



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA

**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA – NOVA DELIMITAÇÃO**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



## ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

### FICHA SÍNTESE

PARÂMETROS DE SUPORTE À ARU

SETEMBRO '19

### DESIGNAÇÃO

---

Área de reabilitação urbana do centro da cidade: rua D. João I à zona de Couros de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra

### 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” (ARU) 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 ARU 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 ARU 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 polo 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 À ARU

SETEMBRO '19

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 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 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**

---

Ver operação de reabilitação urbana específica.

**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;



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE À ARU

SETEMBRO '19

---

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;

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 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 À ARU

SETEMBRO '19

- 
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**

---

Ver operação de reabilitação urbana específica.

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

---

Câmara Municipal de Guimarães;

Administração central e Junta de Freguesia da cidade;

Empresas municipais e instituições religiosas

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

Proprietários privados.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE À ARU  
SETEMBRO '19

---

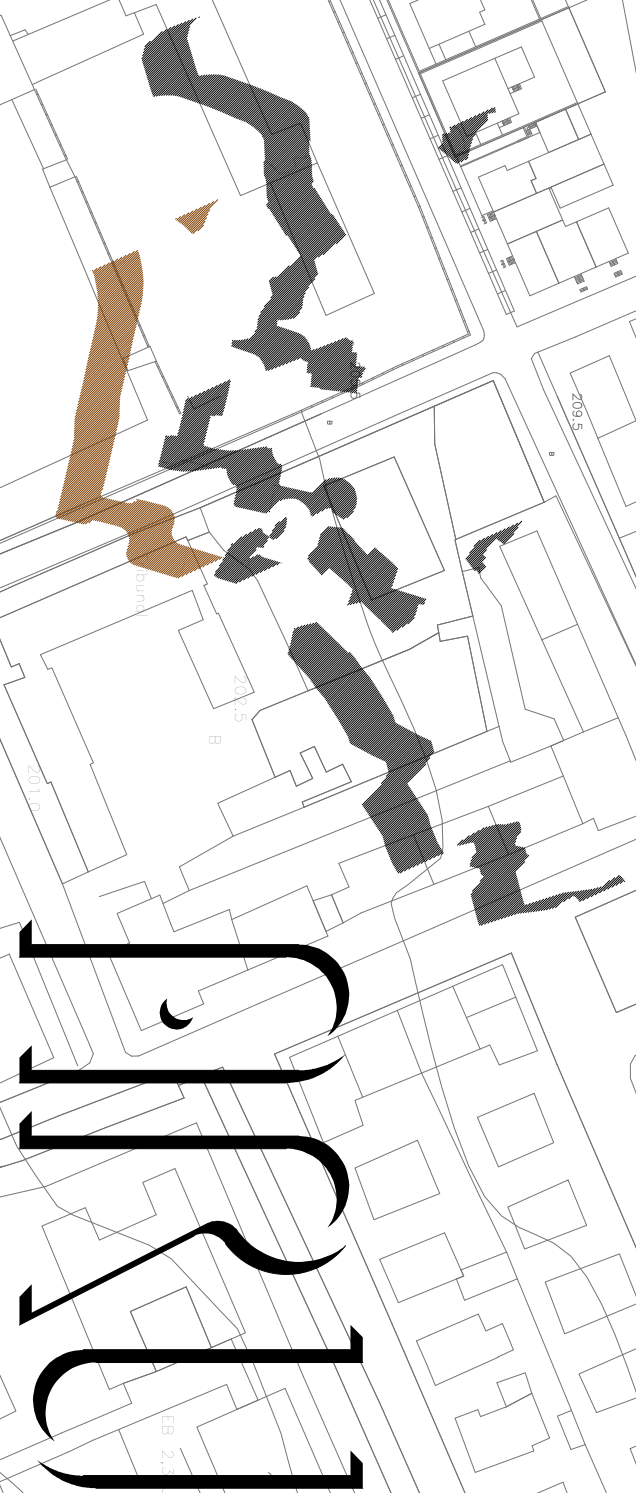
**Desenhado como um documento simultaneamente orientador e operativo, acredita-se que a ARU poderá ser um instrumento catalisador do processo de reabilitação, requalificação e regeneração da área central da cidade.**

**ANEXO**

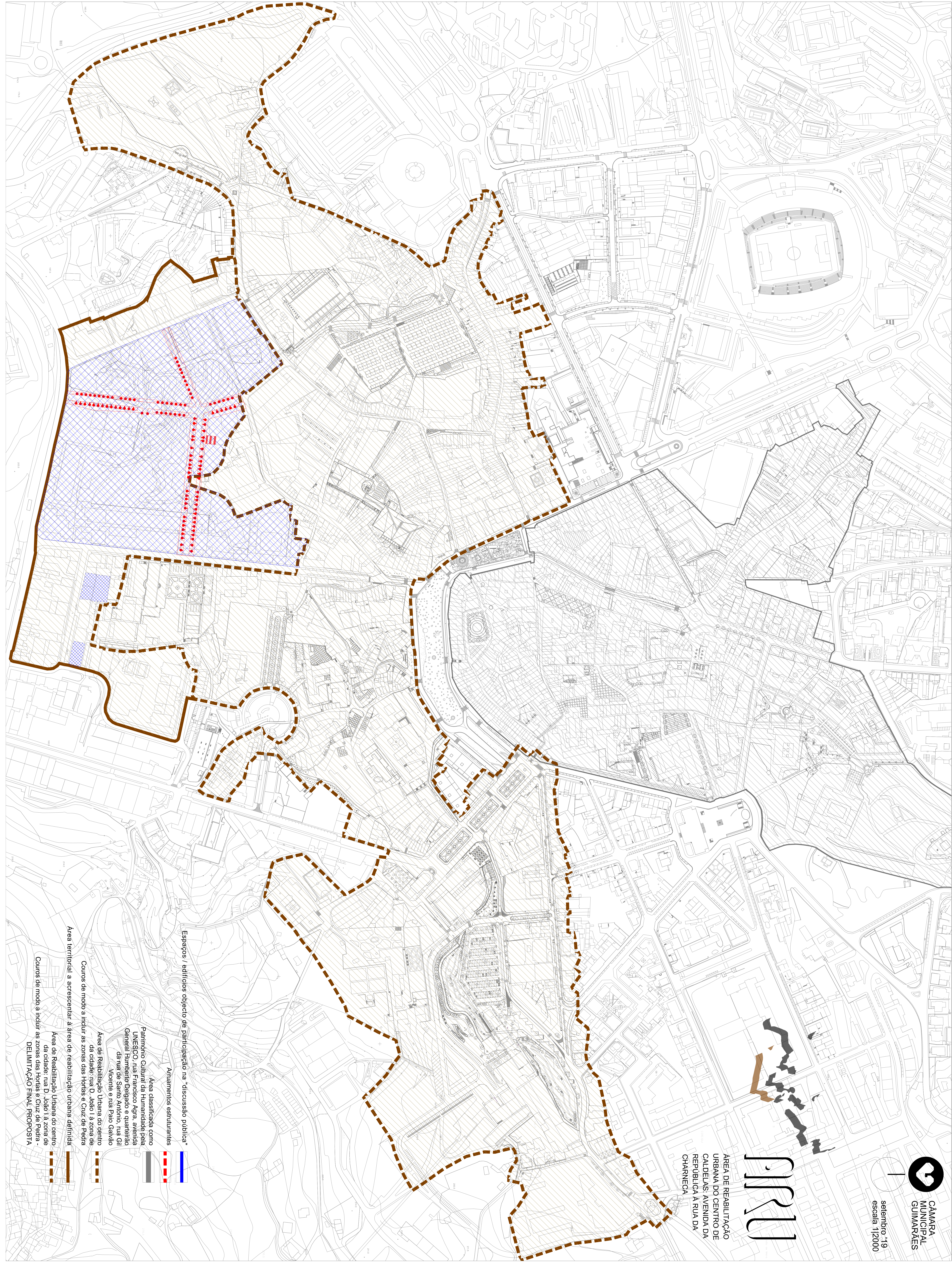
---

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

Memória descritiva da ORU – operação de reabilitação urbana



ÁREA DE REABILITAÇÃO  
URBANA DO CENTRO DE  
CADELAS, AVENIDA DA  
REPÚBLICA À RUA DA  
CHARNECA



Espaços / edifícios objecto de participação na "discussão pública"

Arranjos estruturantes

Área classificada como

Património Cultural da Humanidade pela  
UNESCO, rua Francisco Aguiar, avenida  
General Humberto Delgado e quarteirão  
da rua de Santo António, rua Gil  
Vicente e rua Paio Galvão

