



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15

DESIGNAÇÃO

Área de reabilitação urbana do centro da cidade: rua D. João I à zona de Couros de modo a incluir a zona das Hortas

ENQUADRAMENTO LEGAL

O regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU), enquadrado pelo decreto-lei 307/2009 de 23 outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 agosto, perspetiva a constituição de “áreas de reabilitação urbana” (ARUs) enquanto “áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifiquem intervenções integradas, através de operações de reabilitação urbana aprovadas em instrumentos próprios ou em planos de pormenor de reabilitação urbana”.

Inerente a esta figura legal um conjunto de benefícios e incentivos fiscais e administrativos, as áreas de reabilitação urbana poderão assumir as figuras de “operação de reabilitação urbana simples” (quando dirigida fundamentalmente à reabilitação do edificado) ou “operação de reabilitação urbana sistemática” (quando conjugada a reabilitação do edificado com a (re) qualificação do tecido urbano, suas infraestruturas, seus equipamentos e espaços verdes e onde o investimento e as ações públicas são determinantes).

As ARUs perseguem e visam contribuir para a concretização dos grandes objetivos de reabilitação urbana, a saber: conjugar e harmonizar a reabilitação privada dos edifícios com o dever público de qualificar o espaço comunitário ou público; coordenar a ação dos diferentes atores que atuam sobre o território; Agilizar procedimentos administrativos; encontrar novos modelos de gestão e atuação na cidade bem como identificar ferramentas e instrumentos financeiros e cadastrais que potenciem a eliminação daqueles que são, regra geral, apontados como os grandes entraves à reabilitação – o custo e a propriedade.

Tida como um grande veículo de regeneração e promoção das cidades, a reabilitação urbana conhece hoje uma consensualização da sua prioridade que encontra nas ARUs uma forma concreta e facilitadora de uma concretização coerente e eficaz.

ESTRATÉGIA GLOBAL DE ATUAÇÃO MUNICIPAL

Perseguindo a valorização e a qualificação do sistema territorial policêntrico reconhecido a Guimarães, a rentabilização e aprofundamento do espaço público enquanto pólo de atuação comunitária por excelência, o reforço da economia e do património enquanto elementos estruturadores da identidade e do dinamismo do Município, numa estratégia (plasmada nos instrumentos de gestão territorial em vigor) onde as vilas ocupam papel charneira entre a cidade e as freguesias e âncoras territoriais, procura-se:



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15**

1. Assunção da reabilitação como princípio natural de intervenção (embora não negando a construção nova feita património do futuro);
2. Tratamento de todo o património por igual, independentemente da sua dimensão ou presença;
3. Requalificação continuada do espaço público não só ao nível do seu subsolo e infraestruturização como também ao nível da sua superfície e mobiliário urbano (promovendo melhores condições de estar e circular – favorecendo a bicicleta e a pedonalização);
4. Envolvimento constantemente da população local;

A estratégia desenhada sustenta-se num tempo de coerência e persistência e no aprofundamento do seu percurso longo que se renova no presente com o referencial central na construção de um ambiente urbano de excelência.

CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO

Identificam-se um conjunto de quatro critérios que fundamentam a delimitação proposta:

1. Critérios físicos, relacionados com legibilidade de construções, topografia e elementos notáveis presentes no território;
2. Critérios de relevância patrimonial, histórica e urbanística;
3. De complementaridade funcional e abrangência por intervenções municipais já realizadas ou perspectivadas;
4. Importância e impacto da área / elementos incorporados na concretização dos objetivos gerais identificados e nos estudos urbanísticos realizados.

CARACTERÍSTICAS DA ARU

Área de reabilitação urbana sistemática

Operação de reabilitação urbana

Entidade gestora da ARU: Câmara Municipal de Guimarães

DESCRIÇÃO SINTÉTICA DA ÁREA DEFINIDA

De área igual a 1,1 ha, esta zona territorial afigura-se localizada na área central da cidade e adjacente à zona de Couros, zona esta já sujeita a uma área de reabilitação urbana.

