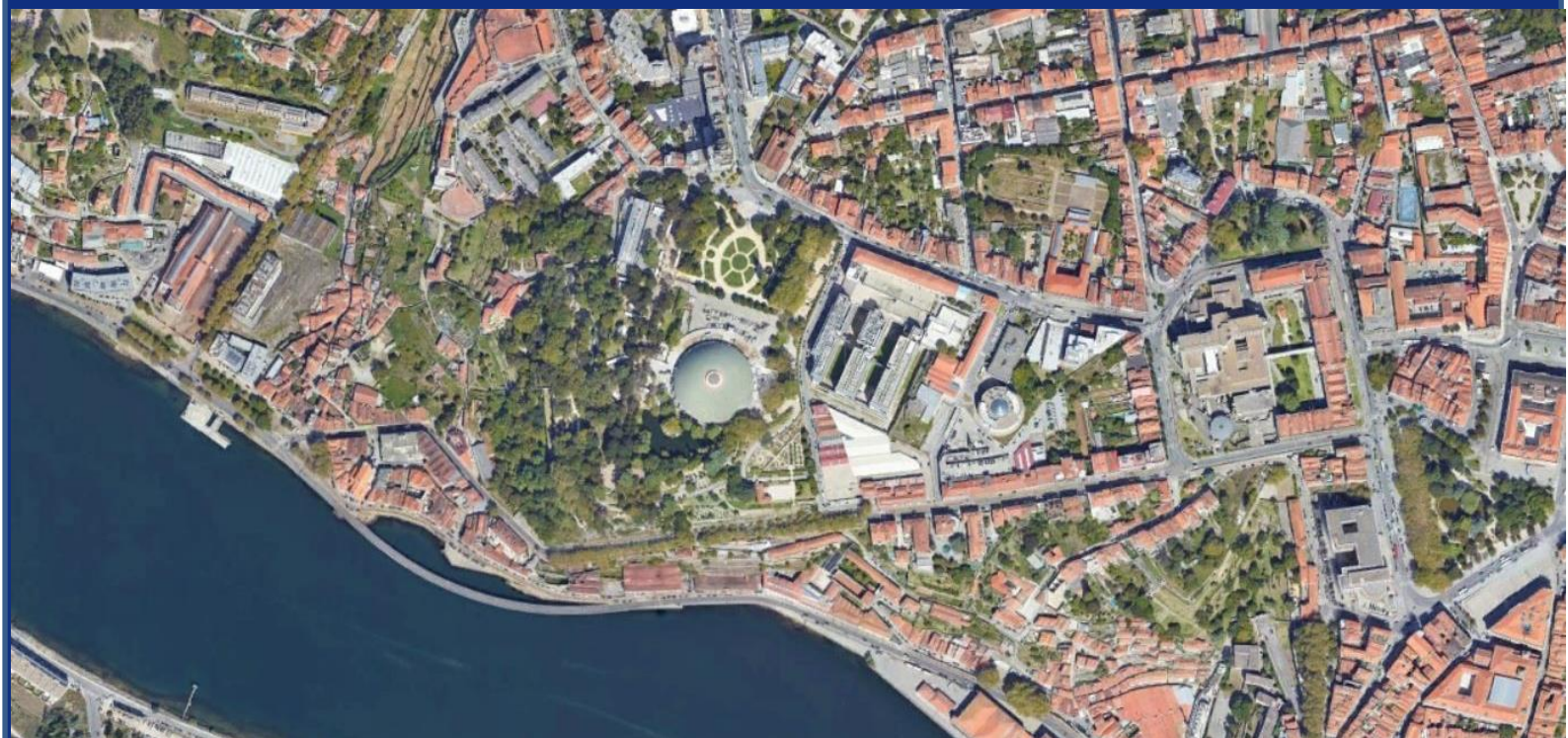


ARU DA LAPA

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	8
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 da Lapa	5
Figura 2. ARU da Lapa e respetivas subunidades territoriais	6
Figura 3. Limite da ARU em 2021 e proposta para a nova ARU da Lapa	10
Figura 4. Planta com o limite da ARU da Lapa	11