Área de Reabilitação Urbana do centro

da cidade: rua D. João I a zona de

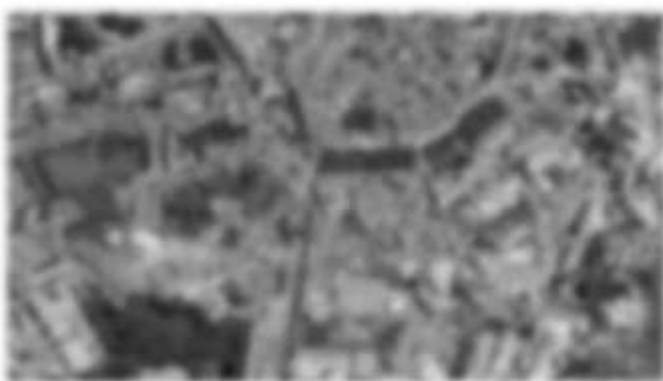
Courços de modo a incluir as zonas das Hortas e Cruz de Pedra

Área territorial a acrescentar à área de reabilitação urbana definida

Courços de modo a incluir as zonas das Hortas e Cruz de Pedra -  
DELIMITAÇÃO FINAL PROPOSTA



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



***“A autenticidade é uma forma de escrever cidade, acrescentando a esta o lastro da história e da identidade.***

***A urbanidade é uma forma de caraterizar a cidade, conferindo a esta valor e qualidade.***

***Conjugar autenticidade com urbanidade, reescrevendo cidade, é objetivo maior de um território que se deseja perene e (sempre) contemporâneo, construtor de um tempo contínuo onde o passado, o presente e o futuro se confundem e conjugam. E se projetam na forma urbana do território. No caso, de Guimarães”.***



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

A área de reabilitação urbana (ARU) do centro da cidade: rua D. João I à zona de Couros, publicada em diário da república, 2ª série, número 137, 16 julho '15, foi objeto de formalização da respetiva operação de reabilitação urbana (ORU) em 18 outubro '16 através da respetiva publicação em diário da república, 2ª série, número 200.

Da data mencionada – 18 outubro '16 – até ao presente momento, a ARU em causa registou duas alterações aos seus “limites físicos”, as quais receberam a designação “área de reabilitação urbana: rua D. João I à zona de Couros de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra” (publicada em diário da república, 2ª série, 22 julho '16 e diário da república, 2ª série, 31 outubro '18).

Estas duas alterações à delimitação inicial da ARU visaram alargar territorialmente a abrangência da mesma ARU em função da identificação de elementos comuns, seja a nível estratégico e de objetivos, seja a nível operacional e de projetos. De forma sintética, territorialmente, esta ARU foi alargada para a denominada “zona das hortas” e três realidades urbanas específicas: terreno / edifício correspondente à antiga fábrica campeão português (adjacente à “zona das hortas”), antiga fábrica arquinho (marginal à rua da Caldeiroa) e o bairro residencial Amadeu Miranda (zona de Couros).

De facto, embora encerrando naturalmente especificidades próprias da realidade territorial “acrescentada”, todas as realidades parciais, objeto de anexação à ARU inicial, encerram uma possibilidade de contributo e participação da qualificação deste território urbano, na conjugação da valorização do espaço público e devolução do edificado à “vida urbana”, num processo de envolvimento, fixação e captação de pessoas que se julgam inerentes, quer ao sentido e objetivos de uma ARU, quer à estratégia e “razão de existir” desta Aru específica.

Porque assim é, entendeu-se que, mais do que questionar e reformular a estrutura e conteúdo da ORU constituída, importa acrescentar e densificar a informação inerente a estes “nacos urbanos” acrescentados e completar o documento numa perspetiva de continuidade e reforço da visão, estratégia, objetivos e projetos enunciados inicialmente. Assim entendido, socorreu-se do documento inicial, e hoje em vigor, assinalando-se a cor distinta a informação agora acrescentada, na construção de um documento final que



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

pretende confirmar, reforçar, aprofundar a essência e objetivos que presidiram à formalização da ORU em vigor.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

1. Siglas e acrónimos
2. Figuras e quadros
3. Introdução | apresentação
4. A realidade | área de reabilitação urbana
  - a. Enquadramento legal
  - b. Delimitação da ARU
  - c. Caracterização da ARU
  - d. Abordagem às dinâmicas imobiliárias verificadas
  - e. Antecedentes urbanísticos
  - f. Dados estatísticos (incluindo custo / m2 da reabilitação urbana em edificado privado | público e espaço público)
  - g. Análise swot
5. A política municipal | estratégia e atuação
  - a. Política urbana do município e enquadramento da ARU
6. Operação de reabilitação urbana
  - a. Enquadramento / fundamentação da estratégia
  - b. Objetivos estratégicos
  - c. Objetivos operacionais
  - d. Prioridades de investimento e programação temporal
  - e. Fontes de financiamento
  - f. Benefícios administrativos e fiscais
  - g. Modelo de gestão
  - h. Relação (links) com outros instrumentos de gestão e planeamento urbano
  - i. Conclusão e perspetivas futuras
7. Participação / discussão pública (aditamento)
  - a. Síntese do processo
  - b. Nova delimitação da ARU
  - c. Memória descritiva do “aditamento” ao documento
8. Anexos
  - a. Texto sobre o património edificado
  - b. Elementos gráficos sobre a ARU
    - i. Áreas e edifícios classificados



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

- ii. Carta de risco
- iii. Edifícios de uso coletivo
- iv. Estado de conservação
- v. Número de fogos

c. Projetos

- i. listagem das intervenções realizadas e a realizar
- ii. parque de estacionamento de Camões

quarteirão de Camões

relação da ARU e quarteirão de Camões  
estado de conservação dos imóveis  
espaços públicos reabilitados  
imóveis de valor patrimonial  
imóveis reabilitados  
caraterização tipológica dos imóveis  
número de pisos  
indicação estacionamento automóvel previsto

ficha síntese

- iii. reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem  
Avenida

ficha síntese

- iv. reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação  
da Universidade das Nações Unidas (EGOV)

ficha síntese

- v. reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de  
Lima

- vi. reabilitação e reperfilamento da rua D. João I

ficha síntese

- vii. **reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta  
do Costeado**

**ficha síntese**

- viii. **requalificação da zona ds hortas**

**ficha síntese**

- ix. **requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra**

**ficha síntese**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

- d. **edita! 1021/2018, diário da república, 2ª série, nº 210, 31 outubro '18**
- e. Participações registadas no âmbito da discussão pública da ORU inerente à ARU do centro da cidade: rua d. João I à zona de couros de modo a incluir as zonas das hortas e cruz de pedra



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Figura 1 – esquema representativo da estrutura e do conteúdo de uma ARU e respetiva ORU

Figura 2 – delimitação da ARU publicada em diário da república

Figura 3 - fotografia aérea da área de intervenção

Figura 4 – fotografia aérea da subárea de Couros

Figura 5 – fotografia aérea da subárea referenciada à rua D. João I, rua de Camões e rua da Caldeiroa

Figura 6 – extrato da carta de ordenamento do plano diretor municipal

Figura 7 – fotografia do edifício da veneral Ordem Terceira de S. Francisco

Figura 8 – fotografia da área de Couros: a apropriação e usufruto do espaço público por parte da população

Figura 9 – extratos do estudo prévio do plano de pormenor de Couros e projeto Campurbis

Figura 10 – planta do denominado “quarteirão de Couros”

Figura 11 – o usufruto da cidade pela razão de ser da mesma: as pessoas

**Figura 12 – zona das hortas, 1995 e 2005**

**Figura 13 – zona das hortas, 2017**

**Figura 14 – casa do Costeado (edifício “mãe”)**

**Figura 15 – quinta do Costeado**

**Figura 16 – antiga fábrica do Arquinho, bairro Amadeu Miranda e antiga fábrica do campeão português**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Quadro 1 – síntese populacional: classes etárias e famílias clássicas

Quadro 2 – população e emprego

Quadro 3 – estado de conservação do edificado

Quadro 4 – estado de conservação do edificado – número de edifícios

Quadro 5 – custo global da reabilitação urbana por níveis de conservação

Quadro 6 – síntese (área e custo), intervenções públicas no espaço público

Quadro 7 – síntese (área e custo), intervenções públicas no edificado

Quadro 8 – síntese da intervenção do parque de estacionamento de Camões

Quadro 9 – síntese da intervenção da reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem Avenida

Quadro 10 – síntese da intervenção da reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da Universidade das Nações Unidas (EGOV)

Quadro 11 – síntese da intervenção da reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima

Quadro 12 – síntese da intervenção da reabilitação e reperfilamento da rua D. João I

Quadro 13 – síntese da intervenção da criação de espaço público através da ocupação do terreno situado entre os equipamentos CCVG e ID

Quadro 14 – síntese da intervenção da reabilitação e requalificação das ruas da Caldeiroa e Lameiras

Quadro 15 – síntese do custo das intervenções perspectivadas

Quadro 16 – estado de conservação dos edifícios

Quadro 17 – síntese do investimento público e privado perspectivado para esta ARU / ORU