A anexar e acrescentar à mencionada área de reabilitação urbana já em vigor, e correntemente denominada como zona das Hortas, esta área foi sofrendo intervenções ao longo do tempo e um processo de urbanização e edificação que permitiu perspetivar o crescimento da cidade para este quadrante.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15

Hoje, fortemente caracterizada pela presença do teleférico (ligação da cota baixa da cidade à Penha) e por uma função maioritariamente de estacionamento automóvel (que retira vitalidade e dinamismo urbano porque exclusiva e “fechada”), esta zona apresenta-se de configuração irregular e de diversidade tipológica grande, coexistindo equipamentos com as funções de serviços, comércio e habitação.

Fundamental para a consolidação da (re) qualificação da área central da cidade e elemento de charneira na ligação e relação desta área central com o parque da cidade, a zona das Hortas afigura-se um “naco da cidade” de forte potencial de uso comunitário, de espaço público de área muito generosa e passível de conjugação de espaços de estar, lazer, verde com associação e reforço da pedonalização e percursos cicláveis.

Esta mesma área apresenta-se já estudada e alvo de projeto próprio de requalificação e valorização espacial.

OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS

Promover a qualidade ambiental, urbanística e paisagística dos centros urbanos enquanto fatores de estruturação territorial, de bem-estar e de competitividade regional;

Reabilitação e qualificação do espaço público;

Reabilitação integral de edifícios desde que inserida na reabilitação da envolvente;

Valorização patrimonial e infraestruturas verdes;

Reformulação do sistema viário, favorecendo a pedonalização e a bicicleta;

Reabilitação integral de edifícios para equipamento público, habitação, ...

Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas para serviços;

Reabilitar e requalificar o espaço público, dotando-o de um melhor desenho urbano, melhores condições físicas de circulação pedonal e ciclável e incrementando condições de conforto e segurança;

Promover o espaço público como palco privilegiado de expressão de vida comunitária;

Favorecer a permeabilidade do solo, promovendo ações de reconversão do tratamento e pavimentação do solo em nome de uma melhor paisagem urbana, mais intensa arborização e melhor drenagem de águas...

Favorecer e incrementar relações físicas e visuais entre a área central da cidade e a zona das Hortas, nomeadamente, criando novas ligações físicas e requalificando as existentes;

Reabilitar e requalificar o edificado existente, favorecendo a presença de edificado de valor patrimonial, a refuncionalização de outro edificado e, ainda, do parque habitacional em geral de modo a aumentar o bom desempenho construtivo do mesmo;



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15

Favorecer maior relação física e visual entre o espaço público e a ribeira de Couros, linha de água que atravessa a cidade e de forte valor ambiental e urbano.

Prolongar e estender a regeneração urbana tão presente no centro da cidade, afirmando as Hortas como parte integrante da cidade e “ligante urbano” desta mesma área central ao parque da cidade;

Integração inequívoca desta área na rede de percursos pedonais e cicláveis a realizar na área central da cidade, normalizando nomeadamente a presença da bicicleta como meio de transporte para trabalho, deslocações, escola, ...

BREVE DESCRIÇÃO DE BENEFÍCIOS FISCAIS PASSÍVEIS DE APLICAÇÃO

Sem prejuízo do desenvolvimento e aprofundamento dos benefícios fiscais a fixar, nomeadamente o detalhe dos critérios técnicos do cálculo e valorização do investimento – à luz do realizado para as duas áreas de reabilitação urbana em vigor - (situação a realizar até à conclusão da proposta de delimitação e aprovação da área de reabilitação urbana, fixa-se (em função do enquadramento conferido pelo normativo legal em vigor, nomeadamente referente aos estatutos de Benefícios Fiscais (EBF) e (RJRJ) um conjunto de benefícios fiscais que deverão ser aplicados quando se observe:

