

## PROPOSTA

Agende-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 Lapa, 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 de Lapa se referiu que o território em causa, de vocação predominantemente residencial, está localizado na proximidade dos dois principais polos de emprego do Porto, a Baixa e a Boavista. Associado a uma identidade forte e a uma significativa herança patrimonial, dispõe de recursos que lhe permitirão elevar a qualidade do ambiente urbano e diversificar a sua população residente;



Localmente manifesta-se, contudo, a persistência de focos significativos de más condições de alojamento, incluindo a persistência de “ilhas” e de situações comparáveis de carência habitacional, situação que surge conjugada com realidades de forte desfavorecimento social;

Tendo presente as características morfotipológicas, funcionais e sociais existentes, mas também as oportunidades de regeneração que este território encerra, considerou-se que se estava perante uma unidade de intervenção com coerência e escala adequadas para acolher uma operação de reabilitação urbana.

### **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 Lapa, 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 RJRU, 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;

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

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

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

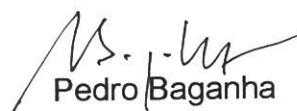
- a) a memória descritiva e justificativa da delimitação (Anexo I);
- b) a planta com a delimitação da área abrangida (Anexo II);
- c) o quadro dos benefícios fiscais associados aos tributos municipais (Anexo III), nos termos da alínea a) do artigo 14º do RJRU, cujo valor da despesa fiscal anual se estima em 64 543,16 €.

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

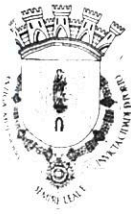
Visada  
Direção Municipal de Serviços Jurídicos



O Vereador dos Pelouros do Urbanismo, Espaço Público e Património



Pedro Baganha



## CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO

**Assunto: Delimitação da Área de Reabilitação Urbana da Lapa.  
NUD155559/2021/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**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Adolfo Sousa'.