SIGLAS E ACRÓNIMOS

ARU	Área de Reabilitação Urbana
CRMP	Código Regulamentar do Município do Porto
EBF	Estatuto dos Benefícios Fiscais
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
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

INTRODUÇÃO

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Lapa 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, 2.ª série, n.º 66, 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 no Diário da República, através do Aviso n.º 7763/2021, 2.ª série, n.º 81, de 27 de abril.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, 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 da Lapa e não sendo, em tempo, ainda possível submeter a deliberação a respetiva ORU, opta-se por proceder a nova delimitação desta ARU.

A alteração ao limite da ARU da Lapa decorre da importância do projeto de loteamento de Monte Pedral, na promoção da habitação acessível do município. A ARU mantém os objetivos e os critérios de delimitação estabelecidos em 2021, remetendo-se para mais tarde a aprovação da respetiva ORU.

Os desafios que se colocam à ARU da Lapa, 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 14.º do RJRU.

Por fim, o ato de aprovação da delimitação da ARU da Lapa, será, conforme dispõe o RJRU (artigo 13.º, n.º 4 e n.º 5) 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.

1. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A estruturação da Lapa, área originalmente rural, afastada do centro da cidade, desenvolve-se nos inícios do século XVIII, através da antiga rua de Santo Ovídio (antigo Caminho de Germalde), importante eixo em direção a Braga. É no lugar do Monte de Germalde, a norte do Campo de Santo Ovídio, que em 1755, por iniciativa do cônego da Sé de S. Paulo (Brasil), foi lançada a primeira pedra da construção da Igreja da Lapa, no lugar do pequeno templo dedicado à Nossa Senhora da Lapa das Confissões. À época de João de Almada e Melo (1782) assiste-se à abertura de novas ruas e à ampliação do Campo de Santo Ovídio que dará lugar ao Campo da Regeneração e no século XX a denominada Praça da República, juntamente com o Quartel-general e a Igreja da Lapa, constituem parte de um conjunto de grande valor urbanístico e patrimonial, que se estende para nordeste, ao longo dos arruamentos de residências da burguesia portuense até à Praça do Marquês de Pombal.

Nos dias de hoje, a área da Lapa apresenta um conjunto de espaços públicos e de edificado com grande potencialidade para a consolidação de espaços residenciais, aliada a condições favoráveis de mobilidade urbana conferida, desde logo, pela rede de metro que na área possui duas linhas de serviço com três estações – Lapa, Faria Guimarães e Marquês.

Predominantemente habitacional, possui uma base económica predominante de serviços e um comércio diversificado, constitui o um espaço urbano atrativo para novos residentes, combinando uma atmosfera de tranquilidade com a qualidade arquitetónica e a boa dotação de equipamentos nas áreas da saúde, ensino e lazer.

A ARU da Lapa, que de acordo com o último Censo apresentava uma população residente de aproximadamente 12500 indivíduos, possui uma forte ligação, com a Baixa, e com a Boavista num tecido urbano bem consolidado e atrativo para a dinâmica do alojamento local.

Este território enfrenta, no entanto, desafios estruturais que decorrem da progressiva desqualificação dos espaços públicos e do parque edificado, para além de subsistirem problemas de carácter social relacionados com o isolamento de idosos e o défice de qualificações de uma grande parte da população. De acordo com o Censo de 2021, viviam na ARU da Lapa mais de 13.000 pessoas, sendo a proporção de idosos (com 65 ou mais anos de idade) de 26%. A densidade populacional de cerca de 9000 hab/Km², facto que evidencia uma clara vocação residencial deste território.

Situando-se nas proximidades de dois dos principais polos de emprego da cidade - Baixa e Boavista - a Lapa não se apresenta, no entanto, particularmente especializada em funções económicas. O volume de emprego (5.470 postos de trabalho em 2017¹) é consideravelmente inferior à população residente em idade ativa registada no último recenseamento (7.977 indivíduos).

