ARU DE MASSARELOS

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

PROJETO DE DELIMITAÇÃO

MARÇO 2021

Porto.
Câmara
Municipal

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 2
2. MEMÓRIA DESCRITIVA E JUSTIFICATIVA 4
2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana 6
2.2. Objetivos a prosseguir 8
3. DELIMITAÇÃO DA ÁREA ABRANGIDA 9
4. QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E DE OUTROS INCENTIVOS À REABILITAÇÃO 11
4.1. Impostos Municipais 11
4.2. Taxas Municipais 13

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1 – Enquadramento da ARU de Massarelos 6
Fig. 2 - ARU de Massarelos e respetivas sub-unidades territoriais 7
Fig. 3 - Planta com o limite da ARU de Massarelos 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
PDM	Plano Diretor Municipal
RJRU	Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

1. INTRODUÇÃO

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

A proposta aprovada à data reconheceu que se está perante um território que pelas suas caraterísticas morfotipológicas, funcionais e sociais, apresenta algumas debilidades patentes ao nível das infraestruturas coletivas, do edificado e do tecido socioeconómico mas que, simultaneamente, integra potencialidades e ativos territoriais capazes de sustentar uma dinâmica própria de regeneração.

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, os critérios de delimitação e os limites estabelecidos em 2018 para a ARU de Massarelos, 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

Massarelos, não pertencendo ao primitivo núcleo muralhado da cidade antiga, constituiu um núcleo de pescadores e marinheiros, que deveu o seu desenvolvimento à íntima relação com o rio Douro. Em 1148, D. Afonso Henriques integrou este território na Colegiada de Cedofeita, mas como o decorrer dos séculos foi-se aproximando da área citadina e em 1758 é apresentada como freguesia do Termo do Porto, mas ainda pertencendo à comarca e terra da Maia. Esta situação manter-se-ia até 1789, altura em que seria anexada ao Porto, juntamente com Cedofeita. A partir desta altura é eleita como destino para a construção de residências pela comunidade inglesa com negócios do Vinho do Porto e por alguns comerciantes portugueses abastados, atraídos pelas deslumbrantes vistas sobre o Douro. Surgem grandiosas e frondosas quintas e belos palacetes murados, alguns dos quais permanecem até aos dias de hoje.

O século XIX seria decisivo para a expansão urbana de Massarelos consolidando, deste então, a sua plena integração na cidade do Porto. Já na segunda metade do séc. XIX, a Exposição Internacional da Indústria de 1865 deu lugar à inauguração do Palácio de Cristal construído nos terrenos da antiga Torre da Marca que iria dar grande protagonismo a todo este espaço.

Com o foco de industrialização do século XIX, surgem nas margens do rio Douro diversas fábricas de fundição (Fundição da Boa Viagem, Fundição do Ouro, Fundição da Arrábida, Fundição de Miragaia, Fundição de Monchique), com destaque para as fundições do Bicalho e da Aliança, responsáveis por boa parte do fornecimento de ferro para as construções da cidade. Outras indústrias transformadoras, tais como de moagem, de serração, e de rolhas, expandiam-se e instalavam-se pelas diversas áreas de Massarelos, alterando a paisagem e a morfologia urbana.

O primitivo cais e as margens do rio outrora de pescadores, construtores navais e mareantes, transformam-se em área de concentração industrial, tirando partido da sua ligação ao rio Douro, propícia ao escoamento de produtos para os portos longínquos. Esta apetência industrial de Massarelos necessitava por sua vez de melhores ligações viárias e surgem, por isso, importantes ligações e eixos de transporte, como por exemplo o célebre ramal dos "carros americanos" (na Alameda de Massarelos) que estabelecia as ligações entre a Rua da Restauração e a Rua da Cordoaria, bem como a bifurcação deste ramal com um outro que ligava a Rua Nova dos Ingleses a Matosinhos. Ao longo de grande parte do séc. XX, Massarelos manteve a sua vocação industrial, consolidando paulatinamente a malha urbana, mesclada por alguma ruralidade.