1. Uma efetiva ação de reabilitação comprovada pelo Município generalizada a toda a estrutura edificada e contributiva para a concretização dos objetivos da presente ARU;
2. Uma parcial ação de reabilitação comprovada pelo Município sobre a estrutura edificada existente e contributiva para a concretização dos objetivos da presente ARU;
3. A adoção de materiais e soluções construtivas “ambientalmente mais eficazes e inovadores”;
4. A alteração e reconversão funcional do edificado de funções menos qualificadoras do ambiente urbano (indústrias, armazéns geradores de ruído, perturbação viária, ...) para habitação (e fixação, ainda que parcial, de pessoas) ou atividade económica de proximidade como comércio e / ou serviços;

Exceto o ponto 2, que deverá ser objeto de redução proporcional entre a área reabilitada e a área total do edifício e o ponto 3 que se afigura “qualificador” e não “operativo”, fixa-se como benefícios fiscais:

1. A redução, até ao limite da eventual isenção, do imposto municipal de imóveis (IMI) até cinco anos após a ação de reabilitação (inclusive);
2. A redução, até ao limite da eventual isenção, do imposto municipal de imóvel (IMI) isenção, do imposto municipal de transações (IMT) no que se refere à primeira transmissão após a ação de reabilitação;



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15

-
3. A redução da taxa do imposto de valor acrescentado (IVA) para 6 % em empreitadas de reabilitação.

Igualmente, e como complemento aos benefícios fiscais identificados, fixa-se também a redução da taxa administrativa e da taxa de urbanização em 50 % nos processos inerentes a ações de reabilitação realizadas dentro da presente ARU que recorram a materiais e soluções construtivas “ambientalmente mais eficazes e inovadores”.

(ALGUNS) INVESTIMENTOS REALIZADOS | A REALIZAR

Sem prejuízo da identificação de outros investimentos | intervenções que, por força do contexto e da alavancagem que a área de reabilitação urbana gerará, identificam-se algumas intervenções que se entendem de fixar e necessárias:

1. Reabilitação e requalificação do espaço público, com especial evidência para as questões da pedonalização e da bicicleta, nomeadamente a rua Dr. José Sampaio, zona das Hortas e Largo república do Brasil;
2. Criação de nova ligação viária e pedonal entre o Largo República do Brasil e a zona das Hortas e entre esta zona das Hortas e a rua Dr. José Sampaio;
3. Reabilitação e refuncionalização de antigas unidades industriais e outros edifícios significativos, nomeadamente “antiga garagem Ferreira das Neves” e “antiga fábrica Joalpi”;
4. Reabilitação de edifícios e equipamentos expressivos na dimensão física e funcional – edifício do colégio de Vila Pouca, complexo da Irmandade Santos Passos, casa das Hortas entre outros;
5. Melhoria das condições funcionais e de desempenho do teleférico;
6. Reabilitação e melhoria da qualidade construtiva e funcional do parque edificado e equipamentos (nomeadamente aqueles de idade mais avançada);

(ALGUNS) PROMOTORES / PARCERIAS DAS INTERVENÇÕES

Câmara Municipal de Guimarães;

Administração central;

Junta de Freguesia da cidade;

Empresas municipais e instituições religiosas

Entidades e Associações locais (Instituições particulares de segurança social, ...);

Proprietários privados.