**Adolfo Sousa**



## ASSEMBLEIA MUNICIPAL DO PORTO

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

**NUD/155559/2021/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**

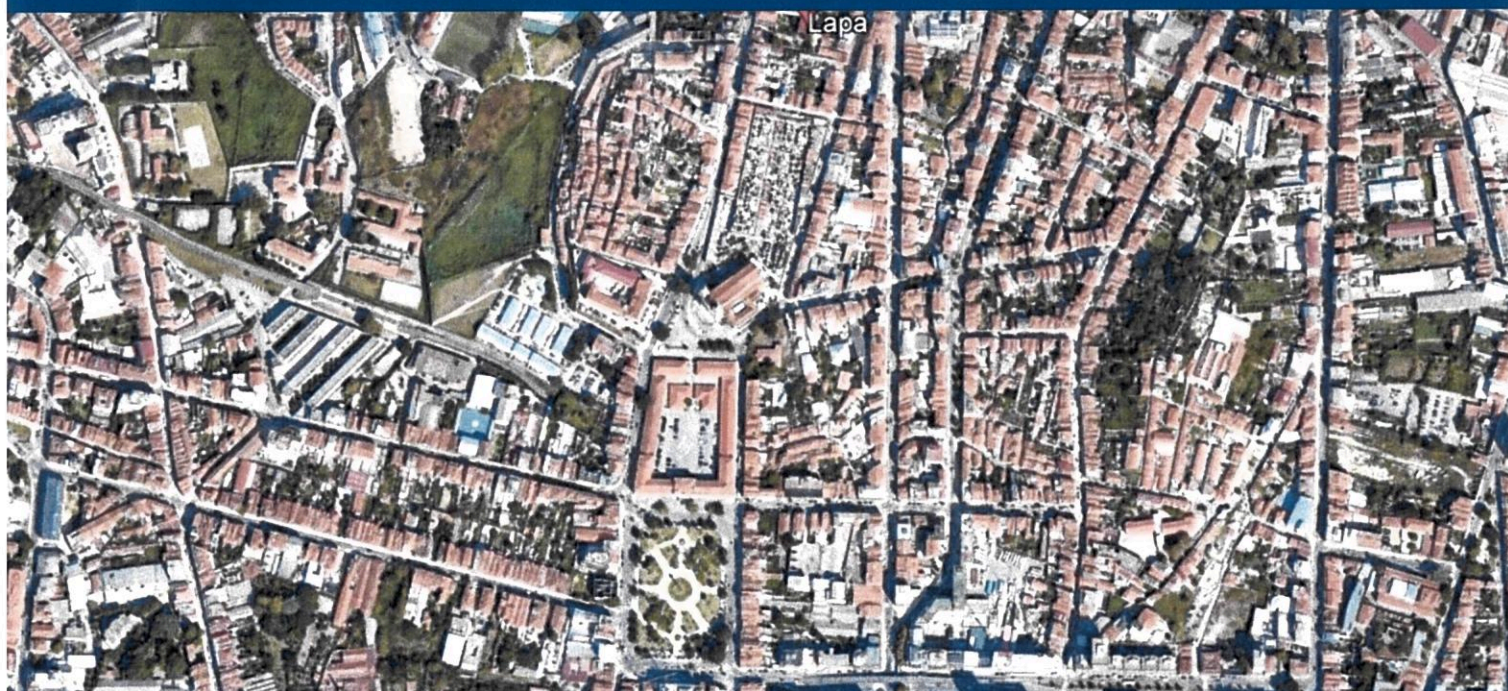


**José Gagliardini Graça**

# ARU DA LAPA

## 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 .....	5
2.2. Objetivos a prosseguir .....	8
<b>3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA</b> .....	10
<b>4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO</b> .....	11
4.1. Impostos Municipais .....	11
4.2. Taxas Municipais .....	14

## ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 – Enquadramento da ARU da Lapa .....	5
Fig. 2 - ARU da Lapa e respetivas sub-unidades territoriais.....	6
Fig. 3 - Planta com o limite da ARU da Lapa.....	10

## 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
PEDU	Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
UOPG	Unidade Operativa de Planeamento e Gestão



## 1. INTRODUÇÃO

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

Como se referiu nessa altura, o território em causa, de vocação predominantemente residencial, está localizado na proximidade dos dois principais polos de emprego do Porto, a Baixa e a Boavista. Associado a uma identidade forte e a uma significativa herança patrimonial, dispõe de recursos que lhe permitirão elevar a qualidade do ambiente urbano e diversificar a sua população residente. Localmente manifesta-se, contudo, a persistência de focos significativos de más condições de alojamento, incluindo a persistência de “ilhas” e de situações comparáveis de carência habitacional, situação que surge conjugada com realidades de forte desfavorecimento social.

Tendo presente as características morfotipológicas, funcionais e sociais existentes, mas também as oportunidades de regeneração que este território encerra, considerou-se que se estava perante uma unidade de intervenção com coerência e escala adequadas para acolher uma operação de reabilitação urbana.

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

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

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

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

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

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

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

## 2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA

A 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 (atual Praça da República). No século XX esta mesma Praça da República, 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 zona 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.

Área predominantemente habitacional, com uma base económica assente em serviços e com uma oferta de diversos tipos de comércio, constitui um espaço urbano atrativo para novos residentes, combinando uma atmosfera de tranquilidade com qualidade arquitetónica e uma boa dotação ao nível de equipamentos de saúde, ensino e de lazer.

A ARU da Lapa, que de acordo com o último Censo apresentava uma população residente de aproximadamente 12500 indivíduos, possui uma forte ligação, quer com a Baixa, quer com a Boavista. Caracteriza-se por um tecido urbano em consolidação, com novas ofertas, sobretudo na área 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 2011, viviam na ARU da Lapa mais de 12.000 pessoas, sendo a proporção de idosos (com 65 ou mais anos de idade) de 26 %, um pouco acima do observado para o Porto no seu conjunto (23 %). A densidade populacional ultrapassava os 9000 hab./Km<sup>2</sup>, facto que evidencia uma clara vocação residencial deste território. Os índices de escolarização da população residente são semelhantes aos valores médios registados no Porto: cerca de metade da população apenas concluiu o ensino básico e somente 21% concluíram o ensino superior. Comparativamente à média da cidade, a ARU da Lapa apresenta uma maior proporção relativa de alojamentos de pequena dimensão (24% têm menos de 50m<sup>2</sup>, valor que no Porto é de 17 %), sendo igualmente elevada a presença de fogos arrendados (51% face a 44%, no conjunto da cidade). Como seria de esperar numa zona bastante consolidada, o edificado apresenta uma estrutura etária envelhecida (69 % dos edifícios foram construídos antes de 1945).