No presente, Massarelos já não é lugar de indústria e, muitos dos edifícios que ainda restam, estão em ruina ou foram convertidos, acolhendo novos usos. Constitui uma unidade paisagística muito vincada e característica da cidade, de morfologia acidentada, desde a margem ribeirinha até à rua de D. Manuel II, moldada pelos apertados vales do Rio Frio (Jardim das Virtudes) e da Ribeira de Massarelos. Grandes espaços são ainda propriedade pública, como é o caso do edifício da Alfândega e dos Jardins do Palácio, da Cordoaria e das Virtudes. Estas áreas ajardinadas constituem, no seu conjunto, um recurso verde de significativas dimensões na cidade. Algumas estreitas franjas residenciais são muito disputadas e assiste-se a múltiplas iniciativas particulares de reabilitação das edificações degradadas, nomeadamente

na rua da Restauração e da Bandeirinha. A área à cota baixa (antiga praia de Miragaia) tem características muito similares às do espaço adjacente a este.
Em 2011, de acordo com os resultados censitários, viviam na ARU de Massarelos 3.364 pessoas, sendo a proporção de idosos (com 65 ou mais anos de idade) de 23%, proporção idêntica à observada no Porto. A densidade populacional na ARU de Massarelos é de 3.364 habitantes por Km^2, inferior à registada no conjunto da cidade (5.736 hab./Km^2), facto que se explica pela forte presença de equipamentos coletivos e de espaços não edificados, particularmente nas zonas de orografia mais desfavorável à construção. Os índices de escolarização da população residente são muito baixos: apenas 58% da população concluiu o ensino básico e somente 16% concluíram o ensino superior. Comparativamente ao observado no Porto, a ARU de Massarelos apresenta uma maior proporção relativa de alojamentos de pequena dimensão (25% têm menos de 50 m^2, face a 17% no Porto), sendo igualmente elevada a presença de fogos arrendados (54%, em contraponto a 44 % no conjunto da cidade).

De acordo com os dados relativos ao emprego, a ARU de Massarelos não apresenta uma elevada especialização nas funções económicas, na medida em que o volume de postos de trabalho (2.344 em 2017[1]) se aproxima-se da população residente em idade ativa à data do último recenseamento (2.241 indivíduos). Este dado deverá, no entanto, ser analisado com reservas, uma vez que grande parte do emprego afeto a instituições públicas (nomeadamente à Universidade do Porto e ao Centro Hospitalar) é contabilizado em localizações exteriores à ARU.

A ARU de Massarelos constitui, em síntese, um território de expansão natural das dinâmicas urbanas atualmente visíveis na ARU do Centro Histórico, muito motivadas pelo turismo, dados os seus atributos naturais, paisagísticos e patrimoniais. Acolhe ou tem nas suas proximidades algumas das principais instituições culturais, universitárias e de saúde do Porto, nela residindo quase 3.400 habitantes. Sendo verdade que concorre para a forte projeção nacional e internacional da imagem identitária do Porto, não se encontra imune a diversos tipos de vulnerabilidades. Estas relacionam-se, sobretudo, com a recuperação do seu vasto património ecológico e cultural e com a superação de diversos problemas socioeconómicos. Dado o caráter diversificado dos problemas e das oportunidades de transformação deste espaço, afigura-se como ajustada a este contexto uma intervenção sustentada por uma operação de reabilitação de tipo sistemático.

Na figura seguinte apresenta-se a delimitação da ARU de Massarelos em conjunto com as ARU do centro do Porto publicadas em 2018.

[1] Fonte: Informa D&B.