Em síntese, a ARU da Lapa encerra atributos consideráveis que compreendem, desde logo, a valia patrimonial e identitária dos seus monumentos e praças, bem como a qualidade arquitetónica de uma parte considerável do edificado residencial. Acresce uma boa dotação ao nível das infraestruturas de mobilidade. Assim, os principais desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana prendem-se com a recuperação do edificado degradado, bem como o investimento programado nas infraestruturas e espaços de utilização coletiva, apostando na

¹ Fonte: Informa D&B.

revitalização sustentada do ambiente urbano. Dado o carácter diversificado dos problemas e oportunidades, afigura-se como ajustada a este contexto a opção por uma operação de reabilitação urbana integrada, de tipo sistemática.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação da ARU da Lapa em conjunto com as ARU do centro do Porto.

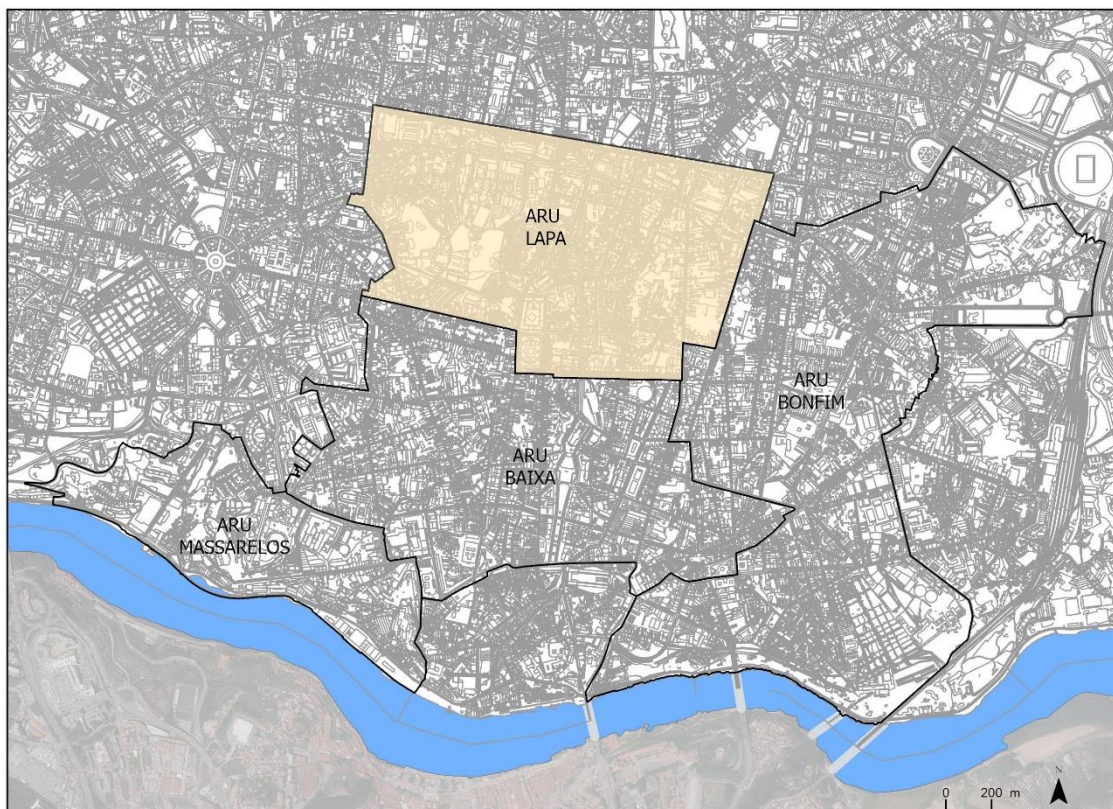


Figura 1. Enquadramento da ARU da Lapa

1.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A ARU da Lapa apresenta condições favoráveis à inversão do declínio demográfico que, à semelhança da maior parte do Porto, tem vindo a registar desde há várias décadas. Trata-se de uma zona relativamente bem servida de transportes públicos, em que grande parte do seu edificado apresenta características arquitetónicas atrativas do ponto de vista de um conjunto diversificado de potenciais residentes. Além disso, esta ARU encontra-se geograficamente próxima dos dois principais polos de emprego do Porto, nomeadamente a Baixa e a Boavista, assim como de importantes equipamentos sociais. Em conjunto, estes atributos concorrem para a delimitação da ARU da Lapa tendo por base um critério de oportunidade de **inversão do declínio demográfico**. No entanto, para que esta oportunidade possa ser concretizada, outros critérios terão de ser observados, sobretudo os que remetem para a persistência de diversos tipos de carências.

As más condições de alojamento, incluindo a persistência de “ilhas” e de situações comparáveis de **carência habitacional**, constituem um segundo critério de delimitação da ARU. Com efeito, apesar de esta realidade nem sempre ser perceptível, dado que os casos mais extremos (na

Bouça e no Leal, por exemplo) não são visíveis por quem transita nos principais arruamentos, verifica-se que constitui ainda um sério problema social por resolver.

Um terceiro critério, mais facilmente identificável, é a **desqualificação urbanística**, nomeadamente em locais que reúnem condições para a afirmação de centralidades alternativas às já consolidadas nas zonas mais centrais da cidade. A Praça da República constitui o exemplo mais evidente desta realidade, dado concentrar um amplo conjunto de problemas, do congestionamento automóvel à desqualificação estética, dos sentimentos de insegurança à poluição sonora e atmosférica.

No quadro desta ARU da Lapa foram identificadas cinco subunidades territoriais: Lapa, Bouça, Fontinha, Marquês e Doze Casas, possuidoras de estrutura, vivência e carácter distintivo (Figura 2).

