ARU DA FOZ VELHA

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO

MARÇO 2021

Porto.
Câmara
Municipal

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 2
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA 4
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana 5
2.2. Objetivos a prosseguir 10
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA 12
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO 13
4.1. Impostos Municipais 13
4.2. Taxas Municipais 16

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 - Unidades territoriais da ARU da Foz Velha 8
Fig. 2 - Planta com o limite da ARU da Foz Velha 12

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMT	Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

Em outubro de 2018 foi publicada em Diário da República o projeto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Foz Velha, através do Aviso n.º 14110/2018.

Como então se referiu, a ARU proposta - associada a uma localização geográfica entre a foz do Douro e a marginal atlântica - apresenta recursos privilegiados do ponto de vista ambiental e paisagístico, assim como importantes valores identitários e patrimoniais. A área debate-se, no entanto, com uma série de problemas e fragilidades em vários domínios, desde logo, a degradação de parte do edificado - em muitos casos com um interesse arquitetónico que deve ser preservado - e défices de mobilidade decorrentes de uma malha urbana muito densa, que penaliza fortemente a conectividade com outros pontos da cidade. Encontram-se igualmente presentes nesta área situações de acentuada vulnerabilidade social, a qual surge frequentemente associada a más condições de habitabilidade, sobretudo aos alojamentos localizados nas várias ilhas existentes. Os equipamentos de proximidade são escassos, não contribuindo para uma desejável inclusão social dos habitantes de menor capacidade económica.

Foi, então, reconhecido que a Área de Reabilitação da Foz Velha reunia condições para a implementação de um modelo de reabilitação urbana integrado, combinando valores patrimoniais com a "reinvenção" dos tecidos urbanos, capaz de proporcionar um desenvolvimento urbano criterioso e inclusivo, no respeito pelas identidades históricas e culturais e pelos valores ambientais.

Nos últimos três anos, que o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana estabelecia como prazo máximo para a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU), dois fatores dificultaram a elaboração deste instrumento justificando, desde já, a necessidade de prolongar o esforço de reflexão e planeamento, prévio à definição da ORU:

- A 2ª revisão do Plano Diretor Municipal, atualmente em fase final de ponderação da discussão pública, estabelecerá um novo marco para a política urbana de base territorial. Para além do referencial estratégico que virá estabelecer – com a definição de objetivos e linhas de atuação prioritárias – a aprovação do novo PDM trará nova regulamentação sobre o uso e transformação do solo e um programa de execução e de financiamento público para a próxima década. Para o sucesso do próprio processo de desenvolvimento urbano é fundamental que a estratégia de reabilitação urbana esteja profundamente convergente a articulada com o novo PDM, razão pela qual as novas ORU deverão aguardar a publicação deste instrumento;
- A crise que a partir do 1.º trimestre de 2020 se instalou em consequência da pandemia provocada pela COVID19, tem implicações diretas em domínios chave da reabilitação urbana, desde logo, ameaçando o dinamismo de muitas atividades económicas – em particular das mais ligadas ao turismo -, alterando a vivência do espaço público, re-orientando as prioridades do investimento público, etc. Será necessário avaliar quais destas consequências terão efeitos prolongados e quais serão de carácter mais conjuntural, ajustando as estratégias de intervenção à natureza dos novos desafios, articulando o papel dos diferentes agentes e procurando potenciar o melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis.

A presente proposta de delimitação mantém, assim, os objetivos, os critérios de delimitação e os limites estabelecidos em 2018 para a ARU da Foz Velha, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação da respetiva operação de reabilitação urbana, a qual exigirá nas suas fases de montagem, concertação e implementação, o envolvimento de um amplo número de agentes urbanos públicos e privados e, naturalmente, da própria população

Esta possibilidade encontra-se prevista no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana atualmente em vigor, designadamente, o nº 3 do Artigo 7º, o qual prevê que a aprovação da delimitação de áreas de reabilitação urbana possa ter lugar em momento anterior à aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nessas áreas, produzindo a delimitação de uma área de reabilitação urbana um conjunto de efeitos imediatos, designadamente quanto a benefícios fiscais e outros incentivos, fundamentais para a captação de investimento e para a dinamização das intervenções.

Atendendo a que na área delimitada os principais desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana não se esgotam na recuperação do edificado, colocando-se a um nível mais abrangente da requalificação e revitalização do tecido urbano, o esforço de intervenção irá requerer um investimento direto por parte dos poderes públicos, pelo que se preconiza o desenvolvimento no futuro de uma ORU de tipo sistemático.

A aprovação das delimitações de áreas de reabilitação urbana é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, tendo os respetivos projetos de ser devidamente fundamentados, conforme estabelece o RJRU.

