

NuO: 155298/2021/emp

Pelouro do Urbanismo  
Pelouro do Espaço Público e Património  
Rua Guilherme da Costa Carvalho, n.º 38, 5.º andar  
4000-0274 Porto  
T. +351 222 097 048  
F. +351 222 097 077  
pelouros.uepp@cm-porto.pt



Nº 2

## PROPOSTA

Agenda-se  
—

### Considerando que:

Nos termos do disposto no artigo 7.º do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei 88/2017, de 27 de julho, e, ainda, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21/05, a reabilitação urbana é promovida pelos Municípios, através da delimitação de áreas de reabilitação urbana e da aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver nas áreas delimitadas, através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana;

Na reunião de Câmara Municipal de 6 de março de 2018 foi deliberado remeter à Assembleia Municipal a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) da Baixa, que a aprovou por deliberação de 19 de março de 2018, tendo sido publicada em Diário da República, 2.ª série - N.º 66, de 4 de abril de 2018, Aviso n.º 4425/2018;

O artigo 15.º do RJRU prevê que, no caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana não ter lugar em simultâneo com a aprovação da operação de reabilitação urbana (ORU) a desenvolver nessa área, aquela delimitação caduca se, no prazo de três anos, não for aprovada a correspondente operação de reabilitação.

### Considerando, ainda, que:

À data da delimitação da ARU da Baixa se entendeu que, antes de formalizar uma ORU, se impunha uma reflexão profunda em torno dos objetivos de desenvolvimento e da estratégia de intervenção concreta a levar a cabo neste território, tendo em conta as suas especificidades, designadamente, avaliar os impactos de um conjunto de fenómenos e de tendências transformadoras que se haviam evidenciado nos anos mais recentes, entre as quais um forte crescimento da procura turística, um reforço da concentração de

atividades de animação noturna e um aumento da atratividade económica, nomeadamente em relação a atividades intensivas em conhecimento;

Como nessa altura se sublinhou, estas tendências e fenómenos induziram inquestionavelmente novas dinâmicas económicas e o surgimento de novos visitantes e utilizadores para o território central, contrariando processos de declínio social e funcional que há várias décadas se fazem sentir, contribuindo, igualmente, para uma recuperação do edificado degradado.

### **Mais considerando que:**

Nos últimos três anos, dois fatores dificultaram a elaboração deste instrumento justificando, pelo contrário, 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, reorientando 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;



Se entendeu de manter os objetivos e os critérios de delimitação estabelecidos em 2018 para a ARU da Baixa, remetendo-se para uma fase seguinte a aprovação da respetiva ORU, 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 n.º 3 do Artigo 7.º, o qual estabelece 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;

Neste território os principais desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana continuam, essencialmente, a estar associados à degradação do edificado, a proposta assumida é a de que a operação de reabilitação a desenvolver seja de tipo simples, isto é, focada principalmente na componente do tecido construído, ainda que num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução;

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.

**Sendo assim,**

**Propõe-se que:**

A Câmara Municipal delibere, nos termos do disposto no n.º 1, do artigo 13.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe foi conferida pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro, pelo Decreto-Lei 88/2017, de 27 de julho, e, ainda, pelo Decreto-Lei n.º 66/2019, de 21/05, submeter a aprovação da **Assembleia Municipal**, a delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Baixa, nos termos que



constam dos documentos que aqui se anexam e que fazem parte integrante da presente deliberação, onde se incluem:

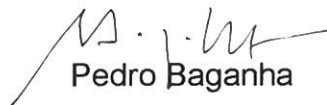
- a) a memória descritiva e justificativa da delimitação (Anexo I);
- b) a planta com a delimitação da área abrangida (Anexo II);
- c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos tributos municipais (Anexo III), nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU, cujo valor da despesa fiscal anual se estima em 1.158.331,16 €.

Visada  
Direção Municipal de Serviços Jurídicos



Porto, Paços do Município, 26 de março de 2021.

O Vereador dos Pelouros do Urbanismo, Espaço Público e Património



Pedro Baganha



## CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

**Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Baixa.  
NUD/155298/2021/CMP**

**Deliberação: Aprovada, por maioria, com 1 abstenção da Senhora Vereadora da CDU.**

**Reunião Pública do Executivo Municipal de 5 de abril de 2021.**

**O Diretor Municipal da Presidência**

  
**Adolfo Sousa**



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO PORTO

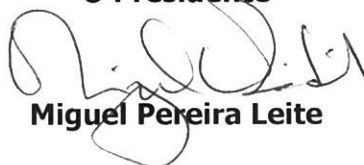
**Assunto: Deliberação sobre Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Baixa.**

**NUD/155298/2021/CMP**

**Deliberação: Aprovada, por maioria, com 39 votos a favor (21 RM + 12 PS + 6 PSD), 7 abstenções (3 CDU + 3 BE + 1 PAN).**

