



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 22 de fevereiro de 2018 foi deliberado remeter à Assembleia Municipal a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Lordelo do Ouro, 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 Lordelo do Ouro se referiu que, apesar de localizado na zona ocidental da cidade - em geral mais favorecido do que o centro ou a zona oriental -, este território apresenta vulnerabilidades significativas: sendo heterogéneo, enfrenta desafios diversificados como a degradação dos espaços públicos e do edificado (incluindo uma presença de "ilhas" em alguns dos seus subespaços), dificuldades de acessibilidade interna e a estigmatização associada à elevada concentração de bairros

sociais, a problemas de insegurança e à falta de oportunidades de muitos dos seus residentes;

O desemprego, as baixas qualificações, a pobreza infantil e o abandono, o absentismo e o insucesso escolar contam-se entre os principais problemas de alguns dos bairros sociais localizados na área, assim como das áreas de edificado extremamente degradado situadas sobretudo na proximidade da ponte da Arrábida. Com grande frequência, estes problemas convivem com conjuntos residenciais destinados a pessoas com rendimentos médios ou elevados, acentuando os contrastes sociais no interior deste espaço;

Aquando da delimitação desta ARU foi igualmente enfatizado o potencial significativo desta área na perspetiva da reabilitação urbana: situada nas proximidades de um dos principais eixos de acessibilidade externa do Porto, insere-se numa das zonas mais dinâmicas da cidade, facilitando a fixação de novas funções urbanas; à elevada qualidade dos seus valores paisagísticos, em virtude da conjugação do relevo acidentado com a presença da frente fluvial; à presença de algum edificado antigo dotado de valor arquitetónico; bem como à existência de terrenos expectantes de dimensão significativa.

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 de Lordelo do Ouro, 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 nº 3 do Artigo 7º, 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;

Se optou por proceder a pequenos ajustamentos aos limites da área - identificados de forma detalhada no ponto 3 do Anexo I -, que se traduzem, sobretudo, numa ligeira expansão, a norte, com a integração de uma área envolvente à rua de Serralves, caracterizada pela presença de elementos de valor arquitetónico e urbanístico em notório estado de degradação. De igual modo foi reconhecido interesse na inclusão de um imóvel de estrutura industrial, representativo da forte implantação que, outrora, este setor de atividade apresentou neste território;



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 de Lordelo do Ouro, 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 50 087,92 € .

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 de Lordelo do Ouro.
NUD/155509/2021/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 de Lordelo do Ouro.

NUD/155509/2021/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 DE LORDELO DO OURO

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO

MARÇO 2021



ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO	2
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA	4
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana	5
2.2. Objetivos a prosseguir.....	6
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA	8
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO	10
4.1. Impostos Municipais	10
4.2. Taxas Municipais	13

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 – Limite da ARU em 2018 e proposta atual da ARU de Lordelo do Ouro	8
Fig. 2 - Planta com o limite da ARU de Lordelo do Ouro.....	9

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
VCI	Via de Cintura Interna

1. INTRODUÇÃO

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

Como então se referiu, apesar de localizado na zona ocidental da cidade - em geral mais favorecido do que o centro ou a zona oriental - este território apresenta vulnerabilidades significativas. Sendo heterogéneo, enfrenta desafios diversificados como a degradação dos espaços públicos e do edificado (incluindo uma presença de “ilhas” em alguns dos seus subespaços), dificuldades de acessibilidade interna e a estigmatização associada à elevada concentração de bairros sociais, a problemas de insegurança e à falta de oportunidades de muitos dos seus residentes. O desemprego, as baixas qualificações, a pobreza infantil e o abandono, o absentismo e o insucesso escolar contam-se entre os principais problemas de alguns dos bairros sociais localizados na área, assim como das áreas de edificado extremamente degradado situadas sobretudo na proximidade da ponte da Arrábida. Com grande frequência, estes problemas convivem com conjuntos residenciais destinados a pessoas com rendimentos médios ou elevados, acentuando os contrastes sociais no interior deste espaço.