Nesse sentido, e cumprindo integralmente o disposto no n.º 2 do artigo 13.º do RJRU, incluem-se neste documento os seguintes elementos:

- memória descritiva e justificativa da delimitação;
- planta com a delimitação da área abrangida;
- quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU.

Em termos de tramitação legal, o RJRU prevê que após o ato de aprovação da delimitação da área de reabilitação urbana, o projeto seja publicado em Diário da República e divulgado na página eletrónica do município, e ainda remetido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU), por meios eletrónicos.

2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A foz do rio Douro foi, desde tempos remotos, um lugar privilegiado para a fixação de populações que ali construíram as suas vidas e que se transformou num tecido urbano com uma identidade muito própria, justamente em reflexo do seu posicionamento geográfico: ponto de entrada por via marítima para o porto do Porto.

Começou por ser um território de pescadores, pequeno, periférico, com vestígios de assentamentos populacionais que remontam ao paleolítico. No período Romano as atividades relacionadas com o mar permitiram um progressivo desenvolvimento e o crescimento de população neste local. A partir do século XII, a zona da foz do rio foi crescendo como consequência da relevância da cidade do Porto, potenciada pela riqueza económica gerada pelo comércio marítimo que cruzava a Barra do Douro.

A história da Foz do Douro está diretamente relacionada com a "*defesa da Barra*", com destaque para o período entre a segunda metade do século XVI e finais do século XVIII, em que a pirataria assolou intensamente a costa atlântica. O Forte de S. João Baptista, iniciado em 1570 sob autoria do mestre de fortificações Simão de Ruão, tornou-se numa das mais destacadas fortalezas do género em Portugal. O Farol de São Miguel-o-Anjo, capela-farol datada de 1527-1538, constituiu um precioso auxiliar na navegação. Este edifício foi erigido sob a autoria de Francesco de Cremona, que também desenhou a antiga igreja de S. João Baptista (1527-1548) que viria a ser absorvida pela construção do Forte e cuja nave central seria transformada em praça de armas ao ar livre. No seu conjunto terão correspondido às primeiras construções renascentistas em território português.

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

Em 1825 é desenhada a "Planta da Foz do Douro até *Quebrantoens*", da autoria de Luís Gomes de Carvalho, engenheiro militar, um dos muitos projetos realizados à época para melhorar a navegabilidade da barra do Douro. Representa com algum rigor a marginal fluvial e atlântica, surgindo já um espaço urbano contínuo ao longo da marginal até Massarelos. Do lado atlântico o espaço urbano está menos desenvolvido, com uma costa rochosa, ainda sem o molhe de Carreiros construído.

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

A ligação entre a Foz do Douro e Matosinhos, pela orla atlântica, fazia-se por atalhos e carreiros, nem sempre muito seguros. A estrada de Carreiros virá a tomar forma ao longo deste século até se tornar na esplendorosa avenida de Carreiros (atuais avenidas do Brasil e Montevideu). No início do séc. XX a ligação ao centro do Porto e Matosinhos fazia-se pelo elétrico ao longo da margem do rio, mas antes disso, a Companhia Carris de Ferro do Porto inaugurou, na segunda metade do século XIX, a ligação do Porto à Foz e Matosinhos, com a tração a vapor num pequeno comboio conhecido por a "Máquina". A viagem tinha início em Campanhã apenas com as carruagens puxadas por cavalos – "americanos" – e na Boavista fazia-se a troca de tração pela máquina a vapor. Dali o comboio descia a Avenida da Boavista até à Fonte da Moura, de onde infletia pelo monte da Ervilha até ao largo de Cadouços, onde existiu a Estação de Cadouços, paragem obrigatória para abastecimento de água à locomotiva.

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

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

Na segunda metade do século XX é criada uma nova estrutura rodoviária, a rua de Diogo Botelho, que tem por finalidade aproximar a Foz do centro do Porto, ligando o último tramo da rua do Campo Alegre até à Praça do Império, remate da Avenida do Marechal Gomes da Costa. Esta nova artéria situa-se a uma cota intermédia entre a Avenida da Boavista e a via marginal, permitindo deste modo facilitar a conexão urbana, mas também proporcionar a urbanização de terrenos que até então eram apenas mata, campos agrícolas e casas de lavoura.

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

Destaca-se o grande espaço público constituído pelo jardim do Passeio Alegre, o qual se consolidou, durante mais de um século, como o grande *boulevard* da Foz. Mais recentemente a regularização da margem do Douro na Cantareira, cujas obras no muro e rampas de acesso contiveram a margem do rio, criou novos espaços de convivência e lazer, reduziu os riscos provocados pelas intempéries, devolvendo o espaço às atividades piscatórias tradicionais das gentes e cultura locais e também aos modernos modos de vida.