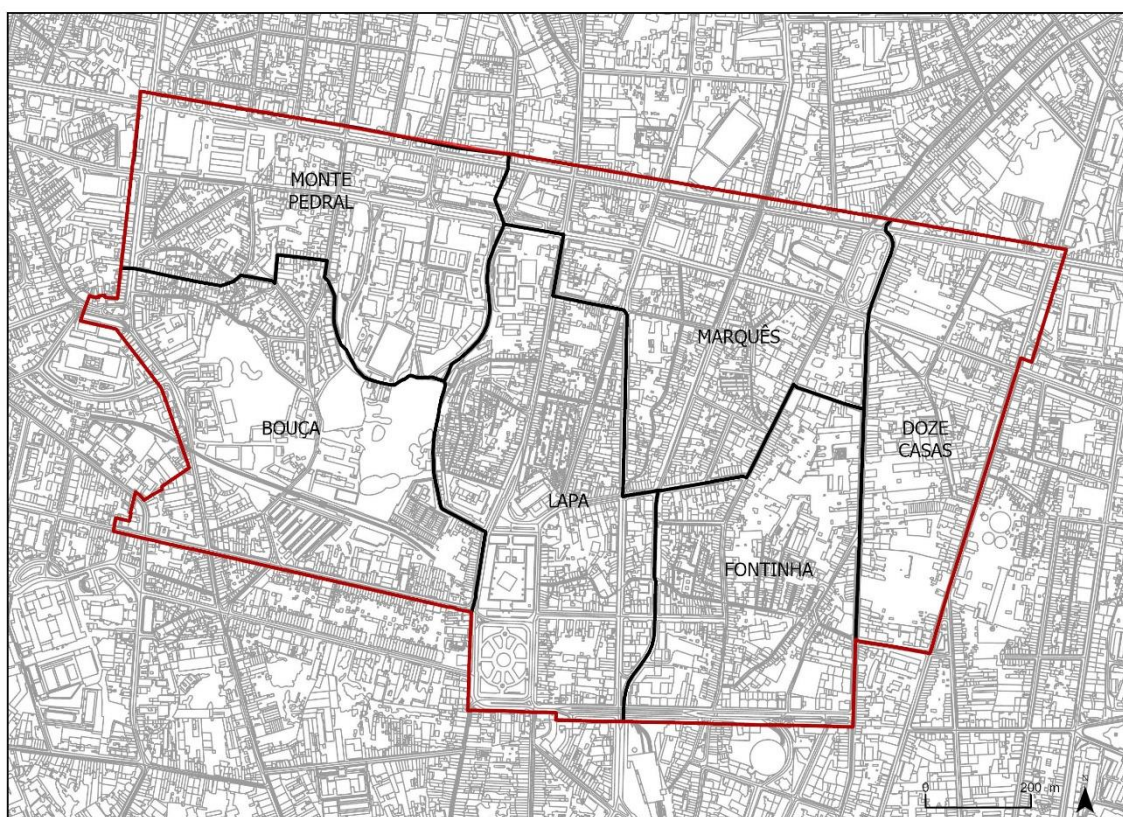


Figura 2. ARU da Lapa e respetivas subunidades territoriais

Lapa – Estruturada em torno do eixo da praça da República ao Quartel-general e o conjunto formado pelo Largo, Igreja e cemitério da Lapa, a poente o Hospital da Lapa, contém, para além deste conjunto monumental, diferentes morfologias urbanas, tais como as que se organizam a sul em formas ortogonais e a norte de com formas mais orgânicas. Subindo pela rua da Sra. da Lapa ou pela rua do Monte da Lapa (primitivo *Monte de Germalde*) acede-se à típica malha de um bairro operário do século XIX, organizado num emaranhado de pequenas ruelas. Entre a rua de Fonseca Cardoso e as ruas da Regeneração e São Brás, o tecido urbano ainda possui resquícios de uma urbanidade antiga, que se manifesta em vielas e arruamentos estreitos, tais como a travessa da Regeneração ou a rua das Musas, onde ainda resiste algum edificado do século XIX. A função habitacional é dominante e convive com a diversidade de serviços, de comércio local e equipamentos, com papel relevante na revitalização e atratividade desta área.

Bouça – Um território relativamente heterógeno com origem em antigas quintas – a Quinta da Bouça e a Quinta das Águas Férreas – parte das quais ainda hoje se apresentam como vastos espaços vazios. O plano diretor prevê a criação de uma área verde pública, a colmatagem das frentes urbanas das ruas de Cervantes e de