

A DMPU

Conselho Municipal de Planeamento  
Pelouro da  
Urbanidade e Mobilidade  
Conçalo Mário Martins

2012.01.03

Exmo Senhor  
Presidente da  
Câmara Municipal do Porto  
Dr. Rui Rio  
Pç. General Humberto Delgado  
4049-001 PORTO

À Sr. Vereadora  
Conceição Gonçalves

O Presidente da Câmara  
(Dr. Rui Rio)

2011/12/28

Excelentíssimo Senhor,

Porto, 21 de Dezembro de 2011

Assunto: Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto

Na sequência da deliberação de 22 de Fevereiro do corrente ano de 2011, mediante a qual o Executivo Municipal deliberou aprovar a proposta de "Projecto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana" e encarregar a Porto Vivo, SRU de elaborar os projectos de delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio, junto se remete, para os efeitos do artigo 14º do Decreto Lei nº 307/2009, de 23 de Outubro, a proposta de "Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto".

Com os melhores cumprimentos.

A Administração

personais

Visto.

A DMPU para a análise e aprovação da proposta a ser analisada pelo executivo municipal em sessão de 24/1/12

4/1/12

Director Departamento Municipal de Planeamento Urbanístico

Anexo: 3 exemplares impressos e um CD

(Engº Mário Martins)

PUM
839/12/CHP
03-01-2012



PORTO  
Câmara Municipal

*Handwritten signatures and initials*

## PROPOSTA

Considerando que:

- Por deliberação aprovada em reunião camarária de 22 de fevereiro de 2011, o Executivo Municipal, no âmbito do disposto no art.º 7.º do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, deliberou aprovar a proposta de **“Projeto Preliminar de Conversão da Zona de Intervenção Prioritária em Áreas de Reabilitação Urbana”**.
- Nos termos do disposto no n.º 2, do art.º 14.º daquele diploma legal, o Executivo Municipal deliberou ainda encarregar a Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana, S.A., de elaborar os projetos de delimitação de áreas de reabilitação urbana em instrumento próprio.
- Atualmente, a proposta de projeto de **“Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto”** elaborada pela SRU encontra-se concluída e foi objeto de parecer favorável por parte do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU), nos termos do disposto n.º 3, do artigo 14.º do RJRU.

Neste contexto,

### PROPÕE-SE:

Que a Câmara Municipal, nos termos do disposto nos n.ºs 3 e 4, do art.º 77.º do Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, com a redação que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 46/2000, de 20 de fevereiro (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial), por remissão do n.º 4, do art.º 14.º do RJRU, delibere proceder à **abertura de um período de discussão pública**, que se fixa em de 22 dias,



**PORTO**  
Câmara Municipal

contados a partir do 5.º dia útil após a data da publicação do respetivo aviso no Diário da República.

Os elementos a disponibilizar para consulta pública, para além da presente proposta, são os seguintes:

- Peças escritas e desenhadas da proposta de projeto de "Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto";
- Parecer do IHRU;
- Parecer do IGESPAR.

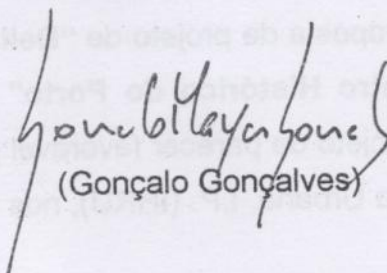
Porto, Paços do Município, 20 de fevereiro de 2012.