A ARU da Foz Velha abrange uma área de aproximadamente 92 ha, confronta a sul como o rio Douro e a poente como o oceano Atlântico. Parte significativa do limite norte coincide com a rua Diogo Botelho, prolongando-se até à Praça do Império e à rua da Agra, que fecha na perpendicular ao mar. Antes da reorganização administrativa do território de 2013, a ARU delimitada inseria-se quase na totalidade na freguesia da Foz do Douro, estando agora incluída na União das Freguesias de Aldoar, Foz do Douro e Nevogilde1, e ainda numa pequena porção, a nascente, na União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos.

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Entre as caraterísticas demográficas mais salientes da ARU da Foz Velha sobressai o perfil fortemente envelhecido da sua população residente. De acordo com os dados censitários, a proporção de residentes com 65 e mais anos superava a observada no Porto e na freguesia em que se insere. Por outro lado, apenas pouco mais de 10% da população apresentava menos de 15 anos, uma proporção inferior à registada nos restantes espaços de referência. Como consequência, o índice de envelhecimento (rácio entre o segmento mais idoso, com mais de 65 anos, e o mais jovem, entre 0 e 14 anos) atingia na ARU o valor de 244, muito superior ao da cidade (194) e da freguesia da Foz do Douro (188).

[1] Lei nº 11-A/2013 de 28 de janeiro, DR nº 19, 1ª série (Reorganização Administrativa do Território das Freguesias) e Despacho conjunto nº 11540/2013 da Presidência Concelho Ministros e outros Ministérios, de 5 de setembro, DR nº 171, 2ª série.

Em 2011, a ARU da Foz Velha, a Foz do Douro e o Porto apresentavam realidades equiparáveis do ponto de vista da dimensão das famílias. O maior envelhecimento dos residentes na ARU refletia-se, contudo, no facto de 47 % das suas famílias serem compostas por indivíduos com 65 ou mais anos, uma proporção superior à registada na Foz do Douro (41 %) e na cidade do Porto (42 %). Já as famílias com jovens com idade inferior a 15 anos, encontravam-se menos representadas (18 %), face aos valores observados na freguesia (21 %) e no concelho (22 %).

Relativamente aos indicadores sociais, relacionados com a atividade económica, a ARU da Foz Velha apresentava, tal como a freguesia da Foz do Douro, uma situação que, em termos médios, era mais favorável do que a do Porto em domínios como o desemprego e as qualificações. Em 2011, a taxa de desemprego na ARU proposta, apesar de elevada e superior à da Foz do Douro, encontrava-se claramente abaixo do valor registado para o conjunto da cidade. Refletindo o maior envelhecimento da sua população, a proporção de pensionistas e reformados era mais elevada. Com efeito, estes representam 30% da população residente na ARU, comparativamente com o valor de 27 % observado no Porto e 25% na Foz do Douro.

O edificado da ARU da Foz Velha distingue-se pela elevada presença de edifícios de pequena dimensão. Em 2011, três quartos dos edifícios não apresentavam mais de dois pisos e apenas 4 % do total ultrapassavam os cinco pisos, valores que se afastam das médias observadas na Foz do Douro e, sobretudo, no conjunto da cidade.

O panorama estatístico globalmente mais favorável da ARU da Foz Velha, comparativamente com o conjunto da cidade não invalida, porém, a necessidade de se reconhecerem fenómenos de persistência de situações de exclusão que, do ponto de vista habitacional, se manifestam, sobretudo, sob a forma de "ilhas". Estudos posteriores ao recenseamento de 2011 desenvolvidos pelo Instituto da Construção da Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, estabeleceram um diagnóstico detalhado e atualizado desta forma de alojamento operário na cidade, confirmando a sua relevância no caso da ARU da Foz Velha. É o caso, nomeadamente, do "Levantamento e Caracterização das Ilhas do Porto" e do subsequente "Programa Estratégico" (ambos datados de 2015), e, mais recentemente, do "Levantamento municipal das necessidades de realojamento habitacional" (de 2017), que identifica outras situações de precariedade habitacional para além das "ilhas".

Segundo este último levantamento, a totalidade das situações de carência grave situadas na Foz do Douro inserem-se no território da ARU da Foz Velha, tendo sido identificadas 18 situações. Destas, 11 correspondiam a "ilhas" e seis a edifícios unifamiliares, sendo a morada remanescente de um edifício multifamiliar. As 18 situações correspondem a um total de 71 fogos, dos quais 22 se encontravam em situação de carência grave, a que correspondiam outras tantas famílias por realojar.

