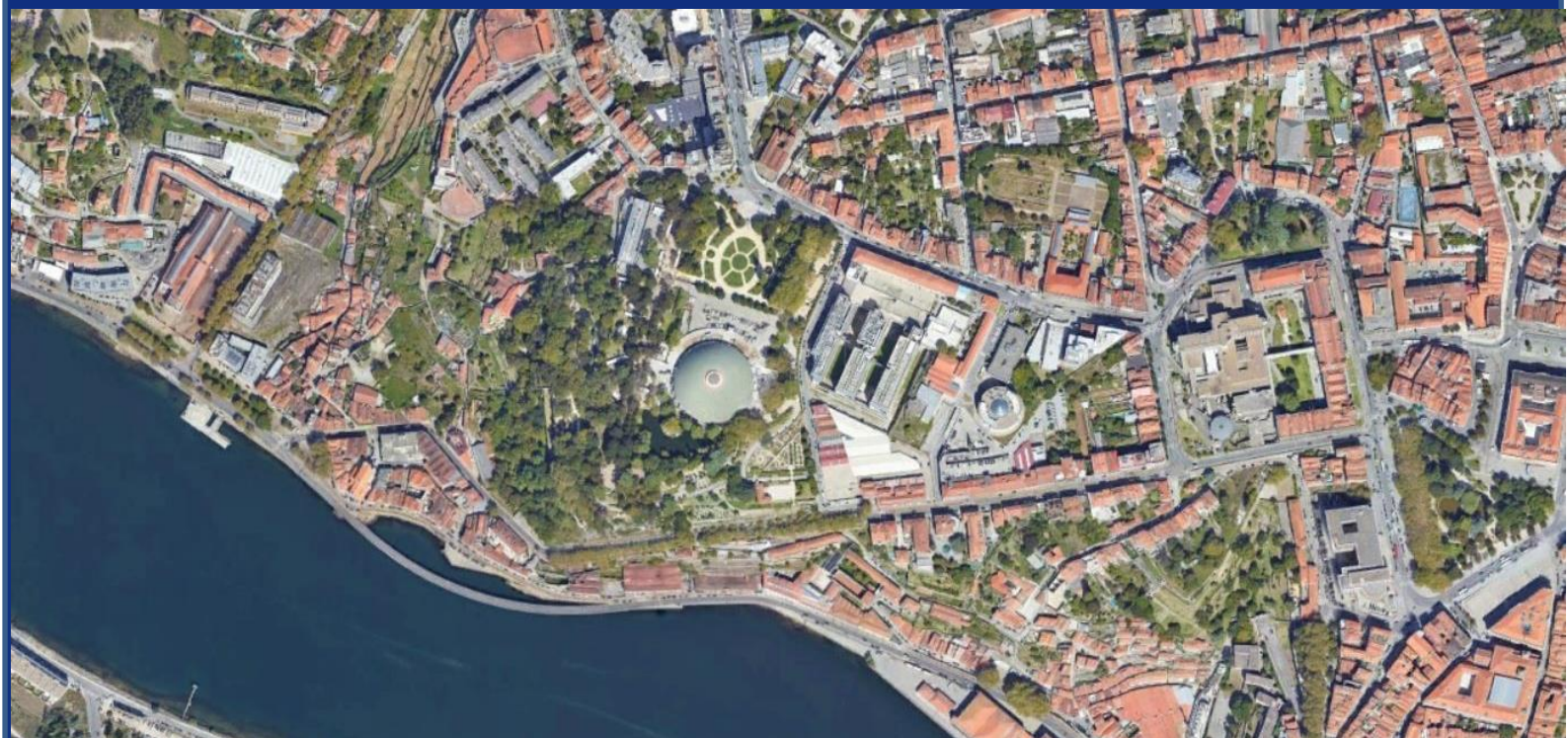


ARU DO BONFIM

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

RELATÓRIO DO PROJETO DE DELIMITAÇÃO
MARÇO 2024



Porto.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO	3
1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA.....	4
1.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	5
1.2. Objetivos a prosseguir.....	9
2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA	10
3. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO. 12	
3.1. Impostos Municipais	12
3.2. Taxas devidas pelo estado de conservação	14
3.3. Regulamento Municipal de Isenções de Impostos.....	14
3.4. Taxas Municipais.....	15