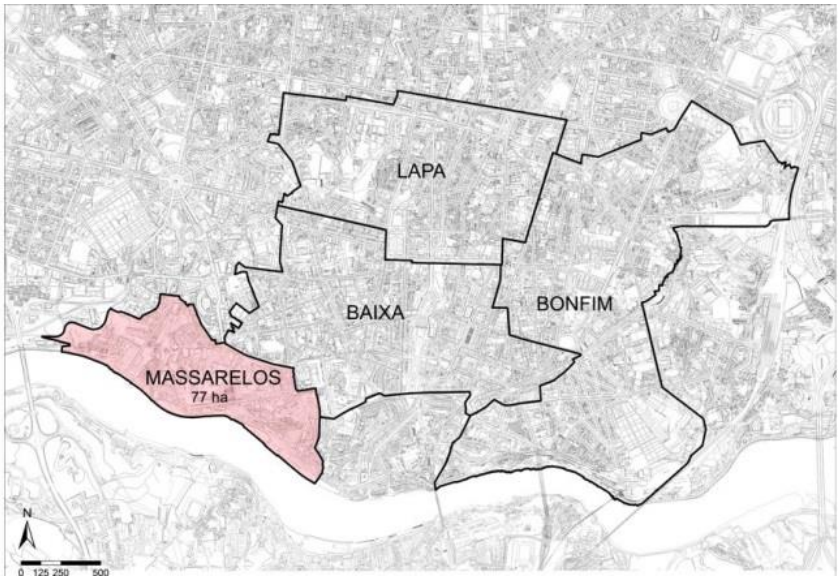

Fig. 1 – Enquadramento da ARU de Massarelos

2.1. Critérios subjacentes à delimitação da Área de Reabilitação Urbana

O primeiro critério de delimitação da ARU de Massarelos prende-se com o seu **posicionamento geográfico**. Constituindo uma extensão "natural" das dinâmicas turísticas localizadas no centro Histórico e na Baixa, este território torna-se naturalmente sensível do ponto de vista de uma das principais questões que percorrem os debates em torno da reabilitação urbana, a do equilíbrio entre os imperativos do desenvolvimento económico e a preservação das identidades locais, tanto a nível estético e simbólico, como do ponto de vista sociocultural.

Um segundo critério de delimitação remete para a **necessidade de inverter as persistentes tendências de declínio demográfic**o, particularmente intensas nas áreas mais centrais do Porto. Constituindo uma tendência estabelecida desde há décadas, assumiu uma acuidade ainda maior nos últimos anos, em que tem sido confrontada com a aceleração de dinâmicas suscetíveis de substituir a função residencial por outras mais favoráveis no plano da rentabilidade económica.

Um terceiro critério de delimitação remete para a **valorização ambiental**, associada ao contraste entre as oportunidades ligadas aos excecionais atributos paisagísticos e patrimoniais da área e a desqualificação de muitos dos seus espaços públicos.

Um quarto critério de delimitação relaciona-se com **desqualificação social e urbanística**, remetendo para o contraste entre as oportunidades associadas à proximidade de importantes equipamentos sociais e culturais, que constituem fatores de diversificação e fortalecimento da base económica local, e a persistência de situações de carência social e habitacional, particularmente nos núcleos históricos de Miragaia e da Rua da Restauração. O potencial agravamento destas contradições, num contexto de crescente envelhecimento da população residente, justifica uma abordagem da reabilitação urbana não confinada a critérios estritamente físicos.

Enunciados os critérios de delimitação, constatam-se diferentes padrões de estruturação urbana, sociais e espaciais no território abrangido pela ARU de Massarelos, os quais se identificam nas sub-unidades territoriais de Miragaia, Massarelos e Gólgota, possuidoras de estrutura, vivência e carácter distintivo (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 da área oriental do Porto que se pretende alcançar.