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 2017<sup>1</sup>) é consideravelmente

---

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

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 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 publicadas em 2018.

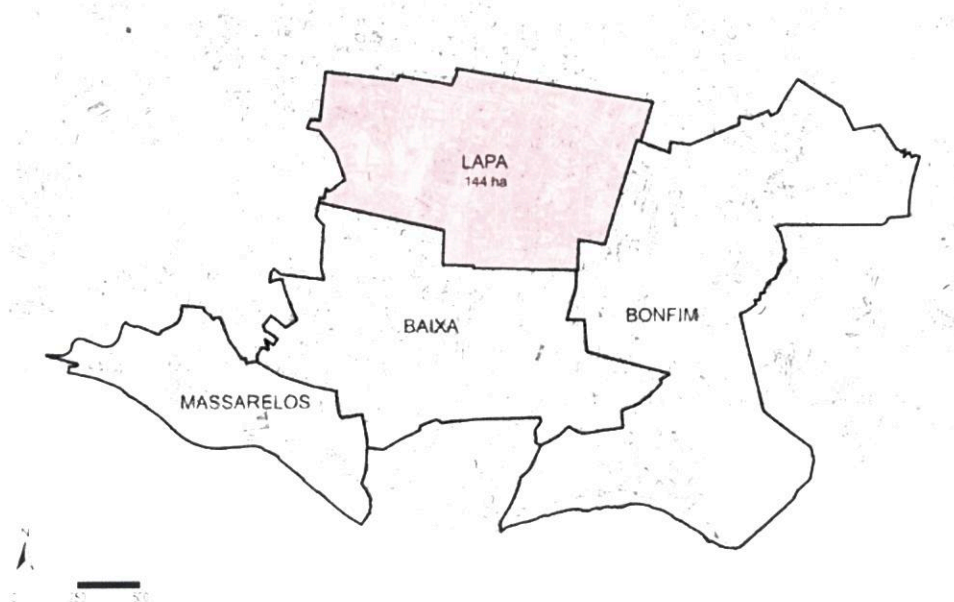


Fig. 1 – Enquadramento da ARU da Lapa

## 2.1. 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 sub-unidades territoriais: Lapa, Bouça, Fontinha, Marquês e Doze Casas, possuidoras de estrutura, vivência e carácter distintivo (Fig. 2).