**Sessão Extraordinária de 12 de abril de 2021.**

**O Presidente**



**Miguel Pereira Leite**

**O 1.º Secretário**



**José Seródio**

**O 2.º Secretário**



**José Gagliardini Graça**



# ARU DA BAIXA

## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO  
MARÇO 2021





## ÍNDICE

<b>1. INTRODUÇÃO</b> .....	2
<b>2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA</b> .....	4
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana .....	6
2.2. Objetivos a prosseguir .....	8
<b>3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA</b> .....	11
<b>4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO</b> .....	12
4.1. Impostos Municipais .....	12
4.2. Taxas Municipais .....	15

## ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 – Enquadramento da ARU da Baixa .....	5
Fig. 2 - ARU da Baixa e respetivas sub-unidades territoriais .....	7
Fig. 3 – Planta com o limite da ARU da Baixa .....	11

## 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
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana



## 1. INTRODUÇÃO

Em abril de 2018 foi publicada em Diário da República o projeto de delimitação da Área de Reabilitação da Baixa, através do Aviso n.º 4425/2018.

À data considerou-se que, antes de formalizar uma operação de reabilitação urbana, se impunha uma reflexão profunda em torno dos objetivos de desenvolvimento e da estratégia de intervenção concreta a levar a cabo neste território, tendo em conta as suas especificidades. Importava, designadamente, avaliar os impactos de um conjunto de fenómenos e de tendências transformadoras que se haviam evidenciado nos anos mais recentes, desde logo,

- O forte crescimento da procura turística, traduzida num aumento muito significativo da atividade económica ligada a este setor, em particular, no domínio do comércio, da restauração, da oferta hoteleira e do alojamento local;
- O reforço da concentração de atividades de animação noturna (*Movida*), com a criação de diversas “atmosferas” e vivências urbanas em diferentes zonas do centro da cidade;
- O aumento da atratividade económica, nomeadamente em relação a atividades intensivas em conhecimento, quer ligadas a muitas *startups* e *spinoffs* nacionais, quer associadas a investimento estrangeiro.

Como nessa altura se sublinhou, estas tendências e fenómenos induziram inquestionavelmente novas dinâmicas económicas e o surgimento de novos visitantes e utilizadores para o território central, contrariando processos de declínio social e funcional que há várias décadas se faziam sentir, contribuindo, igualmente, para uma recuperação do edificado degradado. Não sendo espacialmente homogêneos, verificou-se que os efeitos desta transformação poderiam, eles próprios, alimentar mecanismos de fragmentação física e socioeconómica.

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, pelo contrário, 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, reorientando 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 e os critérios de delimitação estabelecidos em 2018 para a ARU da Baixa, 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 n.º 3 do Artigo 7.º, 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 neste território os principais desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana continuam, essencialmente, a estar associados à degradação do edificado, a proposta assumida é a de que a operação de reabilitação a desenvolver seja de tipo simples, isto é, focada principalmente na componente do tecido construído, ainda que num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução.

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 14.º 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

O território que habitualmente é identificado como a *Baixa* do Porto constitui o centro cívico da cidade. Corresponde genericamente à vasta área que se estende sob a forma de um setor circular, do Centro Histórico até à rua Gonçalo Cristóvão, do Campo 24 de Agosto a Cedofeita.

Constituem referências incontornáveis da estruturação deste espaço central, na segunda metade do séc. XVIII, João de Almada e Melo e a Junta de Obras Públicas, responsáveis pela coordenação de várias intervenções urbanísticas, financiadas através de imposto sobre o comércio do vinho. Com a demolição da muralha fernandina e a abertura de novos arruamentos e praças, deu-se a expansão definitiva da cidade para fora do velho burgo.

Já no início do séc. XIX, com a deslocalização do centro económico, político e social da praça da Ribeira e largo de S. Domingos para a praça Nova (D. Pedro IV), esta área consolidou o seu processo de estruturação. Tem lugar a abertura avenida dos Aliados, rasgada à custa da demolição de quarteirões completos. Surge então o novo centro cosmopolita que concentrou edifícios de significativo valor arquitetónico e patrimonial que ao longo dos tempos acolheram instituições públicas, sedes da atividade financeira e empresarial de comércio e serviços, bem como outras atividades cívicas e culturais.

Em finais do séc. XX, a Baixa entrou em processo de declínio resultante do gradual abandono do setor terciário, do enfraquecimento do comércio, da degradação do edificado e do espaço público em geral.

Na viragem do século, no âmbito da Porto 2001 - Capital Europeia da Cultura, cuja candidatura teve justamente como primordial objetivo a requalificação da Baixa portuense - respeitando as suas características, tradicionalidade e singularidade - foram realizadas obras de regeneração urbana, com destaque para as intervenções no espaço público. Estimulou-se a instalação de novas atividades comerciais e de serviços e lançou-se a construção da rede de metro. Em 2002 é inaugurada a primeira linha do metro e a Estação da Trindade, seguindo-se em 2004 a extensão para o Estádio do Dragão e, já em 2005, a ligação de VN de Gaia ao Pólo Universitário.

