



**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 Serzedelo

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 infraestruturação 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 1,6 ha e historicamente mais antiga, patrimonial e central, a zona territorial abrangida apresenta-se irregular na sua forma e, de alguma forma, tão diversa do ponto de vista funcional e tipológico que torna difícil a sua tipificação.

Dotada de dois pequenos núcleos de carga polarizadora dominante – um de carácter mais representativo da administração do território, institucional e desportivo (junta de freguesia e complexo desportivo), outro de carácter mais religioso e de serviços (no caso, igreja e centro de saúde), esta área relaciona estes dois núcleos através do arruamento viário feito antiga estrada nacional – atual rua da Eirinha - (que, ao longo do tempo, foi adquirindo carácter urbano em detrimento da sua função de “atravessamento e passagem”). Esta situação não foi



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

acompanhada pela alteração e reperfilamento do seu traçado e canal, apresentando hoje um desfasamento funcional que impede a clarificação e reforço das ligações físicas e visuais entre estes mesmos dois pólos.

De edificado com características construtivas, arquitetónicas e funcionais diversas, é na “igreja velha de Serzedelo” que esta zona conhece o seu valor patrimonial mais expressivo e significativo (sem prejuízo da existência de outros exemplares patrimoniais interessantes).

Refere-se ainda que é nesta zona que se concentra os eventos maiores da vila, sendo por natureza aquela de maior carga funcional e viária.

Esta mesma área reflete já a concretização de premissas e ações fixadas no estudo urbanístico denominado “centralidade de Serzedelo”.

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;

Clarificar e aprofundar a relação física e funcional entre os dois núcleos centrais da vila;

Dotar o troço da antiga estrada nacional, hoje rua da Eirinha, de características e desenho urbano que potencie o seu desempenho efetivo como “ligante urbano”;

Valorizar o património existente na zona central da vila, mantendo e perdurando no tempo exemplares edificados importantes para a identidade da vila;

Reordenar do ponto de vista viário a zona central no sentido de facilitar a racionalização e disciplina da circulação viária e de estacionamento, incrementando “modos suaves de mobilidade” e favorecendo as necessárias características de conforto e segurança para tal;

Reabilitar e requalificar o núcleo envolvente da junta de freguesia, clarificando e melhorando a relação entre os equipamentos existentes e o respetivo edificado, bem como eliminando alguns constrangimentos físicos do espaço público;

Valorizar e reabilitar o núcleo de carácter mais simbólico e religioso, favorecendo a permeabilidade do solo, circulação pedonal, desenho urbano mais qualificado e reordenando



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

hierarquicamente edifícios e espaço público em função do papel efetivo que cada um desempenha;

Promover a reabilitação do edificado em geral, nomeadamente aquele de idade mais avançada, potenciar a afetação funcional para uso público de antigos “contentores industriais” com valor patrimonial (e hoje devolutos) e favorecer medidas de valorização do ambiente urbano como arborização, redução do ruído e promoção da qualidade do ar.

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



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

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 Eirinha;
2. Reabilitação e requalificação do espaço público envolvente dos equipamentos e edifícios patrimoniais mais significativos;
3. Reabilitação da “igreja velha” de Serzedelo;
4. Reabilitação e requalificação de equipamentos institucionais e desportivos – junta de freguesia e complexo desportivo – eliminando constrangimentos físicos e incrementando o seu desempenho funcional e qualidade formal;
5. Criação de espaço público feito de percursos pedonais / cicláveis e espaços verdes / de lazer como ligantes urbanos dos núcleos centrais reconhecidos;
6. Reabilitação e refuncionalização do antigo edifício industrial existente (na proximidade direta do cemitério e igreja) e de valor patrimonial;
7. Reabilitação e requalificação do centro de saúde e melhoria funcional e física da sua ligação ao “centro da vila”;
8. 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 de Serzedelo;

Paróquia de Serzedelo;

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

Clube desportivo local;

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 afirmação do centro cívico e histórico de Serzedelo.

ANEXO

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta.

