vallada, cujas obras estão atualmente em andamento.

Relativamente aos Jardins da Rua das Fontainhas e das Eirinhas, ambos visam incrementar a área verde disponível, contribuindo para a melhoria da qualidade espacial em zonas marcadas por vulnerabilidades sociais e pela escassez de espaços verdes de proximidade. Nas Eirinhas, junto ao novo Jardim, está prevista a construção de um centro polidesportivo, enquadrado no domínio dos Equipamentos Coletivos. Ainda neste domínio, destaca-se a requalificação e modernização das instalações da Escola Secundária Alexandre Herculano, concluída em 2023, representando um marco na melhoria da oferta educativa e da qualidade das infraestruturas escolares da área.

No domínio das Infraestruturas, está planeada a expansão da rede de fibra ótica e de telecomunicações sem fios em diversas vias, ou seja, com especial atenção à implementação de fiação não aparente. Esta medida visa modernizar os serviços de comunicação, promovendo uma paisagem urbana mais limpa e organizada, além de melhorar o aspeto das fachadas do conjunto edificado.

No domínio da mobilidade, merece destaque o programa "Ligações mecânicas e atravessamentos pedonais", que prevê, na ARU do

Bonfim, duas novas conexões: uma na zona do Passeio das Fontainhas, paralela à Calçada das Carquejeiras, e outra na área do Liceu dos Salesianos. Ambas as ligações estarão integradas no projeto do Parque das Fontainhas/Carquejeiras, reforçando a acessibilidade e a integração urbana.

Outro projeto significativo neste âmbito é o Túnel de Gonçalo Cristóvão, que estabelecerá uma ligação direta entre a Rua de Gonçalo Cristóvão e a Avenida Fernão de Magalhães. Esta infraestrutura será essencial para conectar a Baixa, o Bonfim e a VCI, tirando partido da ligação com o já existente Túnel Goelas de Pau, melhorando a fluidez do trânsito e a mobilidade na cidade.

No domínio do Espaço Público, destacam-se o Programa de Pedonalização do Centro Histórico e o Programa de Requalificação Urbana - Zonas XXI, ambos com intervenções que promovem a requalificação de espaços públicos, com foco na melhoria da qualidade espacial e da circulação. Estas obras incluem aprimoramentos no desenho dos passeios, atravessamentos e espaços viários, tornando-os mais acessíveis e funcionais. O Programa de Pedonalização abrange a área das Fontainhas, estendendo-se desde a zona dos Guindais e da Batalha até ao Passeio das Fontainhas, enquanto o Programa de Requalificação Urbana - Zonas XXI concentra-se na requalificação da zona dos Duques.

SM06	Programa "Rede Ciclável Estruturante"
SM07	Programa "Ligações mecânicas e atravessamentos pedonais"
SM08	Programa percursos eficientes
SM12	Programa "Infraestrutura para transporte público rodoviário"
SM13_02	Túnel de Gonçalo Cristóvão
SM14	Programa de outras ligações rodoviárias
SM17	Programa de arruamentos locais
SA03_14	Jardim na Rua das Fontainhas
SA03_26	Jardim das Eirinhas
SA04	Programa de Requalificação de praças ajardinadas ou arborizadas
SA05	Ampliação do Parque de S. Roque
SA14	Criação do Parque das Fontainhas/Carqueiras
SA19	Programa de Requalificação de espaços verdes públicos
SE03	Construção de polidesportivo nas Eirinhas
SE10	Ampliação e Requalificação da Biblioteca Pública Municipal do Porto
SE11	Instalação das Reservas Museológicas Municipais (antigo abrigo dos pequeninos)
SE19_07	Requalificação do espaço exterior da Escola Básica da Alegria
SE19_12	Requalificação do espaço exterior da Escola Básica do Campo 24 de Agosto
SE25	Construção de Pavilhões de Jardim - Museu da Cidade
SE30	Ampliação da Faculdade de Belas Artes
SE31	Requalificação e Modernização das Instalações da Escola Secundária Alexandre Herculano
SI03	Programa de tratamento de Águas Residuais do Porto – Sobreiras/Freixo
SI07	Expansão da infraestrutura de fibra ótica e de telecomunicações sem fios
SU07	Programa de reabilitação do edificado no parque de habitação pública municipal
SU08	Programa de renovação do espaço público do parque de habitação pública municipal
SU13	Programa de integração paisagística e de desenho urbano da VCI
SU14	Requalificação do espaço público - Constituição / Damião Góis
SU18	Programa de pedonalização do Centro Histórico
SU21	Programa Requalificação urbana - Zonas XXI
SU30	Requalificação do espaço público - Rua Gonçalo Cristóvão / Troço Norte da Rua de Santa Catarina

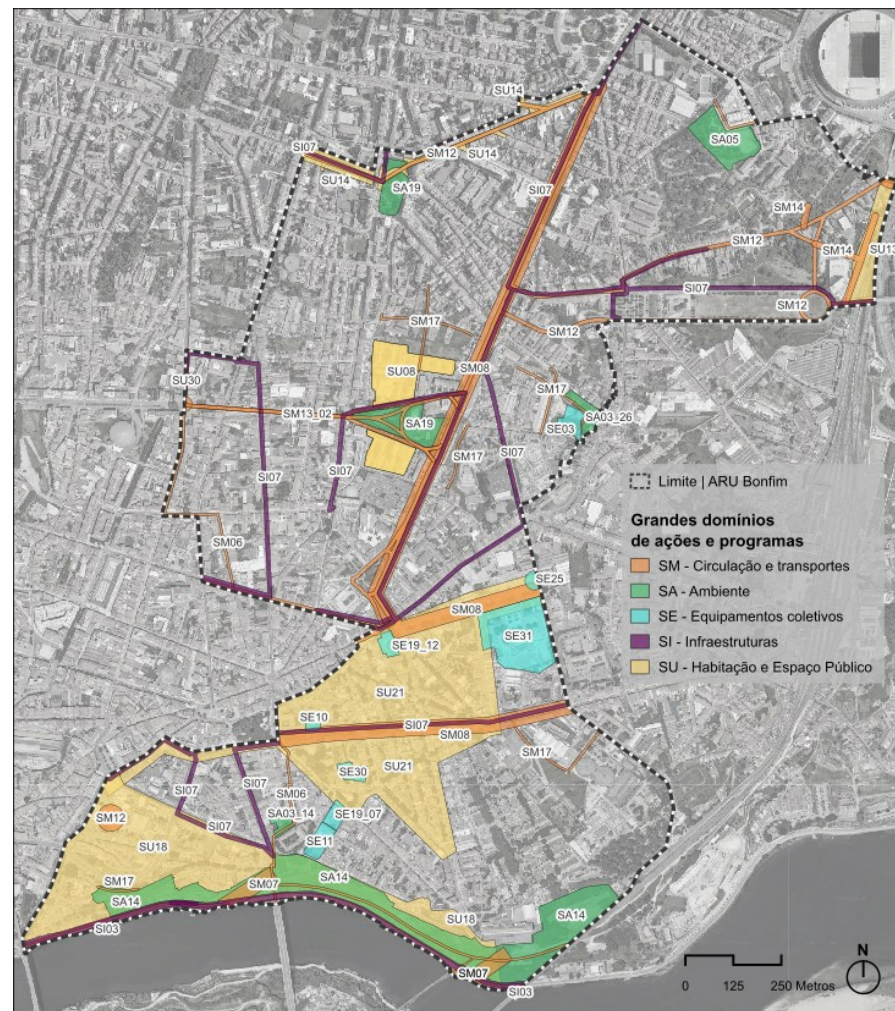


Tabela 1 e Figura 8 – Ações e projetos do PEPF com incidência na ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

1.4.2 *MasterPlan* da Zona Oriental

O ***MasterPlan* estratégico para a zona oriental do Porto**, concluído em 2019, incorpora uma série de objetivos que foram posteriormente integrados na estratégia do PDM, estando também alinhado com as políticas específicas das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e das Operações de Reabilitação Urbana (ORU) em curso na região. A área de intervenção do *MasterPlan* abrange a porção mais oriental do Município do Porto, incluindo partes da ARU do Bonfim. Especificamente, são contempladas as unidades territoriais das Antas e Eirinhas, bem como partes das Duques e Nova Sintra, com limites definidos pela Av. Fernão de Magalhães e a Rua do Duque de Saldanha.

O *MasterPlan* propõe uma visão do Porto oriental como um “espaço multifacetado e agregador de dinâmicas ecológicas, criativas e colaborativas, sustentado numa dimensão identitária e com capacidade de gerar soluções urbanas inovadoras e de robustecer os seus sistemas urbanos de modo a favorecer um reposicionamento ativo na cidade e na metrópole”. Esta abordagem reflete-se em objetivos mais concretos que visam aumentar a atratividade residencial, diversificar a base económica, equilibrar a preservação do ambiente natural com a valorização do património edificado, melhorar o acesso a equipamentos e serviços e superar os atuais

factores de marginalização, promovendo uma maior integração social e territorial da cidade.

Diversos projetos fundamentais para a implementação e organização desta estratégia estão focados nos desafios específicos que surgem diretamente na área do Bonfim. Um exemplo relevante é o projeto dos **Ecosistemas Criativos de Campanhã e da Corujeira**, que visa dinamizar a Zona Oriental através da interação de diferentes dinâmicas artísticas, culturais e criativas. Em particular, na ARU do Bonfim, abrangendo toda a sua porção oriental e sul, desde Campanhã até à Baixa do Porto, o projeto foca-se nas dinâmicas geradas por estruturas de formação, produção e difusão artística e cultural, assim como na inovação, com várias iniciativas localizadas nas proximidades da Baixa e Bonfim.

Este ecossistema cultural e criativo envolve diferentes dinâmicas artísticas e culturais, promovendo a interação de diversas atividades, desde as institucionais e públicas até as mais informais e locais, favorecendo a participação comunitária e a internacionalização. A cidade do Porto, atualmente caracterizada por uma grande pujança cultural, vê estas dinâmicas expandirem-se, criando oportunidades para o desenvolvimento de projetos que favorecem a interação entre diferentes atores e a criação de um ambiente propício ao surgimento de soluções urbanas inovadoras.

Este sistema criativo e cultural é sustentado por ativos patrimoniais, estruturas de ensino artístico, inovação tecnológica e outros equipamentos, muitos dos quais situados no Bonfim e nas proximidades. A área beneficia da proximidade com centros de pesquisa e desenvolvimento, como a Asprela e a UPTEC, e com práticas culturais emergentes e um crescente turismo cultural. O projeto de reconversão do antigo Matadouro Municipal, por exemplo, impulsionará um novo ecossistema criativo na cidade, gerando dinâmicas territoriais positivas na sua envolvente, ao integrar espaços de arte, cultura e inovação tecnológica, com potencial para reforçar a coesão social e territorial na área.

A ARU do Bonfim enfrenta fragilidades como a exclusão social, a degradação do edificado e a insuficiência de recursos urbanos adequados às necessidades da população residente. Estas vulnerabilidades são refletidas no contexto mais amplo da Zona Oriental do Porto, onde o *MasterPlan* estratégico propõe o Laboratório Social Urbano (LAB-SU) como um mecanismo experimental e inovador. O LAB-SU visa promover a capacitação e a inclusão social através de projetos piloto, envolvendo instituições públicas, privadas e do terceiro setor, com foco na integração dos sistemas urbanos e na melhoria das condições de vida.

Paralelamente, o *MasterPlan* apresenta outros projetos relevantes para a Zona Oriental, com impacto indireto na ARU do Bonfim. Entre

eles destacam-se a criação de *hubs* criativos e logísticos em Campanhã e áreas adjacentes, bem como a reconversão do antigo Matadouro, o desenvolvimento do Polo Intermodal de Campanhã e a requalificação do CACE Cultural do Freixo. Estas intervenções, integradas no PDM, têm potencial para disseminar dinâmicas positivas que beneficiem a ARU do Bonfim e o território envolvente.

1.4.3 Operações de reabilitação urbana adjacentes

Como evidenciado no enquadramento territorial, a ARU do Bonfim encontra-se numa posição intermédia no Concelho do Porto, situando-se entre o centro tradicional consolidado e as áreas urbanas predominantemente menos estruturadas e qualificadas da zona oriental da cidade. Esta localização estratégica torna a ARU central em relação às áreas de reabilitação urbana delimitadas tanto no núcleo central da cidade como na sua porção oriental. Entre estas, destacam-se a ARU do Centro Histórico, a ARU de Campanhã-Estação e a ARU da Corujeira, todas já com Operações de Reabilitação Urbana (ORU) publicadas. Acrescentam-se ainda a ARU da Lapa e a ARU da Baixa, que, embora delimitadas, ainda não contam com as respetivas ORU implementadas.

A **ORU do Centro Histórico do Porto**, instituída em 2012, abrange uma área classificada pela UNESCO como Património Mundial, com o objetivo de reabilitar o edificado, melhorar os espaços públicos e

revitalizar o tecido económico, consolidando as intervenções já em curso e atraindo novos investimentos. Com um prazo de execução até 2027, a operação define uma série de objetivos estratégicos, como a agilização dos processos de licenciamento, a qualificação dos intervenientes na reabilitação e a consolidação de investimentos públicos e privados. A requalificação do Centro Histórico não é apenas essencial para a preservação do seu património, mas também para reforçar a complementaridade funcional com áreas vizinhas, como a Baixa, Massarelos e o Bonfim. Isso tem contribuído para a revitalização de zonas comerciais e turísticas, além de melhorar a mobilidade interna. A integração com estas áreas adjacentes vem sendo potencializada, promovendo uma maior interação entre diferentes núcleos urbanos e estimulando a criação de novos espaços de sociabilidade, tornando o Centro Histórico um centro dinâmico e acessível.

A **ORU de Campanhã-Estação** identificou em seu diagnóstico o elevado potencial da zona para atrair atividades empresariais, graças à disponibilidade de espaço e à importância da Estação de Campanhã como infraestrutura central de mobilidade. Contudo, foram também destacados problemas como a degradação habitacional e as limitações de mobilidade interna. As intervenções previstas no edifício e nos espaços públicos visam melhorar as condições urbanas, gerando novas dinâmicas habitacionais que poderão

beneficiar as áreas vizinhas, como Bonfim, devido ao potencial de complementaridade em termos de espaços de sociabilidade e lazer. Além disso, a futura integração da linha de Alta Velocidade Vigo-Lisboa, com um interface central na Estação de Campanhã, deverá aumentar significativamente a acessibilidade regional, nacional e internacional, impulsionando o desenvolvimento da envolvente.

A **ORU da Corujeira**, aprovada em 2019, abrange um território com desafios e potencialidades semelhantes aos de Campanhã-Estação, como a atração de atividades empresariais, a degradação do edifício e problemas de mobilidade, agravados por dificuldades de acessibilidade externa. Apesar de mais periférica e estigmatizada, a área destaca-se pela **reabilitação do antigo Matadouro**, seu principal projeto-âncora, que se articula com espaços emblemáticos como o estádio do Dragão e a praça da Corujeira. Na ARU do Bonfim, a influência desta intervenção estende-se especialmente à Avenida 25 de Abril e à Praça das Flores, impactando as UT das Antas e das Eirinhas, ao reforçar a complementaridade funcional e urbana entre estes territórios.

A **ARU da Baixa** e a **ARU da Lapa**, cujas primeiras publicações ocorreram em 2018 e demarcações mais recentes foram feitas em 2024 devido ao término do período de vigência da primeira sem a realização da ORU, são áreas chave no processo de reabilitação urbana do Porto. O Projeto de delimitação da ARU da Baixa afirma

que, num processo natural, a reabilitação do edificado na Baixa está em andamento, portanto opta-se para uma operação de reabilitação de tipo simples, centrada no edificado, que prioriza a iniciativa privada com o apoio e orientação do município. A publicação da ARU na Baixa estabelece um território sujeito a uma intervenção sustentada, com o objetivo de revitalizar a área e consolidar a transformação urbana.

Por outro lado, a ARU da Lapa apresenta características favoráveis para a inversão do declínio demográfico que afeta o Porto há várias décadas, destacando-se pela boa acessibilidade a transportes públicos e por seu edificado com valor arquitetónico atrativo para diversos perfis de residentes. A proximidade com os polos de emprego da Baixa e da Boavista, bem como a disponibilidade de equipamentos sociais importantes, tornam esta zona estratégica para o crescimento populacional. Desse modo, a intervenção na Lapa vai além da recuperação do edificado, abrangendo a revitalização do tecido urbano, portanto optou-se por uma ORU de tipo sistemática.

Ambas as áreas, por sua proximidade à ARU do Bonfim, são essenciais para a formulação de estratégias integradas e articulações territoriais que visem uma transformação urbana coordenada, beneficiando as zonas adjacentes e promovendo uma requalificação mais ampla, com melhorias em termos de habitabilidade, acessibilidade e sustentabilidade.

I.4.4 Outros documentos estratégicos

À escala local, destacam-se dois planos urbanísticos adjacentes à ARU do Bonfim, que, embora não a integrem diretamente, influenciam significativamente as dinâmicas deste território.

O **Plano de Urbanização de Campanhã** visa a transformação coordenada da área envolvente à Estação de Campanhã, preparando-a para a futura Linha de Alta Velocidade e respetiva estação. Este plano, atualmente em elaboração, procura integrar infraestruturas e promover o desenvolvimento urbano sustentável na zona oriental do Porto. A sua implementação poderá reforçar as conexões de transporte e dinamizar economicamente as áreas limítrofes, incluindo o Bonfim.

Por sua vez, o **Plano de Pormenor das Antas**, aprovado em 2002 e com alterações em 2014, estabelece o modelo de ocupação e organização para a área das Antas, definindo infraestruturas e regulamentações para o edificado. Este plano visa criar uma centralidade alternativa na cidade, promovendo habitação, atividades económicas e novos equipamentos. A proximidade com território do Bonfim implica que suas transformações nas Antas vêm influenciando as dinâmicas urbanas e sociais, sobretudo nas áreas mais a norte da ARU, potenciando sinergias no desenvolvimento urbano.

Ainda à escala local, o **Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU)**, submetido em 2015, definiu um conjunto de investimentos prioritários, cofinanciados no âmbito do Programa Operacional Norte 2020. Relativamente à ORU do Bonfim, destaca-se a importância atribuída à reabilitação da frente fluvio-marítima e do edificado, no âmbito do Programa de Acção de Reabilitação Urbana (PARU), uma das componentes centrais do PEDU. Para além disso, merecem também referência as iniciativas de carácter transversal – social, ambiental e urbanístico – previstas no Plano de Acção para a Integração das Comunidades Desfavorecidas (PAICD), outra componente do PEDU.

A **Estratégia Municipal de Adaptação às Alterações Climáticas (EMAAC)**, publicada em 2016, prevê intervenções diretamente relacionadas com a ARU do Bonfim, enfatizando a valorização e recuperação dos espaços verdes existentes e a promoção de soluções baseadas na natureza. No território da ARU do Bonfim, alcançam-se ações como o reforço da conectividade entre as áreas verdes urbanas e a recuperação de corredores ecológicos, promovendo um equilíbrio entre a densidade edificada e os espaços naturais. A estratégia inclui ainda medidas para reduzir a impermeabilização excessiva do solo, especialmente em zonas densamente construídas, e para melhorar a gestão das águas pluviais, mitigando o risco de inundações localizadas. Essas

intervenções não só visam aumentar a resiliência climática do território, mas também fomentar o bem-estar da comunidade local, criando condições para uma vivência mais sustentável e integrada com o meio ambiente.

A **Estratégia Local de Habitação (ELH)**, aprovada em 2019, dá prioridade à resolução das situações mais graves de degradação do edificado, com especial atenção ao problema das “ilhas”, cuja incidência é particularmente elevada na ARU do Bonfim. Neste contexto, destaca-se o papel da **CMPH – Domus Social, Empresa de Habitação e Manutenção do Município do Porto, EM**, entidade responsável pela gestão do parque habitacional público municipal. Constituída em 2004, a Domus Social tem como missão a promoção da cidade na área da habitação, incluindo a aquisição, construção, reabilitação e manutenção de edifícios e infraestruturas municipais, bem como a implementação de programas sociais e de apoio à qualidade de vida dos inquilinos. Os dados apresentados a seguir têm como base as informações fornecidas pela Domus Social no âmbito da sua atuação na ARU do Bonfim.

Complementarmente, destaca-se a presença de um significativo Parque de Habitação Pública Municipal na área da ARU, composto pelos seguintes conjuntos habitacionais: Antas (2001), com 156 fogos; Duque de Saldanha (1940), com 118 fogos; Fernão de Magalhães (1962–2009), com 366 fogos (312 públicos e 34 privados);

Fontainhas (2008), com 21 fogos; e Bela Vista (com fases entre antes de 1940 e 2017), com 33 fogos. Encontra-se em estudo uma intervenção no edificado de Duque de Saldanha (115 fogos), com previsão de investimento de 9.000.000,00 € entre 2025 e 2028.

Prevê-se ainda a reabilitação do conjunto habitacional de Fernão de Magalhães, especificamente nos blocos 1 a 4, 6 a 11 e 18, em regime de propriedade mista, com um projeto existente orçado em 4.900.000,00 € para o período de 2025 a 2027, incluindo também intervenções no espaço público (em duas áreas). Durante o horizonte de 2026 a 2036, não se antecipam novas intervenções no edificado, à exceção da mencionada para Duque de Saldanha, sem prejuízo das ações de manutenção preventiva e corretiva por parte da entidade gestora municipal.

Atualmente, estão em curso as construções dos empreendimentos de Eirinhas (48 fogos, 6.000.000,00 €) e Tapada (25 fogos, 3.500.000,00 €), ambos com conclusão prevista entre 2024 e 2026. Além disso, estão programadas intervenções em edifícios dispersos: construção de um edifício na Rua Santos Pousada, 1073 (1.160.532,00 €, 2024–2026), reabilitação de um edifício na Rua da Corticeira, 14–16 (350.000,00 €, 2025–2026), e reabilitação de um edifício na Rua Gomes Freire, 50–68 (2.500.000,00 €, 2025–2028).

No âmbito da mobilidade, o **Departamento Municipal da Mobilidade** é o responsável pela gestão e implementação das Zonas de Acesso Automóvel Condicionado (ZAAC) no Município do Porto. Estas zonas são delimitadas com o objetivo de garantir melhores condições de conforto, segurança e qualidade de vida para quem habita, trabalha ou visita as áreas com maior fluxo e concentração de pessoas, sobretudo no Centro Histórico. Nas ZAAC, o acesso, circulação, paragem e estacionamento de veículos são regulados, sendo necessário o registo numa plataforma digital – ZAACPorto – para a circulação autorizada. Atualmente, estas zonas abrangem áreas como Cedofeita, Flores, Ribeira e Santa Catarina. No triénio de 2024-2026, está prevista a criação de uma nova ZAAC na rua de Entreparedes, a ser integrada na ZAAC de Santa Ildefonso, o que terá impacto direto na Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Bonfim.

I.5 FASES DE PROJETO

A elaboração da ORU do Bonfim prevê cinco fases de trabalho, anteriormente detalhada com maior pormenor no **Guia Descritivo e Metodológico**, correspondendo a **Caraterização, Diagnóstico e Estratégia Territorial**, que aqui se apresenta, à segunda fase:

Fase I – Preparação

Relatório metodológico e delimitação da área de intervenção, explicitando os objetivos da execução do projeto, a arquitetura e a programação do trabalho.

Fase II - Caraterização, Diagnóstico e Estratégia Territorial

Caraterização física e humana do território em intervenção, de modo a enquadrar a conjuntura existente e a delinear os principais eixos de intervenção da estratégia territorial.

Fase III - Definição das ORU

Define a tipologia da ORU, o seu prazo de execução, as prioridades e objetivos de execução, detalhando as ações de reabilitação a ocorrer, fundamentando através da estimativa e das fontes de financiamento, assim como a programação temporal.

Fase IV – Acompanhamento da Discussão Pública

Discussão pública da proposta, incluindo a introdução de eventuais acertos e alterações decorrentes dos participantes.

Fase V – Apresentação Final

Elaboração da versão final da ORU, destinada à aprovação da Assembleia Municipal.

Tabela 2 – Identificação das fases do projeto.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

II. CARACTERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO

II.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA, AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA

II.1.1 Hipsometria e Linhas de Água

O território da ARU do Bonfim apresenta uma acentuada variação altimétrica, com a altitude máxima no Monte do Tadeu (UT de Santos Pousada), um dos pontos mais elevados da cidade do Porto, e a mínima na margem do rio Douro. Junto a esta margem, localiza-se a Avenida Gustavo Eiffel, que é acompanhada pelas escarpas do Douro, criando uma diferença de cerca de 65 metros entre a avenida e o Passeio das Fontainhas, onde se inicia a área mais edificada da ARU. De forma geral, o território organiza-se em três patamares: as cotas mais baixas junto ao rio, a zona intermédia e relativamente plana que abrange as UT Fontainhas, Duques e Nova Sintra, e as cotas mais elevadas no Monte do Tadeu e nas Antas, na área do Parque de São Roque.