Salgueiros, e renaturalização do afluente do rio de Vilar, integrado num futuro parque urbano. Junto da linha de metro, o conjunto habitacional da Bouça (projeto de Álvaro Siza Vieira) é uma referência da arquitetura internacional. O núcleo do Monte Cativo, a norte, define-se pelas sinuosas e orgânicas ruas dos Burgães, da Bouça, entre outras, e possui um casario de função quase exclusivamente residencial, antigo, revelando, em grande parte, um deficiente estado de conservação.

Monte Pedral – esta unidade territorial é caracterizada pela sua vocação predominante residencial mesclada por pequenos quarteirões orgânicos de edifícios unifamiliares e espaços residenciais como acontece na frente urbana da de Damião de Gois, onde a paisagem urbana é marcada pelos edifícios de habitação coletiva de construção recente, e onde, uma vez mais, as atividades comerciais e de serviços, de oferta diversificada marcam presença. Também possui importantes equipamentos coletivos tais como o Clube de Ténis do Porto e o Centro Cultural e Desportivo dos Trabalhadores da Câmara Municipal do Porto. Destaque ainda para o terreno extinto Quartel de Monte Pedral, localizado no quarteirão das Ruas de Serpa Pinto Egas Moniz e Constituição, hoje na esfera privada municipal, e cuja dimensão e localização, lhe atribui um estatuto de relevo numa oportunidade de transformação urbana, tendo em vista para a promoção de habitação acessível.