Nessa altura foi igualmente enfatizado o potencial significativo desta área na perspetiva da reabilitação urbana: situada nas proximidades de um dos principais eixos de acessibilidade externa do Porto, insere-se numa das zonas mais dinâmicas da cidade, facto que facilita a fixação de novas funções urbanas. Reúne ainda condições excecionais do ponto de vista paisagístico, em virtude da conjugação do relevo acidentado com a presença da frente fluvial. É possível identificar um edificado antigo, por vezes dotado de elevado valor arquitetónico, que coexiste frequentemente com parcelas ainda por edificar.

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, re-orientando as prioridades do investimento público, etc. Será necessário avaliar quais destas consequências terão efeitos prolongados e quais serão de carácter mais conjuntural, ajustando as estratégias de intervenção à natureza dos novos desafios, articulando o papel dos diferentes agentes e procurando potenciar o melhor aproveitamento dos recursos financeiros disponíveis.

A presente proposta de delimitação mantém, assim, os objetivos e os critérios de delimitação estabelecidos em 2018 para a ARU de Lordelo, 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.

Quanto aos limites da área, optou-se por proceder a pequenos ajustamentos - identificados de forma detalhada no ponto 3 -, que se traduzem, sobretudo, numa ligeira expansão, a norte, com a integração de uma área envolvente à rua de Serralves, caracterizada pela presença de elementos de valor arquitetónico e urbanístico em notório estado de degradação. De igual modo foi reconhecido interesse à inclusão de um imóvel de estrutura industrial, representativo da forte implantação que, outrora, este setor de atividade apresentou neste território.

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

As origens de Lordelo do Ouro são pouco conhecidas, embora os achados arqueológicos da última década tenham trazido algumas evidências sobre o povoamento antigo neste local, nomeadamente através da intervenção arqueológica realizada na Calçada do Ouro (Senhor da Boa Morte), próximo do Douro. Esta intervenção revelou os primeiros vestígios da ocupação romana, relacionados com um importante ponto de travessia fluvial que ligava o lugar do Ouro com a Afurada.

Deste ponto seguiria uma via ao longo do alinhamento Aleixo - Condominhas - Serralves - Vilarinha, ligando a Bouças (Matosinhos), eixo que poderá corresponder à Via *Veteris*, uma das mais importantes vias romanas que faziam o trajeto litoral desta região. De igual modo, as escavações arqueológicas realizadas nos terrenos do Centro Paroquial e Social de Lordelo do Ouro, permitiram também pôr a descoberto estruturas relacionadas com construções da época romana, de tipologia e função ainda não definida, bem como níveis de ocupação medieval.

A primeira referência oficial relativa à área abrangente da freguesia de Lordelo do Ouro remonta ao século XII, ao ano de 1144. Pertencia ao “Julgado de Bouças”, “Comarca da Maia” do Bispado do Porto. Em 1836, Lordelo do Ouro foi por Decreto-lei de 26 de Novembro de 1836, integrado no Concelho do Porto. Possuía, à data, cerca de 2.000 habitantes. Dada a sua localização privilegiada, era ponto de contacto entre o rio e o mar, pelo que a pesca e a construção naval constituíam duas das suas atividades principais¹.

À importância da atividade marítima deve-se também à construção religiosa, como a capela de Santa Catarina ou a capela setecentista de Nossa Senhora da Ajuda. Implantados locais elevados foi solicitada pelos marinheiros, de modo a que ambas as capelas pudessem ser avistadas da entrada da barra do rio Douro, auxiliando deste modo à navegação.