As linhas de água na ARU do Bonfim encontram-se enterradas em quase a sua totalidade. A principal linha é a Ribeira do Poço das Patas, que atravessa o centro da freguesia e da ARU do Bonfim e desagua no rio Douro, junto à Avenida Gustavo Eiffel, entre as ponte D. Maria Pia e a Ponte do Infante. Além da Ribeira do Poço das Patas

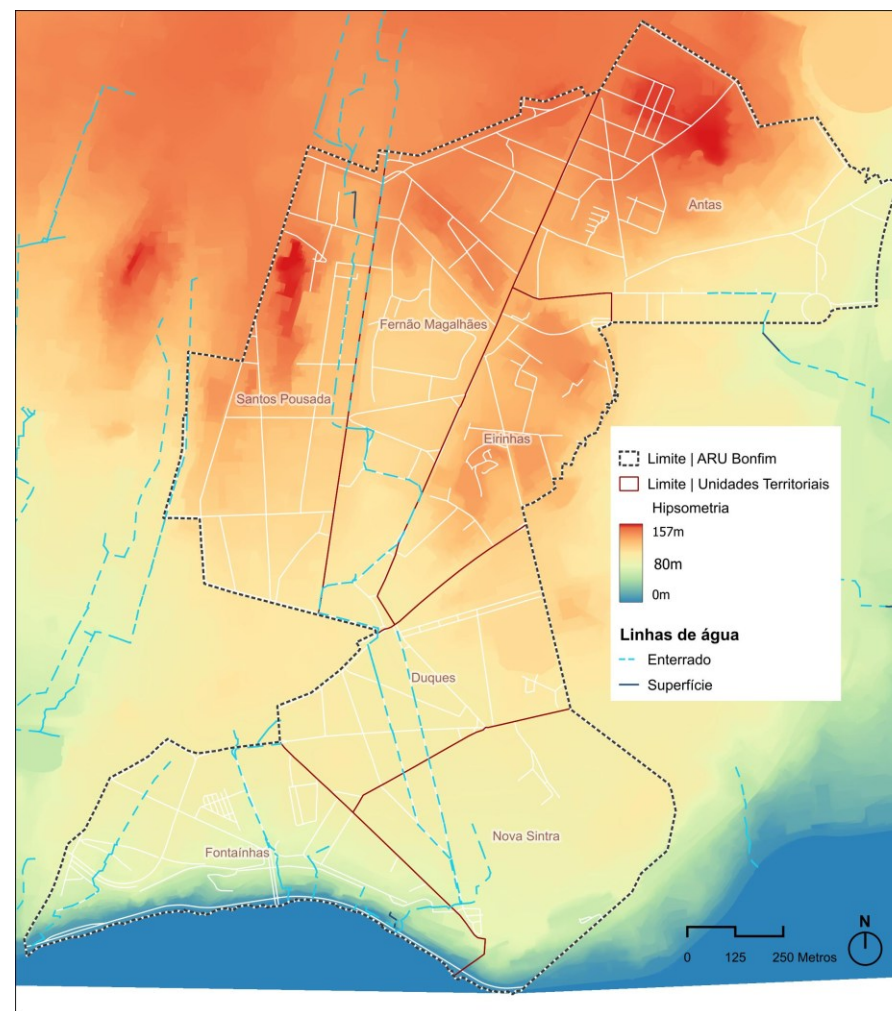


Figura 9 – Hipsometria e linhas de água da ARU do Bonfim e sua envolvente.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

há outras linhas de menor expressão, localizadas na zona das Fontainhas, como uma que se estende entre o Jardim Marques de Oliveira e o lavadouro das Fontainhas, e outra entre a Rua de Entreparedes e os Guindais. Adicionalmente, importa referir que algumas áreas da ARU drenam para outras bacias situadas nas porções oriental e ocidental do território.

Eventualmente, têm ocorrido inundações nas áreas por onde passa a Ribeira do Poço das Patas, devido ao rompimento das tubagens, que não suportam o aumento do caudal. Em períodos de chuvas intensas e tempestades, formam-se também cascatas nas escarpas do Douro. Nesse contexto, a criação em vigor de bacias de retenção no Jardim Paulo Vallada visa, em dias de extremos climáticos, reter parte da água, mitigando o problema das inundações e da cascata associada à Ribeira do Poço das Patas.

De acordo com a Carta de Riscos Naturais são demarcadas áreas inundáveis e zonas instáveis ou potencialmente instáveis. Observa-se que, na ARU do Bonfim, não foram identificadas áreas inundáveis relevantes, com exceção da Av. Gustavo Eiffel, localizada junto à margem do Rio Douro. Por outro lado, toda a escarpa que delimita a porção sul do território da ARU encontra-se classificada como zona instável ou potencialmente instável, destacando a necessidade de atenção específica a esta área em termos de ordenamento e mitigação de riscos.

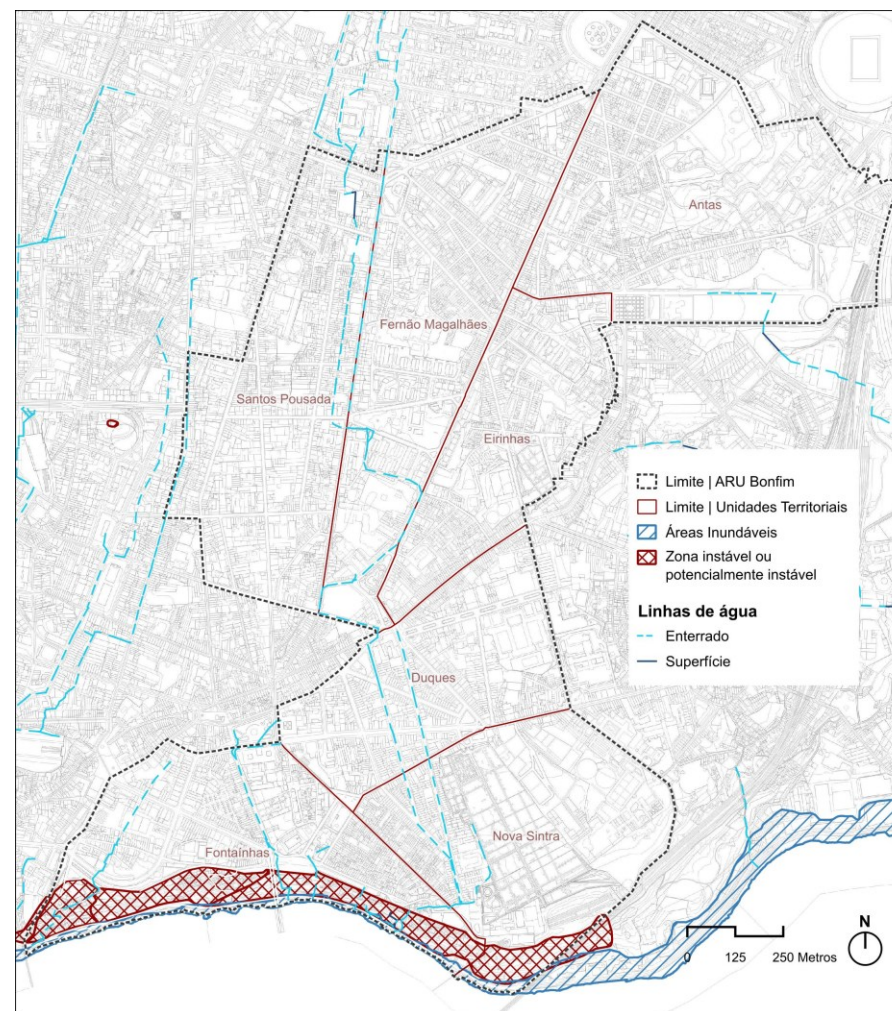


Figura 10 – Carta de Riscos Naturais (PDM 2021 – Alteração por adaptação em 2022) sobre a ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

II.1.2 Declives

Os declives encontrados na ARU do Bonfim apresentam-se como um elemento marcante da sua morfologia urbana, sendo identificados em diferentes intensidades e distribuídos de forma heterogénea ao longo do território. A análise do mapa de declives, medido em graus, permite confirmar que as áreas com maiores inclinações se localizam nas escarpas do Douro, que ocupam a porção sul da ARU. Esta característica já havia sido antecipada pelos mapas de hipsometria e de riscos, confirmando a acentuada transição altimétrica entre as margens do Rio Douro e a zona das Fontainhas. Estas escarpas representam não apenas um desafio à circulação e à acessibilidade, mas também uma singularidade paisagística do território.

Além das escarpas, destacam-se algumas vias com declives acentuados na área intermédia, nomeadamente entre a Avenida de Rodrigo de Freitas e o Passeio das Fontainhas. Nesta zona, é frequente encontrar pequenas escadarias, que facilitam a circulação pedonal entre diferentes cotas, adaptando-se às condições do terreno. Estes elementos de infraestrutura desempenham um papel importante na mobilidade local, embora representem desafios para pessoas com mobilidade reduzida.

Na porção norte da ARU, as inclinações tornam-se novamente evidentes, marcadas por uma elevação gradual que conecta o ponto

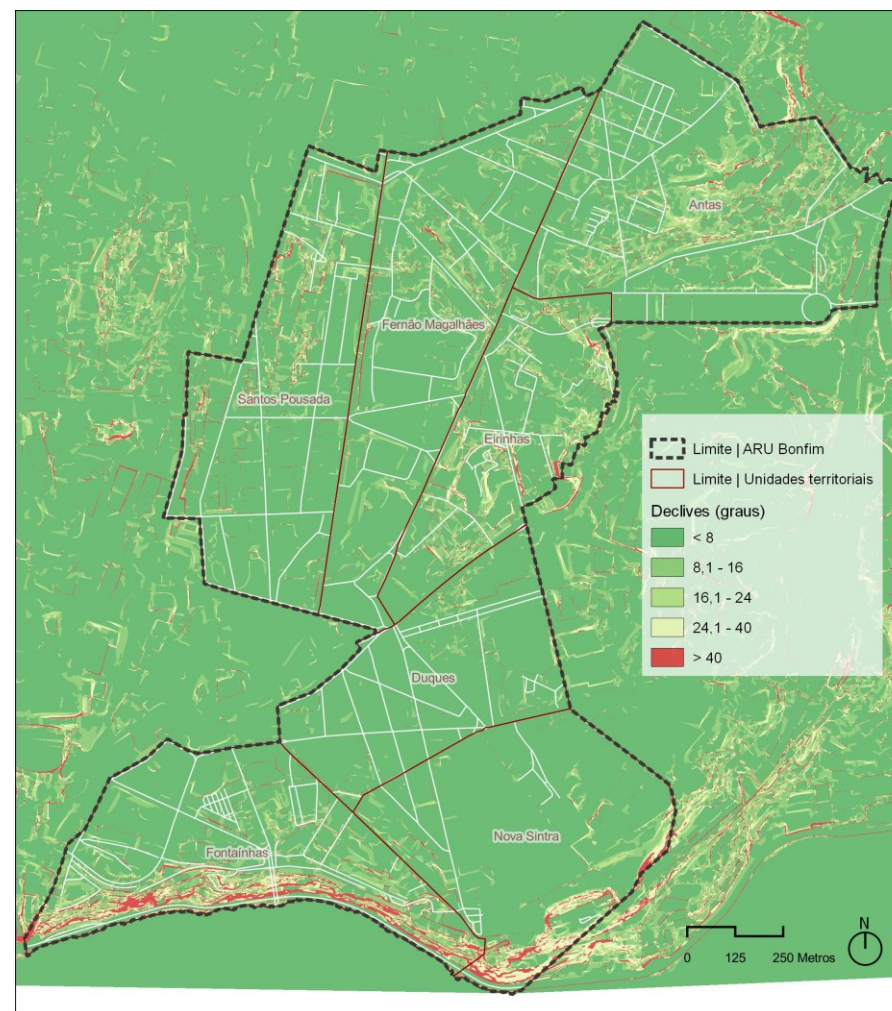


Figura 11 – Declives da ARU do Bonfim e da sua envolvente.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

central da ARU, no Campo 24 de Agosto, aos principais eixos viários que dele irradiam, como a Rua do Bonfim, a Avenida Fernão de Magalhães e outras vias paralelas. Nesta área, as três UTs localizadas a norte apresentam relevos variados, com pontos de elevação significativos e uma rede de vias em declive. Este perfil morfológico é complementado pela presença de escadarias distribuídas ao longo do território, que estabelecem ligações entre as partes altas e baixas, proporcionando uma solução de mobilidade vertical essencial para a conectividade urbana.

A diversidade de declives no território da ARU do Bonfim reflete a complexidade da sua topografia, que molda não apenas o desenho urbano, mas também a experiência cotidiana dos seus utilizadores. Apesar dos desafios, esta característica também oferece oportunidades para intervenções urbanísticas criativas, que valorizem a singularidade do território e melhorem a acessibilidade e a funcionalidade dos espaços.

II.1.3 Estrutura Verde

A Estrutura Ecológica Municipal constitui um importante instrumento de planeamento, com o objetivo de promover a continuidade dos sistemas naturais e culturais, assegurar a sustentabilidade ecológica do território, aumentar a biodiversidade e proteger o património arquitetónico e paisagístico. Os espaços verdes fundamentais são



Escarpas do Douro na zona das Fontainhas



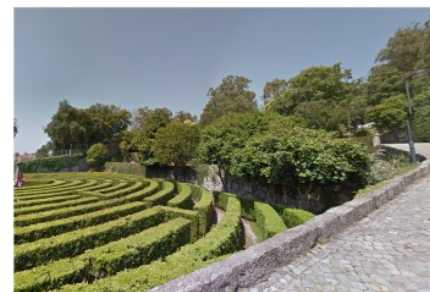
Cascatas devido a chuvas extremas nas escarpas



Calçada das Carquejeiras



Escadaria dos Guindais



Parque de São Roque



Parque das Águas nos fundos dos Salesianos do Porto

Figura 12 – Exemplos para caracterização física, ambiental e paisagística.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

classificados de acordo com a sua função e características, destacando-se as áreas verdes de acesso público e as de elevado valor ecológico e histórico-cultural.

Na ARU do Bonfim, estes espaços verdes têm uma presença significativa e enquadram-se nas duas categorias mencionadas. As áreas verdes de acesso público incluem parques e jardins abertos à população, bem como praças arborizadas e ajardinadas. Já as áreas de elevado valor ecológico englobam espaços com importância ambiental e cultural, muitas vezes associados a equipamentos e redes de circulação. É de salientar que, neste território, não existem zonas classificadas como áreas sensíveis.

Entre os espaços verdes de acesso público, destacam-se dois parques de grande importância: o Parque de São Roque e o Parque das Águas, ambos representativos da qualidade e da variedade de áreas de lazer disponíveis na área. Além desses, o Jardim Paulo Vallada e o Jardim Rainha Dona Amélia surgem como exemplos significativos de jardins que oferecem aos habitantes da ARU amplas zonas verdes. As áreas de elevado valor ecológico são evidenciadas, sobretudo, pelos arruamentos arborizados da UT Duques, pela Avenida de Camilo e os espaços verdes adjacentes à Faculdade de Belas Artes, que conferem uma identidade ecológica e paisagística marcante ao território.



Figura 13 – Carta da Estrutura Ecológica Municipal (PDM 2021) sobre a ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

II.2 DINÂMICAS SOCIOECONÓMICAS

A análise das dimensões socioeconómicas baseou-se nos dados estatísticos dos Censos de 2011 e 2021, disponibilizados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), sendo realizada, sempre que possível, ao nível da subsecção estatística. A ARU do Bonfim abrange territórios das freguesias do Bonfim, Campanhã e Centro Histórico (União de Freguesias de Cedofeita, Santo Ildefonso, Sé, Miragaia, São Nicolau e Vitória). O território em análise compreende 135 subsecções estatísticas, sendo que 129 estão integralmente incluídas nos limites da ARU e 9 abrangem apenas parcialmente este território (Figura 14). Tendo em conta o reduzido número de subsecções parcialmente sobrepostas e o facto de 3 destas não conterem dados populacionais de áreas externas à ARU, foi decidido considerar os dados estatísticos na sua totalidade.

Os dados mais recentes disponíveis dos Censos de 2021 confirmam a continuidade do processo de regressão demográfica. Verificaram-se taxas de variação negativa da população nos territórios abrangidos pela ARU do Bonfim: -2,4% no concelho do Porto, -5,3% na freguesia do Bonfim, -7,4% na freguesia do Centro Histórico e -9,2% na freguesia de Campanhã. Especificamente, a ARU do Bonfim registou

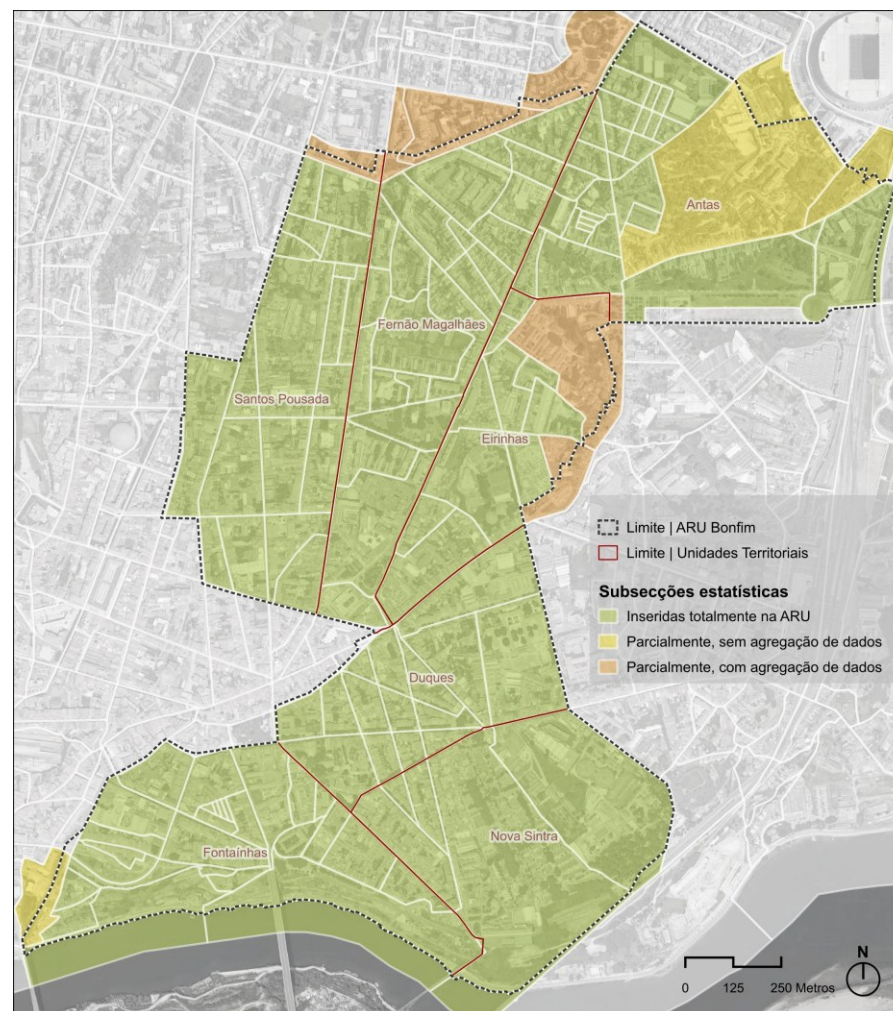


Figura 14 – Subsecções estatísticas abrangidas pela ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, INE.

uma perda populacional de -9,3% (Tabela 3). Apesar de se manterem taxas de variação negativas, observa-se uma desaceleração face ao período anterior (2001-2011), durante o qual as taxas de variação se situaram em -9,71% para o Porto e ultrapassaram os -10% nas três freguesias em análise.

Em termos de população e densidade demográfica, a ARU do Bonfim, composta por 135 subsecções estatísticas, registava, em 2021, um total de 19.481 habitantes. A densidade populacional era de 7.031 habitantes por quilómetro quadrado, ligeiramente inferior à da freguesia do Bonfim (7.421 hab/km²), mas superior à das restantes freguesias em análise e ao valor do concelho do Porto, que apresentava uma densidade de 5.596 hab/km² (Tabela 4).

No que respeita à distribuição por grandes escalões etários (Tabela 5), as variações entre 2011 e 2021 são relativamente pequenas nos territórios analisados. As proporções mantiveram-se bastante consistentes, com a maior parte da população em idade ativa (25-64 anos), representando cerca de 53-54% em quase todas as áreas. A faixa etária dos 15-24 anos também apresenta valores semelhantes, variando entre 8% e 11%. No geral, observa-se um envelhecimento ligeiro, mas generalizado, com a ARU do Bonfim a destacar-se, embora de forma sutil, com uma população mais envelhecida comparada com as restantes zonas analisadas.

	2021	2011	Variação
Porto	231 800	237 591	-2,4%
Bonfim	22 978	24 265	-5,3%
Centro Histórico	37 430	40 440	-7,4%
Campanhã	29 666	32 659	-9,2%
ARU do Bonfim	19 481	21 470	-9,3%

Tabela 3 – Taxa de variação da população residente, 2021-2011 (%).

Fonte: INE, Censos 2021, Censos 2011.

	População 2021	Área (ha)	Densidade populacional (Hab/km ²)
Porto	231 800	4 142	5 596
Bonfim	22 978	310	7 421
Centro Histórico	37 430	543	6 889
Campanhã	29 666	804	3 689
ARU	19 481	277	7 031

Tabela 4 – População e densidade populacional.

Fonte: INE, Censos 2021.

	0-14 anos		15-24 anos		25-64 anos		65 anos ou mais	
	2021	2011	2021	2011	2021	2011	2021	2011
Porto	11%	12%	10%	11%	53%	54%	26%	23%
Bonfim	9%	10%	9%	10%	53%	53%	28%	27%
Centro H.	9%	10%	9%	9%	55%	54%	27%	27%
Campanhã	12%	12%	10%	11%	51%	53%	27%	23%
ARU	9%	10%	8%	10%	54%	53%	29%	28%

Tabela 5 – Escalão etário % da população residente.

Fonte: INE, Censos 2021, Censos 2011.

O índice de envelhecimento na ARU do Bonfim é de 310, valor superior ao índice concelhio de 228, refletindo um perfil demográfico mais envelhecido nesta área (Tabela 6). Entre 2011 e 2021, o índice de envelhecimento na ARU aumentou 13%, o que está em linha com o aumento observado no Porto (17%) e ligeiramente superior ao crescimento no Centro Histórico (10%). A freguesia de Campanhã, apesar de ter a maior variação (23%), ainda apresenta um índice de envelhecimento mais baixo em 2021, de 232, indicando que, embora tenha havido um aumento significativo na população mais idosa, a área ainda possui uma população relativamente mais jovem em comparação com as zonas centrais.

Os dados da população estrangeira residente em Portugal revelam um crescimento significativo nos últimos anos, passando de 542 mil em 2021 para mais de 1 milhão em 2023, quase dobrando em apenas dois anos. No Porto, a população estrangeira totalizava em 2021 14.497 pessoas, sendo que a maioria se encontrava na faixa etária dos 25 aos 64 anos (71%), um padrão também observado no Bonfim (76%). No Bonfim, especificamente, a presença de estrangeiros representava em 2021 um grupo relativamente pequeno (1.970 pessoas), com uma percentagem reduzida de menores de 14 anos (7%) e idosos (3%), o que reforça o perfil migratório predominantemente jovem e em idade ativa.

Índice de Envelhecimento			
	2021	2011	Variação
Porto	228	194	17%
Bonfim	302	266	14%
Centro Histórico	309	282	10%
Campanhã	232	188	23%
ARU	310	276	13%

Tabela 6 – Índice de envelhecimento.

Fonte: INE, Censos 2021, Censos 2011.

	2023	2021	2011
Portugal	1 045 398	542 165	413 011

Tabela 7 – População estrangeira residente em Portugal.

Fonte: Estimativas INE.

	Total estrangeiros	0-14 anos	15-24 anos	25-64 anos	65 anos ou mais
Portugal	542 165	12%	13%	66%	8%
Porto	14 497	9%	16%	71%	5%
Bonfim	1 970	7%	14%	76%	3%
Centro H.	4 447	6%	16%	75%	3%
Campanhã	848	7%	16%	73%	3%

Tabela 8 – População estrangeira residente em Portugal, escalão etário - % da população residente.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

O Centro Histórico concentra um contingente maior de estrangeiros (4.447 pessoas), enquanto Campanhã apresenta os números mais baixos entre os territórios analisados. Estes dados refletem uma forte dinâmica migratória recente, impulsionada por fatores como oportunidades de trabalho e a crescente atratividade das áreas centrais para residentes internacionais.

A população estrangeira residente no Bonfim apresenta um perfil diversificado em termos de origem, com predomínio de migrantes provenientes do Brasil, que representam mais da metade do total (1.078 indivíduos). A Europa surge como a segunda maior origem (420 pessoas), seguida pelos países africanos da CPLP (175 pessoas). Outras origens, como a Ásia e a América do Norte, têm representatividade menor.

No que respeita ao género, verifica-se um ligeiro predomínio feminino no total de estrangeiros (1.022 mulheres face a 948 homens), uma diferença mais acentuada entre os brasileiros, onde as mulheres são maioria. Em contraste, verifica-se um predomínio masculino entre os migrantes de outros países africanos e da Ásia (exceto China), o que pode estar relacionado com perfis migratórios mais associados ao trabalho temporário ou mobilidade laboral.

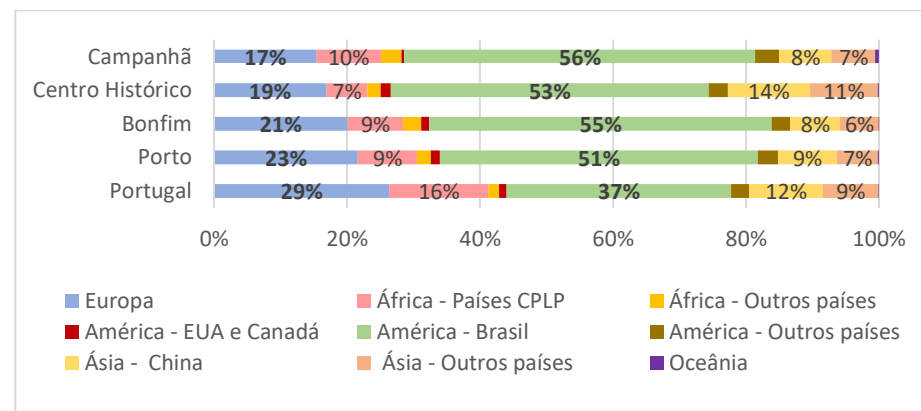


Figura 15 – População estrangeira residente segundo a origem segundo dados dos Censos 2021.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

	Total	Homens	Mulheres
Total Estrangeiros	1 970	948	1 022
Europa	420	201	219
África - Países CPLP	175	92	83
África - Outros países	57	41	16
América - EUA e Canadá	25	12	13
América - Brasil	1 078	469	609
América - Outros países	58	30	28
Ásia - China	34	17	17
Ásia - Outros países	122	86	36
Oceânia	1	0	1

Tabela 9 – População estrangeira residente na Freguesia do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

Os territórios em análise apresentavam realidades semelhantes no que diz respeito à dimensão das famílias, com mais de metade das famílias compostas por apenas um ou dois membros (Tabela 10). A freguesia de Campanhã destaca-se ligeiramente com uma maior percentagem de famílias com três ou mais pessoas, o que está em linha com os dados relativos ao envelhecimento da população.