Quadro 18 – síntese dos benefícios fiscais

**Quadro 19 – síntese da intervenção da reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado**

**Quadro 20 – síntese da intervenção da requalificação da zona das Hortas**

**Quadro 21 - requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

ARU – área de reabilitação urbana  
ORU – operação de reabilitação urbana  
PDM – plano diretor municipal  
EN – estrada nacional  
RJRU – regime jurídico de reabilitação urbana  
CMG – câmara municipal de Guimarães  
EBF – estatuto de benefícios fiscais  
IVA – imposto de valor acrescentado  
IRS – imposto sobre rendimento singular  
IRC – imposto sobre rendimento coletivo  
ZEP – zona especial de proteção  
INE – Instituto nacional de estatística  
ID – instituto de Design  
CCVG – centro de ciência viva de Guimarães  
IMI – imposto municipal de imóveis  
IMT – imposto municipal de transações



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## 1. INTRODUÇÃO | APRESENTAÇÃO

Em função dos trabalhos realizados, quer de natureza estratégica e de planeamento, quer do ponto de vista do projeto e obra, e porque continuado e coerente, o presente documento suporta-se no conjunto dos trabalhos já realizados, aproveitando integralmente tudo aquilo que se entende poder contribuir e favorecer a construção de uma operação de reabilitação urbana (e seu programa estratégico) assertiva e complementar ao trabalho, repete-se, contínuo e coerente que Guimarães regista.

Igualmente, o presente documento aproveita toda a informação produzida inerente à delimitação da ARU que (porque regista já desenvolvimento significativo) informa positivamente este documento.

### ↳ Objeto

Operação de reabilitação urbana (ORU) respeitante à área de reabilitação urbana (ARU) do centro da cidade: rua D. João I à zona de Couros **de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra**

### ↳ Área de reabilitação urbana

Área de reabilitação urbana (ARU) do centro da cidade: rua D. João I à zona de Couros **de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra**, publicada em Diário da República, 2ª série, nº **210**, **31 outubro '18**.

### ↳ Área territorial

Área territorial abrangendo a União de Freguesias de Oliveira, S. Paio e S. Sebastião e com uma área global **759,700,00 m2**.

### ↳ Enquadramento legal de suporte

Regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU) aprovado pelo decreto-lei 307/2009, de 232 outubro, alterado e republicado pela Lei 32/12, de 14 agosto.

### ↳ Natureza da ORU

Sistemática através de instrumento próprio

### ↳ Entidade gestora da ORU

Câmara Municipal de Guimarães

### ↳ Prazo de execução da ORU

Sete anos (até final de 2023)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

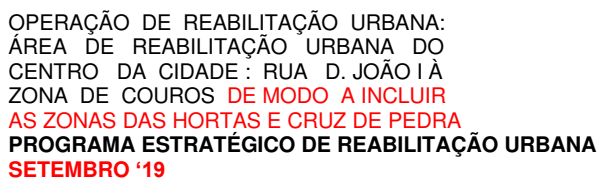
↳ Estimativa de custo total da execução da ORU

**€ 50.601.799,00** (investimento público e privado – não incluído o valor inerente às intervenções perspectivadas para a área territorial “aditada”)

## 2. A REALIDADE | ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA

### ENQUADRAMENTO LEGAL

Através do regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU), hoje enquadrado pelo decreto-lei 307/2009 de 23 outubro, alterado e republicado pela Lei 32/2012 de 14 agosto, encontra-se prevista a possibilidade de constituição de “áreas de reabilitação urbana” (ARU) as quais, e de acordo com o normativo legal em vigor, são “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”. Implicando sempre a associação (à ARU) de uma ORU – documento que visa fundamentar, explicitar e detalhar a ação concertada de entidades públicas e privadas na concretização dos pressupostos inerentes à ARU – o RJRU possibilita que este mesmo documento possa ser formalizado e aprovado numa fase subsequente à delimitação da ARU, no prazo máximo de três anos. Sendo inerente a esta figura legal um conjunto de benefícios e incentivos fiscais e administrativos, as áreas de reabilitação ARU 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). Igualmente, podendo corresponder a um modelo de gestão estruturado a partir de entidade autónoma criada para o efeito ou a partir de entidade gestora (no caso, o próprio Município), as ARU perseguem e visam contribuir para a concretização dos grandes objetivos de reabilitação urbana, a saber:



1. Conjugar e harmonizar a reabilitação privada dos edifícios com o dever público de qualificar o espaço comunitário ou público;
2. Coordenar a ação dos diferentes atores que atuam sobre o território;
3. Agilizar procedimentos administrativos de modo a incentivar atuar sobre o edificado (em detrimento de esperar e reagir sobre as suas “ruínas”);
4. Encontrar novos modelos de gestão e atuação tendentes a um incremento da atratividade e competitividade destas áreas no contexto urbano da cidade;
5. 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 ARU uma forma concreta e facilitadora de uma concretização coerente e eficaz.

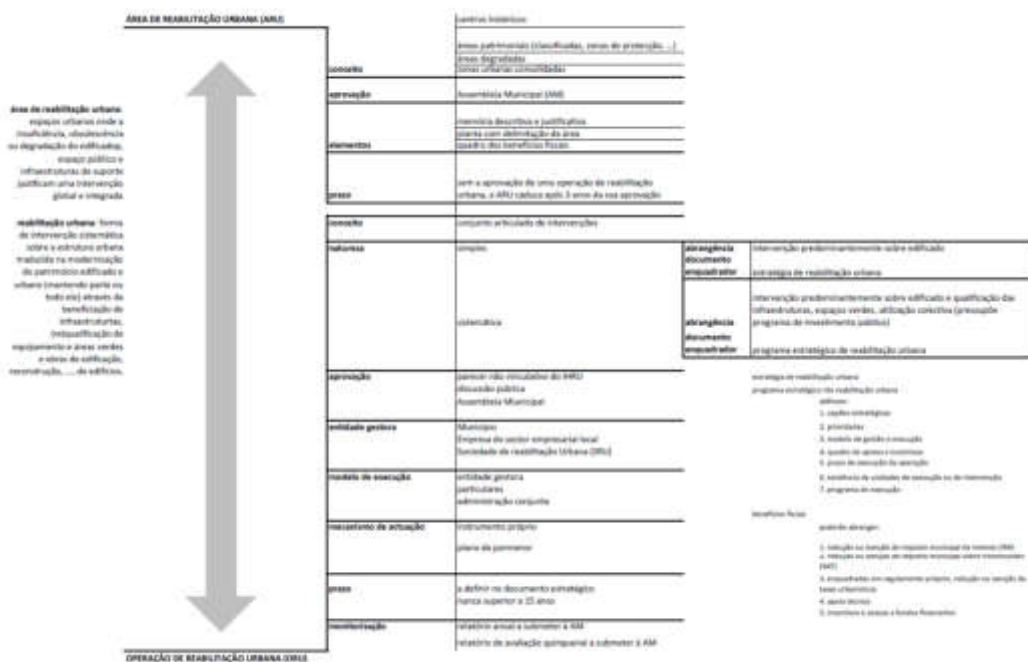


Figura 1 - esquema representativo da estrutura e do conteúdo de uma ARU e respetiva ORU.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Esta ARU corresponderá uma operação de reabilitação urbana sistemática a concretizar a curto prazo por instrumento próprio sob gestão da CMG.

#### DELIMITAÇÃO DA ARU

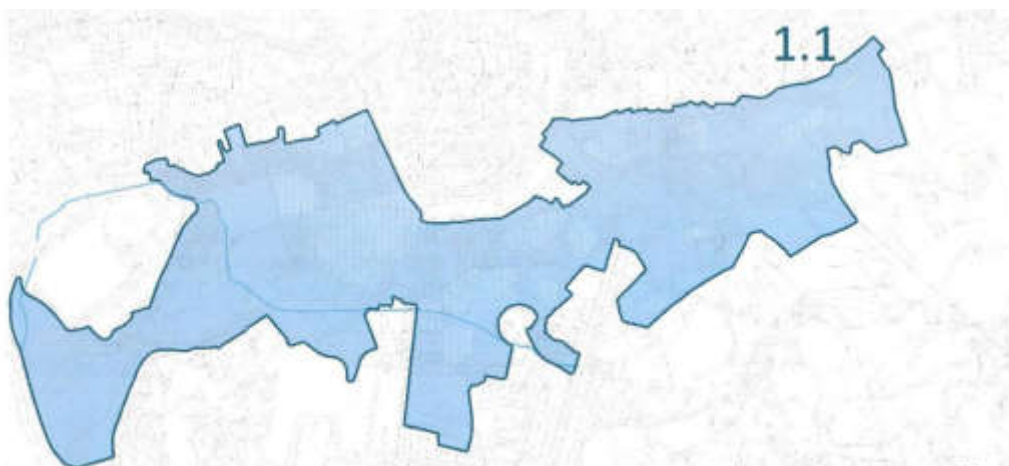


Figura 2 - delimitação da ARU publicada em diário da república

A ARU abrange a freguesia de Urgezes e a União de Freguesias da Oliveira, S. Paio e S. Sebastião, sendo, genericamente, delimitada a norte pela alameda São Dâmaso, praça do Toural e rua Paio Galvão, a poente pela rua D. João I, a nascente pela avenida D. João IV, **rua Domingos Torcato Ribeiro, denominada zona das hortas (espaço público)** e arruamentos menos expressivos, e a sul, pelas ruas da Caldeiroa, liberdade e Centro Cultural Vila Flor **e a denominada quinta do Costeado (localizada na zona da Cruz de Pedra).**

Subjacente à delimitação da ARU, identifica-se um conjunto de cinco critérios que fundamentam tal delimitação:

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;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

4. Importância e impacto da área / elementos incorporados na concretização dos objetivos gerais identificados;
5. Idade e contemporaneidade das construções e respetiva (pouca) relevância / contributo para o alcance dos já mencionados objetivos gerais traçados.