A definição da Área de Reabilitação Urbana da Foz Velha teve origem no retrato das especificidades deste território do ponto de vista físico, urbanístico, social e de contexto, que fundamenta a identificação de quatro critérios de delimitação. O primeiro critério é de caráter **identitário**, dado que o território da ARU encontra-se delimitado a Norte pela Rua de Diogo Botelho, pela Praça do império e pela Rua da Agra, artérias que estabelecem o limite entre um território dotado de uma forte identidade histórica e áreas de expansão mais recente. Sendo vulnerável a processos abruptos de transformação urbana, a ARU da Foz Velha evidencia simultaneamente uma elevada visibilidade quer entre os residentes no Porto, quer entre visitantes. A sua valorização contribui, deste modo, para o reforço da identidade e coesão do Porto no seu conjunto.

O segundo critério de delimitação relaciona-se com os **constrangimentos urbanos** associados nomeadamente à difícil acessibilidade por transporte público a outras zonas da cidade, em particular ao centro. A ARU da Foz Velha não é servida pelo Metro, sendo a oferta de autocarros relativamente limitada. O elétrico é utilizado essencialmente para fins turísticos. Um segundo

constrangimento urbano relaciona-se com o défice de algumas infraestruturas, em particular no que respeita ao estacionamento, dado tratar-se de uma área de elevada procura associada a atividades de lazer, nomeadamente ao fim de semana. A malha urbana apresenta ainda algumas descontinuidades que deverão ser tratadas numa perspetiva de reabilitação urbana.

O terceiro critério de delimitação relaciona-se com as especificidades da ARU do ponto de vista da **demografia** e do **desenvolvimento social**. Com efeito, e apesar da elevada visibilidade deste território e da sua associação a uma condição sócio-económica elevada e a uma imagem de qualidade e atratividade, persistem problemas sociais relevantes, ainda que nem sempre particularmente visíveis. Existem várias "ilhas" neste território, facto que contribui para a persistência de contrastes significativos no âmbito das condições de habitabilidade. Por outro lado, e à semelhança do observado para o conjunto da cidade, a ARU apresenta uma dinâmica demográfica regressiva e um elevado envelhecimento demográfico, sendo significativo o aumento do número de idosos residindo sozinhos.

A ARU apresenta ainda um défice relativamente à dotação de equipamentos e serviços de proximidade, nomeadamente os relacionados com a saúde, a educação e os serviços postais. Este facto obriga os residentes a realizarem percursos a pé significativos (superiores a 1500 metros), situação agravada pelo perfil envelhecido da população residente.

O quarto critério de delimitação surge associado às **oportunidades de transformação urbana**. Dada a sua posição geográfica no contexto da cidade, a ARU da Foz Velha apresenta um elevado potencial de dinamização que releva da sua forte identidade, da qualidade do seu património arquitetónico e paisagístico e de indicadores socio-económicos globalmente favoráveis, visíveis na capacidade económica de muitos residentes e nas elevadas qualificações escolares. A atratividade da ARU surge frequentemente associada ao desenvolvimento de atividades de lazer, particularmente do desporto informal, dada a disponibilidade de condições para o efeito. Mas é sobretudo no âmbito do turismo que a ARU da Foz Velha oferece um maior potencial de transformação das dinâmicas urbanas. Com efeito, num contexto de forte concentração desta atividade na "Baixa" e no Centro Histórico, torna-se cada vez mais premente a afirmação de polos turísticos alternativos, num movimento de desconcentração que certamente terá a Foz Velha um dos destinos mais óbvios.

Para além dos critérios enunciados anteriormente, a delimitação da ARU tomou em consideração o facto de vir a ser concretizada através de uma operação de reabilitação urbana sistemática, dirigida à revitalização do tecido urbano nas componentes do edificado, da qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e de utilização coletiva.

Enunciados os critérios de delimitação, constatam-se diferentes padrões de estruturação urbana, sociais e espaciais no território abrangido pela ARU da Foz Velha. O território da ARU da Foz Velha possui uma relativa homogeneidade uma vez que coincide, em grande parte, com o núcleo histórico da Foz, facto que se traduz numa forte identidade material e simbólica. No entanto, é possível identificar diferentes padrões de estruturação urbana, os quais, para efeitos do presente diagnóstico, se identificam pelas seguintes unidades territoriais: – Foz Velha, Cadouços, Monte da Luz, Passeio Atlântico, Passeio Alegre, Cantareira e Dona Leonor.

Estas, para além de partilharem a continuidade territorial e seus problemas, contribuem, no seu todo, para fortalecer os propósitos da reabilitação e regeneração urbana da Foz Velha que se pretende alcançar. Para um melhor diagnóstico da situação atual da área a delimitar pelo projeto da ARU, optou-se por estudar cada destas subáreas, estabelecendo as suas diferenças e pontos em comum.