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Enquadramento da ARU do Bonfim.....	5
Figura 2. ARU do Bonfim e respetivas subunidades territoriais	7
Figura 3. Planta com o limite da ARU do Bonfim.....	11

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
CRMP	Código Regulamentar do Município do Porto
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal Sobre Transmissões Onerosas de Imóveis
ORU	Operação de Reabilitação Urbana
PDM	Plano Diretor Municipal
PERU	Programa estratégico de reabilitação urbana
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

INTRODUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Bonfim foi publicada no Diário da República pela primeira vez em 2015, através do Aviso n.º 1182/2015, de 2 de fevereiro. Depois, 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 operação de reabilitação urbana (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.

O Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, na redação atual, prevê que a aprovação da delimitação de ARU possa ter lugar em momento anterior à aprovação da ORU na respetiva área, aplicando-se um conjunto de efeitos imediatos, designadamente benefícios fiscais e outros incentivos, fundamentais para a captação de investimento e para a dinamização das intervenções. Por outro lado o RJRU estabelece também no artigo 15.º que, caso da aprovação da delimitação de uma ARU não aconteça em simultâneo com a aprovação da respetiva ORU, a delimitação caduca se a ORU não for aprovada no prazo de três anos. Encontrando-se a expirar o período de vigência da ARU do Bonfim e não sendo, em tempo, ainda possível submeter a deliberação a respetiva ORU, opta-se por proceder a nova delimitação desta ARU.

A presente proposta de delimitação mantém os objetivos e os critérios de delimitação estabelecidos em 2021 para a ARU, remetendo-se para mais tarde a aprovação da respetiva ORU.

Os desafios que se colocam à ARU do Bonfim, em matéria de reabilitação urbana, não se cingem à recuperação do edificado, abrangem também a revitalização e a requalificação do tecido urbano, numa intervenção integrada através de investimento público a programar numa ORU de tipo sistemática, e a definir pelo programa estratégico de reabilitação urbana (PERU).

A aprovação da delimitação devidamente fundamentada da ARU é, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º de RJRU, da competência da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, e conforme 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.

Por fim, o ato de aprovação da delimitação da ARU do Bonfim, será, conforme dispõe o RJRU no seu artigo 13.º, n.º 4 e n.º 5, publicado em Diário da República, divulgado na página eletrónica do Município, e ainda remetido ao Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana (IHURU), por meios eletrónicos.

1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

O tecido urbano desta ARU teve origem no assentamento das populações ao longo das antigas estradas para Vila Real e Régua, caminhos de Gondomar (como o Caminho do Padrão de Campanhã, a atual rua do Heroísmo), e das estradas para Valongo e Penafiel (antiga Estrada do Pão, atual rua do Bonfim). A fisionomia e paisagem do local foi sendo alterada sobretudo no século XIX, quando foi criada a freguesia do Bonfim pelo Decreto de 11 de dezembro de 1841 durante o reinado de D. Maria II, desmembrada das freguesias de Santo Ildefonso, Sé e Campanhã. Entre a segunda metade do século XIX e o século XX surgiram inúmeras fábricas e manufaturas que fixaram mão-de-obra oriunda do mundo rural. Abriam-se ruas sobre antigas quintas, como as de Sacais (atual avenida Camilo e rua António Granjo) ou do Poço das Patas (hoje Campo 24 de Agosto). O Bonfim era neste tempo o principal polo industrial da cidade, destacando-se as indústrias de tecidos e sedas, de chapéus e de cerâmicas, tais como a Fábrica de Manuel Pinto de Azevedo (antiga fábrica de tecidos do Bonfim), a Fábrica de Sedas Nogueira ou a Fábrica de Curtumes Gaspar Rodrigues Cardoso & C^a. Suc.