O Vereador do Pelouro do Urbanismo e Mobilidade,

VISADA PELO DEPARTAMENTO JURIDICO E DE CONTENCIOSO

visto

lls

  
(Gonçalo Gonçalves)

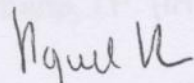


**Assunto: Abertura de um período de discussão pública - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.**

**Aprovada, com 1 abstenção da CDU.**

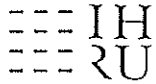
**Reunião Privada, de 28 de fevereiro de 2012.**

**A Diretora Municipal da Presidência,**

  
**Raquel Maia**



PARECER DO INSTITUTO DA HABITAÇÃO E DA REABILITAÇÃO URBANA



2012-01-25

## PARECER

### 1. Introdução

A Câmara Municipal do Porto conforme previsto no artigo 14º do Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro – “Regime Jurídico da Reabilitação Urbana” (RJRU), remeteu, para apreciação do Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHURU) um Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) para o Centro Histórico do Porto e o respetivo programa estratégico de reabilitação urbana, através do ofício nº I/2784/12/CMP de 2012-01-05, tendo o mesmo sido registado neste Instituto com o nº 402920 em 2012-01-10.

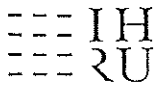
### 2. Contextualização no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

O Decreto-Lei nº 307/2009 de 23 de outubro prevê no nº 5 do artigo 79º, que os municípios devem, no prazo de 5 anos contados da data de entrada em vigor deste Decreto-Lei, aprovar a estratégia de reabilitação urbana ou o programa estratégico de reabilitação urbana das zonas de intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana – SRU (delimitadas nos termos do Dec.-Lei 104/2004, de 7 de maio), nos termos do procedimento previsto no RJRU, e dar o subsequente seguimento ao procedimento, convertendo a zona de intervenção das Sociedades de Reabilitação Urbana constituídas nos termos do Dec-Lei 104/2004, de 7 de maio, em uma ou mais ARU.

Prevê também no nº 6 do mesmo artigo que essa conversão pode ser faseada, nos casos em que o município opte pela delimitação de mais de uma ARU, e no nº 8 refere que as SRU podem ser encarregues pela Câmara Municipal de preparar o projeto de delimitação das ARU, nos termos previstos no nº 2 do artigo 14º, ou de preparar o projeto de plano de pormenor e dos elementos que o acompanham, nos termos previstos no nº3 do artigo 26º.

É neste âmbito que a Câmara Municipal do Porto, a 29 de dezembro de 2009, deliberou encarregar a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, S.A., de elaborar um programa preliminar de conversão de parte da zona de intervenção da Porto Vivo, SRU, correspondente à Zona de Intervenção Prioritária (ZIP) em áreas de reabilitação urbana.

N. V. de A.



Nesta sequência, em reunião do executivo municipal de 15 de fevereiro de 2011, a Câmara Municipal deliberou aprovar o "projeto preliminar de conversão da ZIP em áreas de reabilitação urbana" que prevê a constituição de sete ARU, de forma faseada, a delimitar em instrumento próprio.

Foi igualmente deliberado na mesma reunião encarregar a Porto Vivo, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa do Porto, S.A., da elaboração dos respetivos projetos de delimitação, de acordo com o faseamento aprovado no projeto, onde se prevê que a primeira ARU a ser constituída seria a do Centro Histórico do Porto.

### 3. Delimitação Territorial da ARU e Definição do Tipo de Operação de Reabilitação Urbana

O documento enviado para apreciação do IHRU referente ao Projeto de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana para o Centro Histórico do Porto diz respeito à primeira das sete ARU a ser constituídas no contexto atrás referido.

O seu limite é genericamente definido como o limite da área classificada como Centro Histórico do Porto, equiparada a Monumento Nacional conforme Aviso n.º 15173/2010, publicado no Diário da República, 2ª série, N.º 147, de 30 de julho de 2010.

Propõe-se que se opte por uma operação de reabilitação urbana sistemática, orientada por um programa estratégico de reabilitação urbana.

### 4. Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

O documento apresentado enquadra a ARU nas opções de desenvolvimento urbano do município, caracteriza e apresenta os antecedentes urbanísticos da área e apresenta o programa estratégico de reabilitação urbana, de acordo com o estipulado no artigo 33º do RJRU, definindo nomeadamente:

- **As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da ARU e a sua compatibilidade com as opções de desenvolvimento do Município**

Onde são apresentadas as linhas estratégicas do Plano de Médio Prazo, 2003/2005 (CMP) e do Plano de Gestão, Centro Histórico do Porto Património Mundial (2008) e demonstrada a sua compatibilidade com as opções do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana para a Zona.