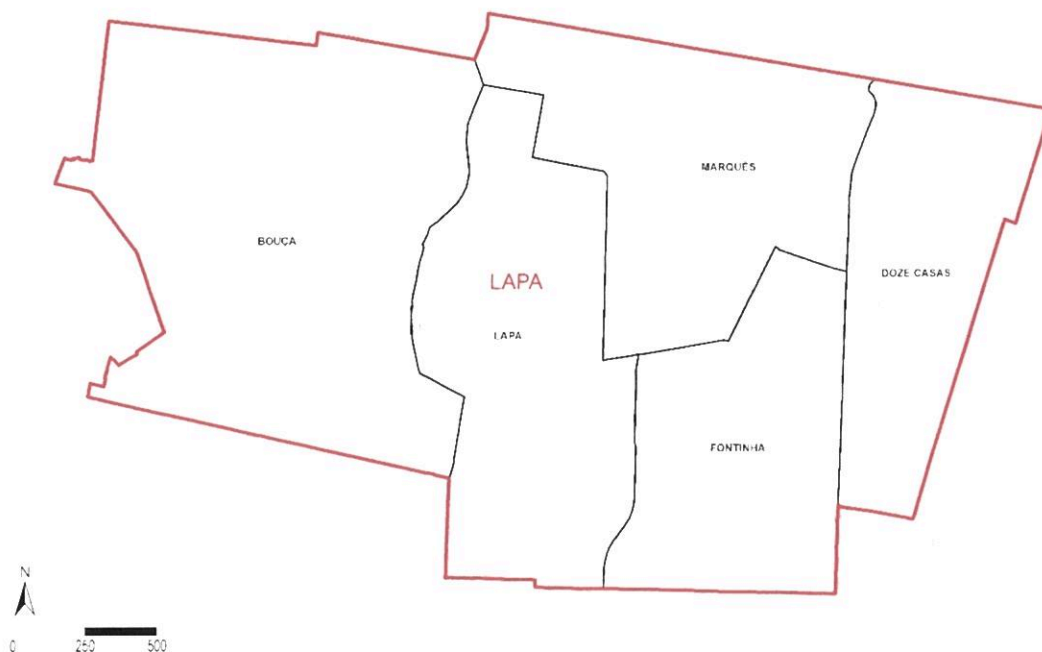


Fig. 2 - ARU da Lapa e respetivas sub-unidades territoriais

*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 séc. 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 da 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 colmatação 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. A nordeste, nas frentes da rua Damião de Gois, 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.

*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 adjacentes<sup>2</sup>, o limite é coincidente com o limite destas.

## 2.2. Objetivos a prosseguir

### **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 carácter físico 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.

---

<sup>2</sup> ARU da Baixa, e do Bonfim

### **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.



### 3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

O limite da ARU da Lapa é assim definido:

- A norte pela rua de Egas Moniz, rua de Damião de Góis (inclui parte dos prédios do lado norte), rua do Monte Cativo (inclui parte dos prédios do lado nascente), e 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).

A ARU da Lapa tem uma área territorial de, aproximadamente, 144 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 24 hectares. Foram contabilizados 102 quarteirões e cerca de 3400 edifícios. A delimitação está representada na figura 3 e na Peça Gráfica 01, anexa.