Nos séculos XVII/XVIII, com o desenvolvimento do comércio, o grupo dos “rendeiros” surge em força, movimentando grandes capitais, controlando o comércio dos produtos agrícolas e adquirindo extensões significativas de terras. Como consequência neste período, muitas quintas prosperaram e ergueram-se variados palacetes em Lordelo do Ouro. Mais tarde no final do século XIX estas explorações agrícolas deram lugar às indústrias e oficinas na envolvente à ribeira da Granja e seus afluentes, tirando partido da água e dos antigos eixos viários de ligação aos povoados do litoral norte. Destas, destaca-se a Companhia de Fósforos e da Fábrica de Lanifícios Lordelo, já desaparecidas, ou a Fundação da Arrábida e da Fundação do Ouro, que contribuíram amplamente para a difusão da arquitetura do ferro na mesma época. Localizavam-se na frente ribeirinha, permitindo deste modo o fácil transporte das matérias-primas e o escoamento de produtos de grandes dimensões. Já no século XX, teve lugar a construção da Central Termoelétrica do Ouro, igualmente junto ao Douro, que teve um papel central na difusão da iluminação pública e do consumo doméstico de eletricidade

Nos dias de hoje, fruto das transformações urbanísticas, zonas outrora ocupadas por quintas de grande dimensão como a de Serralves, têm funções diferentes. Lordelo do Ouro é maioritariamente uma zona residencial, sendo igualmente um espaço de pequeno comércio e serviços. Nas últimas décadas, foram erguidos vários Bairros de Habitação Social que alojam cerca de 10 000 pessoas, grande parte deslocadas do Centro Histórico. Esta situação verificou-se sobretudo durante as décadas de 70 e 80, com todas as consequências decorrentes de uma mobilidade forçada.

Na frente ribeirinha, este território foi objeto de diversas intervenções urbanísticas, entre as quais se destacam o Plano de Urbanização (Arq^o Manuel Fernandes de Sá), que se estende por uma zona mais

¹ Dos estaleiros do Ouro saíram numerosas naus da frota para a conquista de Ceuta, cujo registo está perpetuado no Jardim do Calem, através da escultura de Lagoa Henriques, em homenagem aos portuenses que contribuíram para esta armada.

ampla (entre o Largo da Alfândega e o Passeio Alegre) e as obras de requalificação realizadas no âmbito do “Porto 2001 – Capital Europeia da Cultura”. Se, em ambos os casos, o espaço público constituiu o foco das intervenções, o tecido edificado tem sido igualmente objeto de transformações, maioritariamente através da construção de novos empreendimentos de iniciativa privada.

As propostas urbanas para esta área, prendem-se essencialmente com os projetos associados à intervenção no vale do Aleixo, uma zona privilegiada devido à presença da marginal do Douro, e que neste momento se encontra expectante. Outras de propostas de desenvolvimento urbano, passam pela transformação antigas de unidades fabris para áreas de comércio e serviços, gerador de novas dinâmicas nessa área, ou ainda edificação habitacional na marginal do rio, para além de intervenções em equipamentos dirigidas ao tecido social.

De acordo com os censos de 2011, na área correspondente à presente ARU residiam mais de 10.000 indivíduos. A densidade populacional da área ultrapassava o valor registado para a Cidade no seu conjunto. Em termos etários, cerca de metade dos residentes tinham idades compreendidas entre os 25 e os 64 anos. Comparativamente com a União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos, sobretudo, com o Porto, a ARU apresentava uma estrutura etária ligeiramente mais jovem, marcada pela maior proporção de jovens, que em 2011 superava os 14%. A grande maioria da população, em 2011, apenas tinha completado o ensino básico, quando na cidade este valor atingia os 49%; em situação oposta, cerca de 10% dos residentes da ARU detinha habilitações ao nível do ensino superior, enquanto no Porto este valor atingia o dobro e na União de Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos era mesmo quase 16 pontos percentuais mais elevado. A baixa escolarização surgia acompanhada por um elevado índice de desemprego.

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

Na delimitação da ARU aqui proposta foram sobretudo considerados critérios de natureza morfotipológica, socioeconómica e funcional, para além de aspetos associados à dimensão do território, às oportunidades de transformação urbana existentes e à sua inserção urbana através dos principais eixos rodoviários.

A breve caracterização efetuada no ponto anterior permite concluir que o território da ARU de Lordelo do Ouro é marcado por fortes contrastes sociais. Com efeito, coexistem num espaço relativamente exíguo, diversos bairros sociais e quarteirões extremamente degradados e áreas de residências unifamiliares bem preservadas e condomínios destinados a estratos socioeconómicos elevados. Uma tão grande diversidade distingue a ARU de Lordelo do Douro de outros contextos da cidade, conferindo à coesão sócio-territorial uma elevada centralidade enquanto critério de delimitação deste território.