#### CARATERIZAÇÃO DA ARU

Localizando-se entre as zonas sudoeste e sudeste de Guimarães, apresentando-se sempre em declive tendencial para sul (ao qual não será alheio a presença da ribeira de Couros), a área de intervenção compreende o tecido urbano medieval extramuros, inserido na área de proteção e salvaguarda à área classificada pela UNESCO como Património Cultural da Humanidade, abrangendo a Rua D. João I (classificada como Imóvel de Interesse Público, nos termos do artigo 2.º do Decreto-Lei n.º 735/74, de 21 de Dezembro) e as ruas das Lameiras, Liberdade, Caldeiroa e Zona de Couros, **bem como a denominada zona das hortas (espaço público). Embora abrangidos por esta área urbana, importa destacar (porque realizado num momento posterior e autónomo a integração dos mesmos na ARU, três realidades edificadas específicas: antiga fábrica campeão português (adjacente à “zona das hortas”), antiga fábrica arquinho (marginal à rua da Caldeiroa) e o bairro residencial Amadeu Miranda (zona de Couros). De igual modo, pela sua relevância e importância projetada no desenvolvimento da “área central e nuclear da cidade” e sua extensão e alargamento, visibiliza-se a denominada quinta do Costeado e sua casa mãe (para onde se persepiva a concretização de um equipamento de ensino de forte expressão e impacto – escola de hotelaria / escola hotel)).**

Com uma área **superior a 60 ha, parcialmente** integrada na zona especial de proteção (ZEP) à área classificada como Património Cultural da Humanidade, fixa-se na área central da cidade de Guimarães, integrando aquele a que, de forma corrente e generalista, chamam “o centro da cidade”.

**Nunca sendo possível, nem desejável, a “compartimentação da “cidade””, é possível identificar subáreas com características muito específicas e contexto singular. Na verdade, esta ARU apresenta duas subáreas que, sem prejuízo da respetiva articulação e relação – que esta mesma ARU tende a reforçar e aprofundar – apresentam realidades próprias que possibilitam tratamento descritivo “autónomo”. As duas grandes subáreas**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

identificadas são. A zona de Couros até à zona da Cruz de Pedra, onde os valores patrimoniais, a reabilitação mais profunda e questões como a refuncionalização, regeneração e reconstrução são realidades inerentes e presentes de forma, dir-se-á, constante; a zona das hortas, realidade física de carácter temporal muito mais recente, alvo de profundas alterações, artificialização e qualificação, onde temas como a apropriação do espaço público, a permeabilização do solo, o “ligante urbano” entre o “centro” e o parque da cidade são permanentes e, dir-se-á, actuais.

Na sequência do atrás descrito, far-se-á a caracterização da área territorial em causa em função destas duas subáreas, ao qual acrescerá a menção às quatro realidades territoriais / edificadas atrás mencionadas. Assim:

**1. Relativamente à subárea denominada “zona de Couros até à zona da Cruz de Pedra”**

Inicialmente abalada pelas perturbações da primeira metade do século XIX, Guimarães recuperará e guindar-se-á a um plano de esplendor económico verdadeiramente excecional. Alvo de profundas alterações, este é o período de verdadeira expansão urbana, impondo limites para fora do perímetro muralhado, principalmente ao longo das vias de comunicação, de acesso ao núcleo urbano intramuros.

As ruas D. João I, Camões e Caldeiroa constituíam os principais eixos viários de acesso à vila, enquanto vias de comunicação que não tinham sofrido grandes alterações desde o esquema viário definido na Idade Média.

O conjunto formado pela rua D. João I, é representativo de edifícios arquitetonicamente afirmativos: Padrão de S. Lázaro, Capela de S. Lázaro, e Igreja de S. Domingos bem como, se testemunha exemplos de tipos particulares de construção nomeadamente, casas urbanas de fachadas lisas do séc. XVII e XVIII e casa urbanas do séc. XVIII.

Merecem ainda referência alguns outros edifícios, nomeadamente os que formam o conjunto seiscentista da rua de Camões - também denominadas “filipinas” - e as casas brasonadas da rua da Caldeiroa.

A Zona de Couros constitui um núcleo urbano fortemente marcado pelos vestígios da manufatura das peles, através da sua arquitetura, da relação do seu traçado urbano com o rio e da sua toponímia. Outrora uma das zonas mais insalubres da cidade, Couros encontra se agora parcialmente reabilitada, no que aos espaços públicos diz respeito,



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

revelando-se como um extraordinário repositório da identidade das suas gentes e de um impressionante património da arqueologia industrial. Destinou-se durante vários séculos, à atividade manufatureira de peles em curtumes e, em grande medida, tudo o que aqui se construiu até meados do século XX, estava relacionado com essa atividade e seus subprodutos.

Delimitada a norte pelas já mencionadas rua Paio Galvão, praça do Toural e alameda São Dâmaso, a poente pela rua D. João I, a nascente pelo largo República do Brasil e a sul , genericamente, pela rua da Caldeiroa e o centro cultural Vila Flor (inclusive), a área definida engloba também, e destacando-se as mais dominantes, a rua da Liberdade, travessa de Camões, rua Bento Cardoso, rua da Caldeiroa, avenida D. Afonso Henriques (parcial), rua Vila Flor, “Alameda Campurbis” e rua da Ramada.



Figura 3 – fotografia aérea da area de intervenção

Apresentando uma configuração irregular, **esta subárea** caracteriza-se pela coexistência de duas subáreas **mais reduzidas na respectiva expressão territorial mas** que (no seu conjunto e complementaridade) se revelam fundamentais para o bom desempenho urbano da área central da cidade. Conformando-se como dois grandes quarteirões, um balizado pelos limites da zona de Couros e projeto Campurbis, outro referenciado às ruas D. João I, rua de Camões e rua da Caldeiroa, estas mesmas subáreas apresentam uma riqueza



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

patrimonial e histórica muito singular e algumas características urbanas e edificadas que possibilitam uma leitura contínua e complementar do tecido urbano (sem prejuízo de uma autonomia funcional e urbanística que se julga de sublinhar). Igualmente, estas mesmas áreas distinguem-se também pelo grau de requalificação urbana já observada bem como do conjunto de intervenções perspetivadas.

A área, a que denominaremos zona de Couros, é uma área que se revela fortemente referenciada às antigas fábricas de curtumes e o atravessamento da ribeira de Couros.



Figura 4 – fotografia aérea da subárea de Couros

Conhecendo um processo de transformação funcional destes grandes “contentores industriais” – que passaram e passam pelos curtumes, têxtil, equipamentos públicos – e a presença de um edificado, dir-se-á anónimo e marginal aos arruamentos, em coexistência com um espaço público caracterizado pelo seu singular traçado e forma e um conjunto de tanques de curtumes de forte expressão visual e paisagística, no presente, esta subárea regista um processo de requalificação e regeneração urbana muito forte e que se materializa na reabilitação e beneficiação do espaço público existente (acrescentando-se ainda mais espaço público como a denominada “alameda Campurbis” e praça / espaço público do instituto de design (instalado na antiga fábrica da Ramada) e afetação de três grandes contentores industriais (em complemento com a inicial intervenção associada ao complexo multifuncional de Couros) a equipamentos públicos relevantes: antiga fábrica Freitas & Fernandes para centro avançado de formação pós-graduada e, no momento

atual, para universidade das Nações Unidas; antiga fábrica da Ramada para instituto de design; antiga fábrica Âncora para centro de ciência viva. De forte carga imagética associada ao sequeiro e ripado de madeira, à passagem da ribeira de Couros serpenteando pelo território, aparecendo e desaparecendo sob o edificado, e o polvilhar de tanques de curtumes, esta subárea conheceu um forte investimento público que se deseja indutor e motivador de intervenção privada na reabilitação do edificado existente. Sem prejuízo de algumas intervenções recentes (anos noventa) que não terão resultado em benefício para a subárea em causa (e que vão pontuando o seu limite sul), esta subárea permanece com um valor identitário e unidade formal que permite projetar (pelo Município) a respetiva candidatura a classificação como património cultural da humanidade.