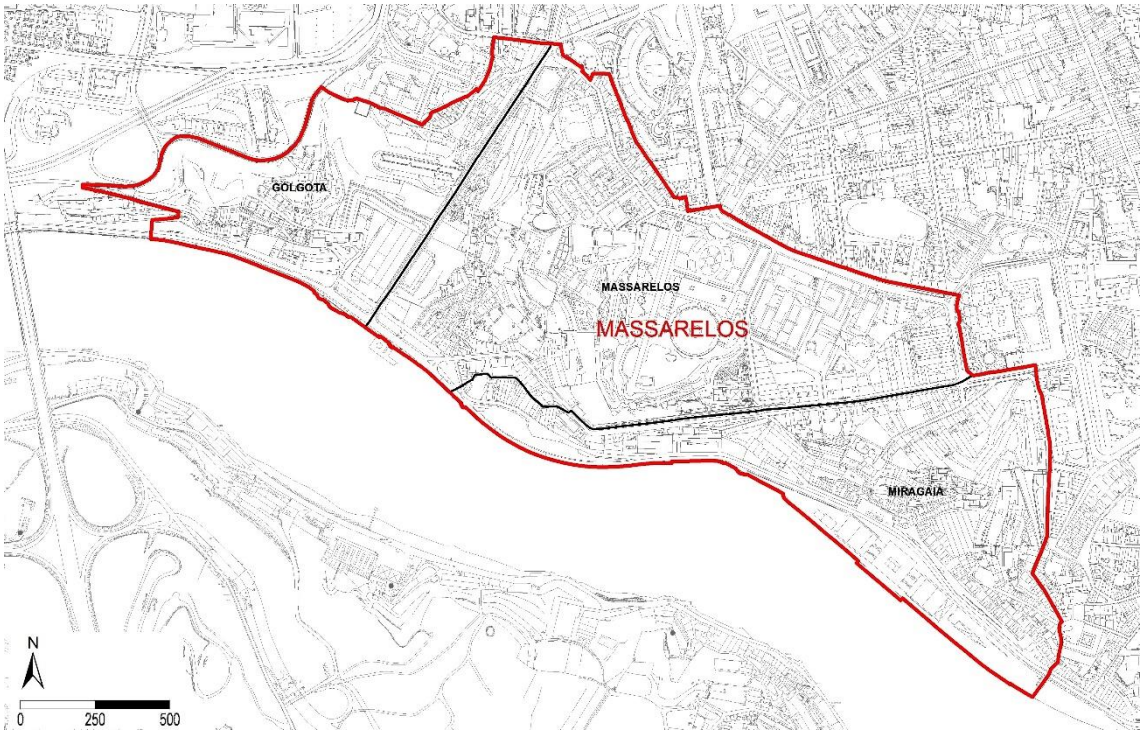

Fig. 2 - ARU de Massarelos e respetivas sub-unidades territoriais

Miragaia – Na frente de rio, do edifício da Alfandega ao cais das Pedras, o casario oitocentista acomoda-se à morfologia do terreno até à cota alta, pelas ruas da Bandeirinha e Restauração, acompanhando o vale do rio frio *(parque das Virtudes)* até ao passeio das Virtudes. Um conjunto de grande valor paisagístico e patrimonial que encerra grandes potencialidades, designadamente para o setor do turismo.

Massarelos – Destacam-se os jardins do Palácio de Cristal, o Museu Romântico e a encosta de Vilar voltada ao rio. Pela rua de Entre Quintas e rua da Macieirinha desenham-se percursos em ambiente rural (*os Caminhos do Romântico*). Antigos núcleos habitacionais da comunidade piscatória surgem nas ruas do Campo do Rou, Casal do Pedro ou na rua dos Moinhos. Especial destaque para a presença do edifício do antigo armazém de pescado de Massarelos, recentemente convertido em hotel.

Gólgota – Localiza-se a poente da rua de D. Pedro V, em terrenos da antiga Quinta da Pena. Apresenta na sua génese uma ocupação urbana de cariz rural e orgânica, que tem vindo a ser transformada nomeadamente com os bairros SAAL de Massarelos (1975-96), ou, em tempo recente, com empreendimentos como o a transformação do antigo Armazém Frigorifico da Comissão Reguladora do Comércio de Bacalhau, na rua do Ouro, num bloco residencial e de comércio. Nota especial para a antiga *Remise* do carro elétrico, que, desde 1992, transformou

o equipamento no Museu do Carro Elétrico, com o objetivo de preservar e dar a conhecer a história e o desenvolvimento e o impacto socioeconómico dos transportes públicos sobre carris da cidade 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. Nas zonas de fronteira com as ARU adjacentes[2], o limite é coincidente com o limite desta.