A coesão sócio-territorial constitui um critério de delimitação da ARU especialmente relevante, dada a diversidade de problemas sociais presentes neste território. Com efeito, se nas proximidades dos acessos à ponte da Arrábida proliferam as “ilhas” e a dotação de infraestruturas básicas encontra-se entre as mais desfavoráveis de toda a cidade, nalguns bairros sociais os problemas centram-se sobretudo na insegurança associada ao desemprego e à falta de oportunidades de inserção social. Noutros locais, o envelhecimento demográfico justifica uma maior atenção a um terceiro tipo de problemas, mais ligado à dotação de equipamentos e serviços adaptados a este segmento da população.

O segundo critério de delimitação da ARU é de caráter funcional. Tal como evidenciado no ponto dedicado à caracterização socioeconómica, este é um território marcadamente residencial, sendo relativamente escassa a presença de equipamentos e serviços de proximidade e, de um modo geral, de funções geradoras de emprego. Na perspetiva de equilíbrio territorial entre as diversas funções

urbanas, seria desejável uma maior diversidade funcional, que deste modo constitui um critério central na delimitação da ARU.

As dificuldades associadas à presença de contrastes socioeconómicos acentuados e uma excessiva especialização funcional não devem, no entanto, secundarizar a presença de potencialidades que fundamentam o terceiro critério de delimitação, associado às oportunidades de transformação urbana. Com efeito, para além de se encontrar bem dotada do ponto de vista das acessibilidades, a ARU de Lordelo do Ouro inclui, sobretudo nas proximidades da frente fluvial, zonas de elevada qualidade paisagística, parte das quais se encontra ainda por edificar. Estes territórios oferecem condições privilegiadas para um desenvolvimento urbano equilibrado, em articulação com o tecido urbano antigo situado nas suas proximidades. A necessidade de conciliar objetivos de desenvolvimento urbano com a preservação de identidades históricas e de valores paisagísticos justifica a adoção de um instrumento com as características das Áreas de Reabilitação Urbana.

2.2. Objetivos a prosseguir

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

Reforçar a coesão social e territorial, reabilitando o edificado degradado e promovendo a empregabilidade e a inserção socioprofissional dos residentes

Num território diversificado, onde coexistem problemas sociais de natureza distinta, propõe-se uma abordagem dos problemas sociais que atenda às necessidades específicas de cada unidade territorial. Nos territórios socialmente mais deprimidos, que incluem “ilhas” e bairros sociais com problemas diversificados, as medidas deverão adequar-se às dificuldades específicas de cada contexto.

Estas poderão abranger a promoção da empregabilidade e do empreendedorismo, a qualificação da população, a reabilitação do edificado, a valorização do espaço público ou a adequação da oferta de equipamentos e serviços às necessidades da população idosa. Medidas complementares deverão promover a inserção destes contextos na sua envolvente urbana, que frequentemente apresenta indicadores satisfatórios do ponto de vista do nível de desenvolvimento socioeconómico e da qualidade do edificado e dos espaços públicos.

Promover a diversidade funcional através da atração de novos equipamentos e atividades económicas

A ARU de Lordelo do Ouro apresenta uma forte especialização na função residencial, pelo que se propõe uma maior diversidade funcional por via do reforço da atratividade das atividades económicas e da oferta de equipamentos e serviços de proximidade. Merece particular atenção o caso do turismo, dadas as potencialidades deste território na frente fluvial. Com efeito, numa perspetiva de diversificação dos fluxos turísticos, assume particular relevância a sua expansão a partir do Centro Histórico, nomeadamente ao longo da marginal flúvio-marítima. As medidas destinadas a promover a diversificação funcional deverão ser conjugadas com ações imateriais, destinadas a valorizar as qualificações da população residente, a encorajar a sua participação na vida ativa da cidade e a combater o absentismo, o insucesso e o abandono escolar.