A grande presença de fábricas na zona oriental da cidade levou à proliferação de conjuntos habitacionais dispostos ao longo dos logradouros das casas situadas nas frentes de rua, as designadas “ilhas” do Porto. Com a crescente industrialização, acentuou-se a procura de habitação operária e o modelo da ilha foi aquele que mais proliferou, como aconteceu nas ruas de S. Vítor, de Gomes Freire e na Praça da Alegria. Em paralelo, comerciantes, industriais e abastados brasileiros foram construindo vários palacetes, tais como a casa da Viúva de Forbes (atual Faculdade de Belas-Artes), a casa dos Viscondes de Bóbeda ou a casa dos Wright (atual sede da Águas do Porto), introduzindo soluções arquitetónicas inovadoras.

A partir de meados do século XX, e fortemente influenciada pela crise petrolífera dos anos 70, verifica-se uma tendência de desativação das antigas fábricas, surgindo enormes edifícios em estado de abandono. Na viragem do século, a dinâmica económica local estava sobretudo assente no pequeno comércio e na restauração, com recurso a mão-de-obra local.

O espaço da cidade a que corresponde à ARU do Bonfim é hoje um território complexo no qual residem cerca de 18.500 habitantes, segundo os dados dos censos de 2021. Localizado numa posição intermédia, de charneira, entre a Baixa e Campanhã, apresenta um tecido urbano em consolidação que começa a ser influenciado por procuras residenciais, funcionais e económicas recentes. Subjacente a estas procuras está o reconhecimento de que a zona oriental da cidade oferece interessantes oportunidades de negócio, mas sobretudo oportunidades ao nível das condições de vida e de bem-estar da população.

Apesar de todo o potencial de transformação que encerra, a ARU do Bonfim apresenta vulnerabilidades múltiplas, nomeadamente, a concentração de problemas sociais decorrentes da elevada proporção de população idosa (28,5%), superior à média da cidade, até aos baixos índices de escolarização.

No que se refere ao alojamento, os dados de 2011, apontavam para uma percentagem significativa de alojamentos de pequena dimensão¹ (24% com menos de 50 m², contra 17% no Porto) e um valor elevado de fogos arrendados (53%, face a um valor de 44% na cidade).

¹ Variável não disponível nos Censos de 2021.

Justamente no que se refere ao mercado de arrendamento, segundo dados recentes, registou-se a partir de 2015, um crescimento acentuado de unidades residenciais para uso turístico.

O tecido económico apresenta-se relativamente diversificado, muito assente no comércio de proximidade, mas também na representação de oficinas de diversas artes, na restauração e em atividades empresarias relacionadas com a indústria e outras formas de comércio.

A ARU do Bonfim exhibe, tal como atrás foi referido, atributos consideráveis, que compreendem, desde logo, a qualidade urbanística e o potencial ecológico de alguns dos seus espaços interiores, bem como a dotação infraestrutural, sobretudo ao nível da mobilidade e transportes, que poderá ser, indiscutivelmente, melhor potenciada. Dado o carácter diversificado dos problemas e oportunidades, afigura-se como ajustada a este contexto de intervenção uma operação de reabilitação urbana integrada, de tipo sistemática.

Na Figura 1 apresenta-se a delimitação da ARU do Bonfim em conjunto com as ARU do centro do Porto publicadas em 2018.