Marquês – *Situada num dos pontos e cota elevada da cidade esta unidade tem na praça do Marquês de Pombal, o elemento agregador deste território. Originalmente designada por "Largo da Aguardente", foi em 1832, durante o Cerco do Porto, local por onde passavam as linhas de defesa liberais. Foi também uma das barreiras do Porto para cobrança de impostos sobre mercadorias. A configuração atual data de 1850. Em 1870 existiu a praça de touros da Aguardente que, juntamente com a praça de touros da Rotunda da Boavista, foram os dois únicos locais de corridas de touros da cidade do Porto durante as últimas décadas do século XIX. O arranjo do jardim e o coreto em ferro forjado datam de 1898. Do lado poente, a Igreja da Imaculada Conceição (1938), interrompe um conjunto alinhado de típicas casas burguesas de início do século XX. Hoje, a estação de metro "Marquês" é um lugar concorrido de azáfama constante de residentes e de utentes do comércio, dos serviços e sobretudo dos diversos equipamentos de ensino existentes na envolvente. Com uma malha urbana em consolidação, possui boa apetência residencial. Traçados viários, tais como, as travessas de Campos e da Sr.^a da Conceição, apresentam ainda resquícios de uma urbanidade antiga, na qual muito do seu edificado já não garante as condições mínimas de habitabilidade.*

Doze Casas – Na envolvente da rua das Doze Casas – antiga *Viela das Dozes Casas* – cujo topónimo provém de 1820, dado que no local seria este o número de casas. Em 1864 a viela das foi alargada e alinhada, tendo ali funcionado o *Centro Hípico do Porto*. De perfil inconstante e desalinhado, possui frentes urbanas com edifícios residenciais e de serviços (oficinas) da segunda metade do século XX. Na envolvente à rua de Latino Coelho o tecido urbano apresenta-se mais estabilizado, multifuncional, embora com predominância residencial. Inclui equipamentos como o Colégio de Nossa Senhora da Paz ou a Igreja Ortodoxa de S. Pantaleão (entrada pela rua da Constituição) merecem nota de referência.

Fontinha – É um sítio com história, característico pelo casario de um ou dois pisos, parte deste com origem no bairro operário, residência da mão-de-obra das fábricas e oficinas (indústria manual de pregos) existentes no alto da Fontinha. No final do século XIX a Fábrica Social, dedicada fabrico de chapéus ingleses, transformada no início do século XX em fábrica de tecelagem concentrava no local muita gente. O que resta da Fábrica Social foi já no final do século XX transformado num lugar de muitas artes por iniciativa da Fundação José Rodrigues atual proprietária do imóvel. Na envolvente da rua das Musas e Carvalheiras, novas habitações sociais, tais como, o Bairro da Fontinha e o Bairro do Leal, erigidos em terrenos de velhas oficinas, denotam ainda marcas do modo de vida comunitário característico dos antigos bairros operários. Em tempos recentes o lugar tem vindo a ser foco de atração, por novos residentes, em especial jovens, devido à sua envolvência única e à proximidade à *Baixa do Porto*.

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 e 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 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 da Lapa são os seguintes:

Fixar a população residente, melhorando as condições habitacionais e revitalizando a oferta de equipamentos e serviços de proximidade

Tal como o todo o centro do Porto, também a Lapa enfrenta as consequências de décadas de despovoamento, envelhecimento da população residente e condições residenciais desadequadas face às necessidades das famílias atuais. Mais recentemente, tem-se debatido igualmente com o desafio do aumento dos custos de arrendamento e aquisição de habitação, fruto da crescente popularidade internacional do Porto enquanto local de eleição para visitar, estudar e residir.

O futuro programa estratégico de intervenção para esta ARU terá de atender a estas realidades, centrando-se nos que vivem no local, tanto mais que ao contrário da Baixa, é ainda um espaço com uma forte vocação residencial. Deverá ser promovida a melhoria da qualidade do edificado, maioritariamente envelhecido e desfasado das necessidades de conforto e dos padrões atuais de desempenho funcional e energético, assim como dos espaços públicos, componente fundamental para as condições de bem-estar da população. Estas intervenções de caráter físico

² ARU da Baixa e do Bonfim.

deverão ser complementadas com a diversificação da oferta de equipamento e serviços dirigidos às necessidades das famílias, em particular da população idosa.