Valorizar a qualidade ambiental e paisagística requalificando os espaços públicos e os núcleos urbanos antigos

Devido às suas qualidades ambientais e paisagísticas, a ARU do Lordelo do Ouro oferece condições favoráveis à fixação de um conjunto diversificado de funções urbanas ligadas ao recreio e ao lazer. A frente fluvial apresenta, deste ponto de vista, potencialidades únicas atendendo à presença de um património natural e edificado notável e às características do relevo, que permitem a localização de alguns dos miradouros mais atrativos da cidade. Este objetivo centra-se na conjugação das oportunidades de desenvolvimento urbano daí decorrentes com a necessidade de assegurar a sustentabilidade ambiental do território e a preservação das identidades locais, nomeadamente nas unidades territoriais com tecidos urbanos mais antigos.

Envolver os atores locais estimulando a participação cívica e o funcionamento em rede do tecido institucional

Este objetivo incide na necessidade de articulação entre diferentes áreas de intervenção pública, assim como no funcionamento em rede dos agentes locais e das estruturas associativas. A diversidade social presente na ARU de Lordelo do Ouro torna este desafio particularmente exigente, requerendo a adoção de metodologias inovadoras. Uma inovação que deverá alargar-se ao próprio processo de conceção e de operacionalização dos projetos, por forma a mobilizar um leque muito diversificado de agentes.

3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA

Nesta nova proposta de delimitação da ARU, tendo-se mantido os objetivos e critérios da delimitação assumidos em 2018, entendeu-se que se justificava o ajustamento dos seus limites a norte e a nascente. Na figura 1 apresenta-se à esquerda os limites da ARU de Lordelo do Ouro publicada em 2018 e à direita a delimitação proposta para a nova ARU.

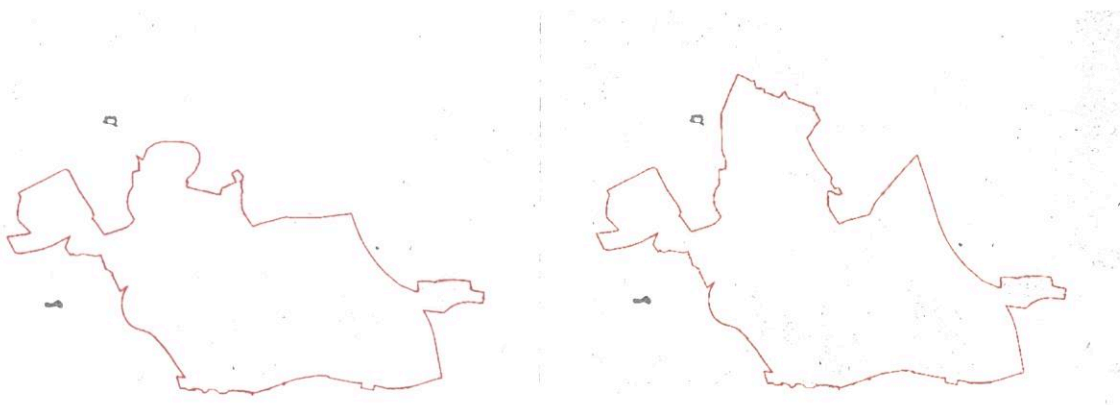


Fig. 1 – Limite da ARU em 2018 e proposta para a nova ARU de Lordelo do Ouro

Com efeito a envolvente à rua de Serralves, via que desempenhou um papel estruturante na ligação à costa norte atlântica ao cais do Ouro e aos estaleiros navais ali instalados desde finais do século XVI, integra um conjunto de imóveis representativos da história deste lugar, a que hoje se junta a Fundação Casa e Quinta de Serralves e, ainda, um núcleo característico que envolve a rua de Augusto Nobre e a rua de Cima. Ainda na rua de Serralves mais a sul regista-se a presença de elementos classificados e inventariados, testemunhos de antigo local de hospedagem, nomeadamente a casa e capela de S. Francisco de Paula na Quinta dos Frades, uma antiga brévia (estalagem). A nascente destaca-se um pequeno reduto de casario, no beco do Outeiro - entroncamento com a rua de Serralves -, resquício da forte característica rural, ainda presente em alguns lugares de Lordelo do Ouro. Na Rua de António Bessa Leite, foi incluído ainda um imóvel de estrutura industrial da primeira metade do século XX, representativo da forte industrialização que se registou neste território a partir da segunda metade do século XIX. Esta alteração aos limites da ARU decorre, assim, do reconhecimento de aspetos de tipo-morfológicos e a valores históricos que anteriormente não tinham sido considerados.