A outra subárea, referenciada às ruas D. João I, Camões e Caldeiroa, apresenta-se de maior densidade comercial e habitacional, arruamentos lineares e irregulares, nem sempre (bem) dimensionados para o tráfego automóvel que regista (colocando a questão da presença, excessiva ou não, do automóvel nesta área da cidade).



Figura 4 – fotografia aérea da subárea referenciada à rua D. João I, rua de Camões e rua da Caldeiroa

Na sequência do contemplado na intervenção registada no “toural e alameda” e em coerência com os seus estudos complementares, projeta-se a construção de um parque de estacionamento com grande capacidade de oferta no “interior do denominado quarteirão de Couros” bem como a requalificação das ruas D. João I e Caldeiroa (entre outras) e a reconversão funcional e requalificação do convento Santa Rosa de Lima.

Ao nível dos instrumentos de gestão territorial em presença, nomeadamente plano diretor municipal, a globalidade da subárea encontra-se classificada como espaços centrais e espaços de uso especial (“destinada” preferencialmente à edificação de natureza coletiva e serviços de apoio à comunidade).

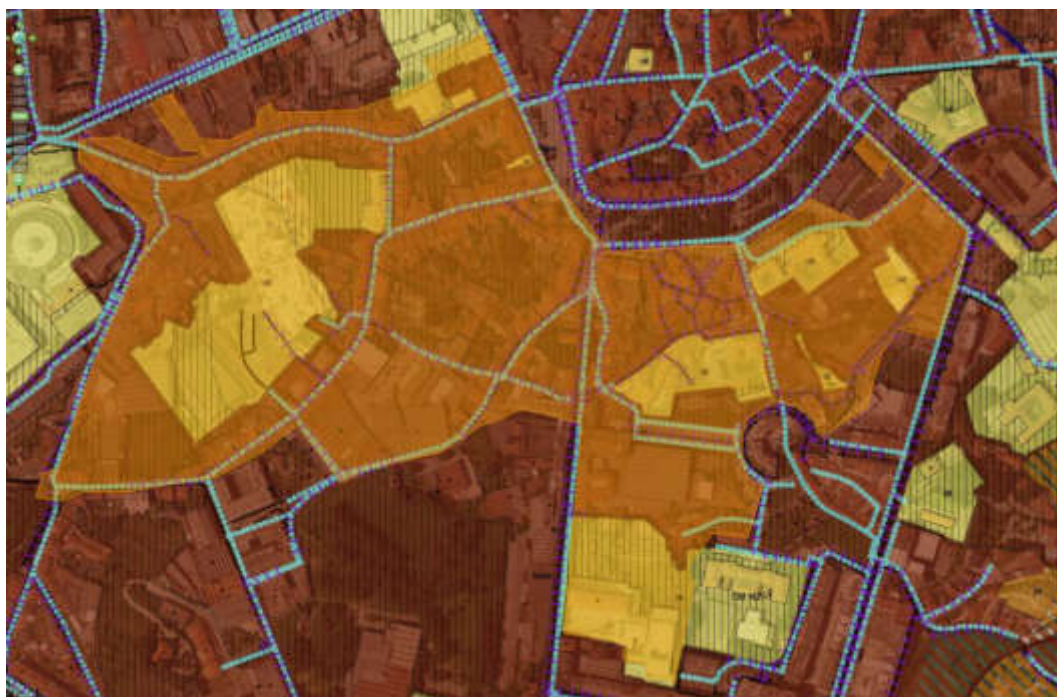


Figura 6 – extrato da carta de ordenamento do plano diretor municipal

Ao nível infraestrutural, porventura com exceção da rede de abastecimento de gás, a área em causa apresenta todas as infraestruturas básicas - abastecimento de água, drenagem de águas residuais, eletricidade e iluminação pública, drenagem de águas pluviais, ... - e de suporte acrescido – telecomunicações, cabo, ... - necessárias a um desempenho funcional capaz e ajustado à atualidade.

Ao nível funcional, esta mesma área apresenta uma diversidade muito grande, abrangendo praticamente todas as funções e usos passíveis de se contextualizarem e conviverem em meio urbano – com destaque natural para a habitação e o comércio.

Do ponto de vista da realidade cadastral, esta afigura-se retalhada e diversa na forma e dimensão, corresponde a uma diversidade tipológica, natural e diretamente associada ao



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

edificado presente (de cêrcea variável entre um a três / quatro pisos). Maioritariamente, lotes estreitos e profundos, intervalados por propriedades de área mais expressiva (a que não seria alheia a presença de edifícios habitacionais mais ricos do ponto de vista arquitetónicos e expressivos do ponto de vista volumétrico), esta área reflete um contínuo cadastral que, se por um lado enriquece o tecido urbano e as suas dinâmicas, por outro lado dificulta (tantas vezes) acertos de ritmos de intervenções e consensualização de ocupação de terrenos para fins públicos e comunitários.

Fortemente dominada por construções, equipamentos e instituições relevantes para a cidade (para além do atrás descrito, refere-se a presença da fundação Martins Sarmento e a venerável ordem terceira de S. Francisco), pela coexistência funcional das atividades habitacional e comercial, hoje complementada com uma forte presença de equipamentos públicos, e pela necessidade de impulso à iniciativa privada na reabilitação do edificado denso, unitário e contínuo que pontua todo o espaço em presença, esta área afigura-se complementar ao denominado centro histórico, julgando-se mesmo poder afirmar constituir a sua extensão física que deverá agora, de forma concertada e paralela, conhecer a consolidação da regeneração urbana de Couros e a valorização urbanística de toda a restante áreas, possibilitando uma área central alargada reabilitada, atrativa no seu espaço público, competitiva na sua atividade económica, polarizadora do ponto de vista habitacional e, acima de tudo, geradora, de facto, de urbanidade!



Figura 7 – fotografia do edifício da venerável Ordem Terceira de S. Francisco

(anexo 1 – texto sobre património edificado da área territorial sujeita a esta ORU que visa complementar e completar o atrás exposto).



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## 2. Relativamente à subárea denominada “zona das hortas”



Figura 12 – zona das hortas, 1995 e 2005

Outrora terrenos baldios, outra vez terrenos agrícolas, a zona das hortas foi alvo (no final da década de oitenta e princípio da década de noventa) do século passado, de uma profunda ação urbana de transformação e qualificação, tendo então prospetivado acrescentar à cidade um conjunto alargado de edificação destinada a habitação / comércio e serviços e de equipamentos, nomeadamente teleférico e recinto para a feira semanal. Conhecendo a elaboração de um estudo similar a um “plano de pormenor” e projeto de execução do espaço público, esta área conheceu, igualmente, num momento imediato, a sua revisão programática, deixando de albergar o tal recinto da feira semanal para contemplar um parque de estacionamento automóvel.

Ao longo do tempo, visibilizando algum edificado de valor patrimonial, “oferecendo” à cidade novo edificado e espaço público, a zona das hortas foi-se afirmando, no tempo e no espaço, envolvendo a ribeira de Couros e prospetivando, de facto, o crescimento da área central “nuclear da cidade” para este quadrante territorial.

Ou seja, e em síntese, hoje, fortemente marcada 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, nela 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 público, de



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

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.



Figura 13 – zona das hortas, 2017

A estas duas subáreas (de uma subárea identificada), adiciona-se a zona da cruz de pedra, a qual é dominada pela denominada quinta do Costeado e sua casa mãe e por um conjunto edificado, sobretudo habitacional, dir-se-á, de arquitectura anónima mas de forte unidade formal e construtiva e indutora de um ambiente urbano e singular.

Esta realidade urbana localiza-se num terreno de forte exposição visual e de importância acrescida numa das “entradas da cidade”, atingindo particular relevância para quem acede à cidade pela estrada nacional 105 ou pela autoestrada (via Silvaes). Confronta directamente com a circular urbana de Guimarães, situa-se próximo a equipamentos comerciais relevantes e no limite da área classificada como património cultural da humanidade e sua área de protecção.



Figura 14 – casa do Costeado (edifício “mãe”)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

A este respeito, cita-se texto de Bernardo Ferrão e José Ferrão (edificações do centro histórico e sua envolvente com interesse patrimonial (fichas) – [www.cm.guimaraes.pt](http://www.cm.guimaraes.pt)):

“Passada a Cruz de Pedra, eultrapassado o grande portão de ferro forjado rematado pelo sinete do Barão do Costeado, desce-se por uma alameda ladeada de árvores até ao terreiro que se abre frente á habitação, limitada à direita por um celeiro perpendicular à fachada principal, no extremo do qual se ergue a residência original, de planta quadrangular e dois pisos, datável dos finais do século XVI.