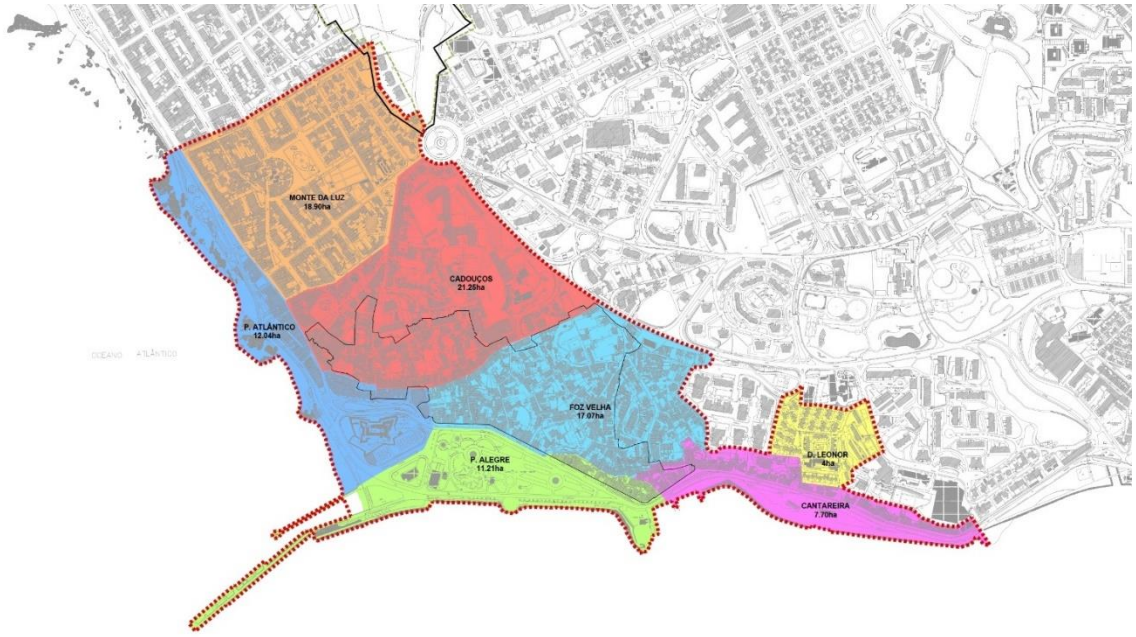

Fig. 11 - Unidades territoriais da ARU da Foz Velha

Foz Velha

Coincide em grande parte com o núcleo histórico classificado da Foz Velha, caraterizado pela densa malha do casario disposto à face das ruas estreitas e sinuosas, em pequenos lotes com edifícios de 2 a 3 pisos, na sua maioria do tipo residencial ou misto, em que o estado de conservação varia entre o razoável e o bom. De entre os edifícios mais significativos merece destaque a Igreja Paroquial de São João Baptista (séc. XVI-XVII-XVIII). Em termos de vivência urbana possui um bom nível de ocupação, quer por residentes quer por visitantes atraídos por uma crescente oferta do setor da restauração e outros serviços. Possui excelentes condições para a implementação de modelos de regeneração urbana que conjugam a salvaguarda do valor histórico e patrimonial com propostas inovadoras de desenvolvimento, qualificadoras deste espaço urbano.

Cadouços

Cadouços, celebrizada pela antiga estação do pequeno comboio a vapor "máquina", estabelece a transição entre a Foz Velha e uma "Foz Nova" de malhas regulares. Caraterizada por lotes estreitos e terrenos de maior dimensão, de edifícios residenciais ou mistos, com volumetrias significativas e funções variadas. Destacam-se as instalações da Universidade Católica do Porto, o Instituto Cultural do Britânico do Porto (Oporto British School) e o condomínio residencial da rua da Cerca. O edificado apresenta-se na generalidade bom, pontualmente com situações de degradação dispersas. A atividade económica possui algum dinamismo devido aos inúmeros estabelecimentos de comércio local, o que contribui para uma vivência urbana significativa. Existem condições favoráveis para a resolução de alguns desequilíbrios urbanos que se manifestam, entre outros, ao nível da mobilidade e dos transportes urbanos, dos equipamentos de proximidade e da qualificação do espaço público.

Monte da Luz

O casario originário surge da ocupação das vertentes do Monte de Nossa Senhora da Luz, em torno da Ermida e, a partir de 1758, do já desativado Farol da Luz (desde 1945). Ponto mais elevado da Foz, com 38 metros, a malha urbana orgânica muito densa, moldada pelo túnel do comboio a vapor

que passava sob o monte, é constituída por edifícios 1 ou 2 pisos, justapostos, preenchendo praticamente todo o lote. Este lugar originário integra-se de forma harmoniosa com a "Foz Nova" de trama ortogonal, planeada, num processo de transformação das moradias e jardins em edifícios de habitação coletiva de 3 a 5 pisos. Destaques para o jardim da praça de Liége (antigo largo do Monte da Luz) objeto de requalificação recente, o Mercado da Foz, de 1944 e o cemitério da paroquial da Foz (1887). Estes atributos configuram uma boa oportunidade para corrigir certas assimetrias que persistem entre setores.