A nova ARU de Lordelo do Ouro abrange agora uma área de aproximadamente 113 ha, inclui parte União das Freguesias de Lordelo do Ouro e Massarelos.

O limite da ARU de Lordelo do Ouro é constituído:

- A sul - rio Douro, pela rua do Ouro, da ponte da Arrábida ao Largo de António Cálem;
- A nascente – o bairro da Arrábida - conjunto bairro Sidónio Pais e Colónia Viterbo Campos; A1/VCI;
- A norte – a rua de António Bessa Leite, a rua de Serralves (numa faixa recuada paralela à via), a rua de Augusto Nobre e a rua de Cima.
- A poente - as ruas de João de Barros e de Bartolomeu Velho, e a rua de Aleixo da Mota.

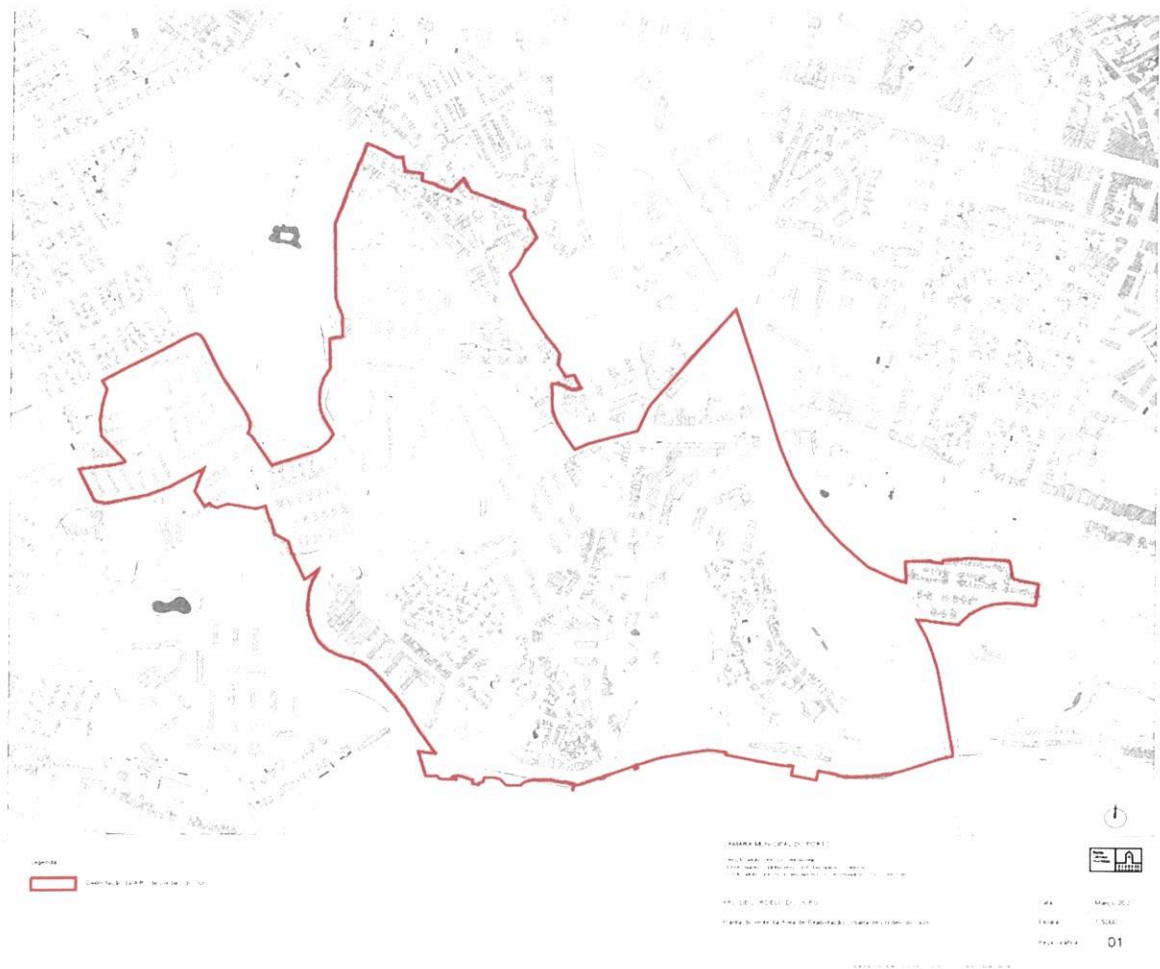


Fig. 2 - Planta com o limite da ARU de Lordelo do Ouro

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;

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;

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;

-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;

-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;

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;

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)

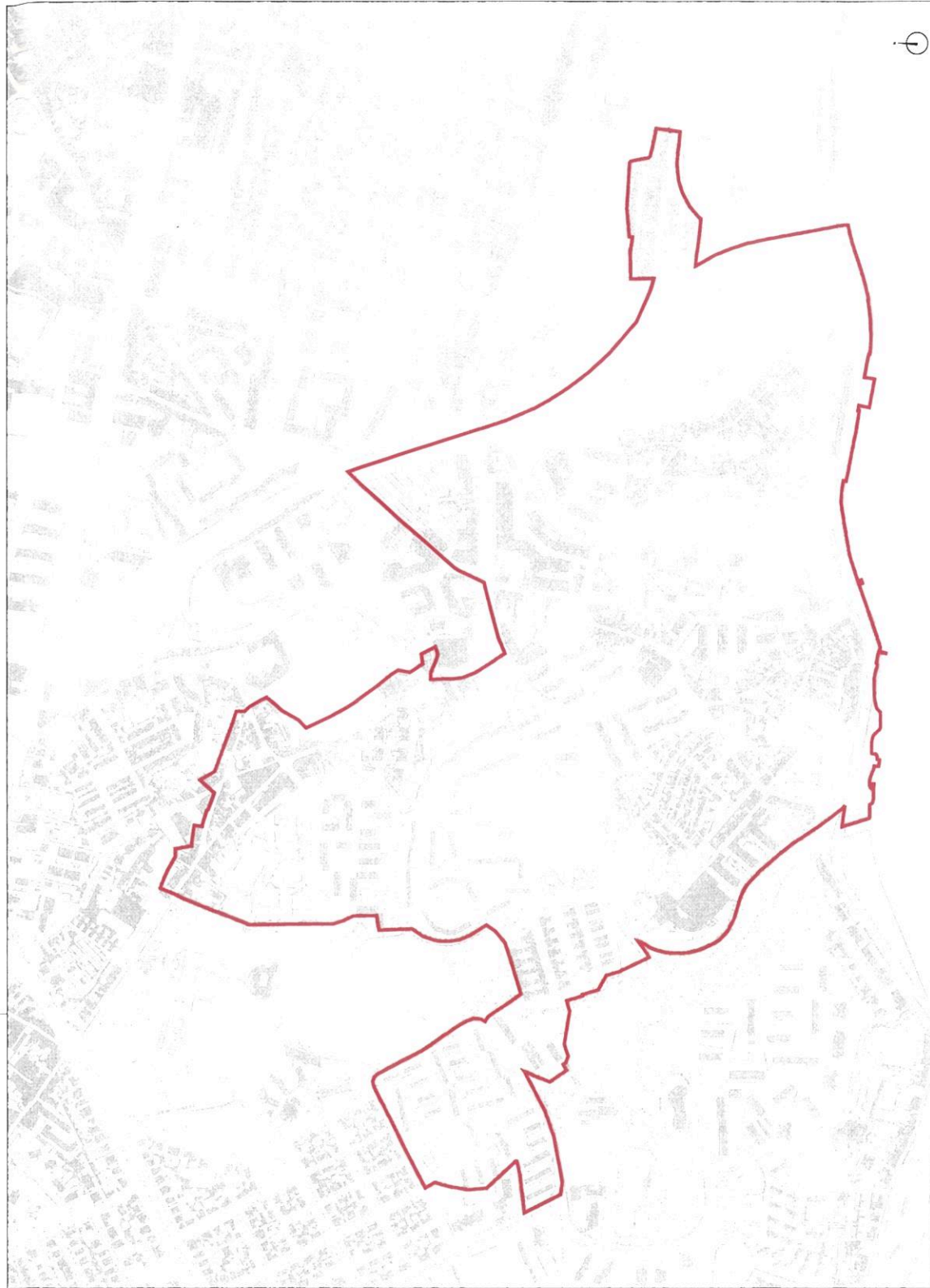
André Azevedo (Arquiteto)