Relativamente aos indicadores ligados à atividade económica e às qualificações académicas, o último censo ainda não disponibilizou a desagregação ao nível da subsecção. No entanto, apesar da redução da taxa de desemprego em todos os âmbitos geográficos analisados, a freguesia de Campanhã regista uma taxa consideravelmente mais elevada (17,6%) em comparação com as demais áreas do concelho (Tabela 11). Esta freguesia alberga 28 das 135 subsecções analisadas, representando 12% da população da ARU do Bonfim. Por sua vez, a freguesia do Bonfim, que inclui a maior parte das subsecções da ARU, apresenta uma taxa de desemprego próxima da taxa concelhia, 12,2% face a 11,7%, ambos ligeiramente superiores à média nacional de 8,13%.

De forma semelhante aos dados relativos à atividade económica, os dados sobre qualificação académica seguem a mesma tendência, com a freguesia de Campanhã apresentando uma realidade mais fragilizada, enquanto a freguesia do Bonfim se aproxima mais dos valores concelhios e nacionais (Figura 16).

	1 ou 2 pessoas	%	3 pessoas ou mais	%
Porto	67 992	67%	34 222	33%
Bonfim	7 861	72%	3 015	28%
Centro Histórico	13 587	75%	4 512	25%
Campanhã	7 949	63%	4 634	37%
ARU	6 715	73%	2 514	27%

Tabela 10 – Dimensão das famílias clássicas.

Fonte: INE, Censos 2021.

	População Ativa	Taxa de Desemprego	Taxa de Atividade
Portugal	4 817 978	8,13%	46,6%
Porto	106 123	11,7%	45,8%
Bonfim	10 741	12,2%	46,7%
Centro Histórico	18 084	11,8%	48,3%
Campanhã	12 130	17,6%	40,9%

Tabela 11 – População ativa e desemprego.

Fonte: INE, Censos 2021.

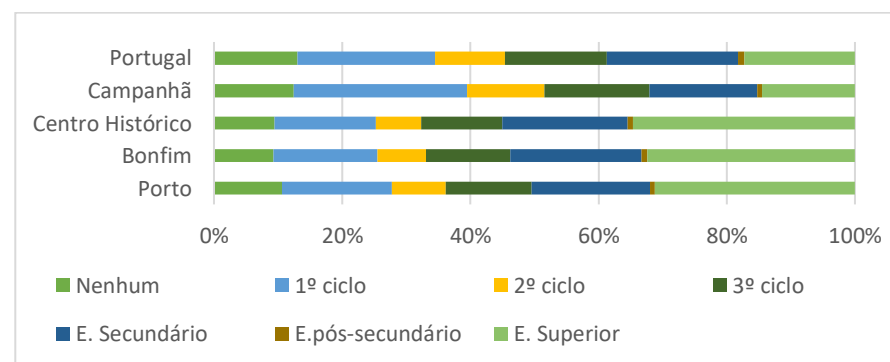


Figura 16 – População residente segundo a qualificação académica.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

II.3 PATRIMÓNIO

O território em análise integra elementos patrimoniais identificados na Carta de Património I: Património Urbanístico e Arquitetónico (PDM 2021), que incluem Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial (CIVP) e Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (AIUA). Estes elementos, pelo seu interesse histórico, arquitetónico ou ambiental, são alvo de medidas de proteção e valorização, com base em critérios como relevância artística, urbanística, histórica, paisagística ou cultural. As AIUA representam tecidos urbanos que refletem a expansão e o desenvolvimento da cidade entre o século XVIII e a primeira metade do século XX, contribuindo significativamente para a valorização da sua imagem urbana (Tabela 12 e Figura 17).

AIUA 18	Frete d'Água Freixo
AIUA 19	Zona Residencial de Campanhã
AIUA 20	Centro Histórico do Porto
AIUA 28	Edificado da Rua da Constituição/Combatentes da Grande Guerra /Antas/Rua de La Couture/Bairro Operário das Antas
AIUA 29	Edificado da Rua de Fernão de Magalhães /Santos Pousada /Alegria/Santa Catarina/Bonjardim
AIUA 30	Bairro do SAAL / Antas
AIUA 31	Zona Residencial de S. Roque/ Belavista

Tabela 12 – Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico.

Fonte: CMP/DMPU/DMPOT

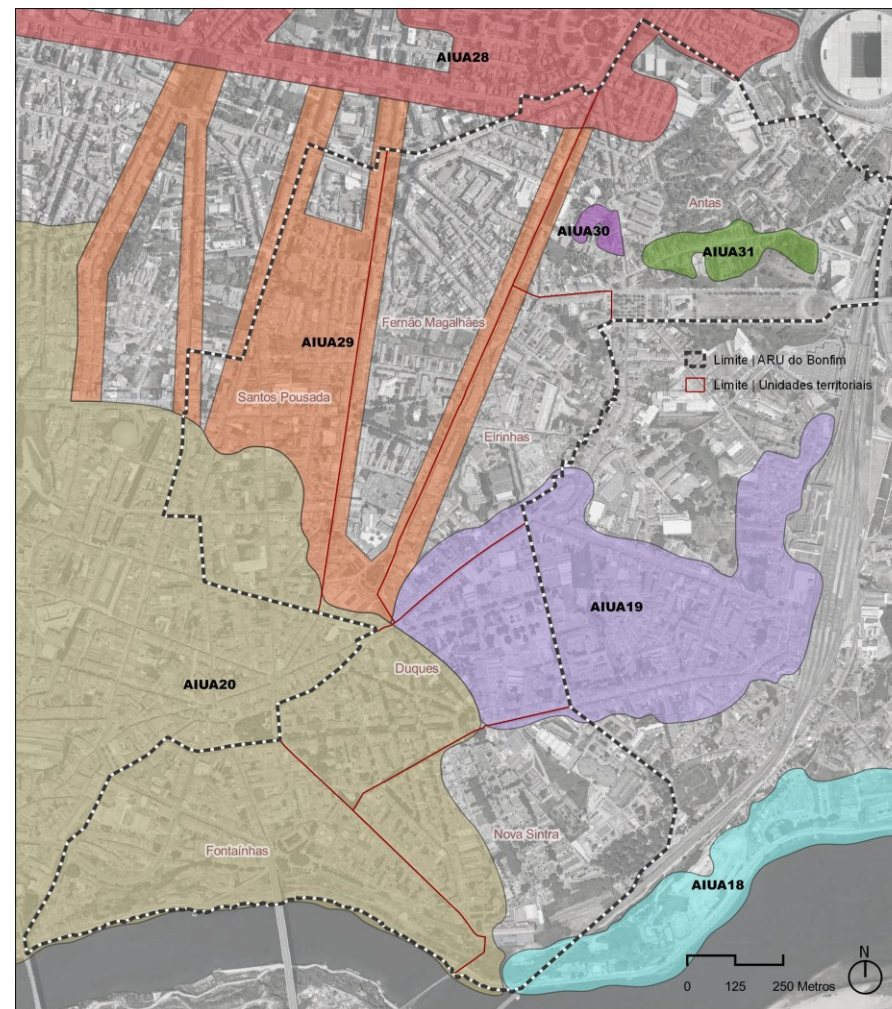


Figura 17 – Carta de Património I (PDM 2021), Áreas de interesse urbanístico ou arquitetónico.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

A ARU do Bonfim inclui algumas Áreas de Interesse Urbanístico e Arquitetónico (AIUA) que destacam a evolução histórica e a importância cultural do território. A *Frente d'Água Freixo* (AIUA 18) engloba um conjunto de edificações dos séculos XVIII a XX, destacando-se a frente ribeirinha que estabelece a ligação entre o Porto e Gondomar. Esta área preserva vestígios de uma antiga zona agrícola que abastecia a cidade, além de elementos industriais significativos, como as ruínas da antiga Central Elétrica do Freixo. O contexto histórico da zona é também enriquecido pela transformação da antiga rua dos Guindais na Avenida Gustavo Eiffel, que contribuiu para a reconfiguração urbana da região.

A *Zona Residencial de Campanhã* (AIUA 19) resulta da expansão urbana no final do século XIX e início do século XX, associada ao desenvolvimento da estação de Campanhã e a novos eixos viários. O território é caracterizado por um conjunto de edificações com unidade arquitetónica, que refletem o dinamismo da época. Já o *Centro Histórico do Porto* (AIUA 20), delimitado pela muralha Fernandina, conserva uma malha urbana com grande valor histórico e arquitetónico, marcada por vestígios da cidade medieval e pela transformação urbanística dos séculos XVIII e XIX.

O *Edificado da Rua da Constituição/Combatentes da Grande Guerra /Antas/Rua de La Couture/Bairro Operário das Antas* (AIUA 28) são exemplos de áreas que surgiram da expansão urbana do século XX,

com a construção de eixos viários importantes e a edificação de bairros operários, como o do Comércio do Porto, que resultaram do crescimento industrial. O *Edificado da Rua de Fernão de Magalhães /Santos Pousada /Alegria/Santa Catarina/Bonjardim* (AIUA 29) reflete o processo de desenvolvimento urbano no século XIX e XX, sendo marcado por importantes vias de comunicação da cidade. O *Bairro do SAAL Antas* (AIUA 30), um projeto de habitação social do Estado nos anos 70, caracteriza-se por moradias unifamiliares construídas com o apoio de autoconstrução, alinhando-se com a política de habitação do período.

Por fim, a *Zona Residencial de São Roque/Belavista* (AIUA 31) inclui edificações dos séculos XIX e XX, sendo marcada pela transformação da antiga Estrada Real, que ligava o Porto à região de São Roque, e pela valorização do território com a construção de habitações e a melhoria da infraestrutura urbana.

Na ARU do Bonfim, a Carta de Património I (PDM 2021) demarca 160 conjuntos e imóveis de valor patrimonial, dos quais 11 são classificados. Dentre os classificados, destacam-se as Muralhas de D. Fernando (Monumento Nacional), uma construção defensiva do século XIV, e o conjunto do Centro Histórico do Porto, classificado em 1997 como Imóvel de Interesse Público. Este último abrange uma extensa área que reflete diversas camadas de ocupação e desenvolvimento ao longo dos séculos, ilustrando a evolução histórica, arquitetónica e social da cidade. A zona histórica caracteriza-se por um tecido urbano denso, com diferentes tipologias

de edificações e espaços urbanos, que documentam a arquitetura civil e militar, além dos processos de urbanização e expansão da cidade. Na ARU do Bonfim, esta zona estende-se pela Unidade Territorial das Fontainhas, abrangendo a zona da Batalha e dos Guindais, do Passeio das Fontainhas e parte das escarpas do Douro.

Outros conjuntos de imóveis de valor patrimonial classificados que se destacam na ARU do Bonfim incluem o Liceu Alexandre Herculano, construído entre 1916 e 1931. Destaca-se também a Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto, um palacete neoclássico com jardins e pavilhões de aulas.

Daqueles não propriamente classificados, pode-se destacar uma gama de tipologias arquitetónicas, como a Quinta da Lameira, atualmente Parque de São Roque, que apresenta uma arquitetura eclética e de referência da Arte Nova. O Palacete de Francisco Abelenda Pereira, com fachada trabalhada em azulejo e cantaria, é outro exemplo significativo. O Edifício de Dias Moreira, com sua fachada verticalizada, também se destaca, assim como o Edifício Sede e Oficinas da Cooperativa dos Pedreiros, e o Edifício Miradouro, ambos refletindo a arquitetura modernista de sua época com elementos simples e funcionais.

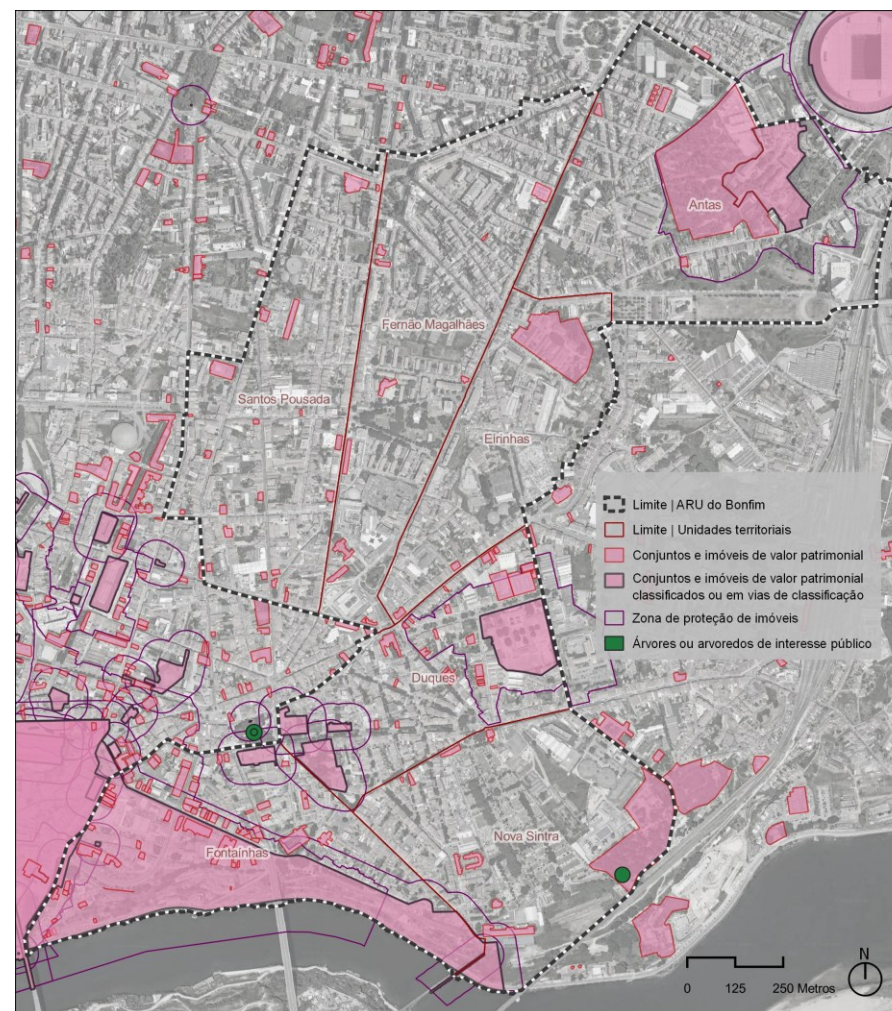


Figura 18 – Carta de Património I (PDM 2021), Conjuntos de imóveis de valor patrimonial.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

As Áreas de Valor Arqueológico (AVA) são zonas delimitadas para proteção especial, estabelecidas com base em achados arqueológicos ou intervenções que permitem identificar de forma precisa a sua localização. Por outro lado, as Áreas de Potencial Valor Arqueológico (APVA) são definidas com base em fontes documentais, toponímicas ou descobertas ocasionais, cuja localização exata não está plenamente determinada (Figura 19).

Na ARU do Bonfim encontram-se três Áreas de Valor Arqueológico (AVA). A **AVA Rio Douro** destaca-se como um eixo de comunicação fundamental, com grande potencial arqueológico devido a vestígios de embarcações e materiais, desde ânforas romanas até espólios medievais, que atestam rotas de navegação e comércio desde a Antiguidade até à Idade Moderna. A **AVA Guindais**, situados numa escarpa extramuros da cidade medieval, revelam ocupação desde a Idade Média, com uso como cais e posterior urbanização no século XVIII, incluindo as Escadas dos Guindais. Por fim, a **AVA Poço das Patas** no Campo de 24 de Agosto, foi identificada a Arca de Água de Mijavelhas, do século XVI, além de estruturas como a Ponte do Poço das Patas, evidenciando a evolução urbana da área desde o século XV. Estes elementos foram descobertos durante as escavações para a abertura do metro e encontram-se atualmente expostos na estação.

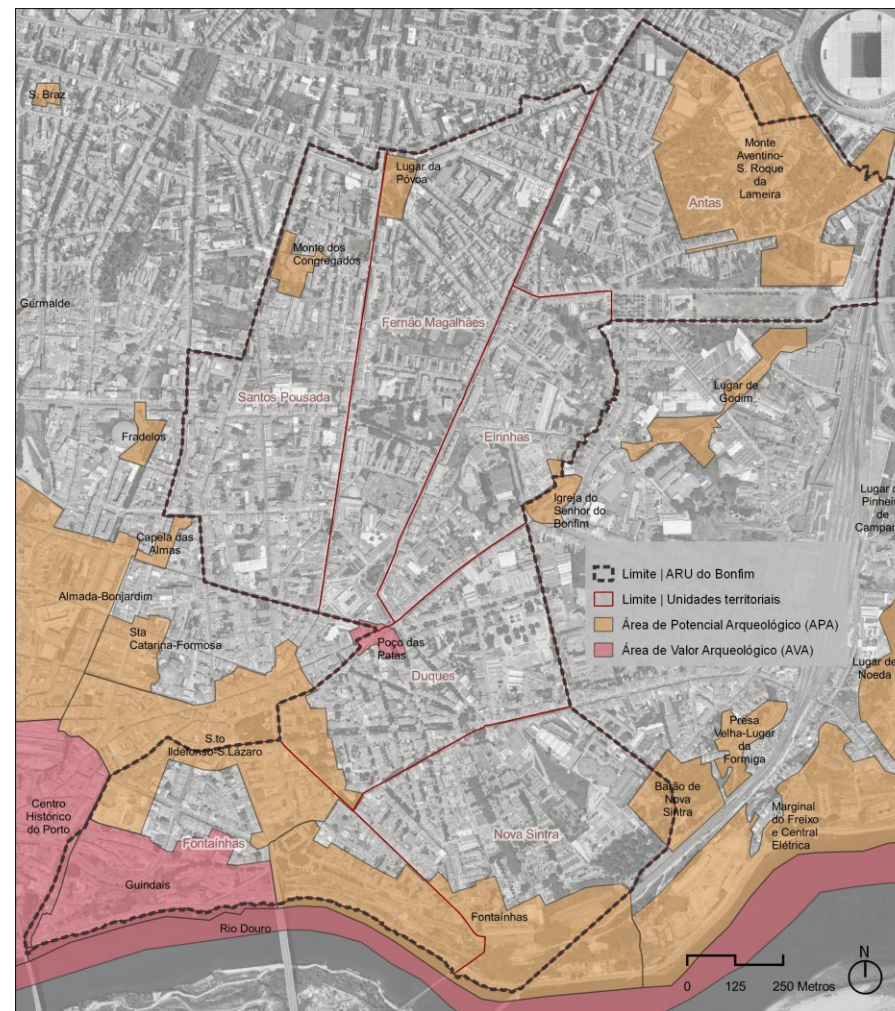


Figura 19 – Carta de Património II (PDM 2021), Património arqueológico.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, informações CMP/DMPU/DMPOT.

As APVAs na ARU do Bonfim são zonas com relevância histórica identificadas com base em fontes documentais, toponímicas ou descobertas ocasionais. A **APVA Monte Aventino - S. Roque da Lameira** abrange o Parque de S. Roque e áreas circundantes, onde se implantaram três redutos militares do Cerco do Porto (1832-33), conhecidos como as Antas. O Monte Aventino, também chamado Monte da Costa, é um local de grande importância histórica devido à sua ligação com eventos militares do século XIX.

A **APVA Fontaínhas** está associada ao Passeio das Fontaínhas, projeto de João de Almada e Melo (séc. XVIII), e à urbanização da área, que inclui os matadouros da cidade desde o final do século XVII. No extremo nascente da alameda, existiam moinhos aproveitando um ribeiro que descia até ao local da Aguada. Na área do Colégio dos Salesianos, encontra-se uma bateria militar das Guerras Liberais (1832-33), a Bateria do Seminário, construída no terreiro Sul do antigo Seminário do Bispo.

A **APVA Monte dos Congregados** corresponde a uma elevação que alberga uma das maiores baterias militares das Guerras Liberais (1832-33), um reduto fechado e sem fosso. A **APVA Lugar da Póvoa** é referenciada no início da época moderna como um local de casais, onde, durante o Cerco do Porto, foram erguidas baterias abertas e sem fosso, com sistemas de canhoneiras.

A **APVA Barão da Nova Sintra**, situada nas imediações do Lugar da Formiga, apresenta boas condições para a implantação de uma ocupação antiga. A **APVA Igreja do Senhor do Bonfim**, localizada no topo de uma elevação no extremo sul do Monte do Bonfim, oferece boas condições para um posto de controlo ou vigia. A igreja foi construída entre 1874 e 1894, substituindo uma capela anterior. No topo, existiu uma bateria militar das Guerras Liberais (1832-33).

A **APVA São Ildefonso - São Lázaro** remonta ao século XIV, quando foi criada uma gafaria no local. A área foi ocupada por oficinas de olaria entre os séculos XVII e XIX e é atravessada pelo aqueduto de Mijavelhas, documentado desde o final do século XVI. O Convento de Santo António da Cidade foi construído no final do século XVIII, próximo ao Campo de São Lázaro.

II.4 CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA

II.4.1 Rede viária e rede de transporte coletivo

Na ARU do Bonfim, a rede viária é composta exclusivamente pelas vias da rede municipal, organizadas em três níveis distintos (Figura 20). A Rede Urbana Estruturante estabelece a macro sectorização da cidade, articulando setores urbanos entre si e conectando-os à rede nacional, além de integrar as redes estruturantes dos municípios vizinhos. A Rede Urbana Complementar organiza as acessibilidades internas de cada setor urbano definido pela rede estruturante e assegura a continuidade entre setores adjacentes, desempenhando um papel relevante como corredor de ligação.

Por fim, a Rede de Provimento Local, predominante na área, é uma malha interna que abastece os usos localizados, devendo ser preservada para evitar seu uso como alternativa às redes estruturantes e complementares. Já a Rede Nacional, que organiza as ligações interurbanas e estrutura o território nacional e regional conforme o Plano Rodoviário Nacional, não apresenta elementos dentro da ARU do Bonfim.

A rede de transporte coletivo desempenha um papel essencial na acessibilidade e integração da ARU do Bonfim, abrangendo metro, comboio, autocarros e o funicular dos Guindais. No território da ARU,

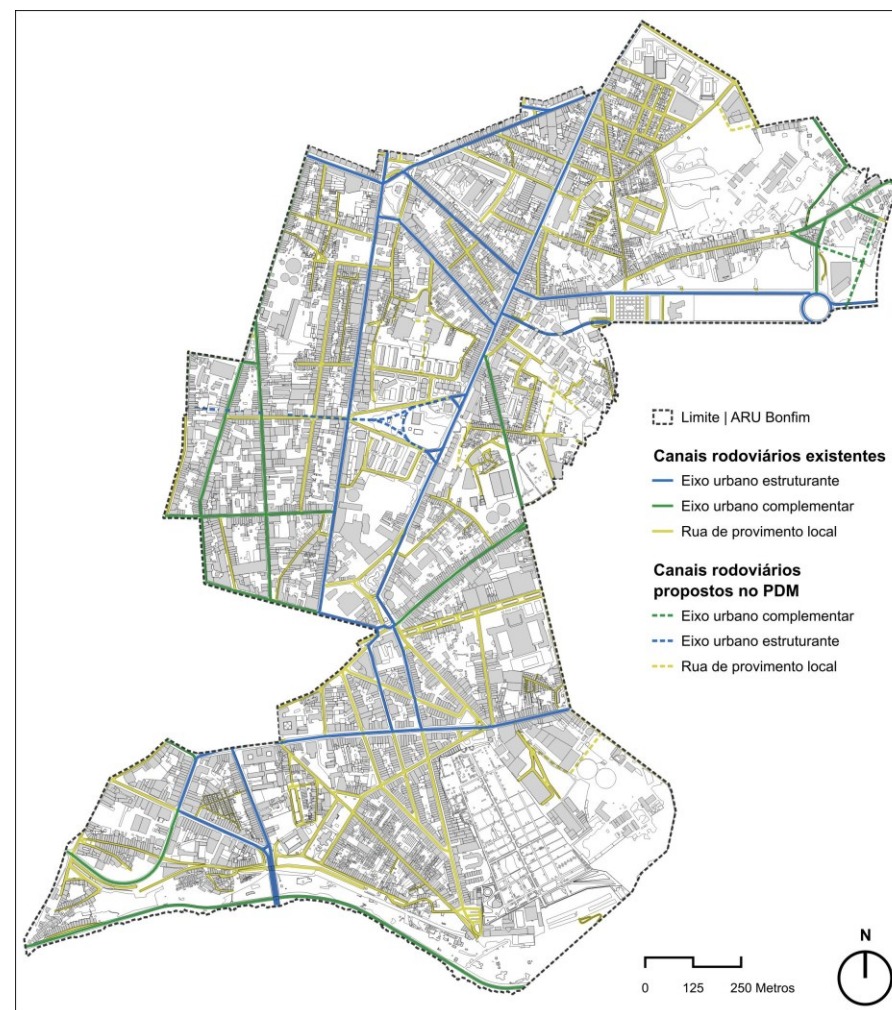


Figura 20 – Estrutura Viária.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, Dados CMP/DMPU/DMPOT.

destacam-se duas estações de metro: Campo 24 de Agosto e Heroísmo, ambas alimentadas pelas linhas A, B, C, E e F, que fazem parte do troço comum entre o Estádio do Dragão e Senhora da Hora. Além disso, três outras estações de metro têm áreas de abrangência (300 metros) que alcançam parcialmente a ARU: Bolhão, Estádio do Dragão (no mesmo troço que as anteriores) e São Bento, esta última servida pela linha D, que liga o Porto (Hospital São João) a Vila Nova de Gaia.