2.2. Objetivos a prosseguir

Valorizar os atributos paisagísticos requalificando o ambiente, os espaços públicos e os conjuntos patrimoniais e aumentando a resiliência deste território face a fenómenos naturais

A ARU de Massarelos apresenta condições excecionais do ponto de vista paisagístico e ambiental. Vários destes atributos carecem, no entanto, de uma maior valorização. O edificado antigo, nomeadamente em Miragaia, apresenta-se em grande medida por reabilitar, os interiores dos quarteirões permanecem desqualificados e os *Caminhos do Romântico* justificam uma intervenção qualificadora. A fruição das enormes potencialidades paisagísticas da área encontra-se ainda limitada pela qualidade das deslocações pedonais entre as cotas alta e baixa, que são em grande medida insuficientes e desconfortáveis.

A intervenção a levar a cabo deverá eliminar estes obstáculos qualificando os espaços públicos, valorizando os conjuntos patrimoniais e sua envolvente, eliminando défices de infraestruturação, criando novas ligações pedonais (incluindo mecanizadas) entre pontos de diferente cotas e reabilitando a mancha significativa de espaços verdes na área.

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

Preservar as identidades locais, criando condições físicas e socioeconómicas para a qualificação da função residencial

Uma operação de reabilitação urbana orientada para a preservação do rico tecido social local e da sua identidade histórica e cultural terá de saber conciliar a expansão da oferta residencial para novos segmentos (incluindo estudantes, jovens profissionais, etc.) com a melhoria das condições habitacionais da população que atualmente habita este território.

Deverá ainda adequar as caraterísticas do espaço público e a oferta de comércio e de serviços de proximidade a um perfil diversificado de residentes.

[2] ARU da Baixa e de Centro Histórico

Diversificar as funções urbanas, atraindo novas atividades económicas e estendendo para poente as dinâmicas em curso no Centro Histórico e na Baixa

A ARU de Massarelos constitui um espaço natural de expansão das dinâmicas turísticas com origem no Centro Histórico e na Baixa, seja pela sua localização, seja pelos seus atributos paisagísticos e patrimoniais, seja mesmo pela oferta de equipamentos culturais e de lazer.

Representa ainda uma oportunidade de diversificação da oferta turística da cidade, ao concentrar o Centro de Congressos da Alfândega (recentemente eleito o melhor da Europa) e o Pavilhão Rosa Mota, espaço multiusos para todo o tipo de espectáculos, eventos culturais, desportivos, congressos e outras iniciativas empresariais. Ao turismo mais tradicional, associado à cultura e ao lazer, soma-se assim o segmento de negócios e congressos, oferecendo novas oportunidades de fortalecimento da base económica local.

Os riscos de mono-especialização funcional no turismo deverão ser acautelados, pelo que se impõe uma estratégia de diversificação que deverá passar pela fixação de um conjunto alargado de atividades, complementares ou não a este setor. É o caso, por exemplo, das atividades culturais e criativas e das atividades ligadas à "economia do conhecimento", em ambos os casos, potenciais beneficiárias da proximidade de algumas das mais importantes instituições de ensino e investigação da cidade.

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 de Massarelos é assim definido:

- A norte pela rua da Pena, travessa da Pena (inclui parte dos prédios do lado norte), rua da Rainha D. Estefânia, rua de Vilar (inclui parte dos prédios do lado norte), e pela rua de D. Manuel II;
- A nascente pela rua de Alberto Aires de Gouveia, rua da Restauração, rua de Azevedo de Albuquerque, Passeio das Virtudes, rua de Francisco da Rocha Soares, e pelas Escadas do Caminho Novo;
- A sul pela rua Nova da Alfândega (inclui o cais), rua de Monchique, viaduto do Cais das Pedras, alameda Basílio Teles, Cais do Bicalho, e pela rua do Ouro;
- A Poente pela rua do Bicalho, Calçada da Arrábida, e pela Via Panorâmica Edgar Cardoso.