*N.º 2*

▪ ***O prazo de execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU)***

Em que é indicado o prazo de 15 anos para a sua execução.

▪ ***As prioridades e objetivos da ORU***

Onde se estabelecem oito objetivos estratégicos, bem como as ações e prioridades necessárias para o cumprimento destes, resumidamente:

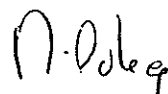
1. Concluir a intervenção de reabilitação urbana da ARU do Centro Histórico do Porto no prazo máximo de 15 anos; 2. Agilizar o procedimento de licenciamento urbanístico, aperfeiçoar critérios de licenciamento e promover a qualificação dos intervenientes na reabilitação; 3. Consolidar as intervenções já iniciadas, garantir o investimento público já contratualizado e potenciar a captação de novos investimentos privados; 4. Equilibrar territorial, social e funcionalmente o processo de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto; 5. Sanar a cicatriz urbana, aberta pela Avenida da Ponte; 6. Aperfeiçoar o regime fiscal / programas de financiamento, aplicáveis a áreas e edifícios classificados; 7. Dotar a operação de reabilitação urbana do Centro Histórico do Porto de um modelo de gestão dedicado; 8. Mobilizar a comunidade dos interessados nesta operação.

▪ ***O programa da ORU e as suas ações estruturantes***

Onde em termos globais é apresentada a programação com maior detalhe apenas para o primeiro quinquénio, já que se considera não se justificar programar para além desta data, propondo-se que no final de cada um desses períodos se faça uma reprogramação, tendo em consideração os resultados alcançados.

Assim, de uma forma genérica, o programa e ações para o primeiro quinquénio da ORU referem-se às ações e medidas que permitam:

1. Constituir e tornar operacional a equipa de gestão do programa estratégico; 2. dar início à atividade de licenciamento urbanístico no âmbito da Comissão Especial de Apreciação, em funcionamento no Porto Vivo, SRU; 3. consolidar as intervenções realizadas e em curso; 4. coordenar com os serviços municipais responsáveis, a programação e início de execução da campanha de conservação património municipal existente na sub operação da Ribeira/Barredo; 5. preparar o lançamento da sub operação Avenida da Ponte; 6. dar início às sub operações de Taipas / Belmonte, na colina da Vitória e de Santa Clara, na Sé.







Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

▪ ***O modelo de gestão da ARU e de execução da ORU***

Em que se define que a gestão da ARU será efetuada pela sociedade de reabilitação urbana, constituída ao abrigo do Decreto-lei nº 104/2004, de 7 de maio - Porto Vivo, SRU, Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S. A..

A execução da ORU será realizada pelos particulares, com o apoio da entidade gestora no que diz respeito à reabilitação dos edifícios privados.

A entidade gestora promoverá em articulação com o município as sub-operações urbanísticas no espaço público e utilizará os meios legais à sua disposição para a realização de intervenções urbanísticas sempre que não seja obtido acordo para a sua realização.

▪ ***Os apoios e incentivos e soluções de financiamento às ações de reabilitação urbana***

Onde se consideram quer os incentivos fiscais quer os incentivos no plano processual, onde se destaca o princípio da celeridade processual contido no Dec-Lei 104/2004 e já implementado pela Porto Vivo SRU.

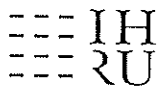
No que respeita aos incentivos fiscais, são adotados todos os permitidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, para os prédios objeto de ações de reabilitação para as obras iniciadas após janeiro de 2008 e concluídas até dezembro de 2020.

No que diz respeito às soluções de financiamento da ORU são indicados como propostas os programas públicos geridos pelo Instituto de Habitação e Reabilitação Urbana, os incentivos relativos aos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, os instrumentos promovidos pela Porto Vivo, SRU, os apoios no âmbito do Quadro de Referência Estratégico Nacional (QREN) e a Iniciativa JESSICA.