Reforçar a componente residencial, atraindo uma população jovem e qualificada

Servida por uma boa rede de transportes públicos, localizada nas proximidades de polos de emprego em franco crescimento (Baixa e Boavista) e dotada de um património construído que se distingue pela sua forte identidade, a Lapa reúne condições ideais para atrair famílias constituídas por profissionais jovens e qualificados. Existem, contudo, obstáculos sérios à concretização deste potencial, em particular os elevados custos da habitação.

A Operação de Reabilitação Urbana a concretizar nesta área deverá procurar colmatar estas deficiências e tornar a habitação mais acessível, fomentando uma maior diversidade da oferta residencial. Criar condições para uma maior diversidade dos perfis de residentes contribuirá para comunidades mais fortes e prósperas, em que todos se sintam integrados e bem acolhidos.

Colmatar as malhas urbanas e preservar as morfologias existentes

Grande parte da ARU proposta encontra-se inscrita na Carta de Qualificação do Solo do PDM em vigor como “Área de Frente Urbana Contínua em Consolidação”. Tal significa que no plano morfológico este território se encontra em processo de transformação, seja no plano construtivo, seja em relação aos usos e funções. Nesse sentido, trata-se de um espaço em grande medida eclético, coexistindo edifícios de diferentes épocas e volumetrias, situados frequentemente em quarteirões cujas frentes urbanas não se encontram ainda colmatadas, ou mesmo nas proximidades de territórios que ainda apresentam traços de acentuada ruralidade.

Uma Operação de Reabilitação Urbana num território com as características da Lapa deverá, nesse sentido contribuir para a qualidade urbanística do espaço urbano, estimulando a reabilitação do edificado de acordo com requisitos que promovam as suas características arquitetónicas, tipológicas e construtivas.

Melhorar a qualidade ambiental e paisagística, intervindo em “vazios” urbanos, praças e jardins

A ARU da Lapa conta com espaços que apresentam grandes potencialidades no que respeita à fruição da natureza e do ar livre em pleno centro urbano. Apresenta igualmente testemunhos de uma memória histórica que remonta ao início da industrialização da cidade e do país. Contudo, nem sempre estes espaços se encontram aptos para a fixação de atividades culturais, desportivas ou de lazer, seja porque se encontram vedados ao grande público, seja porque carecem de um tratamento urbanístico cuidado.

Neste contexto, um dos objetivos centrais da intervenção a levar a cabo passará por uma aposta decisiva na qualidade do ambiente urbano, através da qualificação de espaços verdes públicos e de logradouros privados, da arborização das vias e da recuperação de interiores de quarteirões.

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.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

Nesta proposta de delimitação da ARU, tendo-se mantido os objetivos e critérios da delimitação assumidos em 2021, entendeu-se que se justificava o ajustamento dos seus limites a norte. A Figura 3 apresenta à esquerda os limites da ARU da Lapa publicada em 2021 e à direita a delimitação proposta para a nova ARU.



Figura 3. Limite da ARU em 2021 e proposta para a nova ARU da Lapa

A alteração aos limites da ARU decorre da importância do antigo Quartel de Monte Pedral na promoção de habitação acessível, onde serão criados até 388 fogos. O terreno do antigo Quartel de Monte Pedral apresenta uma oportunidade de transformação urbana e constitui um dos maiores espaços expectantes e disponíveis do domínio privado municipal para a promoção de habitação acessível. Desta forma, prevê-se um loteamento constituído por quatro lotes para habitação, com comércio e serviços; um destinado a comércio e serviços; e um lote para uma futura residência de estudantes. O novo limite da ARU da Lapa abrange agora uma área de aproximadamente 151,5ha (Figura 4 e na Peça Gráfica 01, anexa).