Em 2004, por força de novas políticas dirigidas à reabilitação urbana, é criado o quadro legal das Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) o DL 104/2004. Nesse mesmo ano é constituída a Porto Vivo – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense. É elaborado o *Masterplan* com cinco campos de atuação: fomentar a habitação; atrair o investimento; revigorar o comércio; dinamizar o turismo, a cultura e o lazer e, ainda, qualificar o espaço público. Foi então estabelecida a zona de intervenção prioritária (ZIP) da SRU, abrangendo o anel central com relevo para a Baixa e o Centro Histórico do Porto. O plano estratégico definiu prioridades de intervenção: as Áreas de Intervenção Prioritária (AIP). Deste processo resulta, em 2007, a intervenção no quarteirão de Carlos Alberto e em projetos para os quarteirões dos Aliados e Praça D. João I.

À data do último recenseamento (2011), a ARU da Baixa contava com 8.721 residentes e 4.446 famílias, constatando-se uma elevada proporção de famílias com uma ou duas pessoas (77%). A proporção de indivíduos com idade igual ou superior a 65 anos, situando-se em 29%, é superior à média da cidade (22%), sendo a presença de jovens com menos de 15 anos escassa (apenas 8%). A densidade populacional atingia, em 2011, 5.376 hab./Km<sup>2</sup>, valor inferior à média registada para o conjunto da cidade (5.736 hab./Km<sup>2</sup>), que se explica pelo declínio demográfico nas últimas décadas mas também pela forte concentração de funções não-residenciais.



No entanto, e apesar do declínio populacional das últimas décadas, a Baixa não corresponde à imagem de um espaço urbano desertificado.

Desde logo, a Baixa permanece como um dos mais importantes polos de emprego do Porto, concentrando em 2017<sup>1</sup> mais de 30.000 postos de trabalho (21 % do total do Porto). Na última década, a vitalidade da Baixa reforçou-se não só pelo *boom* turístico, mas também por ter atraído novos residentes, comerciantes, turistas e visitantes que procuram as recentes dinâmicas florescentes. Entre estas, muitas são relacionadas com a economia da noite, expressa na expansão da *movida* das Galerias (ruas Galeria de Paris e Cândido dos Reis) e da praça Parada Leitão para Cedofeita e Batalha.

Paralelamente, assiste-se a uma forte procura por parte de investidores interessados em propriedades para investimentos imobiliários de reabilitação, orientados para o setor do turismo mas também para o segmento da habitação vocacionado para o acolhimento de famílias em tipologias adequadas a vários perfis em matéria de agregados domésticos. Admite-se, por isso, que, no plano residencial a evolução recente terá introduzido alterações consideráveis face à realidade identificada no recenseamento de 2011, segundo a qual dos 8.001 alojamentos localizados na área, 37% encontravam-se vagos e 13% constituíam residências secundárias.

Pode afirmar-se que o processo de reabilitação do edificado da Baixa está em curso e, neste contexto, justifica-se uma intervenção sustentada por uma operação de reabilitação de tipo simples, ou seja, numa intervenção integrada de reabilitação urbana dirigida ao edificado e conduzida por uma estratégia que dê primazia ao envolvimento da iniciativa privada, devidamente orientada e apoiada pelo município.

Na figura 1 apresenta-se o enquadramento da delimitação da ARU da Baixa em conjunto com as ARU do centro do Porto publicadas em 2018.

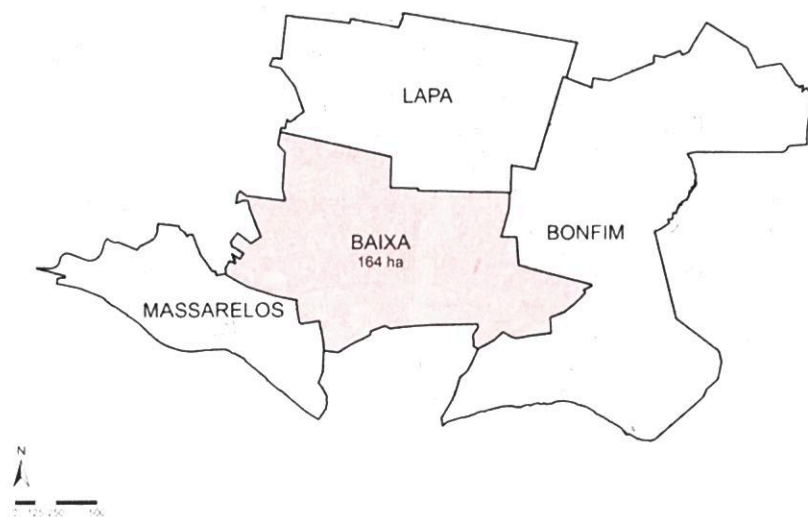


Fig. 1 - Enquadramento da ARU da Baixa

<sup>1</sup> Fonte: Informa D&B.