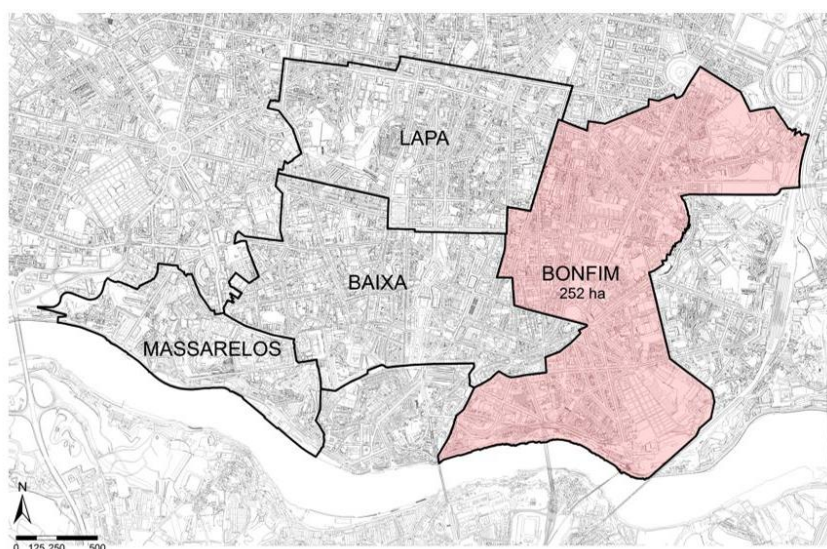


Figura 1. Enquadramento da ARU do Bonfim

1.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A ARU do Bonfim localiza-se numa posição intermédia entre o centro tradicional consolidado e tecidos urbanos maioritariamente menos estruturados e qualificados na zona oriental, para os quais o Município pretende desenvolver uma estratégia de crescente integração e afirmação, tendo em vista combater as assimetrias de desenvolvimento manifestamente existentes. No quadro desta estratégia para a zona oriental, começam a afirmar-se vários territórios-âncora com elevada capacidade de desenvolvimento, isto é, de acomodar habitação, atividade económica e novos equipamentos.

Entre estes, destaca-se a área das Antas, como uma centralidade alternativa às tradicionais Baixa e Boavista, para a qual foi já desenvolvido um Plano de Pormenor. De referir igualmente a aprovação da ORU de Campanhã-Estação, bem como os projetos de dinamização da envolvente ao matadouro e à Praça da Corujeira, previstos no âmbito da ORU da Corujeira e, ainda, a delimitação da ARU de Azevedo.

Paralelamente a esta realidade, associada a processos de desenvolvimento mais “programados”, observam-se cada vez mais, sobretudo na metade sul da ARU proposta, dinâmicas urbanas equivalentes às instaladas na Baixa e no Centro Histórico, frequentemente ligadas ao turismo. Mais recentemente têm surgido, igualmente, vários investimentos no setor das indústrias criativas e, de um modo mais abrangente, no espetro alargado das atividades da economia do conhecimento.

O posicionamento intermédio da ARU do Bonfim face a este conjunto diversificado de tendências requer uma atenção redobrada a aspetos como a **estruturação do território** e a **coesão sócio-territorial**, dois dos critérios considerados na delimitação desta área de reabilitação urbana.

Um terceiro critério relaciona-se com a **qualidade urbanística, arquitetónica e paisagística** observada em grande parte da ARU, em particular no seu setor mais a sul. A presença da frente fluvial e a qualidade do desenho urbano e da arquitetura oitocentista no território da avenida de Rodrigues de Freitas e espaço envolvente oferecem uma oportunidade de desenvolvimento urbano associada ao turismo, aos serviços de maior valor acrescentado e às indústrias criativas. Estes atributos são tanto mais salientes quanto se constata que este território dispõe ainda de um conjunto significativo de espaços de dimensão razoável (antigas fábricas e oficinas) favoráveis à localização de várias destas atividades. Por outro lado, preserva ainda um forte carácter identitário que se ajusta à generalidade das preferências dos profissionais qualificados. Os processos de reabilitação urbana nesta área deverão assim atender ao equilíbrio entre as dinâmicas de criação de emprego e a salvaguarda dos valores socioculturais que estão na origem da sua atratividade.

Um quarto critério de delimitação relaciona-se com a **necessidade de colmatar as carências socioeconómicas** presentes em diferentes setores da ARU, particularmente os que apresentam uma maior concentração de “ilhas” e outras situações extremas de alojamento precário. Estas situações estão presentes sobretudo nas Fontainhas e nas Eirinhas, encontrando-se no entanto disseminadas por diferentes pontos da ARU, nomeadamente na envolvente à rua de Santos Pousada. A estas dificuldades somam-se as que remetem para as crescentes necessidades de equipamentos e serviços orientados para uma população envelhecida, observáveis em grande parte do Porto.

Enunciados os critérios de delimitação desta ARU, deverá atender-se à necessidade de considerar subunidades territoriais com características próprias, como será o caso das unidades delimitadas na Figura 2 – Duques, Fontainhas, Nova Sintra, Fernão Magalhães, Eirinhas, Santos Pousada e Antas – possuidoras de estrutura, vivência e carácter distintivo. 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 área oriental do Porto.