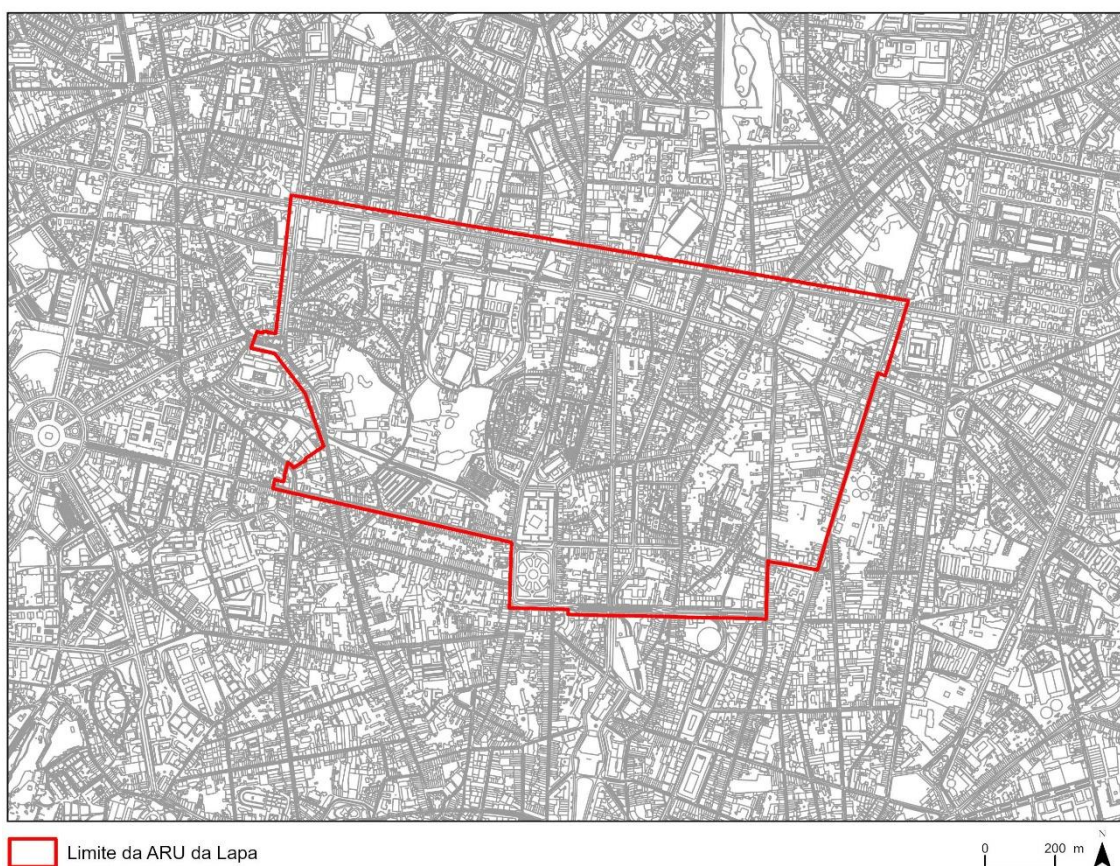


Figura 4. Planta com o limite da ARU da Lapa

O limite da ARU da Lapa é assim definido:

- A norte pela rua da Constituição (inclui parte dos prédios do lado norte);
- A nascente pela rua da Alegria (inclui parte dos prédios do lado nascente), rua da Escola Normal, e pela rua da Santa Catarina;
- A sul pela rua de Gonçalo Cristóvão, praça da República, e pela rua da Boavista
- A Poente pela rua de Oliveira Monteiro (inclui parte dos prédios do lado poente), rua do Barão de Forrester (inclui parte dos prédios do lado poente), largo da Ramada Alta (inclui parte dos prédios do lado norte, sul e poente), e pela rua de Serpa Pinto (inclui parte dos prédios do lado poente).

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.

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

