



**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 cívico e histórico de Moreira de Cónegos

**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:

1. Assunção da reabilitação como princípio natural de intervenção (embora não negando a construção nova feita património do futuro);



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

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

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 infraestruturção 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 perspetivadas;
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 1,8 ha e historicamente mais antiga, patrimonial e central, a zona territorial abrangida reflete uma mancha sobre a área de valor simbólico e, dir-se-á, institucional da vila mais significativo.

Sendo a vila de Moreira de Cónegos uma unidade administrativa que retrata diferentes centralidades, é nesta zona, balizada pela igreja e cemitério, que se desenvolve as funções institucionais mais relevantes e aquela reconhecida por todos como o “centro da vila”.

Coexistindo diversas funções – equipamentos, serviços, habitação, comércio - e diferentes tipologias de edificado, esta zona apresenta um espaço público carente de desenho urbano e



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

---

qualidade de modo a promover ligações físicas e visuais que favoreçam um usufruto urbano mais livre e qualificado.

Esta mesma área encontra-se sujeito ao estudo urbanístico denominado “centralidade de Moreira de Cónegos” atualmente em curso.

---

**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, nomeadamente através do redesenho urbano e reperfilamento do troço da rua Dona Laurinda Ferreira de magalhães e parte da avenida Santa Marta;

Reabilitar e melhorar as condições de utilização do edifício onde se situa a sede da junta de freguesia;

Reabilitar o edificado existente, nomeadamente aquele de maior idade, destacando-se habitação e equipamentos públicos e privados existentes;

Reabilitar e requalificar o espaço público em geral de modo a dotar o mesmo de passeios, arborização e, eventualmente, percursos cicláveis.

---

**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 (RJRU) um conjunto de benefícios fiscais que deverão ser aplicados quando se observe:



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

- 
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;
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 reperfilamento da rua da Dona Laurinda Ferreira de Magalhães;
2. Reabilitação e requalificação do espaço público nomeadamente com a criação de passeios, estacionamento automóvel, arborização e percursos cicláveis;
3. Reabilitação do edifício da sede da junta de freguesia e edificado em geral;
4. Reabilitação e requalificação de equipamentos como edifício de escuteiros, complexo paroquial e igreja paroquial.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

### **(ALGUNS) PROMOTORES / PARCERIAS DAS INTERVENÇÕES**

---

Câmara Municipal de Guimarães;  
Administração central;  
Junta de Freguesia de Moreira de Cónegos;  
Paróquia de Moreira de Cónegos;  
Entidades e Associações locais (Instituições particulares de segurança social, ...);  
Proprietários privados.

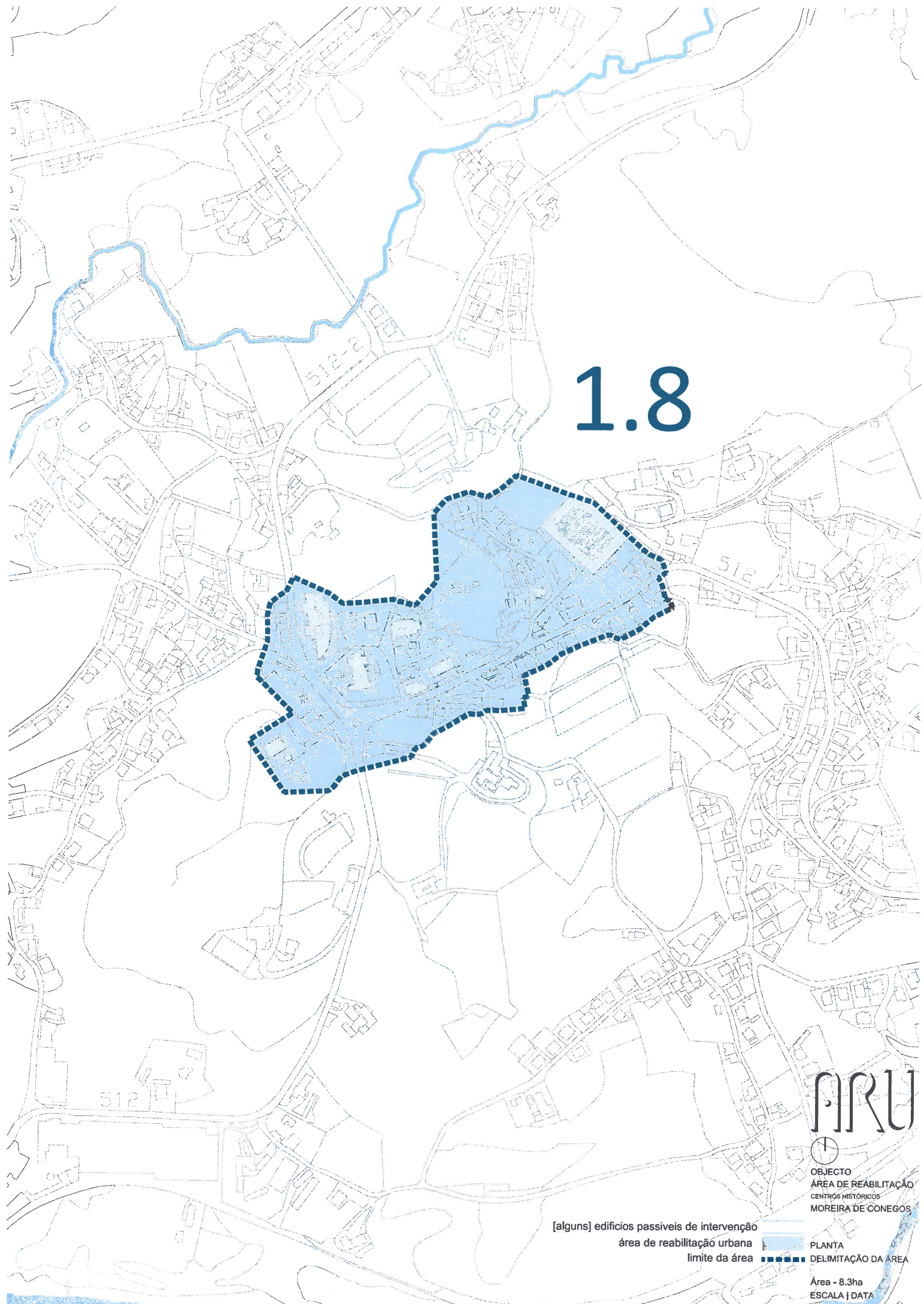
**Desenhado como um documento simultaneamente orientador e operativo, acredita-se que a ARU poderá ser um instrumento catalisador do processo de reabilitação, requalificação e afirmação do centro cívico e histórico de Moreira de Cónegos.**

### **ANEXO**

---

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta.

# 1.8



ARU

OBJECTO  
ÁREA DE REABILITAÇÃO  
CENTROS HISTÓRICOS  
MOREIRA DE CÓNEGOS

[alguns] edifícios passíveis de intervenção  
área de reabilitação urbana  
limite da área

PLANTA  
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 8.3ha  
ESCALA | DATA  
1/5000 | Agosto '16

1.8



PIRU

ÁREA DE REABILITAÇÃO  
CENTROS HISTÓRICOS  
MOREIRA DE CONEGOS

[alguns] edifícios passíveis de intervenção  
área de reabilitação urbana  
limite da área

PLANTA  
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 8,3ha  
ESCALA | DATA  
1/5000 | Agosto 15