



**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 Lordelo

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 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 1,7 ha e historicamente mais antiga, patrimonial e central, a zona territorial abrangida corresponde a um eixo linear que se baliza entre a estrada nacional 105, fundamental na ligação viária entre Guimarães e Santo Tirso, e o edifício da antiga igreja de Lordelo e sua envolvente.

Ao longo deste eixo, localizam-se equipamentos fundamentais e estruturantes para a vila como a extensão da Biblioteca Municipal Raúl Brandão, o edifício que alberga a Guarda Nacional Republicana, o cemitério paroquial, o complexo paroquial (dominando pela igreja) e a sede da junta de freguesia.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

Estruturante para a vila, este eixo apresenta problemas de circulação viária mas, fundamentalmente, de natureza pedonal, não oferecendo as condições de segurança e conforto desejadas.

Atualmente, a zona definida revela-se adjacente a um extenso parque de lazer que apresenta ainda mais fortes probabilidades de bom sucesso e utilização comunitária caso relacionado com o eixo central identificado.

Refere-se ainda que, centrado no edifício da igreja velha, esta área apresenta um conjunto edificado de valor patrimonial relevante.

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

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;

Aumentar o carácter identitário e referenciador desta área central da vila, promovendo a sua qualificação através do seu elemento estruturador;

Reabilitar e requalificar edificado existente de modo a potenciar a melhoria do respetivo desempenho construtivo e funcional;

Reabilitar, refuncionalizar e requalificar edifícios e equipamentos existentes e de valor acrescido para a vida comunitária;

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



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

aos estatutos de Benefícios Fiscais (EBF) e (RJRU) 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.

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: reperfilamento do arruamento estruturante – avenida Professor Luís Machado;
2. Criação de ligação física qualificada entre o centro cívico e o parque de lazer;
3. Reabilitação, requalificação e ampliação da sede da junta de freguesia de Lordelo;



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

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

-
4. Reabilitação e melhoria das condições físicas da “igreja velha” de Lordelo e seu espaço envolvente;
 5. Reabilitação e refuncionalização de edifício existente para extensão da Biblioteca Municipal Raúl Brandão (recentemente executado);
 6. Reabilitação e eventual ajustamento funcional do “edifício da GNR”;
 7. Reabilitação e requalificação do espaço envolvente ao complexo paroquial da vila e promoção de relações físicas e visuais entre os dois edifícios religiosos de referência;
 8. Reabilitação do edificado em geral, favorecendo o incremento do conforto habitacional e melhoria construtiva, bem como outro investimento e que potenciem a alavancagem de investimento, captação de pessoas e bens.

(ALGUNS) PROMOTORES / PARCERIAS DAS INTERVENÇÕES

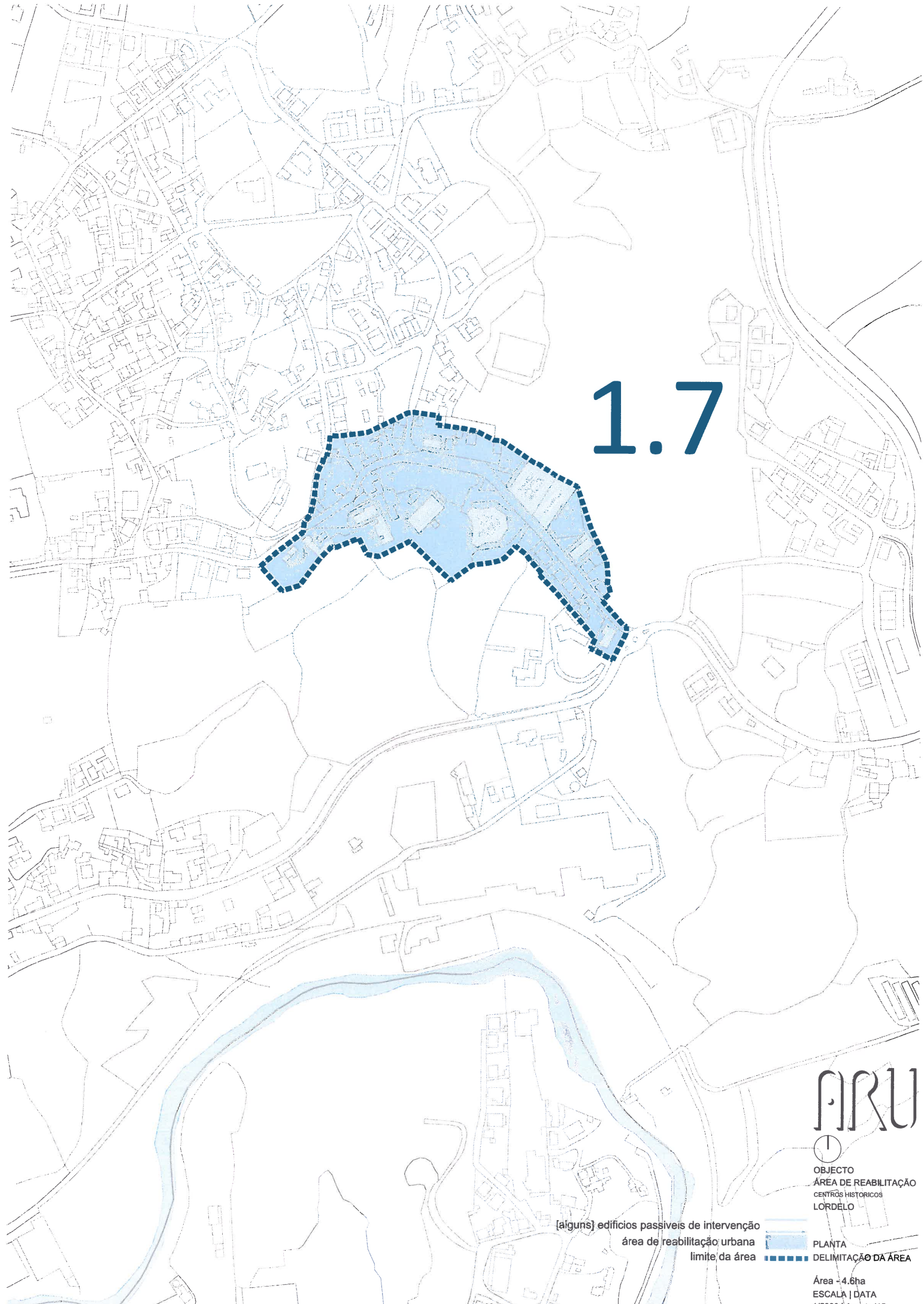
Câmara Municipal de Guimarães;
Administração central;
Junta de Freguesia de Lordelo;
Paróquia de Lordelo;
Entidades e Associações locais (Instituições particulares de segurança social, ...);
Proprietários privados.

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 Lordelo.

ANEXO

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta.

1.7



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

ARU

OBJECTO
ÁREA DE REABILITAÇÃO
CENTROS HISTÓRICOS
LORDELO

PLANTA
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 4.6ha
ESCALA | DATA
1/5000 | Agosto '15



1.7

MRU

ÁREA DE REABILITAÇÃO
CENTROS HISTÓRICOS
LORDELO

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



PLANTA
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 4.6ha
ESCALA | DATA
1/5000 | Agosto '15