Colaboração

Sérgio Basaloco (secretariado)

Paula Azeredo (secretariado)

Março de 2021



CÂMARA MUNICIPAL DO PORTO
 DIVISÃO MUNICIPAL DE URBANISMO
 SERVIÇO DE PLANEJAMENTO URBANO
 SERVIÇO MUNICIPAL DE URBANISMO E DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL

Data	Março 2021
Escala	1:5000
Folha Gráfica	01

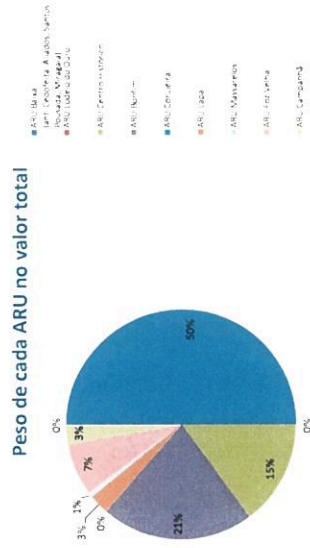
ARU DE LORDELE DO OURO
 Plano de Ime de Área de Reabilitação Urbana de Lordele do Ouro

Legenda
 Delineação da ARU de Lordele do Ouro

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

	Valor Total ARU's	Valor por zonas											
		ARU Baixa (sem Parcelas Menores)	ARU Lordele do Ouro	ARU Centro Histórico	ARU Bonfim	ARU Conjunção	ARU Lapa	ARU Massarelos	ARU Foz Velha	ARU Campanha	ARU Azevedo	Restante Cidade	
IMI	105 916,50 €	33 020,72 €	- €	19 087,87 €	29 574,42 €	66,87 €	4 467,75 €	1 085,92 €	9 988,30 €	4 526,45 €	- €	- €	3 524,20 €
IMT	2 235 572,96 €	1 125 310,44 €	- €	324 084,05 €	467 083,64 €	2 069,40 €	60 081,41 €	12 099,82 €	163 514,68 €	58 859,15 €	- €	- €	24 335,37 €
TOTAL	2 341 489,46 €	1 158 331,16 €	- €	343 171,92 €	496 658,06 €	273,27 €	64 543,16 €	13 785,74 €	173 482,98 €	63 385,60 €	- €	- €	27 867,57 €
ÁREA (ha)	1 442	164	113	49	252	226	144	74	92	143	185	2 578	na
Peso da ARU no valor total		50,07%	0,00%	14,83%	21,47%	0,01%	2,78%	0,60%	7,50%	2,74%	0,00%	0,00%	na
ÁREA CORRIGIDA (ha)		722	0	214	310	0	40	9	108	40	0	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, LORDELE 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 LORDELE DO OURO (e Campanha)	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, LORDELE 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 LORDELE DO OURO (e Campanha)	113	3%	31	50 900,08 €
ARU FOZ VELHA	92	7%	108	139 310,77 €
Total				3 538 993,68 €