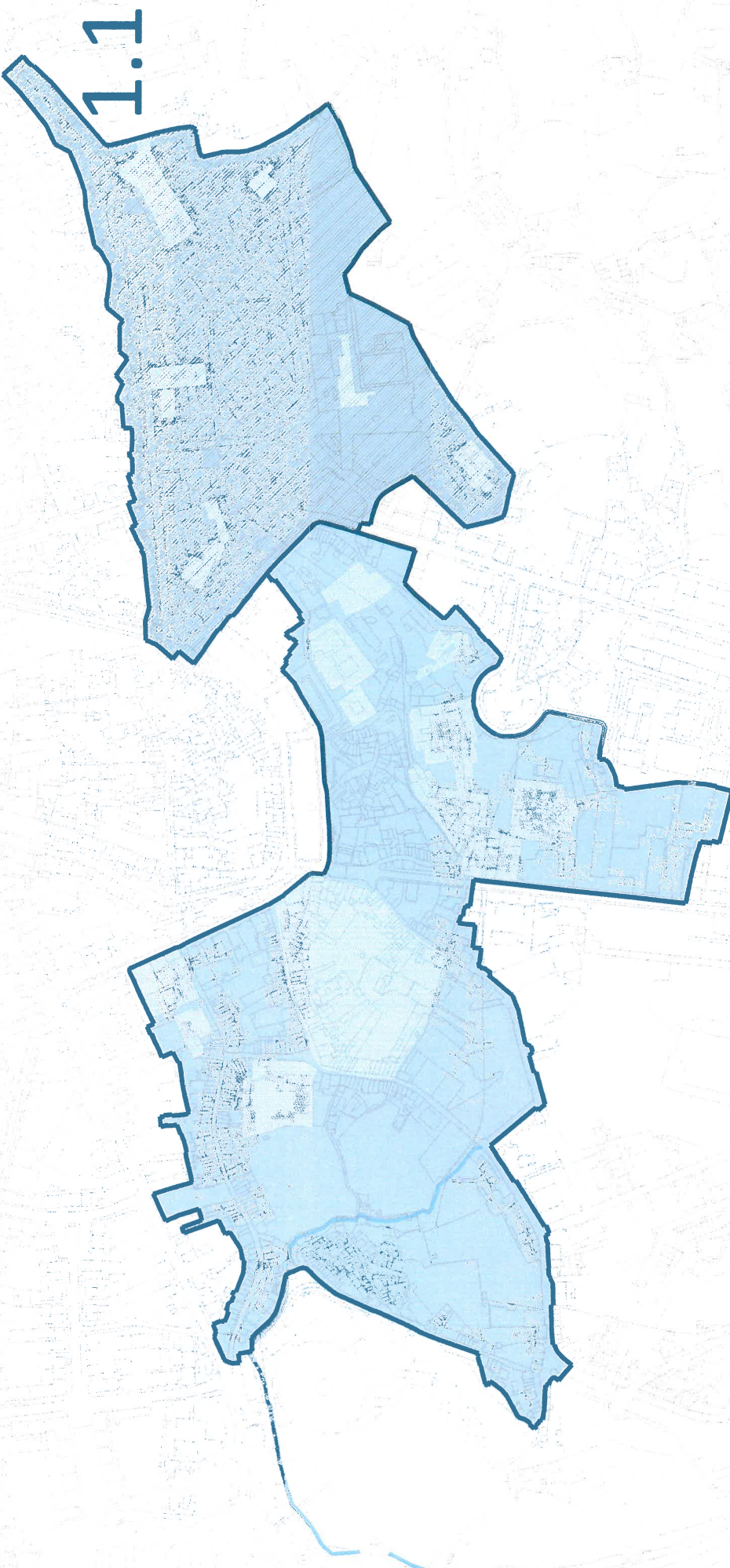
**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE
PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU
AGOSTO '15**

Desenhado como um documento simultaneamente orientador e operativo, acredita-se que a ARU poderá ser um instrumento catalisador do processo de reabilitação, requalificação e regeneração da área central da cidade.