As estações de comboio São Bento e Campanhã também são facilmente alcançadas a partir do território da ARU, seja por caminhada a partir de alguns extremos ou através de ligações de metro e autocarros. Nas proximidades da estação São Bento, já dentro do território da ARU, há o Funicular dos Guindais, que conecta a cota alta (Praça da Batalha) à cota baixa (Avenida Gustavo Eiffel), promovendo a integração vertical na área dos Guindais.

No que diz respeito à rede de autocarros, um elemento relevante é a faixa exclusiva para transporte coletivo na Avenida Fernão de Magalhães, utilizada por linhas da STCP, que ligam a baixa do Porto a zonas como Paranhos, Areosa e Hospital São João. Grande parte das linhas de autocarros que atravessam o território da ARU tem caráter metropolitano, servindo destinos mais distantes, como os con-

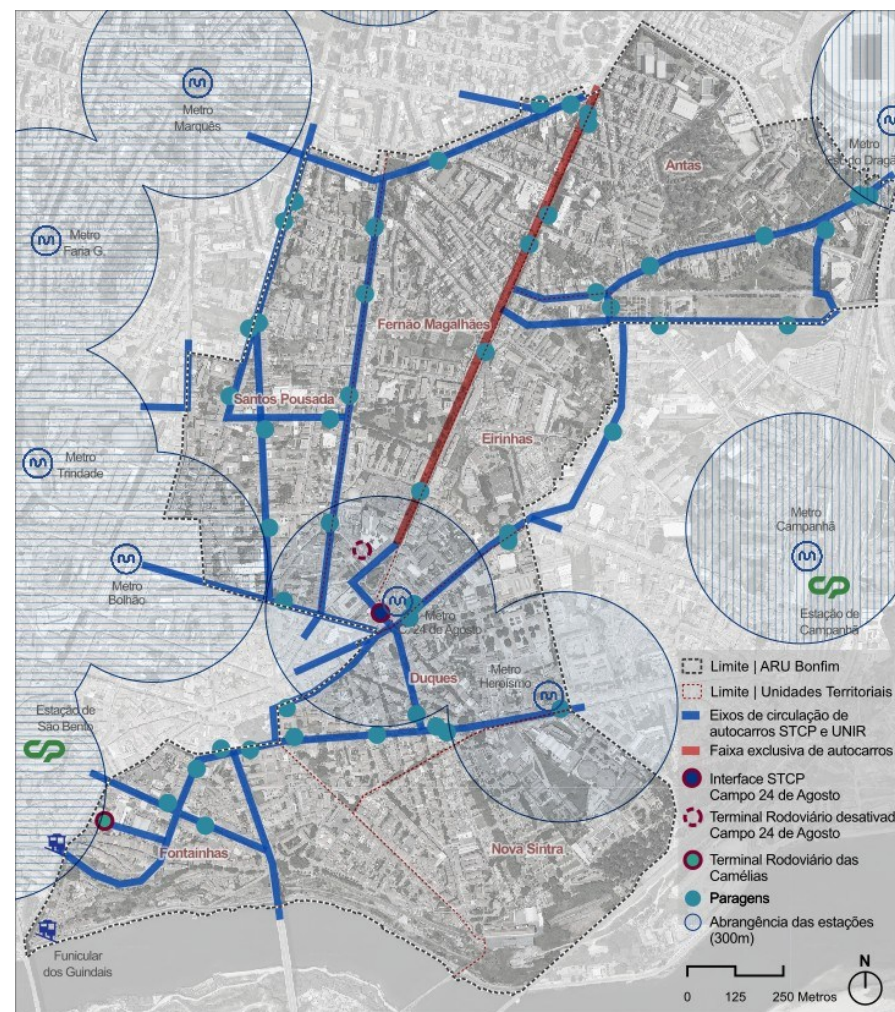


Figura 21 – Rede de transporte coletivo.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, Dados CMP/DMPU/DMPOT.

celhos de Gondomar e Valongo. Entre estas, destacam-se as linhas 700 (Valongo) e 800 (Gondomar) da STCP, assim como outros autocarros da Unir, a nova empresa do transporte metropolitano.

Algumas linhas urbanas da STCP desempenham um papel significativo no território da ARU, como as linhas circulares **300**, **301**, **302** e **303**, que conectam a baixa e o Bonfim a outras áreas importantes do Porto, como Hospital São João, Damião de Góis, Constituição e Boavista. Esta integração de modais e percursos reforça a conectividade da ARU do Bonfim, promovendo uma mobilidade eficiente e acessível para residentes e visitantes.

A ARU do Bonfim encontra-se muito bem conectada à rede de transporte coletivo da Área Metropolitana do Porto, destacando-se pela ampla oferta de opções e acessibilidade. As linhas de metro garantem uma conectividade eficiente a vários concelhos adjacentes ao Porto, enquanto os comboios urbanos oferecem acesso não só à área metropolitana, mas também a diversos centros de proximidade, como Braga, Guimarães e Aveiro. Além disso, a ligação ferroviária nacional e internacional, incluindo a cidade de Vigo, é facilmente acessível através das estação de Campanhã.

Outro destaque é a ligação direta ao **Aeroporto Francisco Sá Carneiro**, pela linha **E** do metro, que permite chegar ao aeroporto em cerca de 30 minutos.

Complementando essa robusta rede de transporte, a ARU é também servida pelas linhas da rede Madrugada da STCP (linhas 7M, 8M e 9M), que partem da Avenida dos Aliados e atravessam o território da ARU com destinos em várias áreas da Área Metropolitana.

Em 2022, o Terminal Rodoviário do Campo 24 de Agosto, outrora responsável por abrigar diversas ligações rodoviárias nacionais e internacionais, encerrou as suas operações, sendo substituído pelo Terminal Intermodal de Campanhã (TIC). O TIC, localizado junto à estação de Campanhã, é um projeto inovador que centraliza os serviços de transporte rodoviário, triplicando a oferta existente e melhorando a mobilidade na Porto.

II.4.1 Espaços Públicos

O espaço público abrange todas as áreas exteriores públicas, como ruas, praças, largos e jardins (Figura 22), desempenhando um papel fundamental na definição de espaços destinados à circulação, lazer, recreação e contemplação (Figura 23). Para uma caracterização mais precisa e visual dos espaços públicos, foram desenhados polígonos sobre a base cartográfica do PDM e o Ortofoto, delimitando as diferentes vias, praças, largos e outros elementos do território da ARU (Figura 22). Esta delimitação teve como referências fatores como o estado de conservação, a tipologia dos espaços e os tipos de pavimentação, permitindo uma análise mais detalhada destes espa-

-ços. O estado de conservação foi avaliado com base no levantamento de campo, além da observação das imagens mais recentes (apenas as registadas em agosto de 2024 ou posterior) do *Google Street View*. Como resultado, foi possível classificar os espaços públicos da ARU com base na predominância de usos (Figura 23) e no seu estado de conservação (Figura 25). Com esta caracterização, também foi possível identificar e expor a qualidade espacial nos espaços públicos (Figura 26).

Para uma classificação geral dos espaços públicos, foram consideradas como avenidas todas as vias que possuíam essa designação em sua toponímia, sem fazer outras distinções para os diferentes tipos de vias, como ruas, travessas, vielas, entre outras. As áreas destinadas à circulação pedonal, que formam caminhos e espaços semipúblicos de circulação em condomínios, foram também identificadas de forma conjunta. Além disso, foram separadas as áreas de estacionamento de livre circulação pública, que se encontram desagregadas das vias principais. Espaços sem qualquer utilização específica ou que servem apenas para tratamento paisagístico ou organização do trânsito foram agrupados e classificados como espaços residuais.

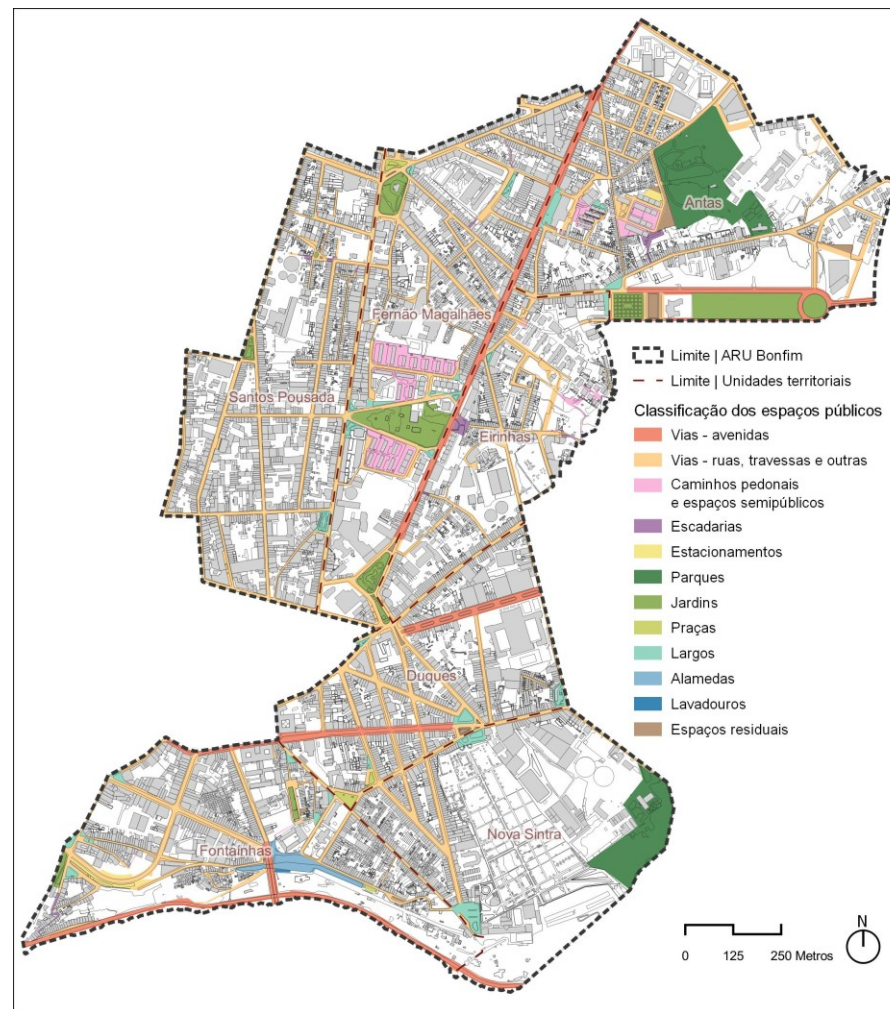


Figura 22 – Classificação dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

A maior parte dos espaços públicos da ARU é destinada à circulação, sendo predominantemente composta por arruamentos com vias e passeios. No entanto, também existem algumas vias de circulação partilhada entre peões e veículos, especialmente nas zonas de urbanização mais antiga do território, como na UT das Fontainhas. Há ainda troços de circulação exclusivamente pedonal, como escadarias que ligam as partes altas e baixas da cidade. Em relação ao estacionamento, existem zonas formais, como o Parque de Estacionamento Duque de Loulé, mas também se encontram áreas informais em largos gerados pela interseção de arruamentos, como a rua de São Dionísio, próxima à Praça da Alegria.

Quanto aos espaços de estar e lazer, estes estão relativamente distribuídos pelas UT, com o Parque de São Roque oferecendo uma boa área na porção norte da ARU, o Jardim Paulo Vallada na porção central e ocidental, o Parque das Águas na porção sudeste, e o Passeio das Fontainhas na porção sul. Nos parques, a permanência e circulação estão sujeitas a controlo e a horários predefinidos. Foram identificadas algumas áreas exclusivamente destinadas a RSU, que se encontram desagregadas das vias. Além disso, também foi identificado o antigo Lavadouro das Fontainhas.

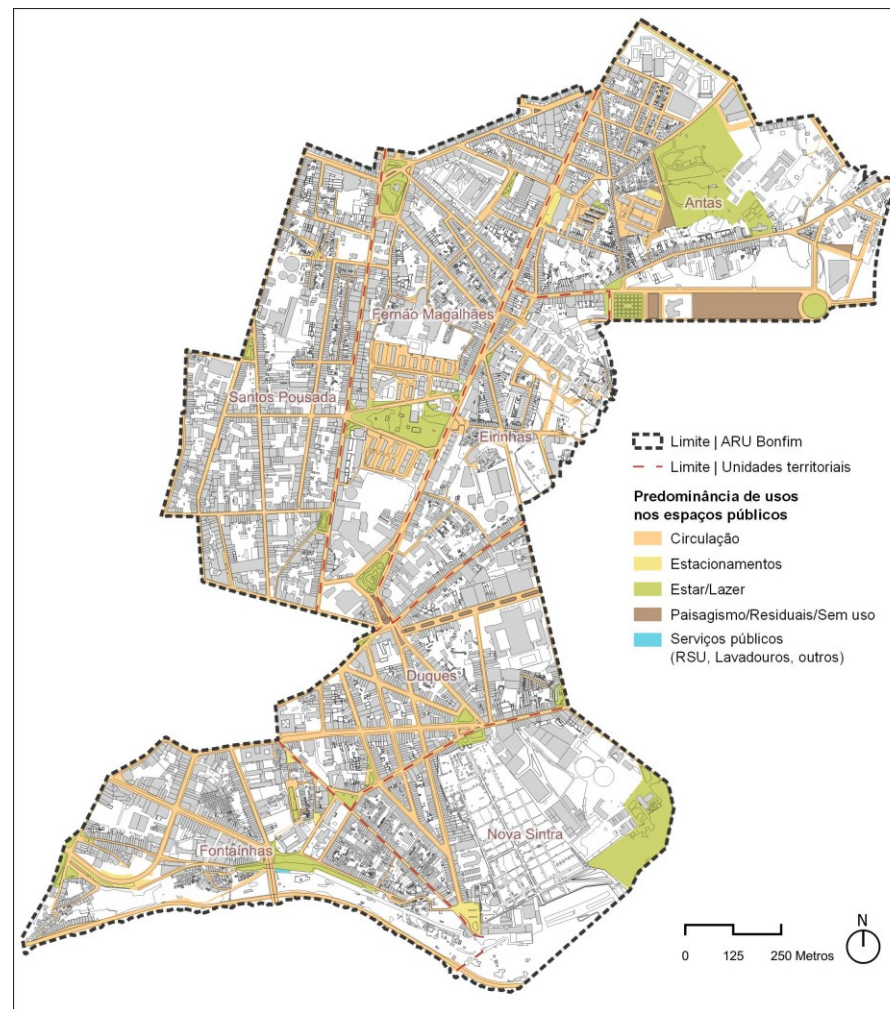


Figura 23 – Predominância de usos nos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

II.4.2 Estado de conservação e qualidade espacial

Foram delimitados 410 polígonos para a caracterização dos espaços públicos na ARU, dos quais 300 correspondem aos espaços viários. A maioria dos espaços públicos encontra-se sem necessidades significativas de intervenção, com 51% em bom estado de conservação e 34% classificados como razoáveis, requerendo apenas obras ligeiras. Contudo, 10% apresentam necessidades de obras profundas e 5% estão em mau estado de conservação. Durante o levantamento de campo, foram identificadas três obras em andamento: no Jardim Paulo Vallada, onde estão a ser construídas bacias de drenagem urbana; na rua de Santos Pousada, com a continuidade das obras de reabilitação; e na rotunda da Avenida 25 de Abril, onde está a ser instalado o monumento ao Empresário, recentemente transferido da zona da Boavista para esta localização.

O estado de conservação dos espaços públicos refere-se à qualidade dos pavimentos e infraestruturas, como passeios, guias, iluminação e mobiliário urbano. Contudo, um bom estado de conservação não é sinónimo de qualidade espacial. Um arruamento, por exemplo, pode apresentar pavimentos e infraestruturas em bom estado, mas carecer de acessibilidades universais, conforto para os peões, sinalização adequada, entre outros aspetos essenciais. Tendo isso em conta, foi elaborado um mapa de disfuncionalidades urbanas, que identifica e

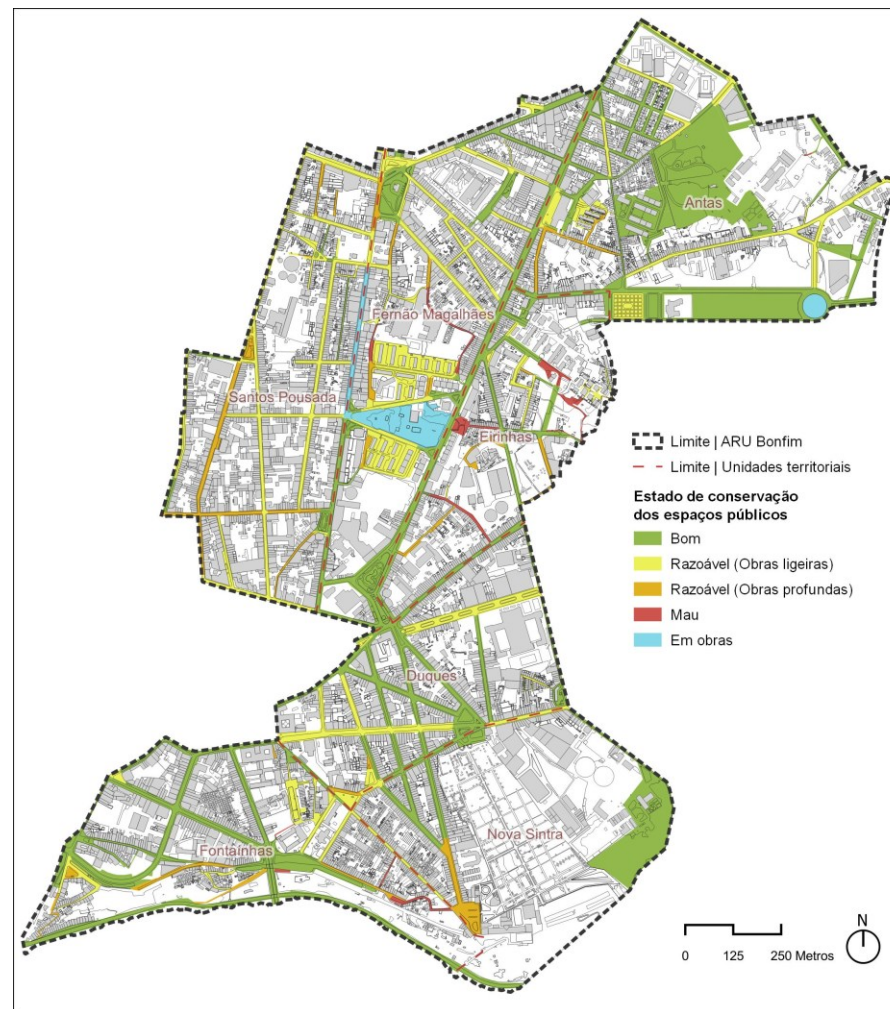


Figura 25 – Estado de conservação dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

destaca os principais problemas relacionados com a qualidade espacial na ARU.

A qualidade espacial, definida para a caracterização da ARU e fundamentada no observado em levantamento de campo, descreve a capacidade de um espaço público oferecer condições adequadas de conforto, segurança, acessibilidade e funcionalidade para os seus utilizadores, promovendo uma convivência equilibrada entre diferentes tipos de circulação e usos. Esta avaliação considera a acessibilidade, abrangendo a inclusão e segurança de todos, com rampas/rebaixos, passeios de dimensões adequadas e sinalização; o conforto, analisando o mobiliário urbano, sombras, iluminação e condições térmicas; a organização, verificando a clareza na separação e articulação entre fluxos pedonais, viários e ciclovitários; a conectividade, avaliando a integração do espaço com outros locais e modos de transporte; e o estado de conservação, examinando a manutenção dos materiais e infraestruturas para assegurar durabilidade e uso contínuo.

Foram definidos quatro níveis de qualidade espacial: excelente, quando o espaço atende, dentro do possível, os requisitos de qualidade; adequado, quando cumpre os requisitos básicos; moderado, quando atende parcialmente aos critérios, necessitando de pequenas melhorias; e inadequado, quando não cumpre os requisitos mínimos, exigindo intervenções significativas.

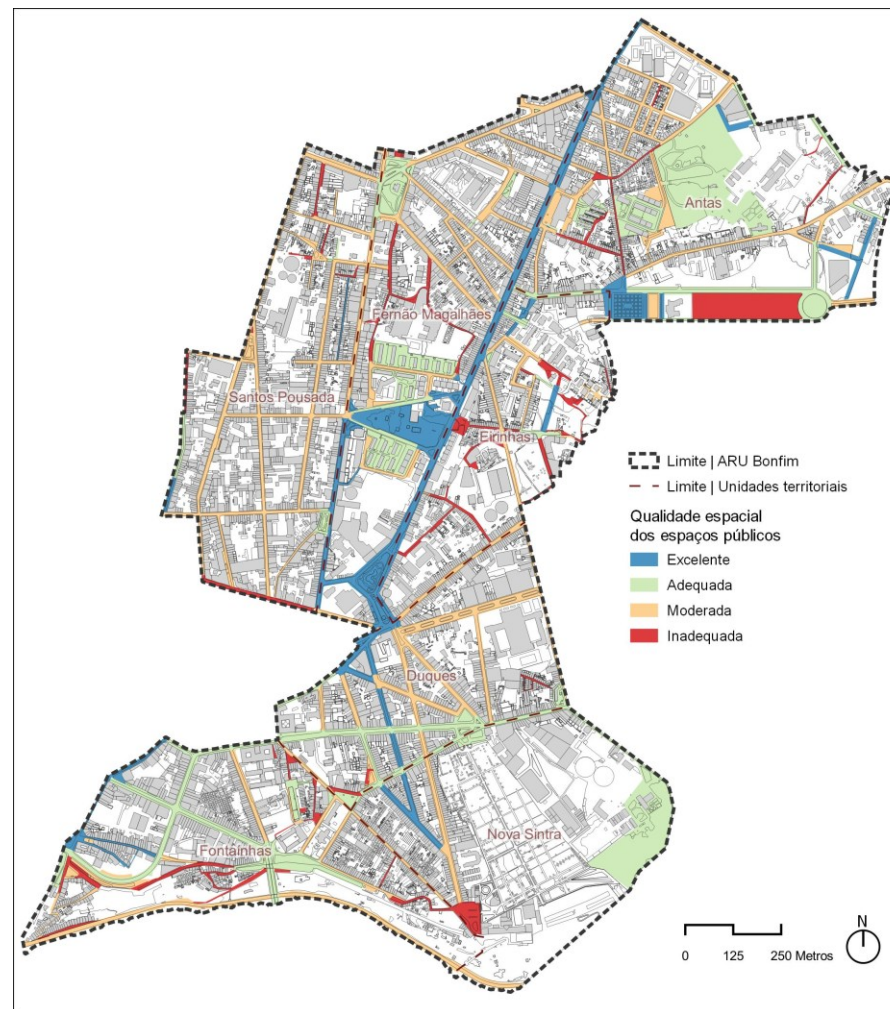


Figura 26 – Qualidade espacial nos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Em termos de acessibilidades, foram avaliados aspetos como a segurança dos peões, a largura dos passeios, os rebaixamentos nas travessias e a existência de passadeiras (Figura 27). A nível de rebaixamentos e segurança nas passadeiras, verificaram-se maiores deficiências no Bairro Operário das Antas, e ruas como a Rua de Dom João IV e Rua de São Vítor. Além disso, foram identificadas dificuldades em arruamentos onde a circulação entre peões e viaturas é partilhada, devido à falta de sinalização clara, à pouca legibilidade espacial e à presença de obstáculos diretos na via, como escadas de acesso a habitações e estacionamentos irregulares.

Os espaços públicos com boas acessibilidades garantem segurança na circulação pedonal e viária, com passadeiras e rebaixamento de passeios ou circulação partilhada bem identificada. Já os razoáveis apresentam falhas pontuais, como a ausência de rebaixamentos em algumas esquinas, passeios estreitos ou falta de travessias bem definidas. Os maus espaços comprometem a segurança dos peões, podendo haver inexistência de acessibilidades (segurança de peões, largura de passeios inadequada, inexistência de passadeiras, dentre outras). As escadarias e ladeiras foram agrupadas sem uma avaliação específica de acessibilidade, pois inviabilizam a acessibilidade universal e requerem soluções mecanizadas. Além disso, os espaços residuais foram igualmente incluídos nesta categoria, por não terem uso pedonal.

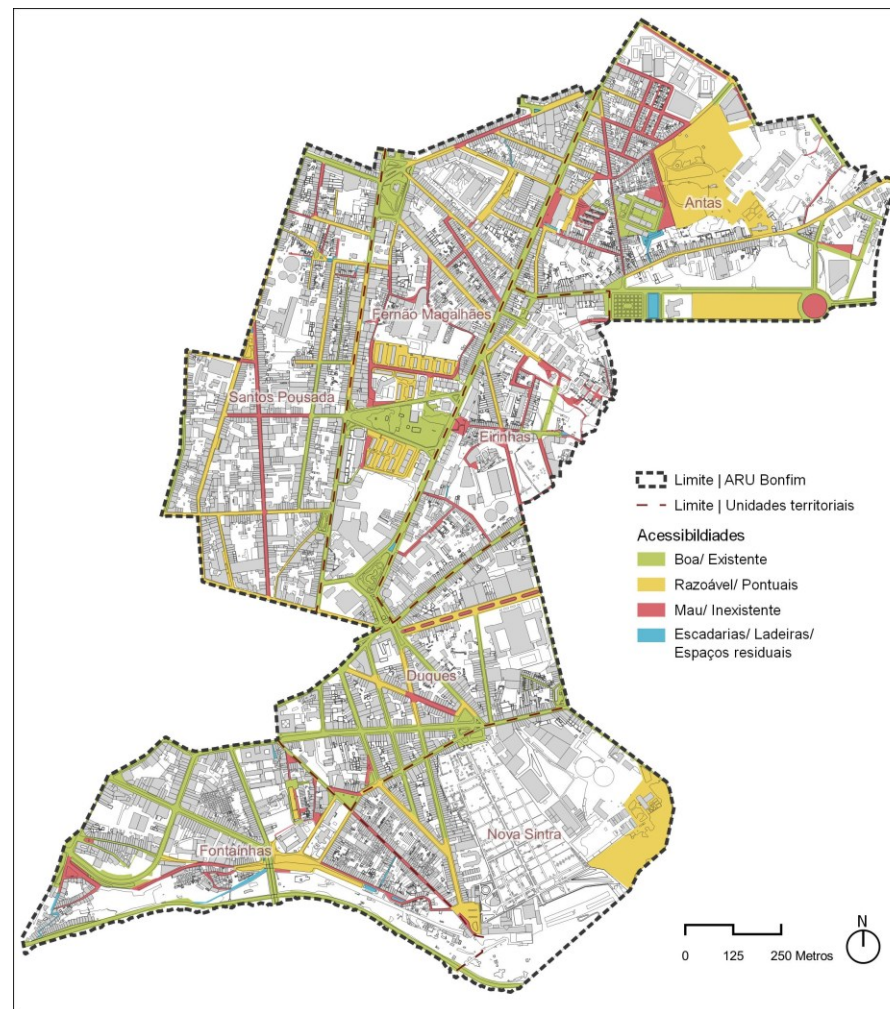


Figura 27 – Acessibilidades nos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

No que concerne à presença de arborização, foram distinguidos os espaços viários com arborização integral daqueles que possuem apenas pontualmente espécies arbóreas, ainda que formando um conjunto (Figura 29). Além desta análise, foi incorporada a informação do Plano Municipal de Arborização (PMA), elaborado em 2023, que estabelece diretrizes para a arborização dos eixos viários do município. O PMA apresenta uma cartografia síntese que distingue as ruas arborizadas das não arborizadas, considerando também a adequação das espécies existentes e o potencial de novas plantações, conforme indicado na Figura 30. Para os casos em que a arborização é considerada inviável, o plano justifica a restrição com base em fatores técnicos, como a largura da via e outras condicionantes urbanas, fatores estes que foram considerados nos critérios de qualidade espacial dos espaços públicos.