▪ ***O programa de investimento público***

Em que se estima o valor total do investimento no sistema infraestrutural, excluindo a conservação corrente, em cerca de 14 milhões de euros e o investimento privado em cerca de 335 milhões de euros.

M. P. de S.  
4



*C.B.*

▪ *Os poderes delegados na entidade gestora*

De acordo com o disposto no nº4 do artigo 36º e na ausência de indicação em contrário, presumem-se delegados na Porto Vivo, SRU – Sociedade de Reabilitação Urbana da Baixa Portuense, S.A., os poderes previstos no nº1 do artigo 45º e nas alíneas a) e c) do nº 1 do artigo 54º do RJRU.

5. Conclusão

Tendo em consideração a coerência do Projeto, bem como os longos antecedentes urbanísticos da área do Centro Histórico do Porto, que tornam esta "a área mais estudada e projetada em planos, projetos e operações urbanísticas de toda a cidade do Porto" aliados ao processo de reabilitação urbana levada a cabo pela Porto Vivo SRU a partir de 2005, e a vontade expressa em dar continuidade a esse processo, o Instituto da Habitação e Reabilitação emite parecer favorável à constituição de uma Área de Reabilitação Urbana delimitada em instrumento próprio para a execução de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática no Centro Histórico do Porto.

Por último requer-se à Câmara Municipal o envio ao IHRU, de uma coleção completa das peças escritas e gráficas que constarem do Processo Final da delimitação da ARU, acompanhada de uma Planta da situação existente, em suporte digital, com identificação cartográfica suficiente para suportar a leitura do projeto de delimitação (escala adequada – esc.1:1000 ou 1:2000, legibilidade, legenda, desenhos à escala, planta georeferenciada) bem como cópia do aviso publicado na 2ª série do Diário da República, com a publicitação do ato de aprovação pela Assembleia Municipal.

Lisboa, 19 de janeiro de 2011

A Técnica do Departamento de Programas de Reabilitação

Margarida Colaço, arquitecta



PARECER DA DIRECÇÃO REGIONAL DE CULTURA DO NORTE



GOVERNO DE  
PORTUGAL

SECRETÁRIO DE ESTADO  
DA CULTURA

DIRECÇÃO REGIONAL  
DE CULTURA DO NORTE

À DNU

A/C Eng.ª Daniela Nunes

A Adjunta do Vereador do  
Pelouro do Urbanismo e Mobilidade

(C.A.)

Cátia Meirinhos

2012.02.06

Exmo(a) Sr.(a)  
Câmara Municipal do Porto - Pelouro do Urbanismo e  
Mobilidade  
Rua Guilherme da Costa Carvalho nº 38, 5º andar,  
Porto  
4000-274 PORTO, Portugal

Sua referência Sua comunicação  
11/01/2012  
I/6246/12/CMP

Ofício n.º 5-2012/276062 (C.S:773961)  
Data 03/02/2012  
Procº n.º DRP-DS/2012/13-12/19582/POP/42781  
(C.S:100326)

Cód.Manual

Assunto: Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.  
Projecto de delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto. Projecto de delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto.

Requerente: Câmara Municipal do Porto - Pelouro do Urbanismo e Mobilidade

Comunico a V. Ex.ª que por despacho do(a) Sr.(a) Subdirectora do IGESPAR de 25/01/2012, foi emitido parecer Favorável sobre o processo acima referido, de acordo com os termos da informação em anexo.

A presente apreciação fundamenta-se nas disposições conjugadas da legislação em vigor, nomeadamente nos artigos 43.º, 45.º, 51.º e 60.º, 74.º, 75.º, 77.º, 78.º e 79.º da Lei n.º 107/2001 de 8 de Setembro, artigos 13.º, 13.º-A, 13.º-B e 37.º do Decreto-Lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, com a redacção dada pela Lei n.º 60/2007 de 4 de Setembro, Título IV do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, alíneas e) e f) do n.º 3 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 96/2007, de 29 de Março, alínea e) do n.º 2 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 215/2006, de 27 de Outubro e n.º 4 do artigo 2.º do Decreto Regulamentar n.º 34/2007, de 29 de Março.