## 2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

A definição dos limites da ARU da Baixa teve, como primeiro critério, o **padrão da estruturação urbana** expresso no forte carácter do tecido urbano que a compõe e que em larga medida corresponde ao que se designa pela *cidade consolidada*<sup>2</sup>. Constituída por quarteirões do século XVIII, XIX ou início do século XX, integra edifícios isolados e conjuntos de edifícios com interesse patrimonial, muito marcantes para a imagem da cidade do Porto.

O segundo critério de delimitação da ARU relaciona-se com as **dinâmicas urbanas recentes**, potenciadas pelo protagonismo do turismo como o setor mais dinâmico da Baixa na atualidade. Se, por um lado, esta nova realidade é indutora de poderosos movimentos no sentido da reabilitação do edificado, da dinamização cultural e da criação de emprego, poderá por outro lado constituir uma ameaça à própria sustentabilidade da atividade turística, no caso de conduzir a uma perda da identidade local, precisamente um dos principais fatores de sustentabilidade da atividade turística. A expansão do turismo contribuiu para tornar esta ameaça comum a toda a envolvente à Avenida dos Aliados, tanto na sua encosta nascente até ao jardim de São Lázaro como na sua encosta poente até ao Jardim da Cordoaria. Nesse sentido, justifica-se uma abordagem de reabilitação urbana comum a todo este território.

Um terceiro critério de delimitação relaciona-se com os **aspetos demográficos**, particularmente com o declínio e envelhecimento da população residente. Constituindo um fenómeno observado desde muito antes da emergência do turismo como principal atividade económica da Baixa, ambos os fenómenos são muito expressivos neste espaço. Mais ainda do que em outras Áreas de Reabilitação Urbana, na ARU da Baixa as operações a realizar deverão articular-se fortemente com medidas direcionadas para o funcionamento do mercado imobiliário a um nível mais geral.

Tendo sido estes os critérios de delimitação desta ARU, deverá atender-se à necessidade das sub-unidades territoriais com características próprias que a integram, possuidoras de estrutura, vivência e carácter distintivos (Fig.2). Estas, para além de partilharem a continuidade territorial e seus problemas contribuem, no seu todo, para fortalecer os propósitos da reabilitação e regeneração urbana desta área central do Porto que se pretende alcançar.

---

<sup>2</sup> O PDM de 2006 classifica maioritariamente este território como “área de frente urbana contínua consolidada”, que inclui ainda a UOPG 9 – Companhia Aurifícia e a UOPG 10 Escola Académica.

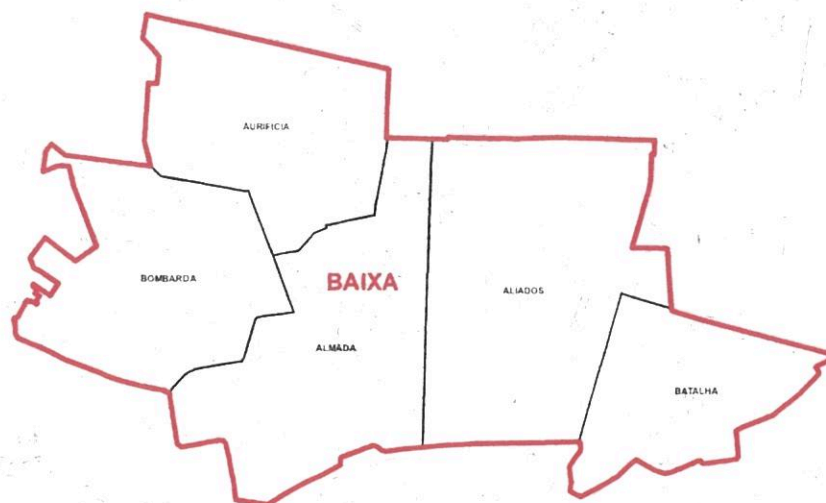


Fig. 2 - ARU da Baixa e respetivas sub-unidades territoriais

*Aliados* – O conjunto urbano formado pela praça da Liberdade, a avenida dos Aliados e a praça General Humberto Delgado no topo, ladeado por um conjunto de edifícios de elevado valor patrimonial, rematado no topo pelo edifício dos Paços do Concelho, é o ponto central da Baixa e constitui o emblemático centro cívico da cidade do Porto. Na envolvente, seguindo neste eixo para norte, surge a Igreja e Ordem da Trindade e a Estação de Metro da Trindade. No eixo nascente pela rua de Sá da Bandeira, destaca-se a praça D. João I, o Mercado do Bolhão, o Palácio do Comércio e o Silo-Auto. É nestes quarteirões que se tem feito sentir o maior dinamismo da iniciativa privada na reabilitação de edifícios, com especial incidência no segmento do turismo e da restauração.

*Batalha* – É sobre o eixo da rua de Passos Manuel até à Praça dos Poveiros/Jardim de S. Lázaro que mais se têm feito sentir as vivências urbanas relacionadas com o turismo, o comércio, o lazer e a restauração. A procura e a reconversão de imóveis para estes usos tem sido notória.