Outro aspeto destacado no PMA refere-se à presença de infraestruturas subterrâneas, que podem limitar a implantação de árvores mesmo em ruas com espaço aparente para arborização. Como solução, o plano sugere a utilização de espécies arbóreas específicas para estes contextos, bem como a sua implantação preferencial na linha das baias de estacionamento, mais afastadas das fachadas, onde geralmente se concentram as infraestruturas no subsolo.



Figura 28 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

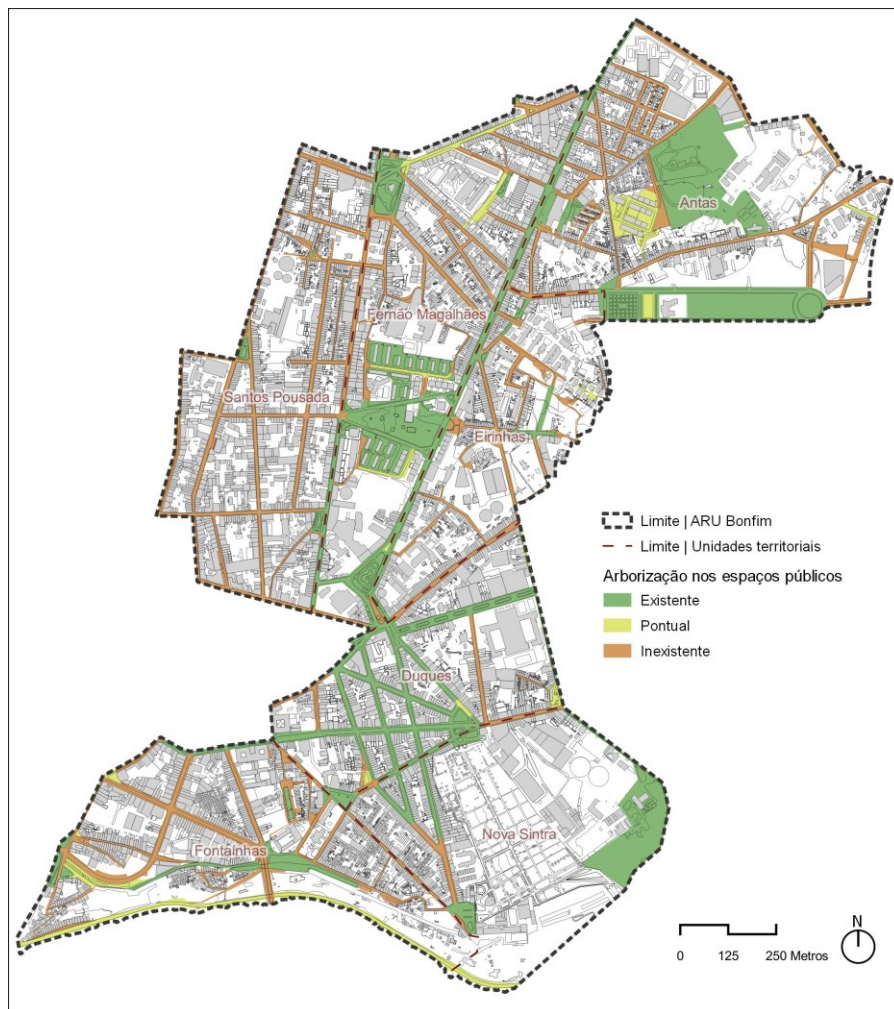


Figura 29 – Arborização nos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

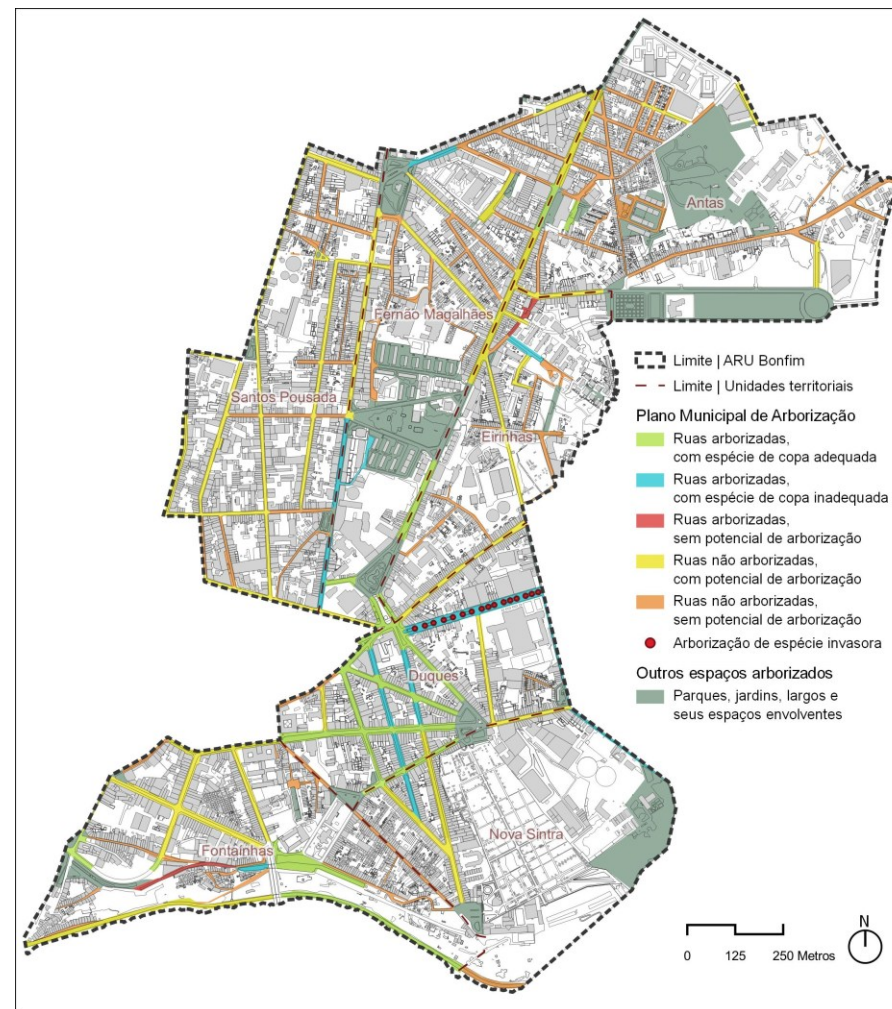


Figura 30 – Potencial de arborização nos eixos viários, segundo Plano Municipal de Arborização.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, Dados CMP/DMPU/DMPOT.

A maior parte dos espaços públicos encontra-se em bom estado de conservação. No entanto, foram identificadas maiores fragilidades na UT de Santos Pousada, onde se observam vias e passeios com pavimentações mais antigas e desgastadas pelo tempo, com pedras soltas, guias partidas, entre outros problemas. Nesta mesma UT, também se encontram muitas vias com qualidade espacial moderada. Estas vias apresentam frequentemente a ausência de rebaixamentos nos passeios para acessibilidade universal, passeios estreitos, estacionamento em ambos os lados da via, quase nenhuma arborização e passadeiras geralmente limitadas a apenas duas faces do cruzamento.

Por outro lado, foi observado que algumas vias foram recentemente reabilitadas ou se encontram em processo de reabilitação, como é o caso da Rua de Santos Pousada, das vias envolventes ao Campo 24 de Agosto e da Avenida de Fernão de Magalhães. Nestes exemplos, destaca-se um padrão de reabilitação que inclui a utilização de pavimento liso em betão nos passeios, pedra nas baías de estacionamento e pavimento betuminoso nas vias. Estas intervenções também contemplam a instalação de caldeiras para arborização, a padronização de elementos de sinalização e mobiliário urbano, bem como o alargamento dos passeios nas esquinas e junto às passadeiras. Já na Rua do Bonfim e na Rua do Amparo, também recentemente reabilitadas, a intervenção focou-se sobretudo na subs-



Figura 31 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

-tituição das pavimentações, sem uma alteração significativa no desenho urbano ou na introdução de arborização e elementos paisagísticos.

Os espaços públicos identificados em mau estado de conservação situam-se, principalmente, em vias com traçados históricos e com pouca conectividade com o restante tecido urbano, além de representar caminhos pedonais que interligam diferentes partes do território, especialmente as áreas de cotas altas e baixas. O lavadouro das Fontainhas, um importante elemento histórico da ARU, encontra-se em mau estado de conservação e, por esse motivo, todos os elementos em mau estado foram classificados com má qualidade espacial.

Grande parte dos espaços viários classificados com má qualidade espacial, mesmo quando não estavam em mau estado de conservação, foram avaliados negativamente devido a problemas como passeios estreitos ou inexistência de passeios, além da falta de sinalização e clareza no trânsito partilhado.

Um exemplo específico é a Rua de Fernandes Tomás, que, embora esteja em bom estado de conservação, tem passeios relativamente estreitos e, devido ao alto fluxo de peões e veículos, gera conflitos de circulação, especialmente nos horários de ponta. Esta rua é uma importante ligação entre o Campo 24 de Agosto e a Baixa do Porto.



Figura 32 – Exemplos de caracterização dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

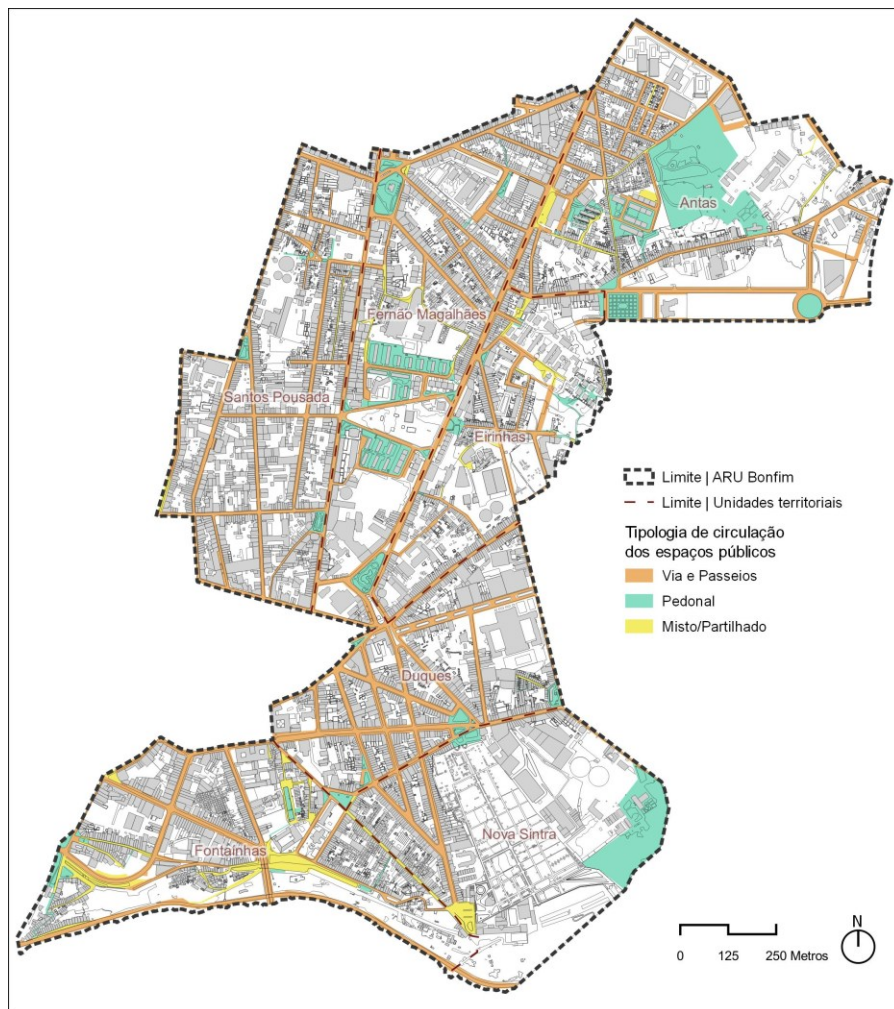


Figura 33 – Tipologia de circulação dos espaços públicos.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

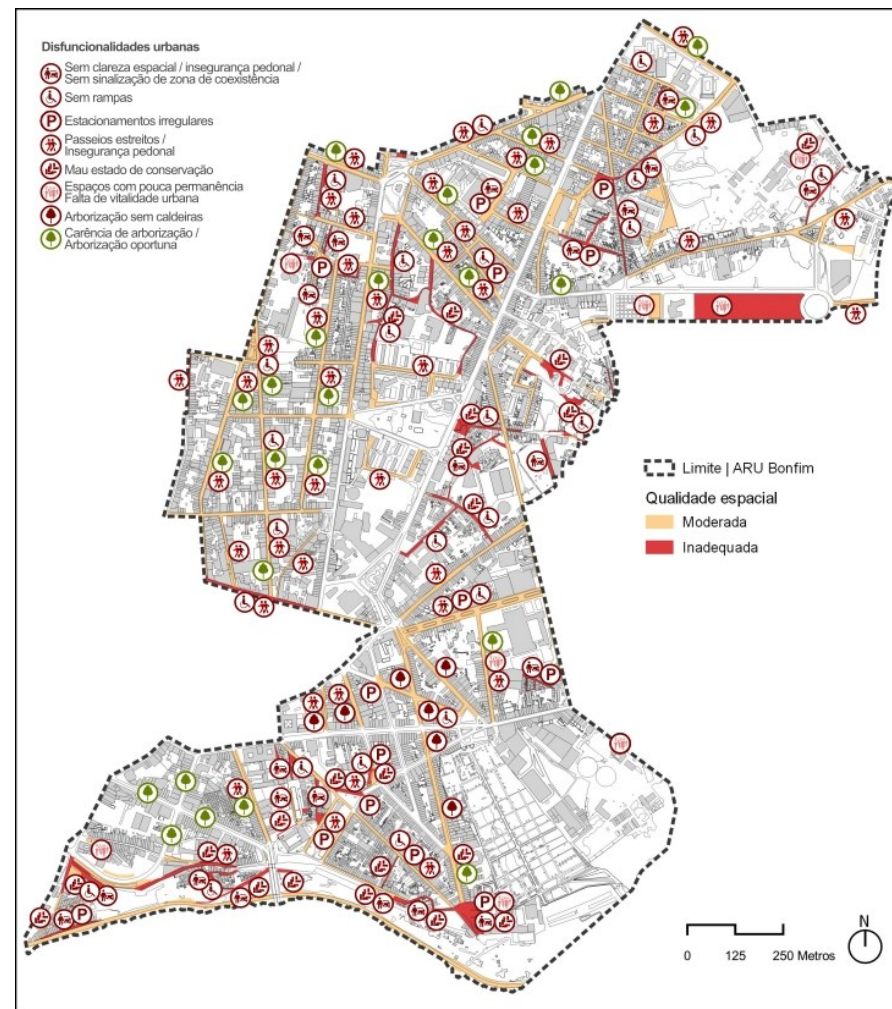


Figura 34 – Síntese das disfuncionalidades dos espaços públicos segundo a qualidade espacial.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

II.5 CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

O levantamento do edificado permitiu identificar as características dos edifícios no que se refere à ocupação, ao número de pisos, aos usos e ao estado de conservação. O levantamento de campo e a análise de imagens mais recentes (apenas as registadas em agosto de 2024) do *Google Street View* incidiram sobre os edifícios dominantes das frentes urbanas que confrontam com espaço público, não contemplando anexos nem outras estruturas edificadas não visíveis a partir desse contexto (Figura 35).

As tipologias de ocupação em "ilhas", frequentemente localizadas no interior dos quarteirões ou com frentes urbanas fechadas, também foram identificadas como estruturas edificadas não visíveis a partir do espaço público. Este tipo de edificação caracteriza-se por pequenos núcleos habitacionais, acessíveis por vielas estreitas e geralmente escondidos entre os edifícios principais das frentes urbanas. Foram identificados cerca de 770 polígonos de edificações em ilhas, não sendo possível determinar se estão ocupados ou devolutos.

As unidades territoriais com maior número de edifícios em ilhas são Fontainhas e Nova Sintra, com 297 (38%) e 200 (26%) edifícios, respetivamente. Por outro lado, a unidade territorial com menor número é Duques, com apenas 22 edifícios (3%).

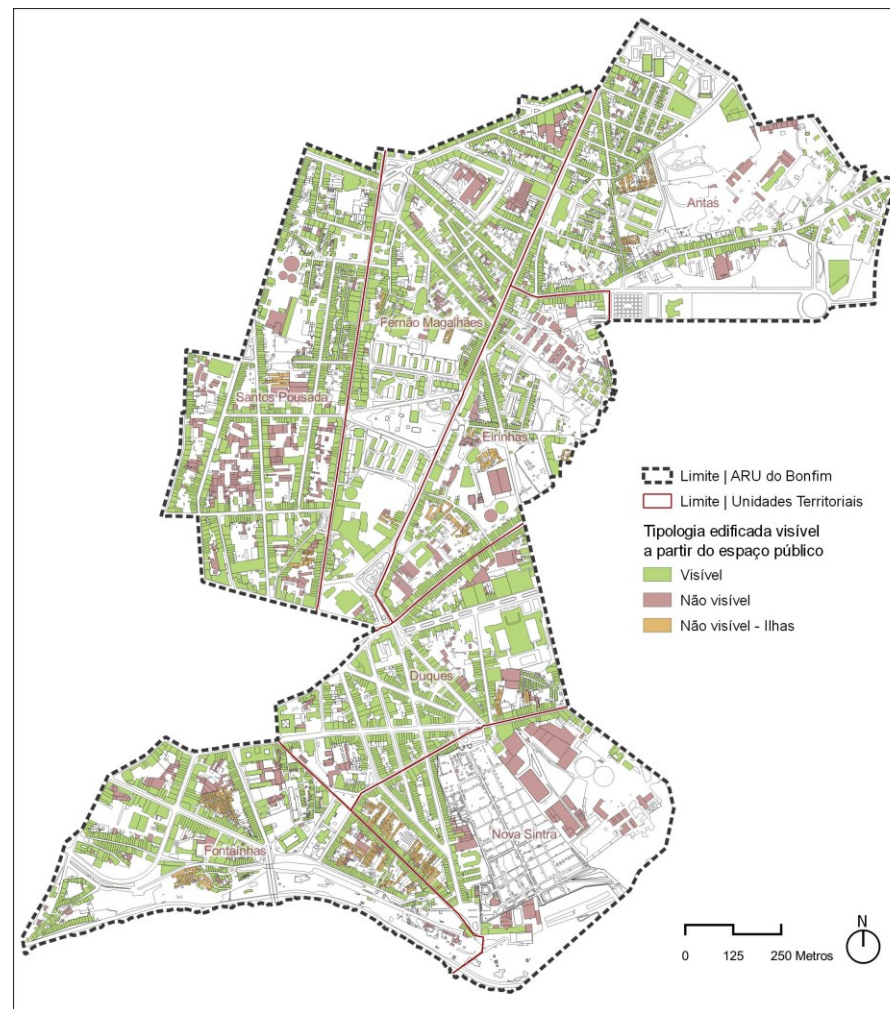


Figura 35 – Tipologia de ocupação do edificado.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Como resultado do levantamento do edificado, foram identificados 4.276 edifícios, dos quais 79% encontram-se ocupados, 3% estão parcialmente ocupados e 11% desocupados. Ainda, 2% estavam em obras e outros 5% sem possibilidade de determinar o estado de ocupação, estes não apresentavam sinais claros que permitissem determinar sua ocupação (Figura 36 e Figura 37). O estado de parcialmente ocupado se refere a edifícios onde foi identificado pelo menos um piso desocupado (na maioria dos casos o rés do chão), enquanto os restantes se mantinham em uso.

Considerando o respetivo universo de edifícios, Duques e Nova Sintra são as unidades territoriais (UT) que apresentam as maiores percentagens de ocupação do edificado (87% e 85%), contrariamente a Eirinhas que detém a menor percentagem (74%), apesar de Fontainhas ser aquela que apresenta maior percentagem de edifícios desocupados (14%). Relativamente aos edifícios desocupados em obras, a UT Fontainhas detém o maior número de edifícios em fase de construção ou de reabilitação (22 edifícios), seguida por Santos Pousada com 20 edifícios. Por outro lado, as UT Eirinhas e Fernão Magalhães registam os menores números, com 3 e 6 edifícios em obras, respetivamente (Figura 37).

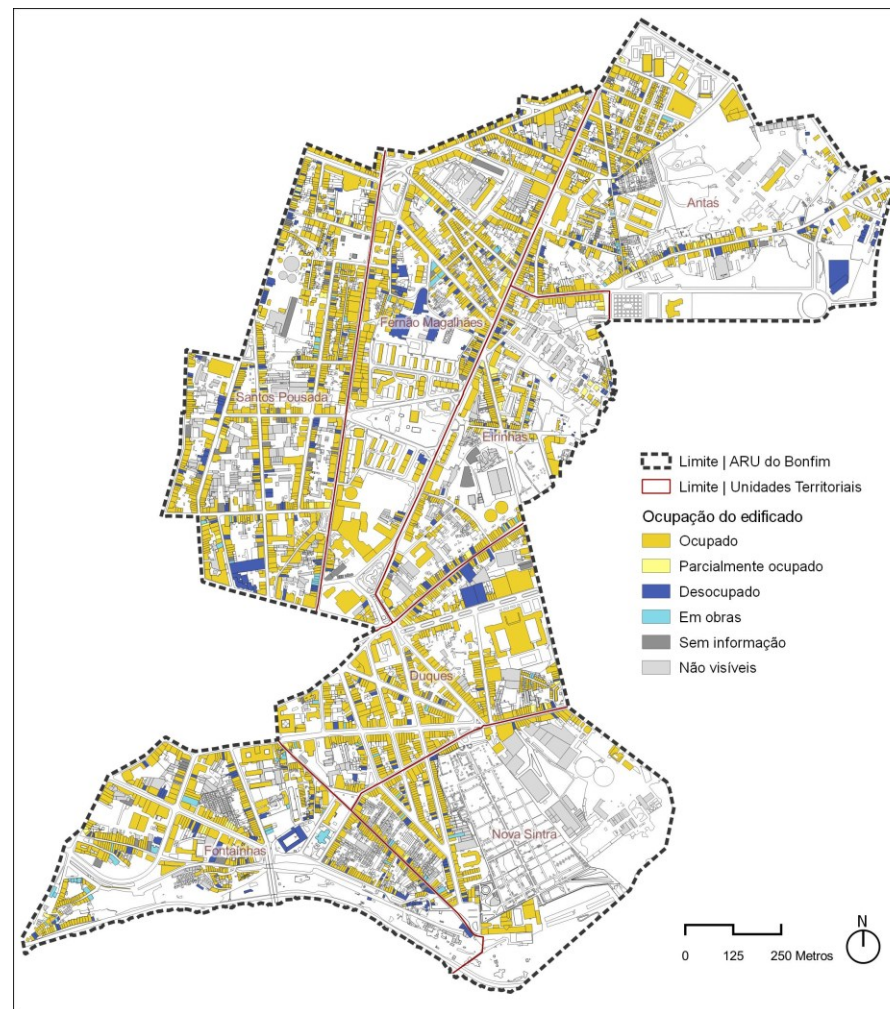


Figura 36 – Ocupação do edificado.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Ao considerar apenas os edifícios classificados como "habitação" no levantamento de campo, verificou-se uma taxa de ocupação de 90% do parque edificado. No entanto, como este levantamento se baseia exclusivamente na observação a partir do espaço público e grande parte do edificado corresponde a tipologias multifamiliares, não é possível garantir que essa taxa reflita a realidade da ocupação sobre o número de fogos. Para uma análise mais precisa, recorreu-se aos dados dos Censos de 2021, que revelam que 72% dos alojamentos familiares de residência habitual na ARU estão ocupados, um valor relativamente inferior à média concelhia de 77% (Figura 38).

Quando analisados os dados das freguesias do Bonfim e do Centro Histórico, verifica-se uma maior percentagem de alojamentos familiares vagos ou utilizados como residência secundária, atingindo 27% e 33%, respetivamente, valores próximos do observado na ARU, que é de 28%. Estes números são superiores à média concelhia e ao registado na freguesia de Campanhã, refletindo, a idade do parque edificado e a influência da dinâmica turística nos territórios do Centro Histórico, do Bonfim e, consequentemente, da ARU.