1.6

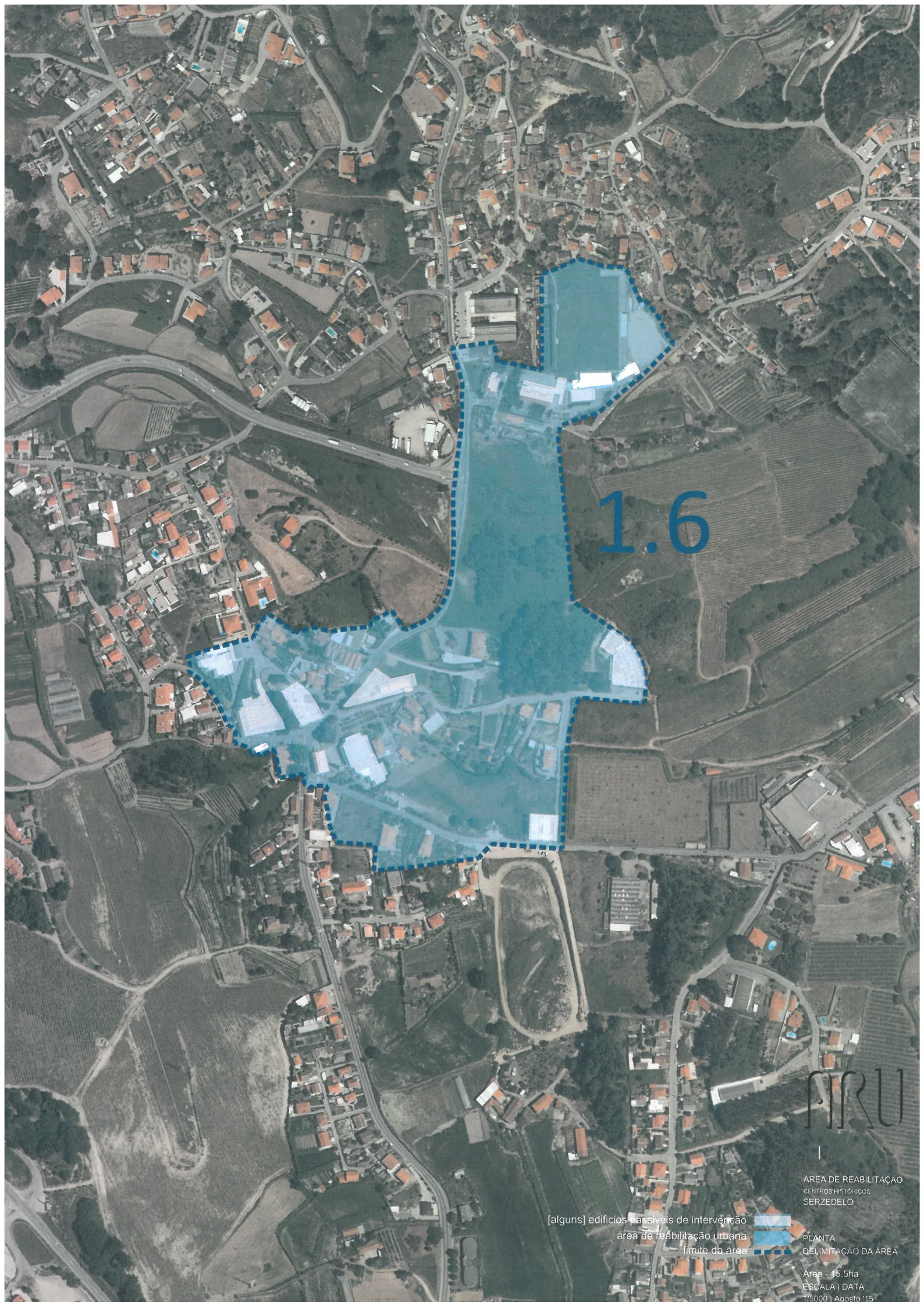
ARU

OBJECTO
ÁREA DE REABILITAÇÃO
CENTROS HISTÓRICOS
SERZEDELO

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

PLANTA
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 15.5ha
ESCALA | DATA
1/5000 | Agosto '15



1.6

MRU

ÁREA DE REABILITAÇÃO
CENTROS HISTÓRICOS
SERZEDELO

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

PLANTA
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 15,5ha
ESCALA | DATA
1/50000 | Agosto '15