*Almada* – A poente da rua do Almada, todo este espaço tem sido muito solicitado para iniciativas de lazer com especial incidência nas atividades de diversão noturna – zona da *movida* – o que tem induzido uma transformação quer dos espaços de utilização pública como aconteceu com o passeio dos clérigos, quer com a transformação de velhos armazéns comerciais em bares ou discotecas.

*Bombarda* – Na envolvente da rua Miguel Bombarda tem vindo a enraizar-se uma dinâmica muito ligada às artes plásticas, por força das inúmeras galerias de arte que se têm instalado na área. Iniciativas de animação de rua recorrentes e coordenadas entre os diferentes atores locais conferem à zona uma atmosfera de um autêntico “bairro das artes”, designação como este local



começa também a ser conhecido. Novos alojamentos locais, cafés e restaurantes, bem como nova oferta de habitação têm transformado velhos edifícios um pouco por toda esta área.

*Aurifícia* – O grande quarteirão da extinta fábrica da Aurifícia situado entre a rua dos Bragas, e a rua de Álvares Cabral - cuja charneira é a rua de Cedofeita - bem como a respetiva envolvente, representam um conjunto urbano de grande valia arquitetónica, o qual tem vindo a tirar partido das dinâmicas da Baixa, patente na procura de edifícios para reabilitar para diversos fins por parte de muitos privados e de instituições. Neste último caso, constituem bons exemplos a Faculdade de Direito da UP, sediada no reabilitado edifício da antiga Faculdade de Engenharia na rua dos Bragas, e a nova sede da Ordem dos Arquitetos SRN, localizada em duas casas da rua de Álvares Cabral.

Na definição dos limites da ARU da Baixa, e para além dos critérios de delimitação atrás enunciados, tomou-se em consideração o facto de esta ARU vir a ser concretizada através de uma ORU simples, isto é, orientada essencialmente para a reabilitação do edificado. Assim, nas zonas de fronteira com as ARU adjacentes<sup>3</sup>, a linha de fronteira coincide com o plano de fachadas dos edifícios situados dentro desta ARU. Nas situações em que a ARU não faz fronteira com outras áreas de reabilitação, o critério foi o de incluir, sempre que possível, ambos os lados das frentes urbanas dos arruamentos, considerando que a linha de limite está recuada quinze metros relativamente ao plano das fachadas fronteiras. Nas zonas de fronteira com a ARU do Centro Histórico do Porto, o limite é coincidente com o limite desta.

## 2.2. Objetivos a prosseguir

### **Melhorar as condições habitacionais da população residente**

O declínio populacional registado na Baixa ao longo das últimas décadas encontra-se entre os mais expressivos registados na cidade, a ponto de vários dos seus quarteirões, nomeadamente na envolvente à avenida dos Aliados, se encontrarem praticamente desprovidos de residentes permanentes. Ficaram sobretudo os que, por razões económicas e por beneficiarem de um regime de arrendamento favorável, não tinham condições para partir. Em grande parte, esta é uma população idosa, fragilizada pela dependência face aos serviços de saúde e de ação social e por condições de vida frequentemente associadas a baixos rendimentos. Os residentes da Baixa vêm-se atualmente confrontados com uma adversidade adicional associada à expansão da oferta turística, que muitas vezes se traduz num aumento das rendas, ou mesmo em pressões no sentido da expulsão.

A reversão da atual situação requer um investimento considerável na melhoria das condições habitacionais da população residente, no quadro de uma estratégia de revitalização urbana em que as ações de natureza material, nomeadamente ao nível da recuperação dos edifícios degradados, funcionalmente inadequados e sem as condições de conforto necessárias à qualidade de vida dos residentes, sejam necessariamente articuladas com intervenções de natureza social e económica.

---

<sup>3</sup> ARU da Lapa, do Bonfim e de Massarelos

### **Atrair novos residentes através do incremento da oferta de habitação acessível e da melhoria da oferta de serviços adequados às necessidades das famílias**

O despovoamento da Baixa atingiu proporções que justificam uma política ativa de atração de novos residentes.

No momento em que o Porto se torna cada vez mais atrativo para a fixação de um vasto leque de empresas tecnológicas e criativas, muitos jovens manifestam a intenção de fixarem a sua residência na cidade, particularmente nos seus territórios mais centrais. O rápido esgotamento da oferta residencial coexiste, deste modo, com uma crescente procura de habitação permanente, pelo que se impõe a necessidade de ampliar a disponibilidade de alojamentos familiares.

O reforço da atratividade da Baixa exige, para além de incentivos financeiros e medidas fiscais e regulatórias destinadas a melhorar a acessibilidade ao mercado de habitação, um incremento da oferta de serviços de proximidade, nomeadamente os dirigidos a uma população jovem, incluindo casais com filhos.

### **Diversificar a base económica, atraindo atividades inovadoras e qualificadas**

Ao longo das últimas décadas, a Baixa assistiu a uma forte diminuição de sucessivas funções económicas, do comércio ao setor financeiro, do ensino superior aos serviços pessoais. Mais recentemente, assistimos a uma dinamização centrada em atividades ligadas direta ou indiretamente ao turismo (hotelaria e restauração, atividades de lazer, determinados segmentos do comércio...), a par de algumas atividades de base tecnológica. A desvitalização económica de outrora deu lugar ao risco de sobre-especialização num conjunto restrito de atividades que ameaça a própria sustentabilidade da economia local.