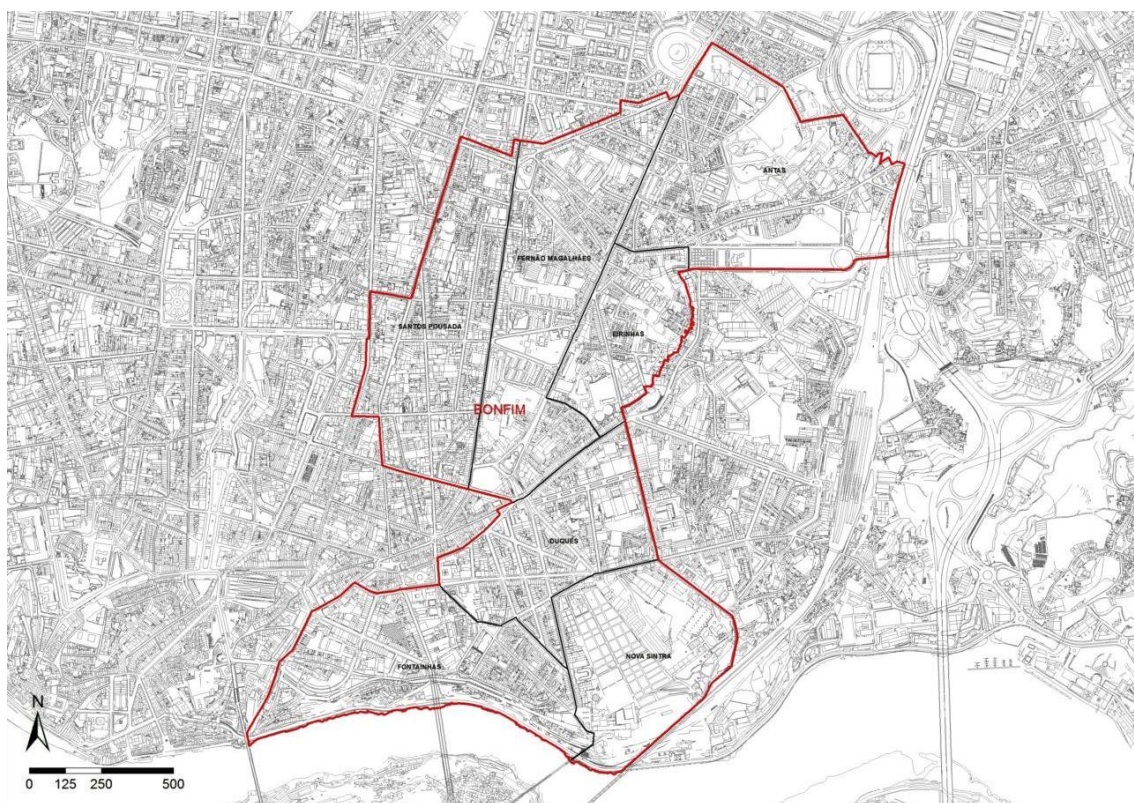


Figura 2. ARU do Bonfim e respetivas subunidades territoriais

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 (*Pata de Ganso, Trivium ou Tridente*). Mantém hoje grande parte do edificado da época e representa um conjunto de quarteirões 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.

Santos Pousada – É constituída por um tecido urbano estruturado durante o século XIX, mas só concluído durante a primeira parte do século XX, na envolvente ao tramo sul da avenida 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 e a torre 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 alameda 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 Bela-vista, (adquirido em 1979 pelo município à família Cálem), uma frondosa mancha verde pública renovada em 1990, que possui soberbas vistas sobre o vale de Campanhã e o rio Douro. No imponente edifício da quinta da Bela-vista (antigo Instituto Moderno) 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.

Na definição do limite da ARU, e para além dos critérios de delimitação acima enunciados, tomou-se em consideração o facto de esta ARU 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 de utilização coletiva. Nas situações em que a ARU não faz fronteira com área de reabilitação delimitada, o critério foi de incluir sempre que possível ambos os lados das frentes urbanas do arruamento, em que a linha de limite está recuada 15 metros relativamente ao plano das

fachadas fronteiras. Nas zonas de fronteira com as ARU adjacentes², o limite é coincidente com o limite destas.