O edifício, de planta rectangular, foi iniciado nos finais do século XVIII, tendo-se então aberto os alicerces, mas o grosso dos trabalhos, como acontece em Vila Pouca, efectuaram-se no século XIX. A fachada denota-o, com os seus três pisos seguindo um gosto neoclássico, sendo de notar as caixilharias raiadas nas bandeiras das janelas de sacada do andar nobre sobre as quais correm óculos elípticos cegos.

No último piso e sobre os óculos, uma varanda corrida gradeada para onde abrem mais janelas de sacada, e na extrema esquerda, antecedendo o remate curvo com uma urna aí formado pelo beiral, uma única janela de peitoral.

Para a direita da fachada, e oculta pelo corpo avançado que lhe é perpendicular, ergue-se uma ala mais baixa, sobre a qual existia uma construção de tabique destruída no incêndio ocorrido em 1948, em substituição de um corpo simétrico ao existente, que para essa zona estava projectado e que nunca foi levantado.

Nas traseiras da casa crescem jardins de buxo com os seus canteiros geometricamente dispostos e na encosta para sul, um outro, de gosto romântico, foi criado pela «menina do Costeado», sobrinha do Barão e sua herdeira misteriosamente assassinada em 1841”.

Um conjunto edificado composto por sucessão de construções habitacionais, muitas delas de origem e para a classe operária, de técnicas construtivas não elaboradas e de volumetria contidas (reduzida áreas de implantação e construção, volumetrias pouco expressivas), implantadas marginalmente aos arruamentos existentes, pontuam a envolvente desta quinta do Costeado, conferindo ao local um contexto e ambiente urbano de forte singularidade e expressão.

Quer do ponto de vista infraestrutural e funcional, quer ao nível dos instrumentos de gestão territorial e da realidade cadastral, esta área afigura-se muito similar àquela subárea da



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

zona de Couros (eventualmente com maior carga habitacional em detrimento de comércio / serviços).



Figura 15 – quinta do Costeado

Por fim, breve menção às três realidades edificadas, objecto de integração na ARU (sua última redelimitação).

O edifício da antiga fábrica do arquinho corresponde a um edifício industrial marginal a arruamento viário que se apresenta, hoje, devoluto e em processo de degradação. Constituindo um exemplar edificado de granito com cobertura de imagem formal e construtiva directamente relacionada com o “mundo industrial”, este edifício (e antiga fábrica) respeita a um dos primeiros exemplares (no início do século passado) da indústria têxtil, então emergente em Guimarães.

O bairro Amadeu Miranda apresenta-se como um bairro operário de granito e um / dois pisos de construção, volumetria contida, que se prolonga no tempo e espaço da cidade como uma tipologia singular, de carga urbana forte, organizado em função de espaços de utilização colectiva e arruamentos, ocupando uma localização privilegiada e de charneira entre diferentes contextos urbanos verificados na actualidade.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

O edifício da antiga fábrica do campeão português encerra, porventura, o edifício de menor carga patrimonial e histórica, em contraponto a uma área edificada e de terreno muito expressiva e uma localização de charneira na relação entre o “centro da cidade” e o denominado parque da cidade.

Fruto de todo este contexto e caracterização, a realidade territorial da ARU observa uma riqueza dicotómica: sem deixar de se afirmar pela multiplicidade das suas subáreas, reforça-se e consolida-se na cidade pela sua complementaridade, valor urbano e localização estratégica, consolidando-se como parte incontornável da urbanidade de Guimarães.



Figura 16 – antiga fábrica do Arquinho, bairro Amadeu Miranda e antiga fábrica do campeão português

Acresce a estas realidades, e porque não despreciando em termos de memória da cidade e valor patrimonial, os antigos fornos da cruz de pedra que agora ficam também integrados na ORU ([http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP\\_PagesUser/SIPA.aspx?id=21320](http://www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/SIPA.aspx?id=21320)).



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### ABORDAGEM ÀS DINÂMICAS IMOBILIÁRIAS VERIFICADAS

Sendo realidades específicas, e passíveis de observação de um dinamismo próprio, as áreas e edifícios urbanos agora introduzidos nesta ARU e nesta ORU não alteram a abordagem às dinâmicas imobiliárias verificadas e descritas no documento inicial da ORU. Aliás, dir-se-á mesmo, reforçam a leitura e análise feitas. Na verdade, se a zona das hortas revela uma capacidade de motivar investimento imobiliário (embora não tanto quanto a sua capacidade e disponibilidade de terreno indicia) fruto da requalificação do seu espaço público, o bairro Amadeu Pimenta demonstra-se exemplo maior de um processo de reabilitação há muito em reivindicação na Cidade (ou seja, a defesa do valor patrimonial em presença com a melhoria construtiva e funcional do espaço habitacional), a quinta de Costeado persegue o princípio urbanístico de integração dos “grandes contentores” edificadas de valor patrimonial na vida da cidade através da incorporação do mesmo de funções e equipamentos relevantes (em associação directa à promoção pública) e os antigos edifícios das fábricas do arquinho e campeão português são reflexo do processo de esvaziamento industrial dos centros das cidades e do tempo expectante que estes mesmos “contentores” vão gerando no espaço urbano, hoje transformando-se (de alguma forma) em vazios urbanos, amanhã passíveis de reconversão e devolução à cidade com outras funções e impacto (deseja-se com igual identidade e afectividade da população com os mesmos).

Assim, e em coerência, mantém-se na íntegra o texto original:

Ao processo de reabilitação urbana não é indiferente, antes pelo contrário, as dinâmicas imobiliárias que se observam mno território e que determinam grandemente o tempo e o modo (mais o primeiro do que o segundo) da concretização do processo de apropriação e transformação do edificado e espaço exterior, seja construção nova ou reabilitação.

Estas dinâmicas imobiliárias possuem, hoje, no denominado “licenciamento municipal” um elemento referenciador de tendências e opções, umas por inerência às características físicas e arquitetónicas em presença, outras fruto do contexto social e económico “do momento”.

Um olhar a este processo, dir-se-á “de licenciamento”, ou gestão urbanística, e uma perspetiva temporal que antecede alguns anos para melhor contextualizar a realidade urbana mostra-nos que “Guimarães, quer pelo seu passado histórico, quer pela carga



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

simbólica que se lhe atribui no contexto nacional, quer ainda pela responsabilidade que lhe foi conferida como Património Cultural da Humanidade pela UNESCO, foi capaz, permanentemente, de cuidar da sua imagem de modo exemplar, mantendo de forma firme e constante os princípios que sempre nortearam a sua recuperação urbana, sem, contudo, cair em dogmatismos que impeçam a resolução dos casos mais delicados e excecionais. Enquanto instrumento / ferramenta contributivo para a concretização da política urbanística municipal, o licenciamento é abordado (pelo município) como um processo conducente a criar condições de manter a dignidade e a importância devida, o uso e a sustentabilidade, preservando a autenticidade do edifício, do sítio, e da cidade, conservando ou alterando, mas de forma estável. Aliás, as alterações devem sempre possibilitar a reversibilidade do uso, mantendo a forma. Não rejeita a contemporaneidade mas aceita e preserva o legado patrimonial e a sua história, norteado pelo melhoramento das condições dos que aqui habitam e dos que por aqui passam.

Pretende-se a viabilização dos espaços sem prescindir de ter como referência as necessidades da sociedade em que se insere, dos munícipes. Paralelamente, manter as estruturas de madeira, os rebocos estanhados, a telha canudo ou Marselha, os paramentos em granito, as caixilharias em madeira pintada, a taipa de fasquio e rodízio, tudo isto mediante as características do edificado, assim como, preservar os hábitos de sempre, a horta no logradouro quando a tipologia de lote assim o proporciona. Neste caso, a permeabilização do lote é fator urbanístico essencial. Nesta envolvência não se esquecem os edifícios do séc. XX, de autor ou anónimos, mas que são adendas nesta longa história.

A dinâmica dos processos a licenciar, e licenciados, não tem sofrido alterações quantitativas substanciais ao longo dos últimos anos, embora haja flutuações inerentes à evolução urbana, social e económica. A zona especial de protecção (Z.E.P.) tem evoluído progressivamente mas de forma consubstanciada. O edificado em ruína e pré ruína tem sido alvo de intervenções, quer promovidas pelo município, quer pela iniciativa privada que tem estado atenta à evolução urbana e ao visível potencial financeiro da área em apreço. A conservação do edificado tem sido, ao longo dos tempos, uma prática repetida e assimilada por moradores, proprietários e investidores. Apesar da escassez de recursos, estas alterações têm conseguido manter a já referida autenticidade e a reversibilidade, a memória não pode e não deve ser apagada. No entanto a viabilidade “desta reabilitação



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I A  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

urbana” depende também da capacidade do município em integrar todas estas dinâmicas de cidade no sentido de acomodar as mudanças que acrescentam sempre válidos trechos de novas histórias.