A análise da ocupação do edificado e dos alojamentos familiares evidencia áreas de maior ocupação contrastando com zonas marcadas pela desocupação ou de residência secundária, sublinhando a necessidade de políticas que promovam a reabilitação e o equilíbrio habitacional.

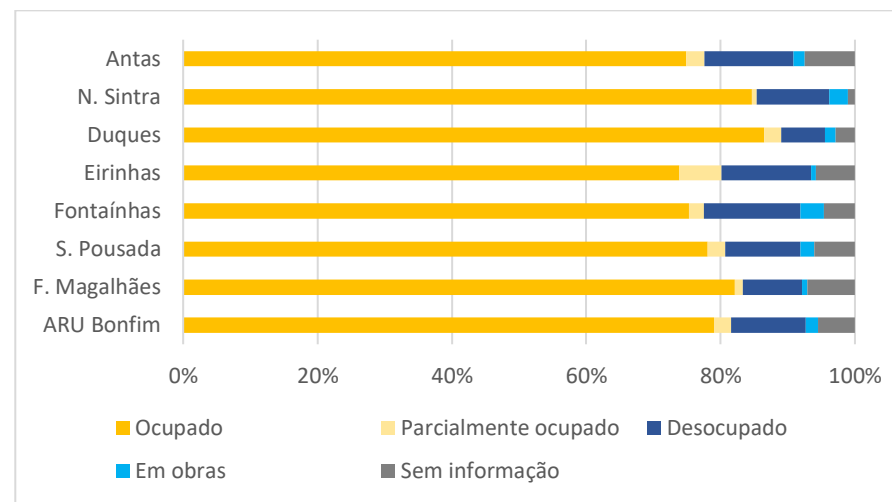


Figura 37 – Percentagem de ocupação do edificado por UT na ARU, segundo levantamento de campo (2024).

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

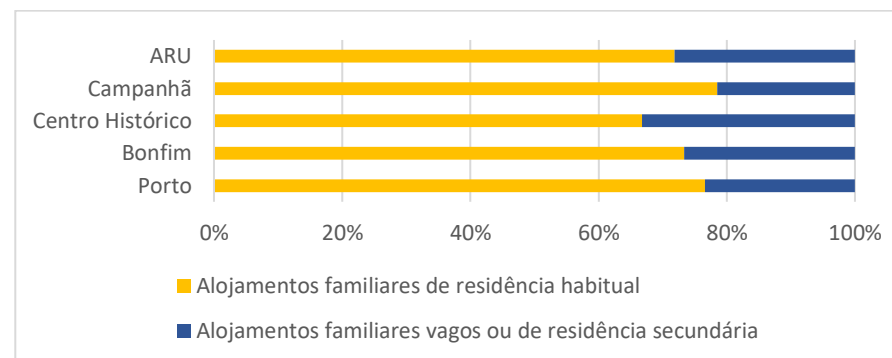


Figura 38 – Alojamentos familiares clássicos segundo a forma de ocupação por subsecções estatísticas.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

O uso geral predominante do edificado na ARU corresponde à função habitacional, representando 73% do total de edifícios (Figura 40). No entanto, este valor reduz-se relativamente quando considerado apenas o rés-do-chão, onde apenas 45% se destinam a habitação. Neste nível, 19% correspondem a usos comerciais, mistos ou serviços, enquanto outros 19% poderão ser identificados como garagens ou espaços de acessos (Figura 39). No total de 4.276 edifícios, foram identificados 142 equipamentos, 108 empreendimentos turísticos, 21 destinados apenas a infraestruturas e 16 de uso religioso. Também se destacam 26 edifícios com uso estritamente comercial.

Em termos de homogeneidade dos usos gerais, o uso habitacional predomina em todo o território da ARU, com algumas exceções nas áreas mais ocidentais. Nessas zonas, próximas à Baixa, destacam-se alguns conjuntos destinados exclusivamente à hotelaria e ao alojamento local, sobretudo nas imediações da Praça da Batalha e da Rua de Santa Catarina. Destacam-se, também, alguns conjuntos de equipamentos que ocupam grande parte dos bairros e possuem relevância marcante na paisagem urbana. Exemplos disso são o Colégio Nossa Senhora da Esperança, a Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto, a Biblioteca Pública Municipal do Porto, o Liceu Alexandre Herculano, o Hospital Joaquim Urbano e o Colégio Salesianos do Porto (Figura 24).

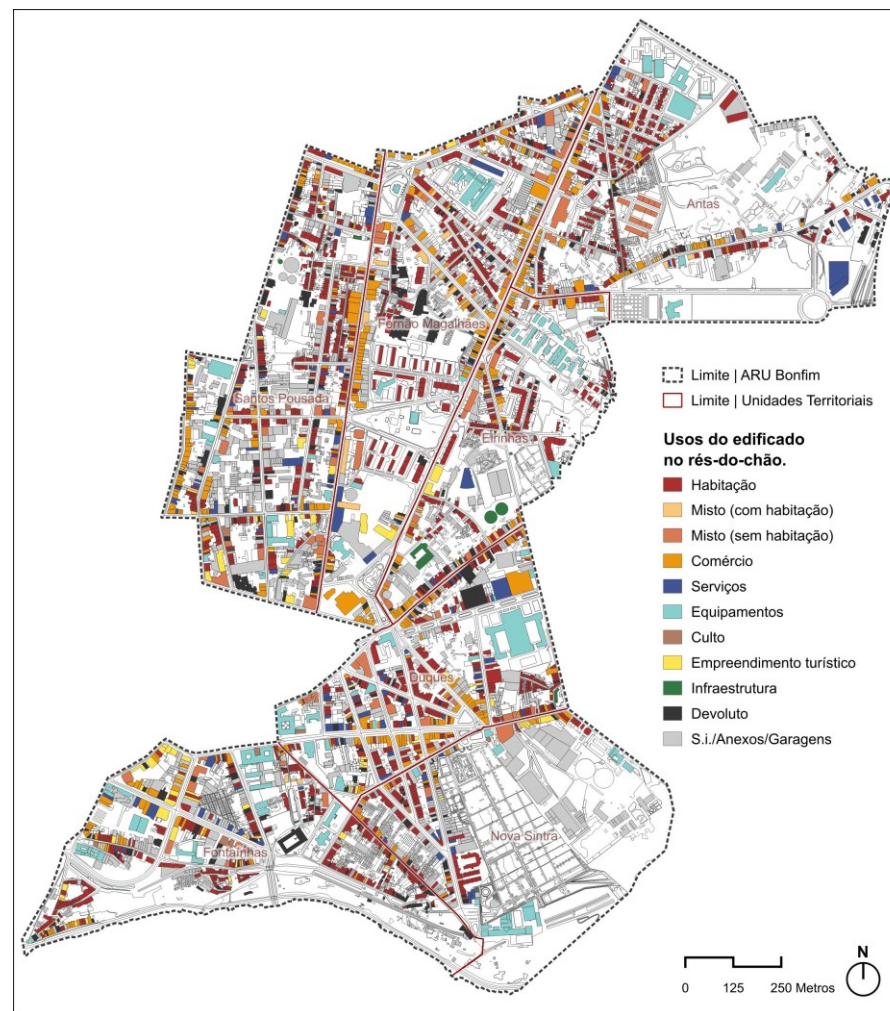


Figura 39 – Usos do edificado no rés-do-chão.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Quando analisados apenas os usos do rés-do-chão, é possível identificar eixos consolidados de comércio e serviços, como a Avenida de Rodrigo de Freitas, a Avenida de Fernão de Magalhães, a Rua de Santos Pousada e a Rua de Santa Catarina, os quais se estabelecem como centralidades nas respetivas unidades territoriais. Paralelamente, verificam-se outros eixos caracterizados por uma maior heterogeneidade funcional e com presença significativa de imóveis devolutos, como a Rua da Alegria, a Rua da Firmeza, a Rua do Bonfim e a Rua de São Roque da Lameira. Ainda neste contexto, destacam-se transformações em curso em eixos como a Rua do Heroísmo e a Rua de Fernandes Tomás, que apontam para uma possível requalificação funcional (Figura 39 e Figura 24).

Em termos de centralidades, são também notáveis as envolventes do Largo de Soares dos Reis e do Campo 24 de Agosto. Adicionalmente, com menor expressão, destacam-se as envolventes da Praça da Rainha Dona Amélia, da Praça das Flores, da Praça da Alegria e do Passeio das Fontainhas. Ainda no âmbito das áreas adjacentes a espaços públicos estruturantes, destaca-se a envolvente maioritariamente habitacional do Jardim Paulo Vallada e a disfunção urbana observada no Largo Padre Baltazar Guedes. Este último apresenta uma significativa desocupação dos edifícios, bem como usos secundários relacionados com equipamentos e serviços que comprometem o dinamismo e a vitalidade do espaço.

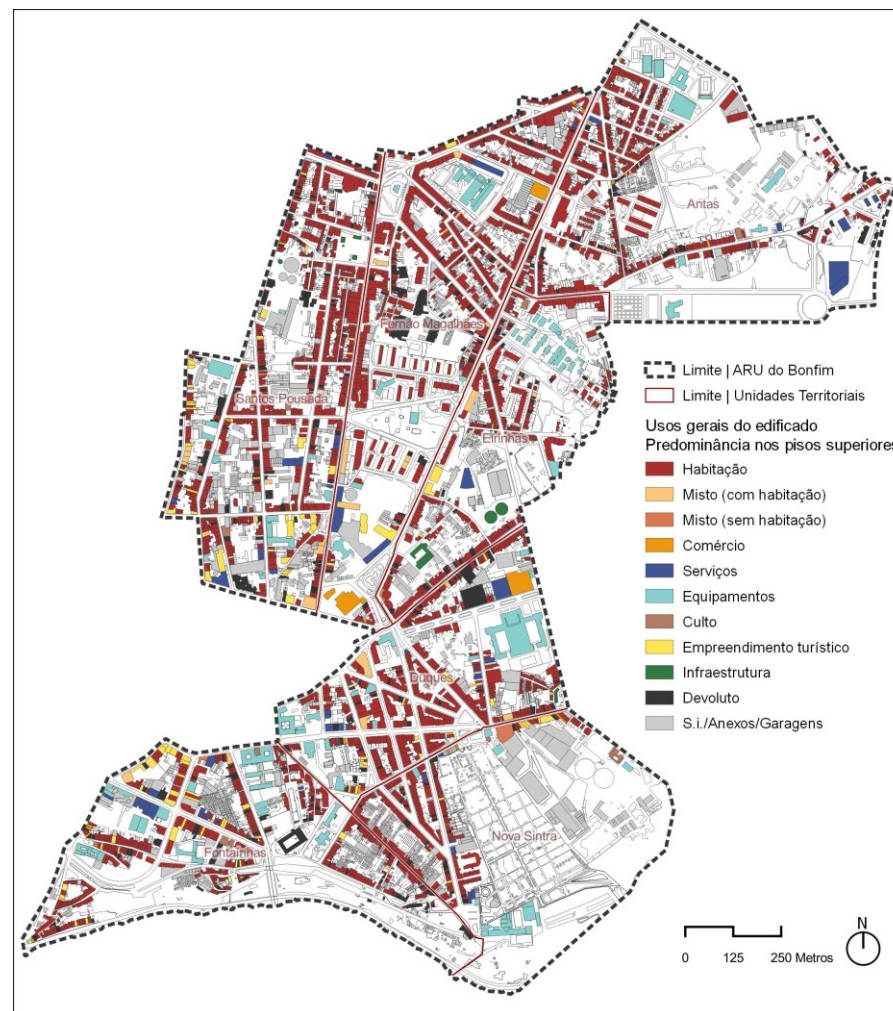


Figura 40 – Usos predominantes nos pisos superiores do edificado.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

No que se refere ao número de pisos dos edifícios, destaca-se o predomínio de edificações com dois pisos (35%), seguido por aquelas com três pisos (22%) e um piso (20%) (Figura 41 e Figura 42). Esta configuração é característica das tipologias residenciais tradicionais do Porto, frequentemente compostas por casarios que apresentam esses números de pisos, por vezes com uma semicave visível a partir da rua (Figura 44). Os edifícios com quatro pisos representam 13% do total, enquanto os com cinco ou mais pisos correspondem a 10%. As edificações mais altas encontram-se, em grande parte, ao longo de eixos viários principais, como a Avenida de Fernão de Magalhães e a Rua de Santos Pousada, onde se verificam construções com maior número de pavimentos. Já os edifícios de cinco ou mais pisos com menor densidade vertical estão mais concentrados na UT dos Duques nos quarteirões próximos à Praça da Batalha (Figura 24).

Numa análise mais detalhada às unidades territoriais, destaca-se que nas UT de Eirinhas e Antas, mais de 30% dos edifícios possuem apenas um piso. Em Nova Sintra, 56% das edificações apresentam dois pisos, seguido por Antas em que esse número é de 39%. Por outro lado, as unidades territoriais com edifícios mais altos (de cinco ou mais pisos) são Fernão de Magalhães e Duques.

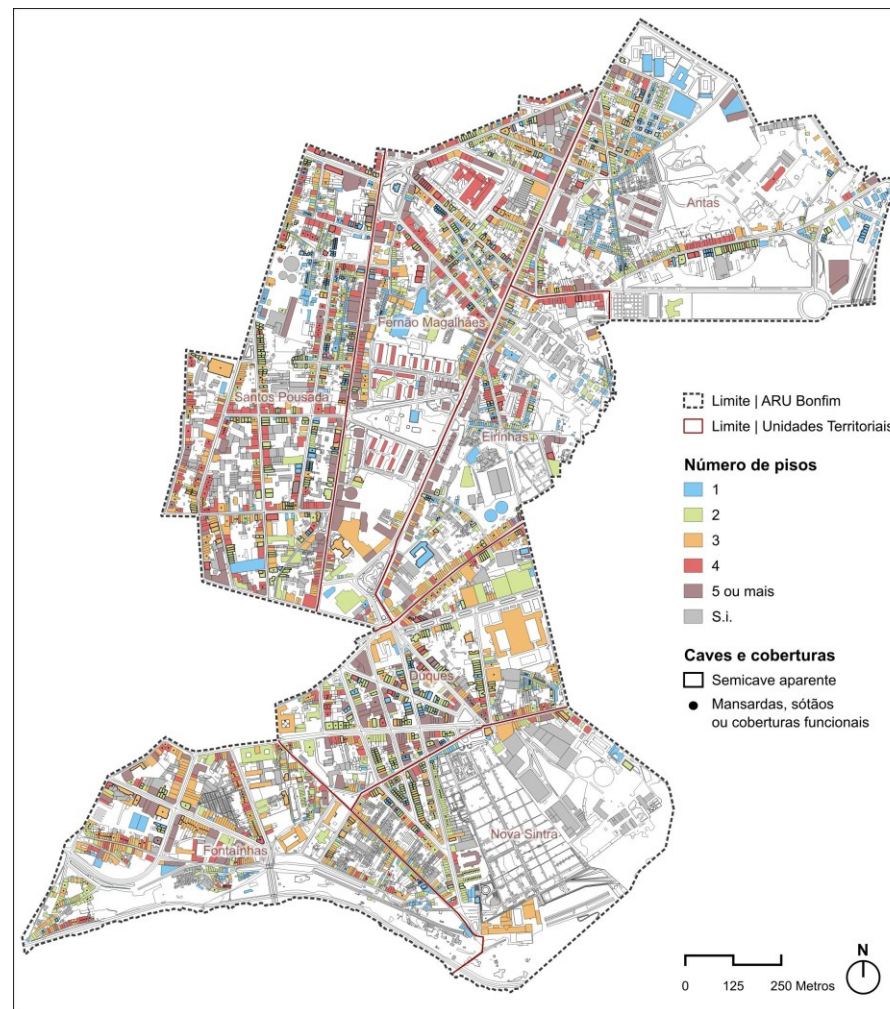


Figura 41 – Número de pisos do edifício.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Já numa análise mais ampla do território, os números da ARU aproximam-se da médias concelhia, também apresentando maior semelhança com as quantidades verificadas nas freguesias do Bonfim e do Centro Histórico, enquanto exibem uma diferença mais acentuada em relação à freguesia de Campanhã (Figura 42).

Considerou-se igualmente relevante analisar as dimensões das residências. No entanto, além de este dado não ser capturável pelo levantamento de campo, o último censo ainda não disponibilizou informações desagregadas ao nível da subsecção, restringindo a análise às escalas do concelho e das freguesias.

Entre as freguesias analisadas, a do Bonfim é aquela que abrange a maior parte das subsecções estatísticas da ARU e a que apresenta maior proximidade com as médias do concelho do Porto. Em 2021, o Censo identificou que, na freguesia do Bonfim, 42% dos edifícios tinham áreas entre 50 e 99m², enquanto 20% possuíam áreas inferiores a 50 m² e 37% apresentavam dimensões superiores a 100m² (Figura 43).

Os dados analisados evidenciam uma forte correspondência entre as características do parque edificado da ARU do Bonfim e as dinâmicas urbanas tradicionais do Porto, marcadas pela predominância de edifícios mais baixos e de dimensões residenciais médias.

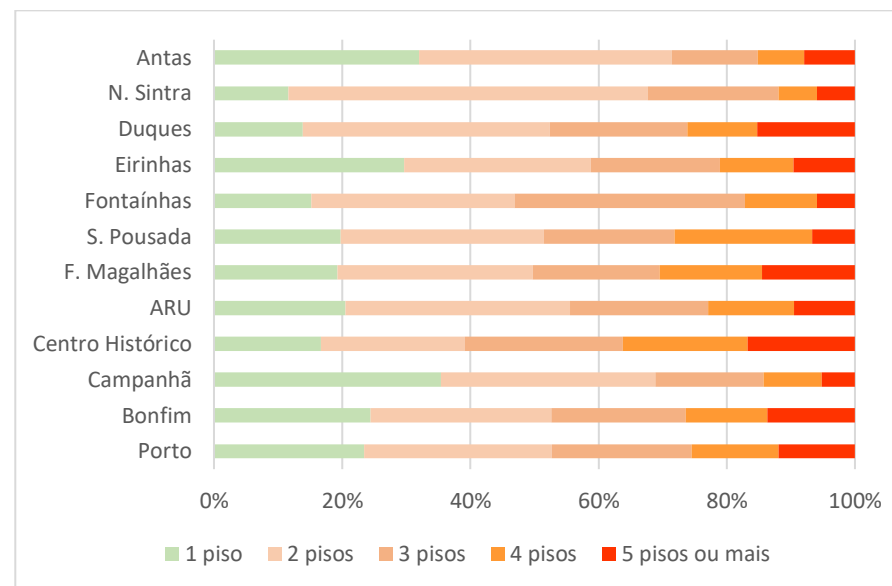


Figura 42 – Percentagem de edifícios por número de pisos, por subsecções estatísticas.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

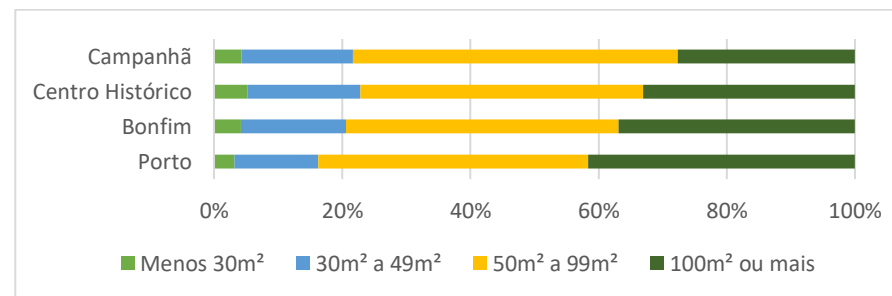


Figura 43 – Alojamentos familiares clássicos de residência habitual segundo a dimensão, por subsecções estatísticas.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

Para além do que foi abordado anteriormente na sessão sobre património, que detalhou os Conjuntos e Imóveis de Valor Patrimonial (CIVP) presentes na Carta de Património I: Património Urbanístico e Arquitetónico do Plano Diretor Municipal (PDM), foi realizada uma análise detalhada do valor patrimonial de cada edifício na caracterização do conjunto edificado. Esse processo considerou inicialmente as classificações já previstas na Carta de Património I, que incluem:

- Edifícios com valor patrimonial classificados ou em vias de classificação: definidos como **"Patrimonial"**, representam os elementos de maior relevância histórica, cultural ou arquitetónica reconhecidos oficialmente;
- Edifícios com valor patrimonial reconhecido: denominados **"De qualidade"**, são edifícios reconhecidos pelo PDM por apresentarem valor arquitetónico ou histórico significativo.

Adicionalmente, foram criadas outras categorias para refinar a análise e integrar diferentes características e contextos dos edifícios, descritas a seguir:

- **"De acompanhamento"**: edifícios que, apesar de não possuírem valor patrimonial individualmente, contribuem para o valor de conjunto do tecido urbano da ARU, harmonizando-se com a envolvente;



Figura 44 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

- **"Outros"**: construções comuns, contemporâneas ou verticalizadas frequentemente caracterizadas por uma abordagem arquitetónica menos marcante e que não agregam valor significativo ao conjunto da ARU;
- **"Dissonantes"**: pequenas anomalias arquitetónicas que se destoam negativamente da envolvente. Esses edifícios comprometem a harmonia visual e a funcionalidade do espaço público devido à sua tipologia ou escala inadequada;
- **"Dissonantes urbanísticos"**: tipologias que se destacam na paisagem urbana sem prejudicar diretamente o funcionamento do espaço público, mas que, pela sua escala ou uso, requerem estudos cuidadosos para integração. São exemplos supermercados, bombas de combustíveis, hospitais, etc.

Na ARU, a maioria dos edifícios distribui-se pelas categorias "Outros" e "De acompanhamento", correspondendo a cerca de 50% e 40% do total, respetivamente. Entre as UT, Nova Sintra destaca-se com 63% dos edifícios classificados como "De acompanhamento", seguida de Santos Pousada e Duques, ambas com aproximadamente 50%. Em contraste, Antas e Fernão Magalhães apresentam os percentuais mais baixos desta classificação, com cerca de 21% e 22%, respetivamente (Figura 44 e Figura 45).

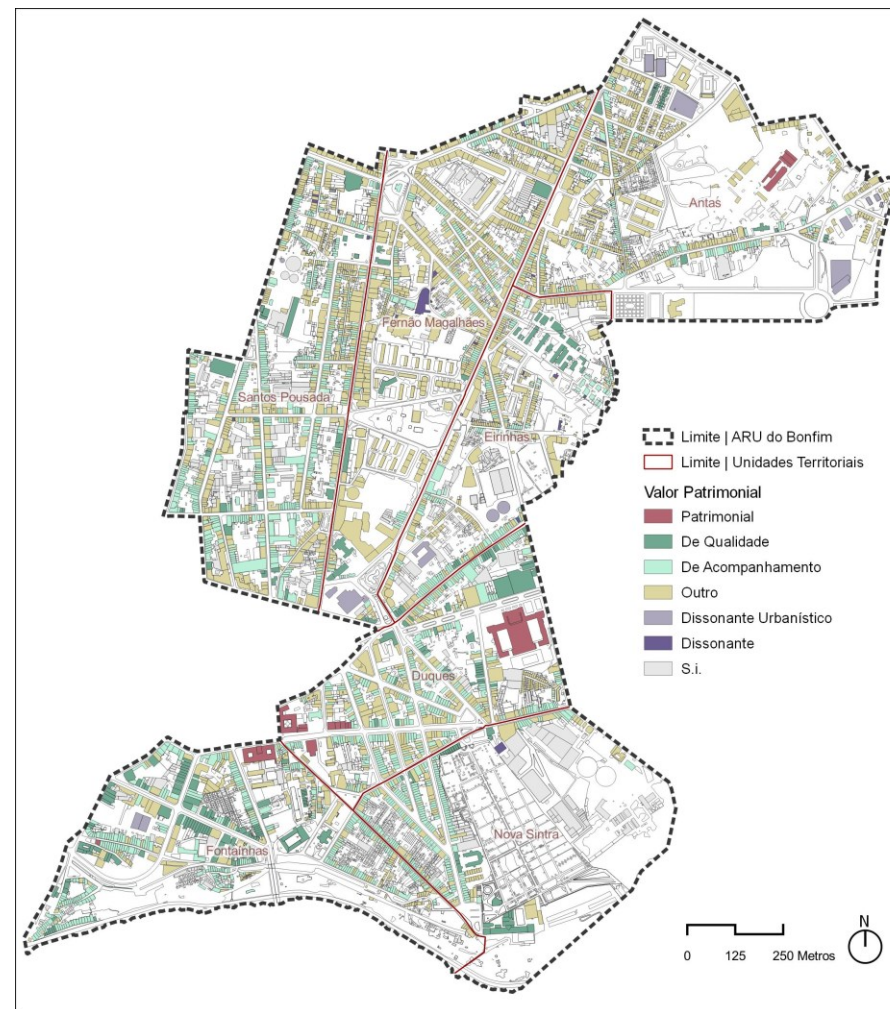


Figura 45 – Valor patrimonial do edifício.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Os dados do Censos 2021 evidenciam o carácter histórico do parque edificado na ARU, com 51% dos edifícios construídos antes de 1945, valor superior à média concelhia de 33% e às freguesias em análise, que rondam os 40% (Figura 46). Este dado reflete a relevância patrimonial e a conservação de edifícios mais antigos no território. Por outro lado, os edifícios construídos após 2001 representam 5% do total na ARU, face aos 10% na média concelhia, apontando para uma renovação mais limitada no período recente, mas também para a manutenção de uma identidade histórica característica.

Em relação à dimensão das necessidades de reparação por edifício, dado que os Censos 2021 ainda não disponibilizaram informações desagregadas ao nível da subsecção, observa-se que os territórios em análise apresentam percentagens superiores à média nacional em edifícios que requerem algum tipo de reparação. As freguesias do Bonfim e do Centro Histórico destacam-se com valores ligeiramente maiores, de 43%, em comparação com a média concelhia (40%) e nacional (36%) (Figura 47). Na freguesia do Bonfim, que concentra o maior número de subsecções estatísticas da ARU, os Censos 2021 indicam que 57% dos edifícios não necessitavam de reparações, enquanto 43% apresentavam necessidade de alguma intervenção. Esses valores são relativamente consistentes com os dados do levantamento de campo, que apontaram 47% do edificado em bom estado de conservação.