1.2. Objetivos a prosseguir

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

Estruturar o território, qualificando eixos estruturantes, valorizando potenciais centralidades e colmatando malhas urbanas

A ARU do Bonfim distingue-se pelo seu posicionamento intermédio entre a centralidade dominante da Baixa e as centralidades emergentes ou propostas situadas na zona Oriental, em particular as Antas e o território envolvente à estação de Campanhã. Encontra-se, deste modo, numa posição privilegiada para beneficiar dos efeitos de difusão das dinâmicas urbanas com origem nestes polos. O pleno aproveitamento destas oportunidades requer, contudo, um esforço de estruturação do seu território associado à afirmação de três eixos fundamentais: o troço da Avenida de Fernão de Magalhães que estabelece a ligação entre as Antas e a centralidade emergente do Campo 24 de Agosto; o eixo Bonfim-Campanhã, desenvolvendo-se de forma capilar entre a Baixa e a ARU de Campanhã-Estação; e a alameda 25 de Abril, que reforça a ligação entre as ARUs do Bonfim e da Corujeira.

Dadas as profundas diferenças entre cada um destes eixos, as respostas a desenvolver serão, naturalmente, diversificadas. A avenida de Fernão de Magalhães detém já um papel estruturante no tecido urbano do Porto, devendo as intervenções situar-se ao nível da requalificação dos espaços públicos e do edificado, assim como do redimensionamento das vias e dos passeios. O eixo Bonfim-Campanhã é já alvo do alargamento das dinâmicas localizadas na Baixa contando, para tal, com uma elevada qualidade urbanística e arquitetónica e com a disponibilidade de espaços adequados à fixação de novas atividades económicas. Haverá, neste caso, que reforçar, em particular, a captação de empresas que gerem emprego jovem e qualificado, reproduzindo instalações já concretizados na avenida de Rodrigues de Freitas, na rua do Heroísmo e na avenida de Camilo. Quanto à alameda 25 de Abril, tratando-se de uma via de construção mais recente, a sua qualificação passa sobretudo pela colmatação das malhas urbanas através da abertura de novas frentes de urbanização nas suas margens e a consequente fixação de novas funções urbanas.

Reverter o processo de declínio demográfico, melhorando as condições habitacionais da população residente e atraindo novos habitantes

Tratando-se de um território relativamente vasto e heterogéneo, a ARU do Bonfim apresenta-se diversificada do ponto de vista das condições residenciais. Sobretudo nas frentes fluvial (Fontainhas) e a nascente da avenida de Fernão de Magalhães (Eirinhas), a concentração de “ilhas” é ainda considerável. Subsistem défices de infraestruturação e muitos alojamentos apresentam-se fortemente degradados ou, pelo menos, inadequados face às atuais exigências

² ARU da Baixa, de Campanhã e da Lapa.

de conforto. Por outro lado, a ARU do Bonfim apresenta problemas de declínio demográfico que, sem atingirem as proporções registadas na Baixa, não deixam de acompanhar as tendências globais observáveis na maior parte da cidade. Os índices de envelhecimento continuam a aumentar, exigindo uma resposta adequada do ponto de vista da dotação de espaços públicos, de equipamentos e de serviços coletivos adaptados a esta realidade.

A ARU do Bonfim reúne, no entanto, condições para a implementação de uma estratégia de atração de novos residentes. Encontrando-se rodeado de centralidades consolidadas, emergentes ou propostas em diferentes documentos estratégicos, bem dotado de infraestruturas de mobilidade, este território apresenta-se particularmente favorável para a fixação de uma população jovem e qualificada, desde de que as condições de funcionamento do mercado imobiliário contribuam para essa evolução. Tal implica uma articulação entre as medidas de reabilitação urbana adotadas à escala local e uma abordagem mais ampla, centrada numa maior acessibilidade do mercado residencial do Porto aos segmentos da população com rendimentos intermédios.