Neste contexto impõe-se diversificar a base funcional do espaço central, criando condições para a fixação de atividades económicas ligadas, sobretudo, aos serviços avançados prestados aos indivíduos e às empresas. Neste contexto, o reforço da oferta local de escritórios justificará uma atenção particular, através da adaptação dos edifícios às necessidades da procura atual, nem sempre compatíveis com os modelos de provisão mais convencionais.

O comércio constitui tradicionalmente um setor chave da economia urbana que, à escala global, tem sido alvo de um processo de forte reestruturação devido, entre outros fatores, à evolução dos padrões e hábitos de consumo e às mudanças tecnológicas. A promoção de um comércio diversificado e competitivo que responda às necessidades dos residentes e dos visitantes, e que contribua para a competitividade do centro urbano, deverá constituir uma linha central da estratégia de reabilitação urbana a adotar.

### **Valorizar os bens patrimoniais e preservar as malhas e as morfologias existentes**

Dotada de um valor identitário, estético e simbólico excepcional, a Baixa constitui um espaço privilegiado para adoção de medidas orientadas para a preservação do património edificado e das morfologias urbanas existentes, tanto mais que grande parte do território da ARU da Baixa se insere na Zona de Proteção ao Centro Histórico classificada pela UNESCO como Património Mundial. Uma política de reabilitação urbana centrada num território tão sensível requer uma

atenção redobrada à proteção da paisagem urbana consolidada, aos espaços públicos e conjuntos monumentais, em respeito pelos elementos arquitetónicos e construtivos e conservando a harmonia das proporções.

### **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 da Baixa é definido:

- A norte pela rua da Boavista, praça da República, e pela rua de Gonçalo Cristóvão;
- A nascente pela rua de Santa Catarina, rua da Firmeza, rua da Alegria, rua de Fernandes Tomás, campo 24 de Agosto, rua de Santo Ildefonso, e pela rua de D. João IV;
- A sul pela avenida Rodrigues de Freitas, rua de Entreparedes, praça da Batalha, rua 31 de Janeiro, praça da Liberdade, rua dos Clérigos, rua das Carmelitas, rua de S. Filipe de Nery, rua Campo dos Mártires da Pátria, e pela rua do Dr. de Sousa Macedo;
- A poente pela rua de Azevedo de Albuquerque, rua Dr. Alberto Aires de Gouveia, rua de D. Manuel II, rua da Boa Nova (inclui parte dos prédios do lado poente), largo da Maternidade de Júlio Dinis (inclui parte dos prédios do lado poente), rua da Maternidade, largo Alexandre Sá Pinto, rua da Torrinha (inclui parte dos prédios do lado norte), rua de Aníbal Cunha (inclui parte dos prédios do lado poente), largo do Priorado, e pela rua de S. Martinho (inclui parte dos prédios do lado poente).

A ARU da Baixa tem uma área territorial de aproximadamente 164 hectares, cujo espaço público possui cerca de 25 hectares, numa estrutura de 111 quarteirões e cerca de 3000 edifícios. A delimitação está representada na figura 3 conforme a Peça Gráfica 01, anexa a este documento.