A ARU de Massarelos tem uma área territorial de, aproximadamente, 74 hectares, em que o espaço público ocupa cerca de 21 hectares. Foram contabilizados 62 quarteirões e cerca de 900 edifícios. A delimitação está representada na figura 3 e na Peça Gráfica 01, anexa.

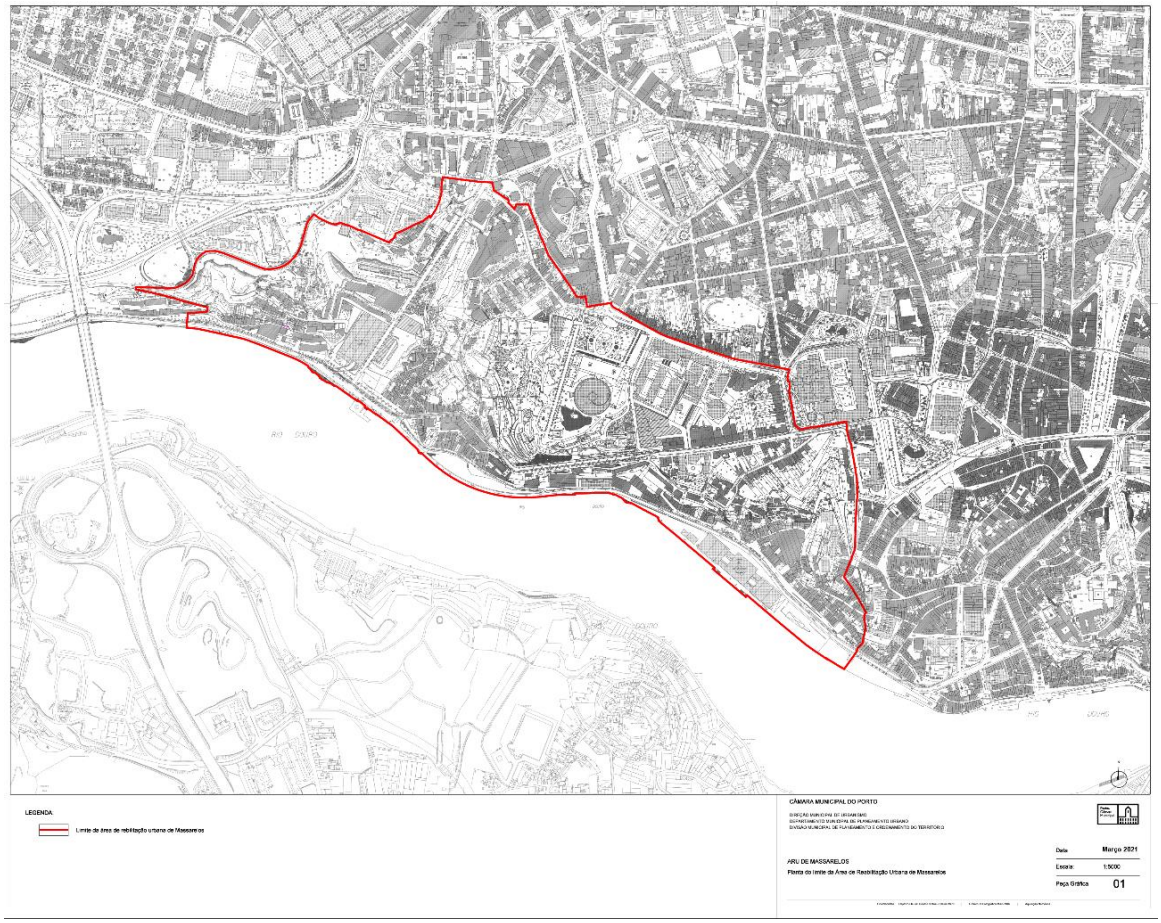

Fig. 3 - Planta com o limite da ARU de Massarelos

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)

De acordo com o 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.

4.1.2. 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