Valorizar a qualidade ambiental e paisagística, criando corredores ecológicos, e aumentando a resiliência deste território face a fenómenos naturais

A presença da frente fluvial e do parque de São Roque da Lameira, o elevado número de arruamentos arborizados, de logradouros privados e de quarteirões recuperáveis, assim como a relativa proximidade do parque Oriental, conferem à ARU do Bonfim condições excecionais para o fortalecimento da estrutura verde da cidade. Existem, nomeadamente, condições para o desenvolvimento de corredores conectando o sistema de mobilidade (em particular de mobilidade suave) com o sistema ecológico, contribuindo deste modo para a preservação da biodiversidade e para a fruição da cidade ao longo de percursos confortáveis. A ligação das Antas ao Douro constituirá uma oportunidade singular para um projeto deste tipo.

Tendo em consideração cenários futuros de alterações climáticas e dada a sua localização geográfica no vale do Douro, a operação de reabilitação urbana deverá assumir preocupações acrescidas em matéria da resiliência deste território face a fenómenos naturais.

Implementar modelos de intervenção eficientes e participados

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.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

O limite da ARU do Bonfim é assim definido:

- 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 tardoz 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;

A ARU do Bonfim tem uma área territorial de aproximadamente 252 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 49 hectares. Foram contabilizados 155 quarteirões e cerca de 6000 edifícios. A delimitação está representada na Figura 3 e na Peça Gráfica 1, anexa.