Passeio Atlântico

A frente de mar inóspita, entre a Senhora da Luz e o Molhe de Carreiros, começou a ser urbanizada a partir de 1864, com a construção da Estrada de Carreiros de ligação a Matosinhos, determinante para a morfologia ortogonal da Foz. A frente marítima vocacionada para as atividades balneares e de lazer, proporcionadas pelo amplo passeio público atlântico, enraizou-se nos costumes portuenses. Nesta orla costeira predominam edifícios modernos de 6 pisos, diminuindo para 2 a 3 pisos nas ruas da S.ª da Luz e de São Bartolomeu. Procurada para residência permanente, por classes sociais com maior poder económico, possui uma atividade comercial dinâmica com estabelecimentos variados de segmento superior. O uso intensivo do automóvel, a falta de opções de estacionamento, uma oferta de transportes públicos insuficiente e os riscos naturais inerentes, são suas fragilidades incontornáveis.

Passeio Alegre

A Esplanada do Castelo, a rua do Passeio Alegre e a Avenida de Dom Carlos I, enquadram o jardim do Passeio Alegre, o grande *boulevard* da Foz, aberto ao público em 1892. Elegante e sofisticado, remata a estrada marginal do Porto à Foz construída em 1865. Numa relação privilegiada com o rio e o mar, consolida-se como centro cívico durante a primeira década do século XX. Integra peças escultóricas e arquitetónicas marcantes, tais como os obeliscos prismáticos de Nicolau Nazoni e o quiosque "*Chalet Suíço*" (1873). O caráter romântico e polivalente do jardim, tem-se mantido ao longo do tempo bem adaptado às novas vivências urbanas. Esta unidade abrange a frente urbana a nascente junto do largo da Igreja e rua de Raúl Brandão, e integra palacetes de valor histórico e patrimonial. Possui atributos para uma regeneração urbana equilibrada, orientada para reforço do seu posicionamento territorial.

Cantareira

Antigo núcleo piscatório de pequenas casas e lotes estreitos, transformou-se com a construção do paredão da Cantareira (1857-1869), importante infraestrutura da estrada marginal do Porto à Foz. Embora ocupada por alguns palacetes da burguesia com dois e três pisos, manteve-se a atividade dos pescadores junto ao cais. A frente ribeirinha foi ciclicamente fustigada por forte temporal marítimo, causadora de grande destruição nas casas, haveres e infraestruturas. O molhe norte, articulado com o molhe de Felgueiras, concluído em 2006, reduziu drasticamente o risco de inundação da frente ribeirinha, permitiu a navegabilidade do Douro e devolveu o espaço à vivência urbana. Hoje, a faina da pesca, convive em harmonia com uma utilização lúdica da marginal da Cantareira procurada por muitos forasteiros. Esta é uma área de grande valor paisagístico, com condições ótimas para a aplicação de estratégias de desenvolvimento harmonioso, deste núcleo urbano ainda densamente povoado.

Bairro Rainha D. Leonor

O bairro "Rainha Dona Leonor" entre as ruas da Quinta e do Passeio Alegre, é na verdade constituído por duas tipologias de habitação social municipal: - do lado da Foz do Douro, o bairro de pequenas casas com dois pisos e 150 fogos, de 1953; do lado de Lordelo do Ouro, 5 blocos plurifamiliares, de 1955, muito degradados, parcialmente ocupados por 52 famílias. Entre 2005 e 2011 o bairro, foi alvo de requalificação geral, incluindo a ampliação das áreas úteis através da junção de fogos, resultando um total de 90 moradias unifamiliares. Quanto aos blocos multifamiliares, o projeto em curso prevê a demolição total e a construção de 2 edifícios, com 70 fogos, dos quais 20 serão para o realojamento dos atuais moradores. Sendo previsível uma recomposição social que irá atrair novos residentes, afigura-se um adequado campo de aplicação de novos modelos de regeneração urbana.