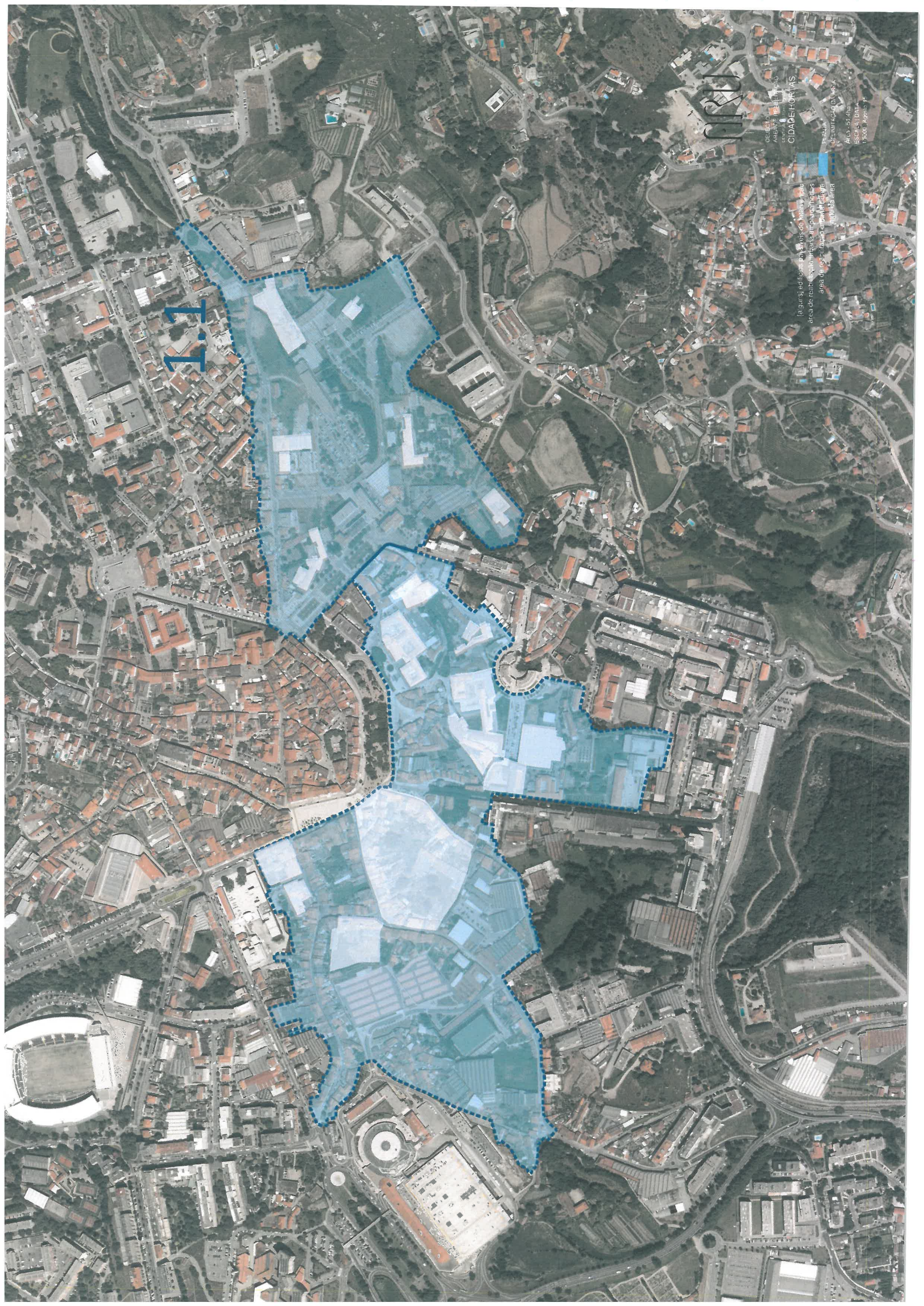
ANEXO

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta (ampliação e redelimitação).



1:1

(alguns) edifícios passíveis de intervenção
área de reabilitação urbana ampliada/hortas
área de reabilitação urbana/cidade
limite da área



1.1

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
CIDADE HORRIZONS

Plano Diretor Municipal
Arquitetura e Urbanismo
Área de Proteção Ambiental (APA)
Área de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural (APPHC)

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANA
CIDADE HORRIZONS
Arquitetura e Urbanismo
Área de Proteção Ambiental (APA)
Área de Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural (APPHC)