As opções de viabilização estão dependentes das tendências de mercado. Desde 2001, com a classificação do Centro Histórico de Guimarães a Património Cultural da Humanidade pela UNESCO, o turismo sofre o seu grande impulso, com a sua enorme mediatização. Em 2004, com campeonato da Europa de futebol e, essencialmente em 2012, com a capital europeia da cultura, Guimarães consolida a imagem de cidade atrativa em várias vertentes. Em 2013, como capital europeia do desporto e agora candidata a capital verde europeia, fortifica a irreverência e vontade da cidade e concelho de crescer de forma segura e sustentável.

O processo de reabilitação há muito que segue o seu caminho, com um centro histórico reabilitado e consolidado. Assim, numa análise macro, a grande transformação prende-se com a introdução do turismo no tecido urbano da cidade, que sempre privilegiou e privilegia a habitação. Nesse sentido, a transformação consiste numa adaptação das habitações existentes em alojamentos vocacionados para a área do turismo, aceitando as regras e premissas urbanísticas do edificado construído. Por estes factos, a crise económica que assolou e assola o país é compensado pelo comprovado aumento da atividade turística. Embora exista esta tendência, a habitação continua a ser a função primordial, conjugada com a atividade comercial para o rés-do-chão. Apesar de não existir, nesta área em apreciação, zonas de atividade mono funcional, parte da Zona de couros (antigas indústrias de curtumes) e os armazéns e antigas indústrias, localizadas na Rua da Caldeiroa e Rua da Liberdade, têm até hoje privilegiado a função de indústria, serviços e comércio. Porventura, teremos nos próximos anos uma abordagem diferente para estes edifícios, de maior escala, relativamente ao edificado tipo, com introdução e reforço da habitação. A indústria tem saído da cidade, talvez fiquem as de menor dimensão ou aquelas que se confundem com serviços e que se adaptam às novas formas de viver.

Outro fator de enorme relevo na vivência da cidade, prende-se com a afirmação da Universidade do Minho, quer no contexto meramente universitário, quer objetivamente no impacto concelhio, cultural e económico. A universidade entrou já na cidade denominada histórica através do seu “campus universitário sem muros” implantado no “coração da cidade”.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Igualmente, não menos relevante é o desenvolvimento das atividades culturais que se regista no tecido urbano atual. Edifícios como o denominado Centro Cultural de Vila Flor (CCVF), Casa da Memória, extensão do Museu Alberto Sampaio, revitalização do Castelo de Guimarães, Plataforma das Artes e os futuros projetos do Edifício Jordão e Garagem Avenida, transformam a cidade, consolidam o turismo cultural, incrementam hábitos nos habitantes e lançam bases sólidas para o futuro”.

Na verdade, hoje a cidade assiste a uma multiplicidade de opções e perspetivas verdadeiramente diversas e ricas na interação que geram no quotidiano da cidade e no papel que o edifício, enquanto unidade autónoma, exerce na valorização e desempenho do “todo urbano”.

Dinâmicas habitacionais associadas à habitação dita “clássica”, seja por alienação e venda, seja por arrendamento temporariamente longo ou curto, para famílias, solteiros, estudantes ou turistas, dinâmicas associadas à atividade comercial e de restauração que tentam ajustar-se às particularidades do edificado,, aceitando, muitas vezes, que este próprio edificado participe na valorização do produto comercial (ele próprio que procura referência no contexto local e social onde se situa...), dinâmicas associadas à hotelaria, com opções de valorização da singularidade da unidade hoteleira, reforçando o seu caráter único e irrepetível (por que único e irrepetível é o edificado onde se insere, porque único e irrepetível foi o seu processo de reabilitação) até a uma dinâmica de transformação de grandes contentores edificados (regra, antigas unidades fabris) e equipamentos e serviços comunitários, são hoje uma constante na cidade e afirmam-se, cada vez mais, presentes nesta área territorial, objeto da ORU. Afinal, uma dinâmica viva e ajustável que motiva e atrai, contribuindo para o reencontro do equilíbrio (agora renovado e contextualizado no tempo e no modo) da comunidade local e sua relação com o mundo. Dinâmicas que prova e comprovam que, como sempre, são as praças, os largos, as ruas, os edifícios, os logradouros, os habitantes e trabalhadores, os visitantes e turistas, as pessoas e a comunidade que fazem a cidade...



Figura 8 – fotografia da área de Couros: a apropriação e usufruto do espaço público por parte da população

#### ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

Fruto da sua relevância e importância para a cidade, quer do ponto de vista da sua localização, quer do ponto de vista histórico e patrimonial, ao longo dos últimos trinta anos, esta área urbana foi alvo de uma progressiva atenção e prática de planeamento que se consubstanciou em vários planos e documentos, ora de carácter mais estratégico, ora de carácter mais operativo e físico (obra).

Nem sempre concretizados na sua totalidade, várias vezes questionados e alterados, estes planos e documentos revelam uma dinâmica própria e indissociável do carácter de Guimarães, denunciando um constante olhar interrogativo e prospetivo sobre o território e uma capacidade de reinvenção, reutilização e requalificação reconhecidamente profícua. De uma forma genérica e descritiva, identificam-se como ações de planeamento prévio centrais e que, hoje, ajudam, de uma forma ou outra, a materializar o presente documento estratégico:

1. Estudo prévio do plano de pormenor da zona de Couros, documento reconhecidamente datado da década de noventa e que visou controlar a expansão imobiliária que se registou na cidade e a sua coerência com o grau de infraestruturação que tal expansão implicava.  
Parcialmente concretizado, este estudo prévio de plano de pormenor revelou-se, progressivamente questionado e substituído por outros documentos de planeamento mais atuais e ajustados;
2. Plano diretor municipal (datado de 1994) e respetiva revisão (2015) que, sendo documentos abrangentes (para todo o concelho) fixam a classificação e qualificação do solo desta área;

3. Plano “Campurbis” enquanto documento síntese de uma ação emergente no início da década entre a câmara municipal de Guimarães e a universidade do Minho e que visou (visa) a construção de um campus universitário sem muros na zona de Couros suportado na reabilitação e requalificação urbanística de toda esta mesma área de Couros.

Este plano fixou usos e destinos funcionais, identificando os edifícios mais relevantes do ponto de vista patrimonial e urbano, a importância do espaço público e afirmou-se como o grande documento referenciador para a zona de Couros;

4. Parcerias para a regeneração urbana para a “zona de Couros” e para a “zona comercial contígua ao centro histórico de Guimarães”, ações que, inseridas no âmbito do quadro comunitário anterior (QREN), materializaram uma ação concertada e coerente de concretização e apoio a investimento financeiro na reabilitação e requalificação urbana.

Embora só a parceria para a regeneração urbana para a “zona de Couros” tenha sido aprovada e concretizada na globalidade, ambos documentos afiguraram-se fundamentais para inverter o processo de degradação urbanística desta área, alavancar investimento e qualificação urbana, representando uma concertação de atuações entre entidades locais e nacionais significativa nas sinergias geradas e resultados alcançados;

5. Complementarmente a este conjunto de documentos, destaca-se ainda o estudo prévio do plano de urbanização da cidade, o projeto URBCOM – urbanismo comercial – e a candidatura da zona de Couros a património cultural da humanidade (processo em curso) como elementos / ações / documentos que informam e formam, de modo colaborativo, a intervenção urbanística global, quer do ponto de vista estratégico, quer de planeamento e projeto, na área de reabilitação urbana definida;



Figura 9 – extratos do estudo prévio do plano de pormenor de Couros e projeto Campurbis



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

6. Estudo urbanístico denominado “plano de pormenor da zona das hortas”
7. Estudo de requalificação urbanística da zona das hortas, incluindo bacias de retenção tendentes à regularização do caudal e controlo de cheias da ribeira de Couros;
8. Estudo de viabilidade da afetação da denominada quinta do Costeado a equipamento escolar | universitário – escola hotel;
9. Estudo / projeto de rede ciclável;
10. Projeto de requalificação da rua vila verde (na confrontação directa entre a freguesia de urgezes e a união de freguesias de oliveira, s. paio e s. sebastião);
11. Requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra
12. Complementarmente a estes estudos e planos, destaca-se algumas operações urbanísticas perspectivadas (operação de loteamento para terrenos no quarteirão do “hotel de Guimarães”), viabilidade construtiva para equipamento hoteleiro na antiga fábrica campeão Português (ainda antes desta manifestação de interesse, alvo de uma operação de loteamento entretanto caducada) que poderão influenciar grandemente o “futuro” destes edifícios.