2.2. Objetivos a prosseguir

Tendo em consideração a caraterização da área e os critérios utilizados para a sua delimitação, os objetivos estratégicos a prosseguir numa futura operação de reabilitação urbana são os seguintes:

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

No atual contexto económico do Porto, caraterizado pelo desenvolvimento da atividade turística, impõe-se uma estratégia de descentralização dos polos de atratividade, na medida em que uma excessiva concentração da atividade turística na "Baixa" e no Centro Histórico constitui uma das principais ameaças ao desenvolvimento equilibrado da cidade. Deste modo, impõe-se cada vez mais uma crescente diversificação da atividade turística do ponto de vista distribuição geográficas dos fatores de atratividade, dos segmentos de mercado a privilegiar e da distribuição da incidência desta atividade ao longo do ano.

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

Nesse sentido, as intervenções de reabilitação urbana a desenvolver na Foz Velha deverão privilegiar a preservação dos valores e da cultura local, salvaguardando quer o património material, quer o património imaterial. Impõe-se uma atenção acrescida à qualidade arquitetónica das intervenções, à qualificação do espaço público e à memória histórica de um território que outrora detinha uma forte presença piscatória, entre outros exemplos. Tendo em consideração cenários futuros de alterações climáticas, e dada a sua localização geográfica na confluência entre o Douro e o Atlântico, a operação de reabilitação urbana deverá assumir preocupações acrescidas em matéria da resiliência deste território face a fenómenos naturais.

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

Privada de metro, servida por uma rede de autocarros algo limitada e por uma linha de elétrico cujos fins são essencialmente turísticos, a zona ocidental da cidade confronta-se com um elevado défice de acessibilidade. No caso concreto da Foz Velha, esta debilidade surge agravada pela persistência, a nível interno, de descontinuidades na malha urbana que urge ultrapassar.

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

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

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

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

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

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

O breve diagnóstico apresentado anteriormente permitiu constatar que a ARU da Foz Velha apresenta uma situação social globalmente favorável, quando em comparação com o observado no conjunto da cidade. Este retrato global não deve, no entanto, escamotear o facto de a Foz Velha destacar-se pela negativa no contexto da zona mais ocidental da cidade (em particular da antiga freguesia da Foz do Douro) e, principalmente, que subsistem bolsas de carência materializadas sobretudo na presença de "ilhas". Localiza-se ainda na Foz Velha o Bairro Social Rainha Dona Leonor, que carece de recuperação.

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

Implementar um modelo de intervenção eficiente e participado

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

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

O limite da ARU Foz Velha é constituído:

- a norte a rua de Diogo Botelho, a Praça do Império e a rua da Agra (inclui a frente norte deste arruamento, em que a linha de limite está recuada 15 metros relativamente ao plano das fachadas fronteiras);
- a nascente a rua de Sobreiras e o Bairro da Rainha Dona Leonor;
- a poente a orla marítima do Atlântico;
- a sul a barra da foz do Douro e orla ribeirinha do rio.