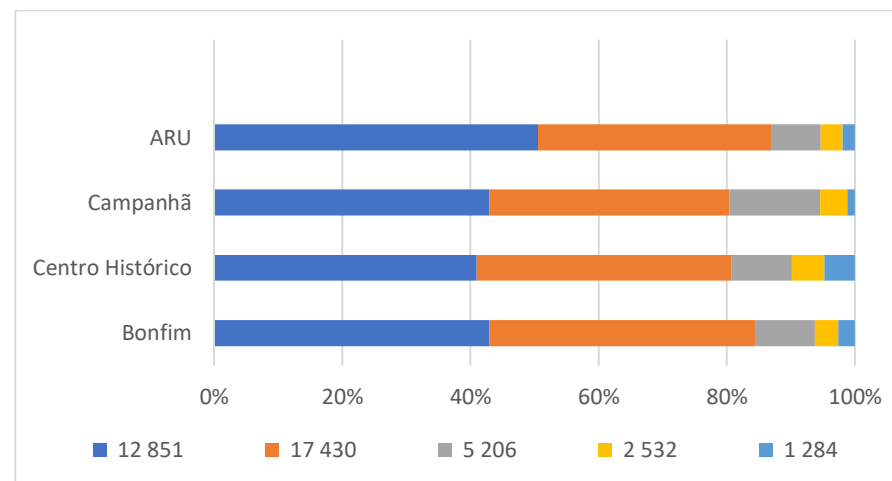


Figura 46 – Edifícios segundo a época de construção.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

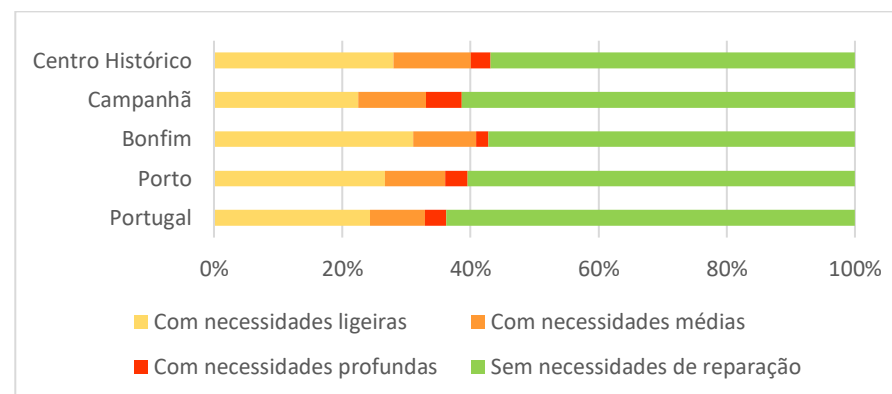


Figura 47 – Alojamentos familiares clássicos por dimensão da necessidade de reparação do edifício.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, dados INE, Censos 2021.

A avaliação do estado de conservação do edificado foi realizada com base numa observação exterior, incidindo sobre os elementos visíveis, como fachadas, coberturas e caixilharias. Esta análise não incluiu qualquer inspeção estrutural nem considerou as condições interiores dos edifícios. Foram definidos os seguintes níveis de conservação:

- **Bom:** edifício em boas condições, sem necessidade de intervenção ou anomalias sem significado (anomalias muito ligeiras);
- **Razoável (Obras ligeiras):** edifício que requer pequenas intervenções de manutenção e de fácil execução (anomalias ligeiras);
- **Razoável (Obras profundas):** edifício que necessita de intervenções mais significativas, de difícil execução e que já requerem substituições ou reparações (anomalias médias);
- **Mau:** edifício em estado crítico, exigindo obras de grande envergadura e trabalhos de difícil execução (anomalias graves).
- **Ruína:** edifício parcial ou totalmente colapsado e que requerem trabalhos de difícil execução, exigindo trabalhos de reconstrução de suas estruturas (anomalias graves).

No território da ARU, dos 4.276 edifícios analisados, 47% encontram-se em bom estado de conservação e 33% em estado razoável (obras ligeiras), perfazendo um total de 80% do edificado sem necessidade



Figura 48 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

de intervenções ou com apenas necessidades ligeiras. Foram ainda identificados 81 edifícios (2%) em fase de obras, ou seja, em processos de reabilitação ou construção já próximos da conclusão. Os restantes 18% correspondem a edifícios que requerem intervenções mais significativas: 434 (10%) encontram-se em estado razoável (obras profundas), 209 (5%) em mau estado, e 128 edifícios (3%) estão classificados como em ruínas (Figura 48 e Figura 49).

Numa análise mais detalhada por UT, verifica-se que Antas apresenta o maior percentual de edifícios em bom estado de conservação, com 55%. Por outro lado, Nova Sintra, Duques e Fernão Magalhães situam-se na média, com cerca de 50%, enquanto Eirinhas, Fontainhas e Santos Pousada registam os percentuais mais baixos, em torno de 40%.

Fontainhas destaca-se ainda como a UT com maior proporção de edifícios que necessitam de intervenções significativas (24%), enquanto as restantes UT apresentam percentuais entre 16% e 20%, com exceção de Fernão Magalhães, onde apenas 12% do edificado requer obras significativas. Adicionalmente, Fontainhas é a UT com o maior número de edifícios em estado de ruína, totalizando 38 edifícios (dos 128 edifícios em ruína em toda a ARU), o que corresponde a 6% do edificado desta UT.

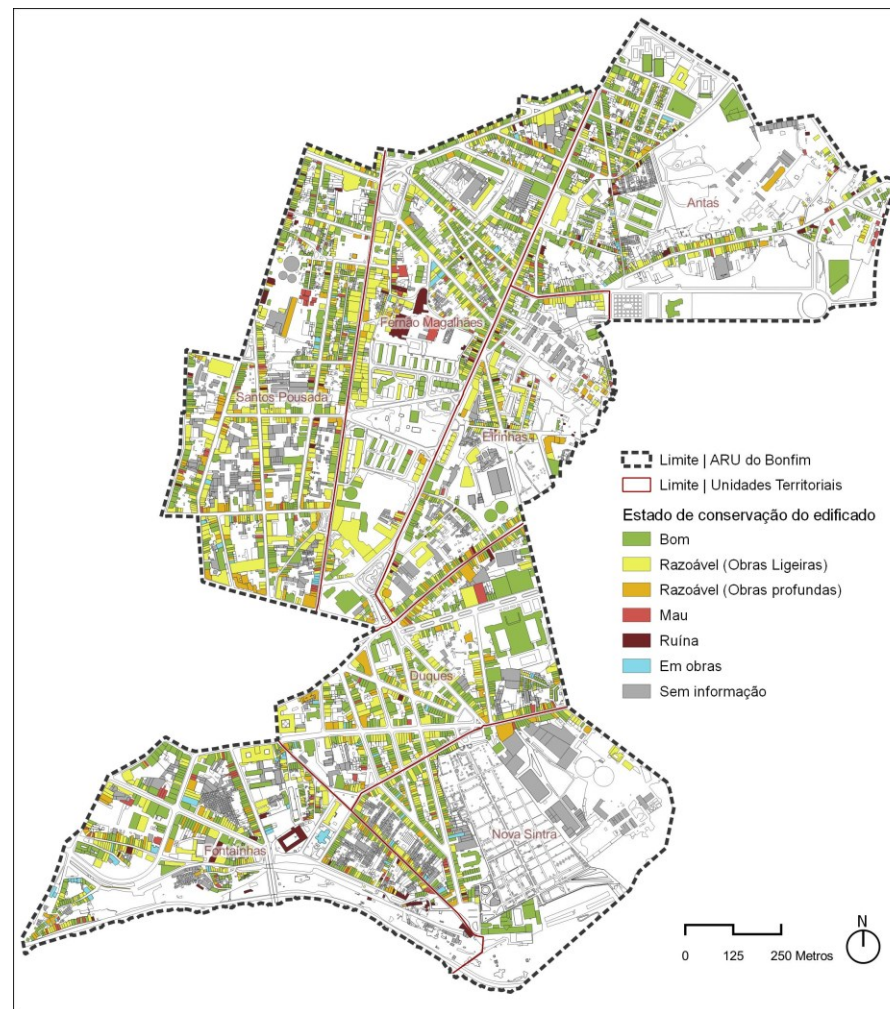


Figura 49 – Estado de conservação do edificado.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

No que concerne ao estado de conservação dos edifícios com valor arquitetónico patrimonial, verificou-se que a maioria (72%) está em bom estado ou requer apenas intervenções ligeiras de manutenção. Entre os 18 edifícios patrimoniais caracterizados, destacou-se um em reabilitação e quatro que necessitam de obras profundas. Considerando os edifícios classificados como "De qualidade", "De acompanhamento" e "Outros", os padrões de conservação são semelhantes: aproximadamente 80% encontram-se em bom estado ou com necessidade de intervenções ligeiras, cerca de 2% estão em obras, enquanto os restantes (18%) requerem intervenções mais significativas.

Relativamente à ocupação, destaca-se que 38 edifícios em mau estado de conservação encontram-se ocupados, assim como outros 269 edifícios ocupados que necessitam de obras profundas. Por outro lado, verificou-se que 63 edifícios, apesar de estarem em bom estado ou apenas necessitarem de intervenções ligeiras, encontram-se desocupados. De um total de 79 edifícios em obras, apenas 3 edifícios ocupados encontravam-se em fase de reabilitação de fachadas. A maioria das intervenções registadas envolvia a reabilitação de edifícios desocupados, enquanto uma proporção menor dizia respeito a novas construções.



Figura 50 – Exemplos de caracterização do edificado da ARU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica, imagens equipa técnica / Google Street View.

II.6DIAGNÓSTICO/ ANÁLISE SWOT

A análise SWOT (No original “*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*”), que se apresenta nesta parte, sintetiza o diagnóstico territorial apresentado através da avaliação global das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, associadas ao espaço urbano delimitado pela ARU do Bonfim.

Pontos Fortes

Localização estratégica no Porto, zona intermédia entre o centro e a zona oriental da cidade.

Permite não só conectar, mas também complementar as áreas consolidadas com as áreas em transformação, promovendo fluxos de pessoas, bens e serviços que impulsionam o dinamismo económico e social.

Valores patrimoniais e históricos, com edifícios emblemáticos e herança cultural significativa.

Representa um ativo essencial para a identidade do território, com potencial para atrair turismo, fomentar o sentido de pertença comunitária e promover a valorização do património construído e imaterial.

Rede de transportes bem desenvolvida, incluindo metro e acessos ferroviários e rodoviários.

Assegura uma forte conectividade externa, facilitando a mobilidade de trabalhadores e visitantes, além de reforçar o acesso às infraestruturas urbanas e regionais.

Presença de espaços verdes relevantes e proximidade ao rio Douro.

Proporciona oportunidades de lazer e benefícios ambientais, além de valorizar o território como um espaço atrativo e sustentável. A zona das Fontainhas, em particular, destaca-se como um local de grande relevância cultural e paisagística, oferecendo vistas sobre o rio Douro e promovendo atividades culturais tradicionais que enriquecem a experiência urbana e fortalecem o vínculo comunitário.

Diversidade de usos do edificado, com potencial para habitação, comércio e serviços.

Oferece flexibilidade para atender às diferentes necessidades da população, criando um ambiente urbano multifuncional e dinâmico que favorece a coesão social e a sustentabilidade económica.

Bonfim como polo cultural e criativo.

O Bonfim destaca-se como um polo cultural e criativo, sendo reconhecido como um dos bairros mais *cool* do mundo. A sua transformação é impulsionada por iniciativas urbanas que aproveitam

os espaços públicos para lazer, o uso de esplanadas, além de polos artísticos impulsionados pela proximidade da Faculdade de Belas Artes da Universidade do Porto.

Pontos Fracos

Degradação de infraestruturas e edificado.

Representa um desafio significativo à qualidade do ambiente urbano, limitando o aproveitamento pleno do território e impactando negativamente a imagem e a funcionalidade do espaço. A degradação afeta uma pequena parte do edificado e dos espaços públicos. No edificado, destacam-se alguns conjuntos ou edifícios de maiores dimensões em mau estado de conservação ou em ruínas, localizados em áreas específicas, como as Fontainhas. No espaço público, a qualidade também é comprometida nas Fontainhas e em outras UTs, como Eirinhas, Fernão Magalhães e Antas, especialmente nos traçados urbanos mais antigos e desconectados.

Desigualdades socioeconómicas entre diferentes partes do território.

As desigualdades socioeconómicas entre diferentes partes do território criam disparidades no acesso a oportunidades e serviços, perpetuando a exclusão social e dificultando o desenvolvimento harmonioso e integrado do território. Essas desigualdades revelam-se na falta de integração de "ilhas" e áreas mais isoladas,

especialmente nas unidades territoriais das Eirinhas, Antas e nas zonas situadas entre a Avenida Fernão Magalhães e a Rua de Santos Pousada.

População envelhecida e perda de residentes, com baixa atratividade para jovens e famílias.

Fragiliza a vitalidade demográfica e económica do território, tornando urgente o reforço de estratégias que atraiam novos habitantes e retenham as gerações mais jovens.

Mobilidade interna fragilizada.

A mobilidade interna no território da ARU apresenta fragilidades, como as diferenças de cotas alcançadas apenas por escadarias sem acessibilidade universal, dificultando a circulação, especialmente para pessoas com mobilidade reduzida. A falta de conectividade de parte do traçado urbano é outro desafio, resultante dos traçados mais antigos e da fragmentação do território. Embora o transporte público seja frequente na área, ele é predominantemente de "passagem", sem ser especificamente projetado para a locomoção interna dentro do Bonfim, o que limita a sua eficácia na circulação interna do território.

Carência de espaços públicos qualificados e acessíveis universalmente.

Prejudica a qualidade de vida dos residentes e dificulta a inclusão de todos os grupos populacionais, limitando a interação comunitária e o usufruto do espaço urbano.

Conflitos culturais e falta de integração de populações migrantes.

Conflito cultural entre novas populações migrantes e a comunidade local, resultante da falta de integração, diferenças de costumes e disputas no uso dos espaços públicos. Isso dificulta a convivência harmoniosa e o aproveitamento pleno do território.

Oportunidades

Requalificação do parque habitacional para atrair novos residentes e melhorar a qualidade de vida.

Oferece a oportunidade de revitalizar o território, tornando-o mais atrativo para novas famílias e grupos populacionais, enquanto se promove a habitação digna e acessível.

Aproveitamento de fundos nacionais e europeus para projetos de reabilitação urbana.

Permite viabilizar financeiramente intervenções estratégicas que de outra forma poderiam ser limitadas, garantindo recursos para impulsionar a requalificação e o desenvolvimento sustentável do território.

Aumento do turismo cultural e criativo, alavancando o património histórico e a localização.

Possibilita a dinamização económica, geração de empregos e valorização da identidade local, consolidando o território como um destino atrativo e culturalmente relevante.

Expansão e melhoria dos espaços verdes, promovendo sustentabilidade e lazer.

Reforça o compromisso ambiental do território, melhora a qualidade de vida dos residentes e valoriza o espaço urbano como um ambiente equilibrado e atrativo.

Influência positiva das ORUs adjacentes e do *MasterPlan* da Zona Oriental.

A criação de novos polos de desenvolvimento previstos no *MasterPlan* da Zona Oriental e das ORUs vizinhas, como as de Campanhã-Estação e da Corujeira, pode gerar uma influência positiva na ARU do Bonfim. A execução desses projetos impulsionará novas dinâmicas urbanas que terão impacto nas áreas adjacentes, favorecendo a valorização e revitalização do Bonfim, com reflexos no seu crescimento e desenvolvimento urbano.

Desenvolvimento de projetos de mobilidade sustentável, reforçando as ligações internas e externas.

Contribui para um território mais acessível e ambientalmente responsável, promovendo a integração entre diferentes áreas e a redução da pegada ecológica.

Ameaças

Pressão imobiliária e gentrificação, levando à exclusão de residentes históricos.

Ameaça a coesão social e a preservação da identidade do território, podendo resultar no deslocamento de populações vulneráveis e na perda de diversidade sociocultural.

Riscos ambientais, incluindo a degradação de espaços naturais.

Comprometem a sustentabilidade do território, exigindo estratégias de mitigação e proteção ambiental para salvaguardar os recursos naturais e a qualidade de vida dos residentes. Além disso, o território está exposto a riscos de inundações, queda de árvores e ilhas de calor, que agravam a vulnerabilidade ambiental e impactam a segurança e o bem-estar.

Falta de coordenação entre partes interessadas, atrasando intervenções estratégicas.

Pode gerar atrasos e ineficiências nos processos de reabilitação urbana, comprometendo o impacto positivo das iniciativas e a confiança entre os diferentes agentes envolvidos.

Pontos Fortes	- Localização estratégica no Porto, zona intermédia. - Valores patrimoniais e históricos, com edifícios emblemáticos e herança cultural. - Rede de transportes bem desenvolvida. - Presença de espaços verdes relevantes e proximidade ao rio Douro. - Diversidade de usos do edificado, com potencial para habitação, comércio e serviços. - Bonfim como polo cultural e criativo.
Pontos Fracos	- Degradação de infraestruturas e edificado. - Desigualdades socioeconómicas entre diferentes partes do território. - População envelhecida, perda de residentes, baixa atratividade a jovens e famílias. - Mobilidade interna fragilizada. - Carência de espaços públicos qualificados e acessíveis universalmente. - Conflitos culturais e falta de integração de populações migrantes.
Oportunidades	- Requalificação do parque habitacional para atrair novos residentes e melhorar a qualidade de vida. - Aproveitamento de fundos nacionais e europeus para projetos de reabilitação urbana. - Aumento do turismo cultural e criativo, alavancando o património histórico e a localização. - Expansão e melhoria dos espaços verdes, promovendo sustentabilidade e lazer. - Influência positiva das ORUs adjacentes e do MasterPlan da Zona Oriental. - Desenvolvimento de projetos de mobilidade sustentável, reforçando as ligações internas e externas.
Ameaças	- Pressão imobiliária e gentrificação, levando à exclusão de residentes históricos. - Riscos ambientais, incluindo a degradação de espaços naturais. - Falta de coordenação entre partes interessadas, atrasando intervenções estratégicas.

Tabela 14 – Síntese da Análise SWOT.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

III. ESTRATÉGIA TERRITORIAL

III.1 VISÃO

O diagnóstico estratégico realizado permite delinear a visão para a sustentabilidade do território da ARU do Bonfim, que orientará a operação de reabilitação urbana. Esta visão futura é essencial para clarificar os objetivos e o propósito da intervenção, sintetizando os resultados esperados e identificando o cenário desejável para o território no médio e longo prazo. A visão estratégica serve como um instrumento de mobilização de todos os intervenientes, constituindo-se como a principal referência e linha orientadora para a execução da operação de reabilitação urbana.

O território da ARU do Bonfim apresenta desafios, como a degradação de infraestruturas e edifícios, que limitam a qualidade do ambiente urbano e a funcionalidade do espaço. Além disso, as desigualdades socioeconómicas e a falta de integração entre algumas áreas dificultam a coesão social e o desenvolvimento. A população envelhecida, a mobilidade interna fragilizada e a escassez de espaços públicos acessíveis também impactam negativamente a qualidade de vida.

Por outro lado, a ARU do Bonfim tem diversas potencialidades. A sua localização estratégica, entre o centro da cidade e a zona oriental,

favorece a conexão com áreas em transformação e o desenvolvimento económico. O património cultural e histórico significativo, aliado a uma rede de transportes bem desenvolvida, proporciona um contexto propício à atração de turismo e à valorização do território. A presença de espaços verdes e a proximidade ao rio Douro oferecem oportunidades para promover a sustentabilidade e o lazer. Além disso, o Bonfim é um polo cultural e criativo, impulsionado pela proximidade da Faculdade de Belas Artes, o que contribui para a dinâmica e a vitalidade do território.

Neste contexto, assume-se como visão estratégica:

"Requalificar o Bonfim como um território de referência no Porto, equilibrando inovação e preservação, com um ambiente urbano inclusivo, sustentável e culturalmente vibrante, promovendo a coesão social e o dinamismo económico."

A visão estratégica para a ARU do Bonfim, alicerçada nos princípios da inovação, preservação e inclusão, implica um compromisso com a criação de um território que combine de forma equilibrada a revitalização urbana com a preservação do seu património natural e cultural. Este processo de transformação deverá ser conduzido de maneira a evitar contradições entre os objetivos de desenvolvimento económico e a preservação da identidade local, garantindo que o

crescimento não comprometa a coesão social nem os valores ambientais do território.

Neste contexto, a operacionalização da estratégia para o Bonfim deve ser cuidadosamente estruturada, priorizando projetos que promovam uma melhoria substancial da qualidade de vida dos residentes e da funcionalidade do espaço urbano, ao mesmo tempo em que atraem novos moradores e empresas. A estratégia deverá também considerar os riscos associados à pressão imobiliária e à gentrificação, com o objetivo de garantir que o desenvolvimento seja inclusivo e beneficie toda a comunidade, sem excluir os grupos mais vulneráveis.

A visão para o futuro da ARU do Bonfim prevê a sua transformação num espaço urbano que equilibre inovação e preservação, promovendo um ambiente inclusivo, sustentável e culturalmente dinâmico. Para alcançar esta ambição, a estratégia baseia-se no alinhamento com os objetivos estratégicos estabelecidos para a ARU em seu relatório de delimitação. Estes orientam os eixos estratégicos, que se desdobram em objetivos específicos, concretizados através de projetos estruturantes e ações.



Figura 51 – Níveis de operacionalização.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

III.2 OBJETIVOS E EIXOS ESTRATÉGICOS

Neste ponto, apresenta-se a estrutura estratégica para a ARU do Bonfim, detalhando os objetivos e os eixos estratégicos que nortearão a sua reabilitação. Com base na visão para o futuro do território, que visa a criação de um espaço urbano inovador, que preserva e é dinâmico, foram definidos eixos estratégicos orientadores. Estes eixos se concretizam por meio de objetivos específicos, alinhadas com a implementação dos projetos estruturantes e ações. Pretende-se, com a matriz de estratégia territorial sintetizada na Tabela 15, avançar na materialização da Visão de futuro almejada para o Bonfim – “um território urbano vibrante, sustentável e culturalmente inclusivo, que acolhe a diversidade e fomenta a coesão social e o dinamismo económico”.