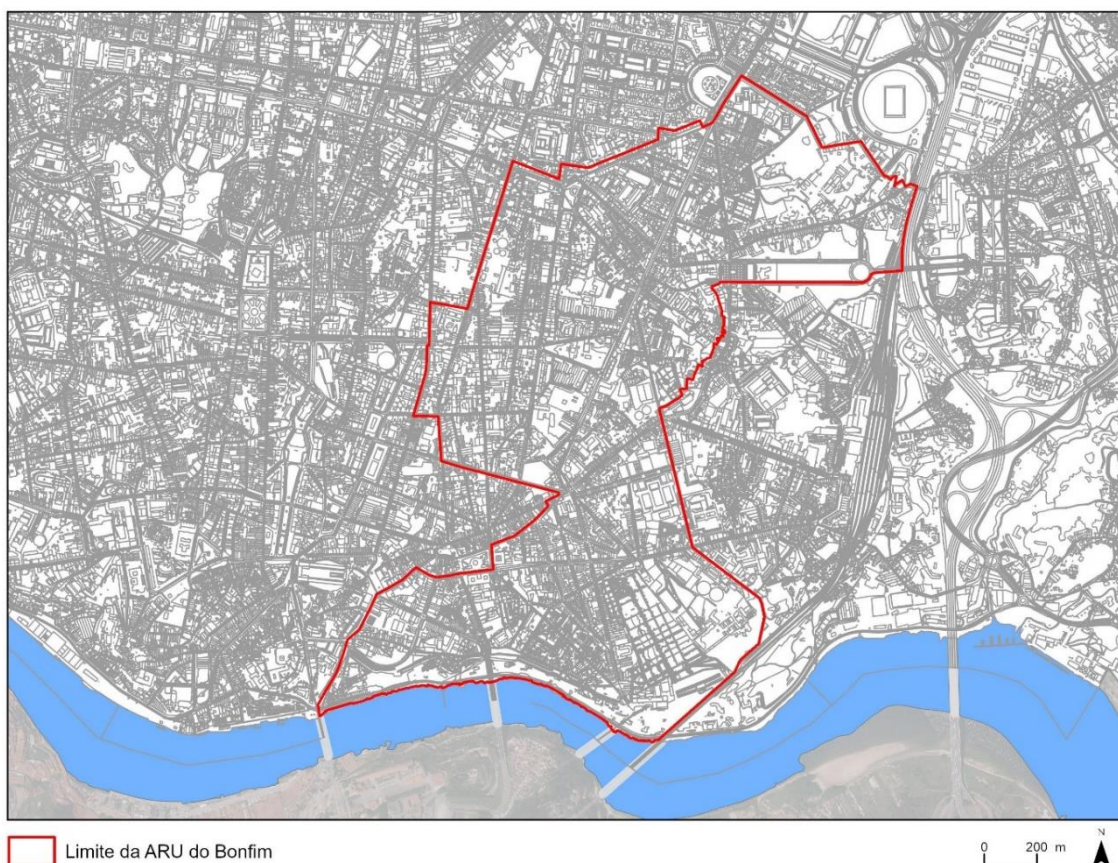


Figura 3. Planta com o limite da ARU do Bonfim

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

Na delimitação da ARU, nos termos da alínea c) do n.º 2 do artigo 13.º e da alínea a) do artigo 14.º do RJRU, 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*”.

3.1. Impostos Municipais

Imposto Municipal sobre Imóveis

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º 2 do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação (Estatuto dos Benefícios Fiscais - EBF), ficam isentos de IMI os prédios urbanos objeto de reabilitação urbana, pelo período de 3 anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, desde que:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- e
- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- e
- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

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

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

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

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;

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

Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º 2 b) e c), do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação (EBF), 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 Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- e
- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- e
- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

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

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

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

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana que compete à entidade licenciadora;
- Certificação do nível de conservação do prédio antes do início e no termo das ações de reabilitação;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

3.2. Taxas devidas pelo estado de conservação

De acordo com o artigo 45.º, n.º 1 e n.º2, alínea d) do Decreto-Lei n.º 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação (EBF), beneficiam de redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação, os imóveis que:

- Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do RJRU aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- e
- Em consequência da intervenção o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- e
- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

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

3.3. Regulamento Municipal de Isenções de Impostos

De acordo com os artigos 1.º, 2.º, 3.º, 14.º e 15.º do Regulamento de Isenções de Impostos Municipais do Município do Porto, na sua atual redação, beneficiam de isenção de IMI, prédios objeto de reabilitação urbana com e sem valorização energética.

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 RJRU, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua redação atual, ou do Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- e
- Em consequência da intervenção, o estado de conservação dos prédios esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, o nível “bom”, nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro;
- e
- Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho.

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 a apresentação de Certificado Energético e documentação relacionada no âmbito do Sistema de Certificação Energética dos Edifícios.

A comunicação do reconhecimento ao serviço de finanças territorialmente competente cabe à câmara municipal.

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

Procedimento para reconhecimento da isenção:

- Certificação da execução da ação de reabilitação urbana pela entidade licenciadora;
- Certificação de cumprimento dos requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o Decreto-Lei n.º 101-D/2020, de 7 de dezembro, sem prejuízo do disposto no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho;
- Certificação 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.

3.4. Taxas Municipais

Isenções e reduções em matéria de reabilitação urbana

De acordo com o artigo G/16.º do Código Regulamentar do Município do Porto (CRMP):

1. Tendo em vista a promoção da reabilitação urbana da cidade, nas áreas de reabilitação urbana aprovadas nos termos do RJRU, é reduzido em 50% o montante das taxas previstas neste CRMP e devidas pelo licenciamento / autorização / comunicação prévia de obras de reabilitação, excluindo a ocupação do domínio público.
2. O montante das taxas devidas pelos licenciamentos ou comunicações anuais renováveis de publicidade e ocupação do domínio público, quando tenham por objeto locais em que ocorreram obras de requalificação urbana é reduzido no valor correspondente ao período de duração das obras.
3. Se as obras de requalificação urbana se tiverem iniciado no ano anterior ao do licenciamento ou comunicação e se mantiveram nesse ano por um período igual ou superior a seis meses, inviabilizando assim a utilização plena dos factos, há lugar a uma isenção total das taxas referidas no número anterior.

Ficha Técnica

Vereador, Pelouro do Urbanismo e Espaço Público e Pelouro da Habitação

Pedro Baganha

Diretor Municipal de Desenvolvimento Urbano

José Duarte

Diretora do Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Susana Bettencourt

Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

Rita Lopes

Equipa técnica

Manuel Ribeiro

Mónica Santos

Paulo Costa

Março de 2024

Direção Municipal de Desenvolvimento Urbano

Departamento Municipal de Planeamento Urbano

Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território

dmpot@cm-porto.pt