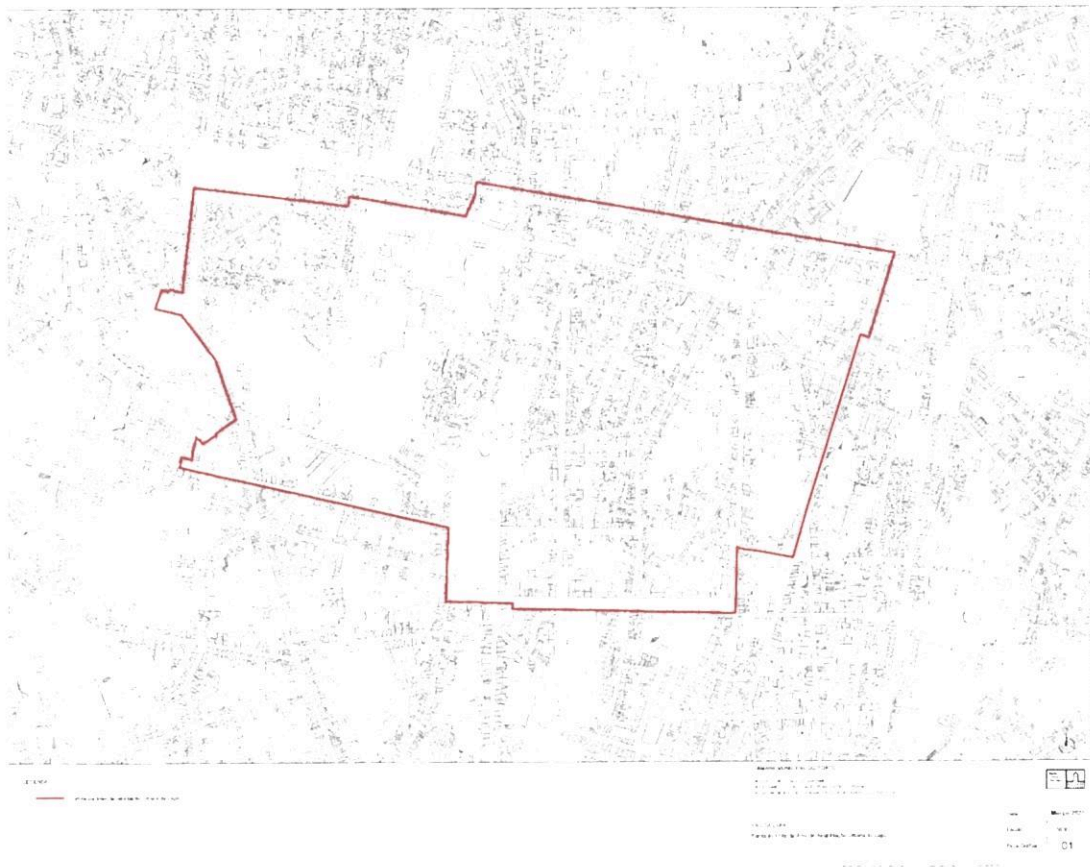


Fig. 3 - Planta com o limite da ARU da Lapa

#### 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 excepcional 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



LEGENDA

— Limite da área de reabilitação urbana da Luça

CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO



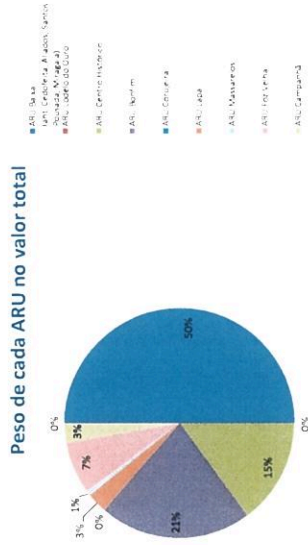
2014  
Março 2021  
Escala 1:5.000  
Folha Gráfica 01

ANEXO DA LUPA  
Plano de Intervenção de Reabilitação Urbana da Luça

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

	Valor Total ARU's	Valor por zonas										
		ARU Baixa (sem Centros Históricos, Foz Velha, Massarelos)	ARU Lodelo do Ouro	ARU Centro Histórico	ARU Bonfim	ARU Conjeira	ARU Lapa	ARU Massarelos	ARU Foz Velha	ARU Campanhia	ARU Azevedo	Restante Cidade
IMI	105 916,50 €	102 392,30 €	- €	19 087,87 €	29 574,42 €	66,87 €	4 461,75 €	1 685,92 €	9 968,30 €	4 526,45 €	- €	3 524,20 €
IMT	2 235 572,96 €	2 211 239,59 €	- €	324 084,05 €	487 083,64 €	206,40 €	60 081,41 €	12 099,82 €	163 514,88 €	58 859,15 €	- €	24 333,37 €
<b>TOTAL</b>	<b>2 341 489,46 €</b>	<b>2 313 631,89 €</b>	<b>- €</b>	<b>343 171,92 €</b>	<b>496 658,06 €</b>	<b>273,27 €</b>	<b>64 543,16 €</b>	<b>13 785,74 €</b>	<b>173 482,98 €</b>	<b>83 385,80 €</b>	<b>- €</b>	<b>27 857,57 €</b>
ÁREA (ha)	1 442	164	113	49	252	226	144	74	92	143	185	2 578
Peso da ARU no valor total		50,07%	0,00%	14,83%	21,47%	0,01%	2,79%	0,06%	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 - IMI e IMT

	ÁREA (ha)	Peso da ARU no valor total	ÁREA CORRIGIDA (ha)	VALOR BENEFÍCIO FISCAL ESTIMADO
ARU BAIXA	164	50%	722	1 158 331,16 €
ARU BONFIM	252	21%	310	496 658,06 €
ARU LAPA	144	3%	40	64 543,16 €
ARU MASSARELOS	74	1%	9	13 785,74 €
ARU LORDELO DO OURO (= Campanhia)	113	3%	31	50 087,92 €
ARU FOZ VELHA	92	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	164	50%	722	930 166,23 €
ARU BONFIM	252	21%	310	398 827,70 €
ARU LAPA	144	3%	40	51 829,62 €
ARU MASSARELOS	74	1%	9	11 070,26 €
ARU LORDELO DO OURO (= Campanhia)	113	3%	31	50 900,08 €
ARU FOZ VELHA	92	7%	108	139 310,77 €
<b>Total</b>				<b>3 538 993,68 €</b>