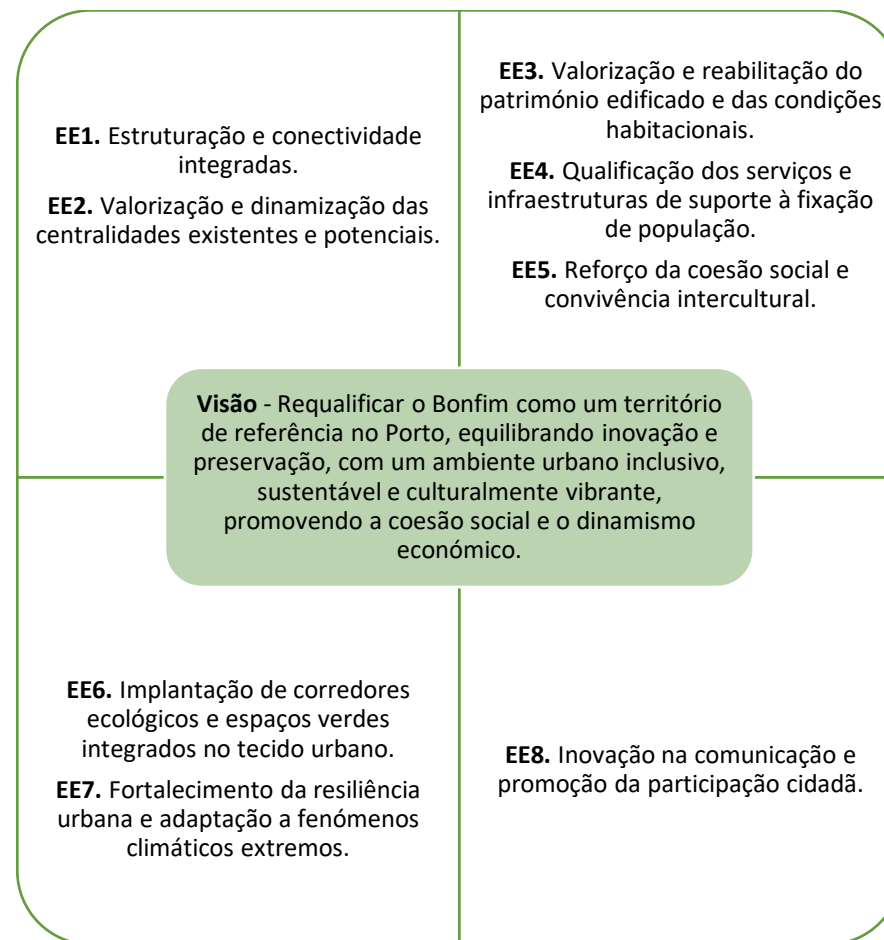


Figura 52 – Visão e Eixos estratégicos da ORU.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

Visão	Requalificar o Bonfim como um território de referência no Porto, equilibrando inovação e preservação, com um ambiente urbano inclusivo, sustentável e culturalmente vibrante, promovendo a coesão social e o dinamismo económico.							
Objetivos Estratégicos (OE)	OE1. Estruturar o território, qualificando eixos estruturantes, valorizando potenciais centralidades e colmatando malhas urbanas.		OE2. Reverter o processo de declínio demográfico, melhorando as condições habitacionais da população residente e atraindo novos habitantes.		OE3. Valorizar a qualidade ambiental e paisagística, criando corredores ecológicos, e aumentando a resiliência deste território face a fenómenos naturais.		OE4. Implementar modelos de intervenção eficientes e participados.	
Eixos Estratégicos (EE)	EE1. Estruturação e conectividade integradas.	EE2. Valorização e dinamização das centralidades existentes e potenciais.	EE3. Valorização e reabilitação do património edificado e das condições habitacionais.	EE4. Qualificação dos serviços e infraestruturas de suporte à fixação de população.	EE5. Reforço da coesão social e convivência intercultural.	EE6. Implantação de corredores ecológicos e espaços verdes integrados no tecido urbano.	EE7. Fortalecimento da resiliência urbana e adaptação a fenómenos climáticos extremos.	EE8. Inovação na comunicação e promoção da participação cidadã.
Objetivos Específicos (OES)	OES1. Requalificar e promover novas ligações viárias de conexão entre as unidades territoriais; OES2. Intervir em arruamentos locais e promover redes pedonais inclusivas na hierarquização de percursos; OS3. Desenvolver soluções para a mobilidade universal nas	OES5. Incentivar a ocupação mista nas centralidades; OES6. Qualificar o espaço público de fruição dotando-o de pequenos equipamentos de dinamização e mobiliário urbano adequado; OES7. Dinamizar a programação cultural e criativa nas centralidades, aproveitando as iniciativas já existentes e	OES10. Incentivar a reabilitação do edificado e a requalificação funcional dos espaços habitacionais; OES11. Promover a eficiência energética e a sustentabilidade dos edifícios; OES12. Valorizar e divulgar os bens culturais e	OES14. Reforçar e dinamizar a rede de equipamentos coletivos conforme haja necessidade específica; OES15. Promover espaços de lazer, desporto e recreação, adequados às necessidades de diferentes grupos etários;	OES17. Incentivar a criação de espaços de encontro e colaboração intergeracional, como centros comunitários e iniciativas que envolvam jovens e idosos; OES18. Desenvolver programas de intercâmbio e integração entre diferentes	OES20. Articular os espaços verdes, criando corredores ecológicas e a melhoria da qualidade paisagística; OES21. Promover o plantio de vegetação em espaços públicos, preferencialmente de espécies autóctones e adaptadas às	OES23. Promover a qualidade ambiental com a redução das emissões de gases com efeito de estufa e do ruído; OES24. Fortalecer o sistemas de captação de águas pluviais; OES25. Promover o aumento de solos permeáveis e a utilização de pavimentos permeáveis; OES26. Implementar práticas	OES27. Desenvolver e implementar plataformas digitais e canais de comunicação acessíveis; OES28. Promover consultas públicas e eventos participativos que incentivem a colaboração ativa dos cidadãos na definição de políticas urbanas, planos de ação e soluções locais para os desafios do território; OES29. Estimular a criação de rede de representantes comunitários e grupos de trabalho locais, para

	áreas de cotas altas, implementando infraestrutura acessível e mecânica; OES4. Requalificar os espaços públicos de circulação, com prioridade para os modos suaves, garantindo acessibilidade, segurança e conforto para todos os perfis de utilizadores, incluindo a reorganização da oferta de estacionamento.	fomentando parcerias com instituições locais; OES8. Promover a consolidação e diversificação das atividades económicas locais, com foco na inovação, criatividade e sustentabilidade; OES9. Incentivar o comércio local e sustentável, promovendo mercados de proximidade e iniciativas de economia circular nas centralidades.	o património histórico; OES13. Criar incentivos fiscais e programas de financiamento para a reabilitação e ocupação de edifícios históricos e espaços subutilizados.	OES16. Melhorar a segurança pública, promovendo ações como policiamento de proximidade, iluminação de ruas e manutenção de espaços públicos.	culturas, promovendo o respeito e a convivência harmónica entre as diversas comunidades do Bonfim; OES19. Reforçar e criar eventos públicos culturais que promovam a integração social e a convivência multicultural.	condições climáticas locais; OES22. Integrar soluções de drenagem sustentável em projetos de requalificação urbana.	de sustentabilidade urbana, como hortas urbanas e a recolha e reutilização de resíduos orgânicos.	promover o diálogo constante entre a população e as autoridades locais; OES30. Criar programas que incentivem o envolvimento da população, especialmente jovens, na revitalização do território, na preservação de tradições locais e no intercâmbio cultural e de diversidade social. OES31. Estabelecer mecanismos de coordenação entre as entidades públicas, privadas e a sociedade civil.
Projetos Estruturantes (PE)	PE1. Implementação de novas vias de colmatção da malha urbana; PE2. Criação de uma rede de percursos pedonais	PE5. Incentivos para reabilitação de imóveis que integrem habitação, comércio e serviços nas centralidades;	PE10. Implementação de programas de incentivo à reabilitação do edificado; PE11. Plano integrado para promoção de	PE14. Requalificação e expansão da rede de equipamentos coletivos; PE15. Criação e expansão de parques, áreas	PE17. Planeamento e criação de centros comunitários polivalentes; PE18. Programas de intercâmbio	PE20. Planeamento e implementação de corredores ecológicos; PE21. Programa de paisagismo e plantio urbano;	PE23. Implementação de medidas para redução das emissões de gases com efeito de estufa e do ruído. PE24. Criação de sistemas integrados	PE27. Criação e manutenção de plataformas digitais e canais de comunicação acessíveis; PE28. Organização de consultas públicas regulares e eventos participativos;

	hierarquizados e acessíveis; PE3. Instalação de elevadores urbanos, escadas rolantes e rede de corrimãos; PE4. Requalificação da rede viária com implantação de faixas exclusivas para transporte público e ciclovias, com integração de soluções para estacionamento ordenado, compatível com os usos habitacionais e comerciais do território.	PE6. Implantação de áreas de lazer e convivência no espaço público de fruição; PE7. Rede integrada de atividades culturais e criativas nos espaços públicos e nas centralidades (reforço ao PE19); PE8. Reforço das atividades económicas locais por meio da reconversão de espaços subutilizados com vocação produtiva e criativa; PE9. Desenvolvimento de mercados de proximidade, feiras temáticas e iniciativas de economia circular.	eficiência energética; PE12. Criação de roteiros culturais e projetos de divulgação para bens culturais e o património histórico; PE13. Programa de incentivos fiscais e linhas de crédito acessíveis para a reabilitação de edifícios históricos e a ocupação sustentável de imóveis subutilizados, com apoio técnico aos proprietários.	desportivas e zonas de lazer adaptadas a diferentes grupos etários; PE16. Programa de melhoria da segurança pública.	cultural, incluindo oficinas, feiras temáticas e parcerias com associações locais; PE19. Organização de um calendário anual de eventos culturais e artísticos em espaços públicos (reforço ao PE3);	PE22. Desenvolvimento de rede de drenagem sustentável e de mitigação.	de gestão de águas pluviais, incluindo sistemas de armazenamento subterrâneo e incentivos a gestão e aproveitamento de águas pluviais em privados; PE25. Ampliação da permeabilidade do solo; PE26. Desenvolvimento de hortas comunitárias e programas de compostagem de resíduos orgânicos.	PE29. Estabelecimento de uma rede de representantes comunitários e grupos de trabalho locais; PE30. Desenvolvimento de programas educativos e culturais de incentivo à população; PE31. Implementação de mecanismos de coordenação interinstitucional, como comitês e parcerias público-privadas.
--	--	---	--	---	--	---	---	---

Tabela 15 – Matriz da estratégia territorial.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

III.3 MODELO TERRITORIAL E METAS A ATINGIR

A conceção do modelo territorial (Figura 53) resulta do estudo de caracterização e diagnóstico realizado, traduzindo espacialmente a estratégia de intervenção no espaço urbano. Este modelo destaca os elementos fundamentais e estruturantes do território e da sua envolvente, conferindo expressão ao esboço da estratégia territorial para a ARU do Bonfim.

O modelo territorial, designado de **“Bonfim, território da inovação e preservação”**, estrutura-se nos objetivos e eixos estratégicos que orientam a transformação do território. Este modelo assenta em operações integradas que têm como foco elementos-chave, como o conjunto edificado, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, as infraestruturas urbanas, as atividades económicas e os equipamentos.

Neste âmbito, o modelo territorial identifica os elementos fundamentais do território, assim como as principais adversidades e oportunidades relevantes para a estratégia de intervenção. Este modelo territorial, enquanto resultado da caracterização, diagnóstico e estratégia territorial, constitui uma etapa preliminar ao desenvolvimento do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

(PERU), estabelecendo a base para as intervenções subsequentes no âmbito da ORU.

O primeiro elemento-chave é o **conjunto edificado**, com especial atenção para os imóveis que necessitam de intervenções de reabilitação mais significativas. Estes representam 18% do total de edificações, sendo classificados conforme o estado de conservação, incluindo edifícios que exigem obras profundas, imóveis em mau estado de conservação e edifícios em ruínas. Este foco está alinhado com o EE3 – Valorização e Reabilitação do Património Edificado e das Condições Habitacionais, que visa melhorar a qualidade do parque habitacional e preservar o património histórico da área, promovendo a regeneração urbana e a melhoria das condições de vida da população residente.

Dessa forma, pretende-se estimular a intervenção nos **337 edifícios fisicamente degradados** (classificados como em mau estado ou em ruína), com prioridade para **49 imóveis** que apresentam maior urgência de reabilitação: **32 edifícios em mau estado e ocupados**, **6 edifícios em mau estado e parcialmente ocupados**, e **11 edifícios em ruína que possuem qualidade arquitetónica**, sendo essenciais para a preservação do tecido urbano e do património arquitetónico da ARU.

Paralelamente, propõe-se a **revitalização e modernização do comércio e serviços** em **80 edifícios**, dos quais **5 estão em mau estado de conservação** e **75 em estado razoável**.

Outro eixo prioritário é o estímulo à **ocupação de edifícios em bom estado ou razoável estado com necessidades de obras ligeiras**, com potencial para uma ocupação imediata. Nesta categoria, identificaram-se **9 edifícios em bom estado desocupados** e **14 parcialmente desocupados**, além de **54 edifícios razoáveis desocupados** e **49 parcialmente desocupados**. Contudo, importa destacar que estes números podem ser superiores, uma vez que a caracterização foi realizada com base na dominância observada em campo, e a real disponibilidade pode variar conforme a tipologia dos apartamentos. Para uma **ocupação a curto prazo**, incluem-se ainda os **edifícios razoáveis que exigem obras profundas**, somando **120 desocupados** e **39 parcialmente desocupados**, representando um potencial significativo para a dinamização habitacional e comercial.

Como mecanismo de promoção da reabilitação sustentável com impacto positivo na qualidade de vida urbana, deverá ser estimulada a revitalização e modernização dos edifícios identificados através da aplicação do Índice Ambiental do Porto nas obras de edificação privadas e públicas, sempre que possível.

No que respeita aos **espaços urbanos e verdes de utilização coletiva**, foram identificados e assinalados os espaços públicos destinados à fruição geral, as áreas verdes de acesso público e as linhas de água. Este diagnóstico está alinhado com o EE6 – Implantação de Corredores Ecológicos e Espaços Verdes Integrados no Tecido Urbano, que visa promover a criação de uma rede verde coesa que fortaleça a qualidade ambiental e a sustentabilidade urbana. Além disso, o modelo territorial aponta oportunidades relevantes para reforçar a resiliência ambiental e a sustentabilidade do território, como a criação do Parque das Fontainhas/Carquejeiras, novos jardins, eixos de arborização estratégica e iniciativas para mitigação de cheias. Essas ações estão também em consonância com o EE7 – Fortalecimento da Resiliência Urbana e Adaptação a Fenómenos Climáticos Extremos, promovendo soluções que aumentem a capacidade do território de enfrentar desafios climáticos. Também foram identificadas disfuncionalidades urbanas, especialmente nos espaços públicos em mau estado de conservação e nas áreas de pouca permanência e vitalidade urbana, que necessitam de ações de revitalização.

Como parte da estratégia de qualificação e valorização dos espaços públicos, prevê-se a **criação de uma área âncora por cada Unidade Territorial (UT)**, promovendo um **senso de identidade** e estabelecendo **polos de atração** em cada uma delas. Assim, foram

definidos os seguintes espaços de referência: Jardim do Largo de José Moreira da Silva para a UT Santos Pousada, Jardim Paulo Vallada para a UT Fernão Magalhães, Praça das Flores para a UT Antas, novo Jardim das Eirinhas para a UT Eirinhas, Largo Soares dos Reis para a UT Duques, Largo do Padre Baltasar Guedes para a UT Nova Sintra e Alameda das Fontaínhas para a UT Fontaínhas. Estas intervenções visam reforçar a coesão territorial e estimular a vivência e apropriação dos espaços urbanos pelas comunidades locais, estando também alinhadas com a estratégia de Valorização e Dinamização das Centralidades Existentes e Potenciais (EE2), contribuindo para fortalecer as dinâmicas urbanas e económicas.

No âmbito das **infraestruturas urbanas**, a estratégia territorial considera a estruturação e conectividade do território (EE1 – Estruturação e Conectividade Integradas), com a demarcação das vias propostas para colmatar lacunas na malha urbana (já previstas no PEPF), assim como o túnel de Gonçalo Cristóvão, um importante eixo estruturante previsto. O eixo de ligação local entre a estação de Campanhã e a zona das Fontaínhas, previsto no Masterplan Estratégico da Zona Oriental do Porto, também foi marcado, assim como as redes cicláveis e pedonais previstas no PDM. Por último, foram identificadas as ligações mecânicas necessárias entre as cotas altas e baixas da ARU, duas das quais já previstas no PEPF.

A estas propostas soma-se a promoção de uma mobilidade urbana mais sustentável, inclusiva e funcional, refletida no reforço da infraestrutura para modos suaves (OE5), na qualificação das ligações locais e dos percursos pedonais e cicláveis, bem como na integração do tema do estacionamento (OE4) enquanto componente estratégica para a qualidade de vida dos residentes e para a gestão do espaço público. Estas dimensões articulam-se com os Projetos Estruturantes PE.4 e PE.5, que propõem intervenções orientadas para a reestruturação dos sistemas de mobilidade local e micromobilidade, incluindo a definição de soluções integradas para estacionamento público e privado, em alinhamento com o Plano Diretor Municipal e o Plano de Mobilidade Urbana Sustentável em elaboração.

No que diz respeito às **atividades económicas**, foram demarcadas as áreas e eixos que apresentam dinâmicas urbanas consolidadas, bem como aquelas que, embora já apresentem alguma atividade, precisam ser potencializadas. Uma área foi também prevista para dinamização cultural e inovação, alinhando-se com a visão de um território criativo e culturalmente inclusivo. Os polos culturais e os pontos de realização de eventos típicos foram igualmente assinalados. Este enfoque está alinhado com o EE2 – Valorização e Dinamização das Centralidades Existentes e Potenciais e o EE5 – Reforço da Coesão Social e Convivência Intercultural, que buscam fortalecer as dinâmicas urbanas e promover a inclusão social através

do estímulo à cultura e à inovação. Fora do território da ARU, foram representados os fluxos de contaminação positiva que provêm das ORUs adjacentes, do Masterplan da Zona Oriental do Porto, além da própria localização geográfica do Bonfim, que se estabelece como um território intermediário entre a Baixa do Porto e Campanhã.

Neste contexto, propõe-se também uma atuação estratégica orientada à consolidação e diversificação da atividade económica local, com enfoque na reativação de espaços subutilizados e no fortalecimento de dinâmicas empreendedoras de base criativa, produtiva e sustentável. Esta abordagem será incorporada como objetivo específico e projeto estruturante, procurando responder à vocação do Bonfim enquanto território de inovação e experimentação urbana, em articulação com políticas municipais de apoio ao empreendedorismo e à regeneração económica.

No que se refere aos equipamentos desportivos/lazer, o modelo territorial identifica os existentes e as áreas potencialmente adequadas para novos espaços deste tipo. Neste contexto, importa clarificar que a designação refere-se especificamente a Espaços de Jogo e Recreio (EJR), que podem incluir equipamentos infantis e desportivos informais, excluindo-se o mobiliário urbano (como bancos, papeleiras, mesas e bebedouros) e os espaços verdes, como jardins e parques, os quais são tratados à parte no âmbito dos “Espaços Urbanos e Verdes de Utilização Coletiva”. Foi considerado,

ainda, o estudo elaborado para a expansão da rede de EJR, com a identificação dos espaços existentes na área da ORU. Este enfoque está alinhado com o EE4 – Qualificação dos Serviços e Infraestruturas de Suporte à Fixação de População, que visa melhorar as infraestruturas e serviços essenciais para tornar o território mais atrativo e funcional para a fixação da população.

No âmbito da qualificação da rede de cuidados de saúde primários na área da ORU do Bonfim, o Município do Porto submeteu, ao abrigo do Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), uma proposta para a reconstrução e ampliação de um dos pavilhões do antigo Hospital Joaquim Urbano, atualmente em mau estado de conservação. A intervenção prevê a instalação das unidades USF Porto Centro e USF Santos Pousada, bem como de uma Unidade de Cuidados na Comunidade (UCC), substituindo o atual edifício da Rua de Santos Pousada. Com área de construção prevista de cerca de 1.952 m², num terreno com aproximadamente 3.000 m², o investimento estimado é de 3,5 milhões de euros, articulando-se com os Eixos Estratégicos EE3, EE4 e EE5 da ORU e com o Objetivo Estratégico OE2, ao reforçar os serviços públicos de proximidade e atratividade residencial.

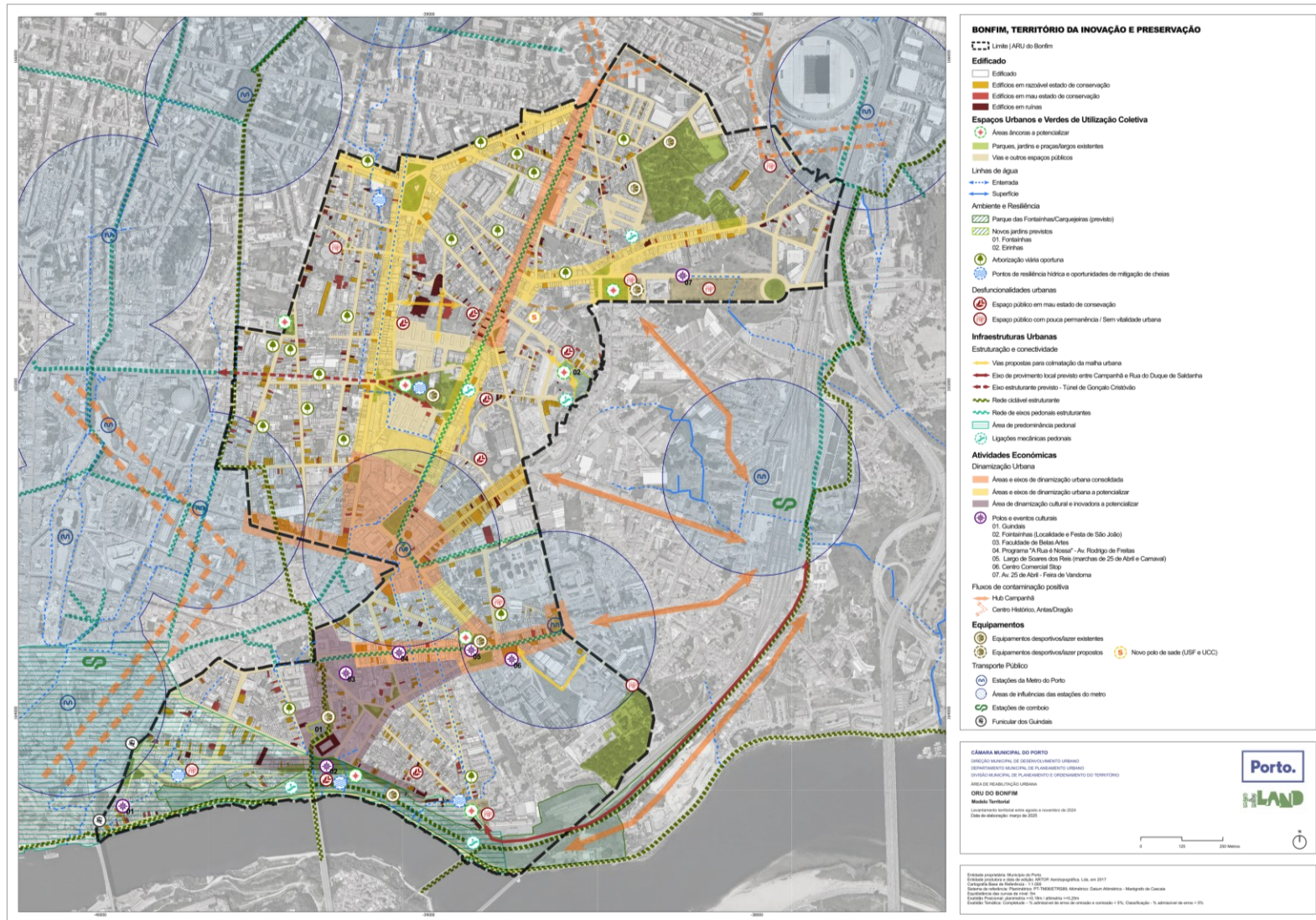


Figura 53 – Modelo territorial.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

As **Áreas Críticas a Intervencionar** foram identificadas a partir de um **mapa-síntese**, que analisou a condição dos espaços públicos em mau estado ou inadequados, o estado de conservação do edificado (aqueles em mau estado ou em ruína) e a ocupação dos edifícios (devolutos ou parcialmente devolutos) e o edificado em ilhas. Essas áreas apresentam desafios urbanos significativos, exigindo intervenções prioritárias para melhorar a qualidade do ambiente construído e da vida urbana. **Santos Pousada (Monte Tadeu)** e **Fernão Magalhães (Lugar da Póvoa)** destacam-se pela presença de edifícios devolutos e em ruínas, além de espaços urbanos degradados, com pavimentos deteriorados e falta de clareza espacial devido ao trânsito partilhado. Em **Eirinhas/Antas**, as dificuldades são agravadas pelas diferenças de cotas, enquanto em **Antas (Dragão/Oriente)** a baixa vitalidade urbana e a escassez de dinâmicas de uso acentuam a necessidade de requalificação. **Fontainhas** apresenta edifícios em mau estado e em ruínas, comprometendo a qualidade do tecido urbano. Por fim, **Nova Sintra (Salesianos)** enfrenta não só problemas estruturais no edificado, mas também uma reduzida atividade económica e social, refletindo uma baixa vitalidade urbana. Essas áreas representam pontos estratégicos para intervenção, visando a recuperação do património, a requalificação dos espaços públicos e o fortalecimento das dinâmicas sociais e económicas locais.

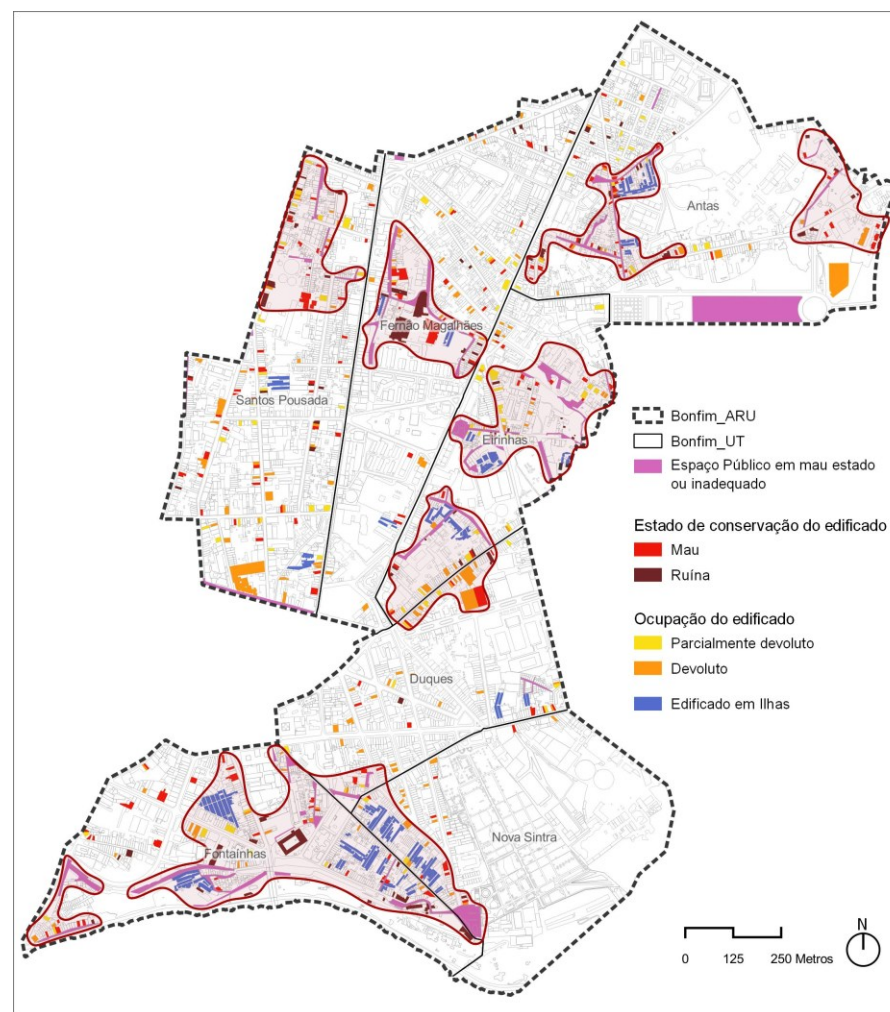


Figura 54 – Áreas críticas na ARU do Bonfim.

Fonte: Elaboração pela equipa técnica.

ANEXO 1 – PEÇAS DESENHADAS

- 01. Delimitação da ARU (esc: 1:3500)
- 02A. Usos do edificado no rés-do-chão (esc: 1:3500)
- 02B. Usos gerais predominantes do edificado (esc: 1:3500)
- 03. Número de Pisos do edificado (esc: 1:3500)
- 04. Estado de Conservação do Edificado (esc: 1:3500)
- 05. Estado de Conservação dos Espaços Públicos (esc: 1:3500)
- 06. Modelo Territorial (esc: 1:3500)
- 07. Disfuncionalidades Urbanas (esc: 1:3500)