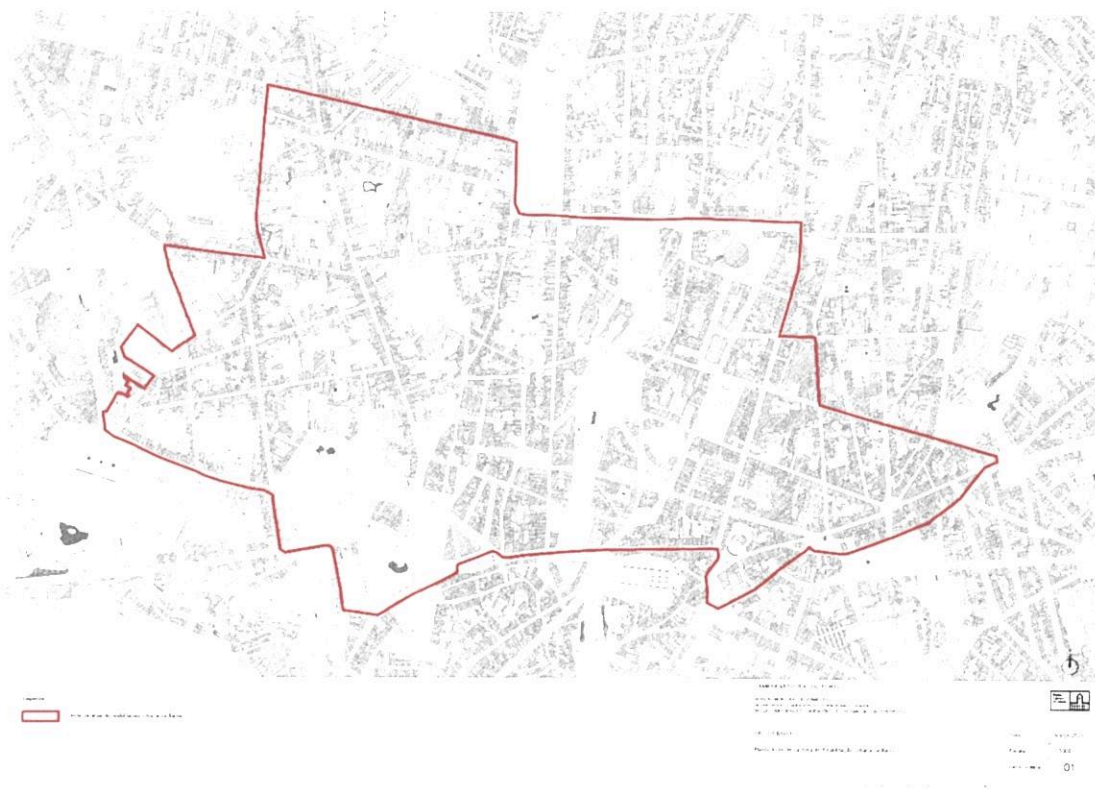


Fig. 3 - Planta com o limite da ARU da Baixa

#### 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

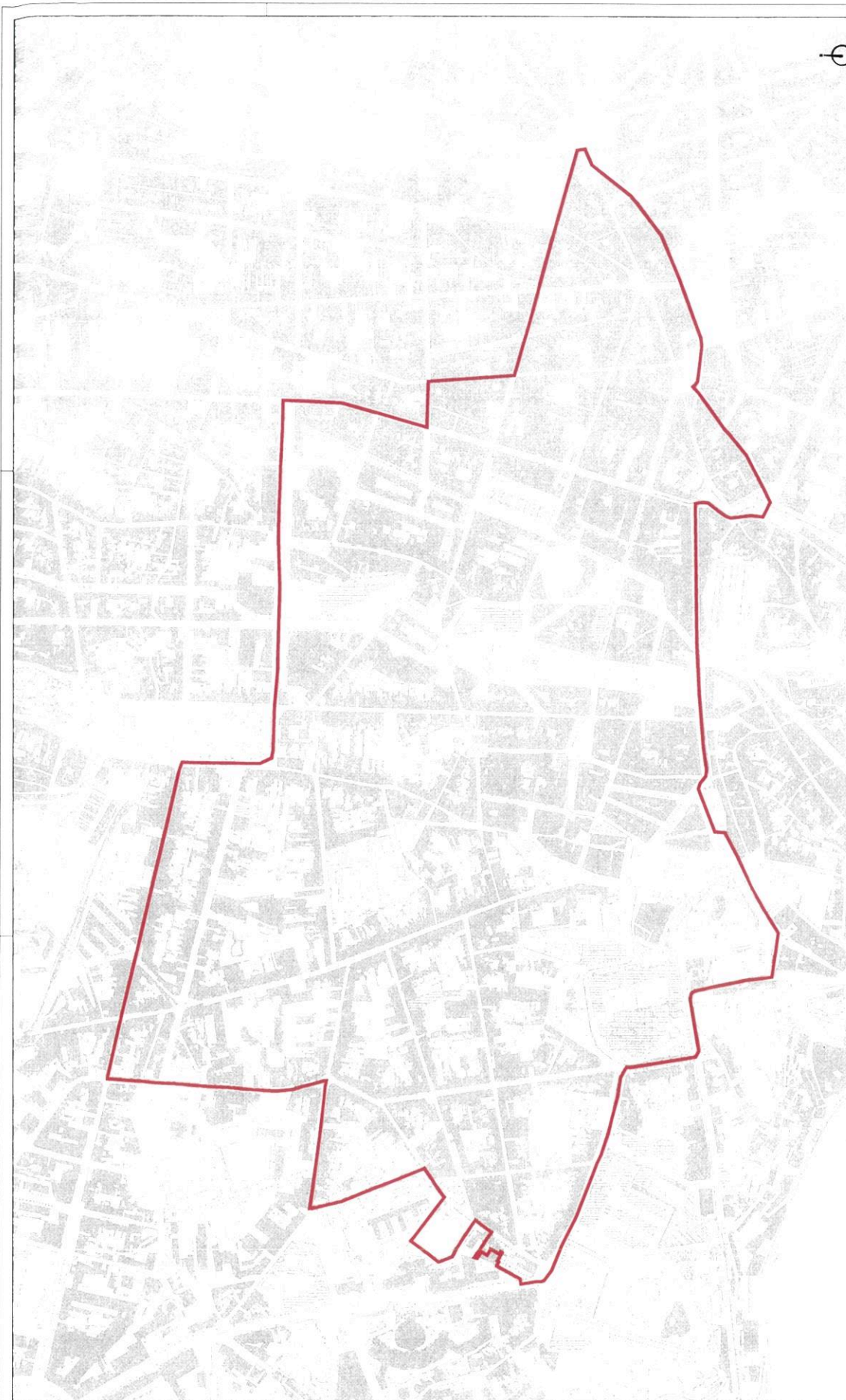
Chefe da Divisão Municipal de Planeamento e Ordenamento do Território  
Liliana Cunha