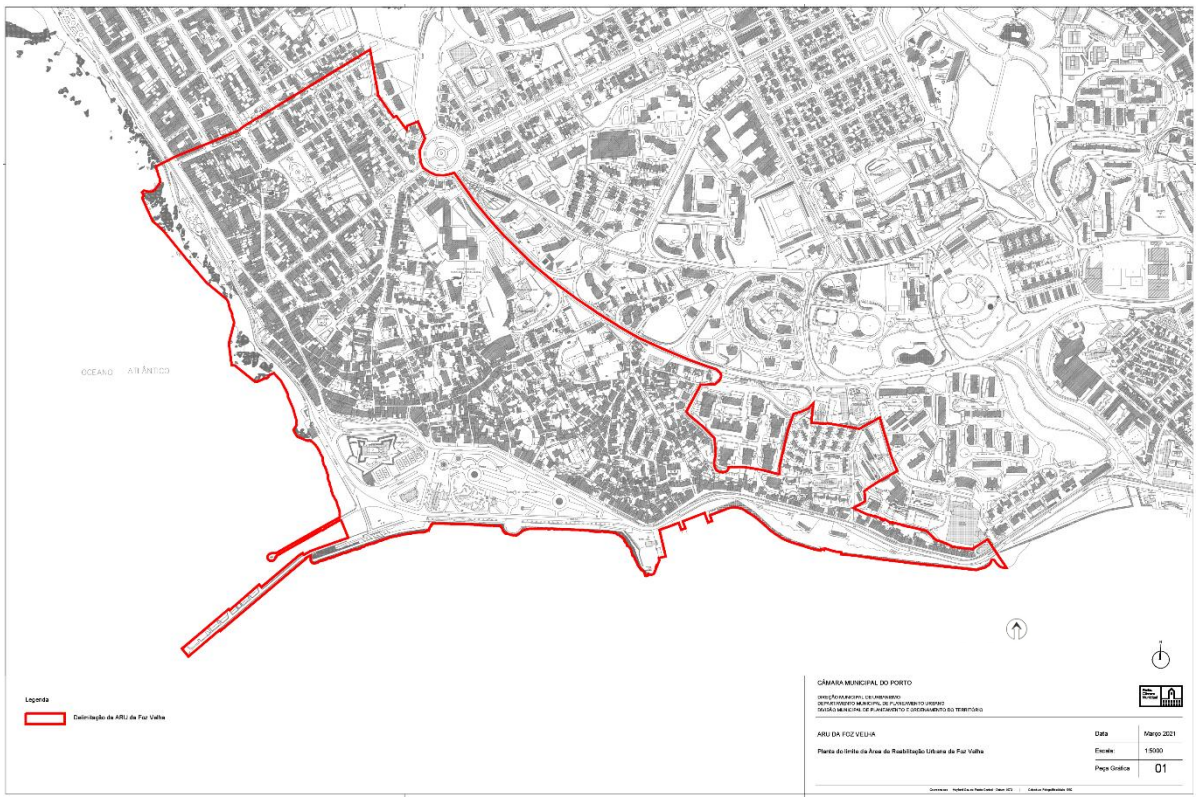

Fig. 2 -2 Planta com o limite da ARU da Foz Velha

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Na delimitação de área de reabilitação urbana, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13º e da alínea a) do artigo 14º do RJRU, o município está obrigado a definir "os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável".

4.1. Impostos Municipais

4.1.1. Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)

4.1.1.1. Artigo 45.º, n.º 1 e 2 a) do EBF, alterado pela LOE/2018

Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, desde que:

- sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, ou do regime excecional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;

E

- em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro;

E

- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área de situação do prédio cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação de estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta foi posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificado de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de

agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

4.1.1.2. Artigo 3.º, 14.º e 15.º do Regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto

Reabilitação urbana sem valorização energética:
Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, sem possibilidades de renovação, desde que:

- -os prédios tenham sido objeto de intervenção de reabilitação, já concluída, promovida nos termos do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional previsto no Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

E

- -Em consequência da intervenção, o estado de conservação dos prédios esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, o nível "bom", nos termos do disposto no Decreto – Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro;

E

- -sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto – Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

Reabilitação urbana com valorização energética:
Ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbanística, pelo período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, renovável por mais 5 anos, dependendo esta renovação de novo requerimento do interessado, desde que se cumpram os requisitos anteriores, bem como os relativos à valorização energética.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação deve ser requerido conjuntamente com a comunicação de início de trabalhos, comunicação prévia ou pedido de licença da operação urbanística.

A certificação da valorização energética compete à Agência de Energia do Porto, mediante apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área de situação do prédio cabe à câmara municipal.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;

- Certificado de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril;

- Certificado de valorização energética, quando se pretenda beneficiar de renovação automática, por igual período, da isenção de IMI

- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação.

4.1.2. Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT)

De acordo com o Artigo 45.º, n.º 1 e 2 b) e c) do EBF, alterado pela LOE/2018
Ficam isentos de IMT:

- as aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição;

- a primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente.

Desde que:

- sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo DL n.º 307/2009, de 23/10, ou do regime excecional do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8/04;

E

- em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto -Lei n.º 266 -B/2012, de 31 de dezembro;

E

- sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia/pedido de licença da operação urbanística.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças da área de situação do prédio cabe à câmara municipal, no prazo máximo de 20 dias a contar da data de determinação de estado de conservação resultante das obras ou da emissão da certificação energética, se esta foi posterior.

Este regime não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Determinação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação;
- Certificado de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto -Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril.

4.2. Taxas Municipais

4.2.1. Taxas de ocupação de domínio público

Redução em 80% do montante das taxas devidas pelo licenciamento de ocupação do domínio público por motivo de obras diretamente relacionadas com obras de construção, reconstrução, conservação, recuperação ou reabilitação do parque edificado, situadas nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Artigo G/16.º, n.º1 alínea a) do Código Regulamentar do Município do Porto.

4.2.2. Taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas

Redução em 50% do montante das taxas devidas pelo licenciamento/ autorização/ admissão da comunicação prévia de operações urbanísticas localizadas na área definida nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana – Artigo G/16.º, n.º1 alínea b) do Código Regulamentar do Município do Porto.

Ficha técnica

Vereador do Pelouro do Urbanismo
Pedro Baganha

Diretor Municipal do Urbanismo
José Duarte

Diretora do Departamento Municipal de Planeamento Urbano
Isabel Martins

Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território
Liliana Cunha

Equipa técnica
Manuel Ribeiro (Arquiteto)
Isabel Rebelo (Arquiteta)
Isabel Carvalho (Historiadora)
André Azevedo (Arquiteto)

Colaboração
Sérgio Basaloco (secretariado)
Paula Azeredo (secretariado)

Março de 2021