Com os melhores cumprimentos.

O Director de Serviços dos Bens Culturais

  
(Arqº Amândio Dias)

Direcção Regional de Cultura do Norte  
Praceta da Carreira, 5000-560 Vila Real, PORTUGAL  
TEL + 351 25 933 07 70 FAX + 351 25 933 07 79 EMAIL geral@culturanorte.pt www.culturanorte.pt  
Direcção de Serviços dos Bens Culturais  
Casa de Ramalde, R. Igreja de Ramalde, 4149-011 Porto, PORTUGAL  
TEL + 351 22 619 70 80 FAX + 351 22 617 93 85 EMAIL dsbc.drcn@culturanorte.pt www.facebook.com/CulturaNorte



GOVERNO DE  
PORTUGAL

SECRETÁRIO DE ESTADO  
DA CULTURA

DIRECÇÃO REGIONAL  
DE CULTURA DO NORTE

Assunto : Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto.

Requerente : Câmara Municipal do Porto - Pelouro do Urbanismo e Mobilidade

Local : Projecto de delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto.  
Projecto de delimitação da área de reabilitação urbana do centro histórico do Porto.

Servidão Administrativa : Z.E.P. do Centro Histórico do Porto, M.N., Aviso n.º 15173/2010, DR, 2.ª série, n.º 147, de 30 de Julho de 2010, Ao abrigo do art.º 15.º, n.º 7, da Lei n.º 107/2001, de 8-09-2001 (por ter sido inscrita na Lista do Património Mundial da UNESCO em 1996).

Inf. n.º: S-2012/274844 (C.S:770876)

Cód. Manual

N.º Proc.: DRP-DS/2012/13-12/19582/POP/42781  
(C.S:100326)

Data Ent. Proc.: 11/01/2012

Subdirectora do IGESPAR Ana Bivar a 25/01/2012

Aprovo

Directora Regional da Cultura do Norte Paula Silva a 23/01/2012

Concordo com a proposta de parecer favorável. Ao IGESPAR.

Director de Serviços dos Bens Culturais Amândio José Dias a 23/01/2012

Concordo com o teor da informação, propondo a emissão de parecer favorável ao pedido. À consideração superior.

Projecto de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Histórico do Porto  
Câmara Municipal do Porto - Pelouro do Urbanismo e Mobilidade  
Centro histórico do Porto.

O presente documento visa dar resposta ao estabelecido no D.L. nº 307/2009 de 23 de Outubro, relativamente à delimitação de áreas de reabilitação urbana, uma das quais constitui a zona do centro histórico que agora se define.

Ao abrigo do D.L. 104/2004 de 7 Maio já anteriormente tinha sido constituída pela C.M. do Porto uma Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) cujo trabalho de levantamento serve agora o objetivo de estabelecer as grandes linhas do plano da recuperação do edificado urbano e do seu financiamento, abordando a questão nos seus aspetos de desenvolvimento económico e social com um horizonte temporal de 15 anos para a implementação da perspetiva estratégica apontada.



GOVERNO DE  
PORTUGAL

SECRETÁRIO DE ESTADO  
DA CULTURA

DIRECÇÃO REGIONAL  
DE CULTURA DO NORTE

Consideram-se equiparadas as existentes zonas de intervenção da SRU com Documentos Estratégicos, às unidades de intervenção que o presente decreto lei (307/2009) vem agora estabelecer, nada havendo a objetar ao documento que nos é submetido, pelo que se propõe a emissão de parecer FAVORÁVEL à sua aprovação.

O técnico superior arquiteto

David Lopes

2012.01.13  
/DL\_2012.01.18