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

Colaboração  
Sérgio Basaloco (secretariado)  
Paula Azeredo (secretariado)

Março de 2021





CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO  
 SERVIÇOS DE GESTÃO DE TERRITÓRIOS  
 SERVIÇOS DE PLANEJAMENTO URBANO E DE ARQUITECTURA  
 SERVIÇOS DE PLANEJAMENTO DE INTERIORES E DE EXTERIORES

Data	Março 2021
Escala	1:5000
Folha Gráfica	01

ARUDA BOMBA  
 Plano do Limite da Área de Reabilitação Urbana da Bacia

Legenda

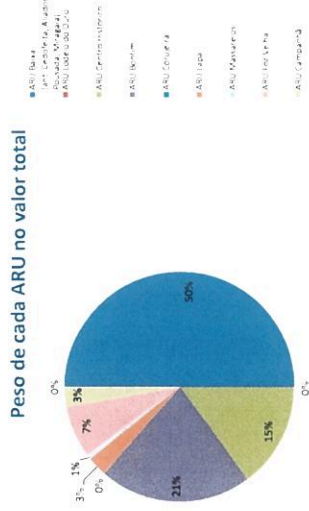


Limite da área de reabilitação urbana da Bacia

QUADRO I - VALORES DOS BENEFÍCIOS FISCAIS REFERENTE AOS ÚLTIMOS 12 MESES (01/01/2020 a 31/12/2020)

Valor Total	Valor por zonas										Restante Cidade
	ARU Baixa (Imóveis Residenciais, Mercados)	ARU Lordele do Ouro	ARU Centro Histórico	ARU Bonfim	ARU Corujina	ARU Lapa	ARU Massarelos	ARU Foz Velha	ARU Campanha	ARU Azevedo	
IMI	105 916,50 €	33 020,72 €	- €	19 087,87 €	29 574,42 €	66,87 €	4 487,75 €	9 988,30 €	4 526,45 €	- €	3 524,20 €
IMT	2 235 572,96 €	1 125 310,44 €	- €	324 084,05 €	467 083,64 €	206,48 €	60 081,41 €	163 514,88 €	58 859,15 €	- €	24 333,37 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 341 489,46 €</b>	<b>1 158 331,16 €</b>	<b>- €</b>	<b>343 171,92 €</b>	<b>496 658,06 €</b>	<b>273,27 €</b>	<b>64 543,16 €</b>	<b>173 482,98 €</b>	<b>63 385,60 €</b>	<b>- €</b>	<b>27 857,57 €</b>
ÁREA (ha)	164	113	49	252	226	144	92	143	185		2 576
Peso da ARU no valor total	50,7%	0,00%	14,83%	21,47%	0,01%	2,78%	0,60%	7,50%	2,74%	0,00%	na
ÁREA CORRIGIDA (ha)	722	0	214	310	0	40	9	108	40	0	na

GRÁFICO I - Ponderação de cada ARU no valor total do benefício fiscal



**Peso de cada ARU no valor total**

QUADRO II - CÁLCULO DA ESTIMATIVA DA DESPESA FISCAL PARA ARU DE BAIXA, BONFIM, LAPA, MASSARELOS, LORDELO DO OURO E FOZ VELHA - Bole IMT

ÁREA (ha)	Peso da ARU no valor total	ÁREA CORRIGIDA (ha)	VALOR BENEFÍCIO FISCAL ESTIMADO
ARU BAIXA	50%	722	1 158 331,16 €
ARU BONFIM	21%	310	496 658,06 €
ARU LAPA	3%	40	64 543,16 €
ARU MASSARELOS	1%	9	13 785,74 €
ARU LORDELO DO OURO (e Campanha)	3%	31	50 087,92 €
ARU FOZ VELHA	7%	108	173 482,98 €

QUADRO III - CÁLCULO DA ESTIMATIVA DA DESPESA FISCAL PARA ARU DE BAIXA, BONFIM, LAPA, MASSARELOS, LORDELO DO OURO E FOZ VELHA - Taxas municipais

ÁREA (ha)	Peso da ARU no valor total	ÁREA CORRIGIDA (ha)	VALOR BENEFÍCIO FISCAL ESTIMADO
ARU BAIXA	50%	722	930 166,23 €
ARU BONFIM	21%	310	398 827,70 €
ARU LAPA	3%	40	51 829,62 €
ARU MASSARELOS	1%	9	11 070,26 €
ARU LORDELO DO OURO (e Campanha)	3%	31	50 900,08 €
ARU FOZ VELHA	7%	108	139 310,77 €
<b>Total</b>			<b>3 538 993,68 €</b>