#### DADOS ESTATÍSTICOS (INCLUINDO CUSTO / M2 DA REABILITAÇÃO URBANA EM EDIFICADO PRIVADO / PÚBLICO E ESPAÇO PÚBLICO)

Porque já incorporando a zona das hortas e a realidade edificada específica das antigas fábricas e bairro Amadeu Miranda (e, de alguma forma, estendendo à zona de cruz de pedra), entende-se que a análise e conclusão inerentes a este tema não são afectadas, permanecendo válidas e actuais.

Não sendo componente exclusiva ou central, a estatística é um campo de informação vasto que importa incorporar e atender, fornecendo elementos fundamentais para uma análise crítica do objeto em estudo, no caso, área de reabilitação urbana para a zona de Couros. Assim, e com base nos dados estatísticos respeitantes aos Censos 2011 (fonte, INE), mesmo aceitando que a unidade de referência extravasa os limites da ARU definida (englobando a denominada “zona das hortas”), verifica-se que:



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

1. a nível populacional:

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| População residente       | 4393 habitantes |
| 0 - 24 anos               | 960 habitantes  |
| 25 – 64 anos              | 2311 habitantes |
| Mais de 65 anos           | 1122 habitantes |
| Número famílias clássicas | 1739 famílias   |

Quadro 1 – síntese populacional: classes etárias e famílias clássicas

2. ao nível da atividade económica associada à população, e com base na mesma unidade de referência, regista-se:

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| População residente empregada    | 37,76 % |
| Setor primário                   | 0,48 %  |
| Setor secundário                 | 29,05 % |
| Setor terciário                  | 70,46 % |
| População residente desempregada | 7,10 %  |

Quadro 2 – população e emprego

Numa leitura direta e imediata, destaca-se a forte terciarização da área em causa e uma população residente que se concentra entre os vinte e cinco e sessenta e quatro anos. Todavia, e porque à população residente se deve associar a população temporária ou flutuante (nomeadamente numa área fortemente terciarizada), percebe-se um nível etário da população fortemente abaixo dos quarenta / cinquenta anos (reportando, por exemplo, à população estudantil) bem como as atividades inerentes (aquelas de pendor terciário e estudantil).

Centrando o texto no edificado, sua quantidade e estado de conservação, observa-se que:

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Número de edifícios clássicos       | 1010 edifícios |
| Muito degradados                    | 0,90 %         |
| A necessitar de pequenas reparações | 26,60 %        |
| A necessitar de médias reparações   | 7,10 %         |
| A necessitar de grandes reparações  | 2,30 %         |
| Sem necessidade de reparações       | 63,10 %        |

Quadro 3 – estado de conservação do edificado



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Embora estas percentagens signifiquem um estado e um nível de conservação relativamente satisfatórios, tal não traduz a perceção alcançada (para quem percorre os arruamentos) do estado de muito desses prédios, nem tão pouco o desfasamento funcional e construtivo que muitos desses mesmos edifícios revelam relativamente às exigências e requisitos de uso, hoje, generalizados (por exemplo, ao nível do conforto energético e acústico). Tal indicia a necessidade de fixar uma análise e atenção particular a cada edifício, focando a sua especificidade e dele extraindo o seu potencial, numa ação de cerzir o tecido urbano e atuação, dir-se-á, artesanal na reabilitação do edificado, caso a caso (à luz do já experimentado, consolidado e, amplamente, bem sucedido no centro histórico de Guimarães).

Fixando um caso particular, a título de exemplo, o quarteirão delimitado pelas ruas de Camões e Caldeiroa.



Figura 10 – planta do denominado “quarteirão de Camões”

Observa-se que:

1. o quarteirão apresenta um número aproximado de oitenta e cinco edifícios;
2. destes oitenta e cinco edifícios, um reporta a uma unidade de ocupação, destinada a indústria, de área de construção global de 5.369,60 m<sup>2</sup>;
3. destes oitenta e cinco edifícios, quatro reportam a uma área de construção (cada um) superior a 2500,00 m<sup>2</sup>;
4. este quarteirão apresenta uma área de construção de anexos de 7.100,00 m<sup>2</sup> (aproximada);



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

5. estabelecendo-se como média de edifício, uma área de implantação de 250,00 m<sup>2</sup> e um número de pisos igual a três, alcança-se uma área de construção média de 750,00 m<sup>2</sup>.

Aproveitando o quadro anterior sobre estado de conservação e edificado (com as devidas regras de proporcionalidade), regista-se:

|                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| Número de edifícios clássicos       | 84 edifícios    |
| Muito degradados                    | 0,756 edifícios |
| A necessitar de pequenas reparações | 22,34 edifícios |
| A necessitar de médias reparações   | 5,91 edifícios  |
| A necessitar de grandes reparações  | 1,93 edifícios  |
| Sem necessidade de reparações       | 53 edifícios    |

Nota: do presente cálculo, não faz parte o edifício de caráter industrial por se entender exceção e de particular contexto.

Quadro 4 – estado de conservação do edifício – número de edifícios

Esta realidade significará:

| Estado de conservação                       | quantidade | Área (m <sup>2</sup> ) | Custo (€ / m <sup>2</sup> ) | Custo global |
|---|------------|------------------------|-----------------------------|--------------|
| Muito degradados                            | 0,756      | 750                    | 700,00                      | 396.900,00   |
| A necessitar de pequenas reparações         | 22,34      | 750                    | 50,00                       | 837.750,00   |
| A necessitar de médias reparações           | 5,91       | 750                    | 158,10                      | 700.778,25   |
| A necessitar de grande reparações           | 1,93       | 750                    | 527,00                      | 762.832,00   |
| A não necessitar de reparações (ou pontual) | 53         | 750                    | 5,00                        | 198.750,00   |

Quadro 5 – custo global da reabilitação urbana por níveis de conservação

Atingindo, assim, um custo global a reabilitação de todo este quarteirão o valor de € 1.661.360,75 e um valor de referência por m<sup>2</sup> (de solo) de € 20,26 (de acordo com uma área de construção de 81.992,51 m<sup>2</sup>), verifica-se que estes valores (se passíveis de funcionarem como referência genérica para estimativas orçamentais) não podem deixar de ser, depois, cruzados com a realidade específica de cada edifício já que o contexto e a envolvente inerente a cada um é tão grande que justifica tal particularidade e atenção.

De modo a permitir uma aproximação a essa realidade, julga-se poder adicionar ao valor de referência 25 % do mesmo, numa atitude preventiva de valorização do custo de



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

intervenção e reconhecimento da sua variedade e, de alguma forma, dos aspetos de natureza mais intangível e subjectiva, resultando no final (para o investimento privado e numa primeira abordagem) um custo de reabilitação por metro quadrado de € 25,32 (€ 20,26 + € 5,065), valor (assim como aqueles constantes nos quadros anteriores) que suportará a sustentação financeira (ao nível do investimento privado) da presente ORU. Recentrando agora este mesmo tema na intervenção e domínio público, sejam edificado ou espaço público, verifica-se que, ao longo do tempo, foi feito um esforço de reabilitação acentuado, podendo hoje afirmar-se que:

1. do ponto de vista do espaço público, a área em causa conheceu um processo de requalificação e reabilitação global da zona de Couros, a criação do recinto para a feira semanal, a requalificação da rua da Liberdade, travessa Bento Cardoso e rua de Camões, afigurando-se ainda por intervir em três arruamentos expressivos (desta área): rua D. João I, rua da Caldeiroa e rua das Lameiras;
2. do ponto de vista do edificado público, regra geral, resultantes de processos aquisitivos de edifícios antigos e devolutos, e respetiva reabilitação e transformação em equipamentos de uso comunitário, regista-se igual cenário, com a concretização das refuncionalização, requalificação e reabilitação das antigas unidades fabris Ramada, Âncora e Freitas & Fernandes, antigo mercado municipal e, num momento anterior, com o próprio palácio Vila Flor e casa dos Pelames (gerando novos e significativos equipamentos como o centro cultural Vila Flor, o complexo multifuncional de Couros, o instituto de design, o centro avançado de formação pós-graduada, a plataforma das artes e o centro de ciência viva de Guimarães).

Esta realidade visibiliza, na atualidade, a necessidade de intervenção nos denominados edifícios teatro Jordão, garagem Avenida, **quinta e casa so Costeado, antiga fábrica do arquinho** bem como no antigo convento de Santa Rosa de Lima.

(não sendo objeto do presente capítulo, julga-se realçar que o atrás descrito confirma um dos princípios estratégicos da intervenção municipal para esta área da cidade: “completar a reabilitação na cidade”).



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Fixando o cálculo nas intervenções mais recentes, aquelas associadas ao processo de regeneração urbana inerente a Guimarães capital europeia da cultura 2012, verifica-se que, ao nível do espaço público:

| intervenção                                | Área (m2) | Custo global (€) | Custo / m2 (€) |
|--|-----------|------------------|----------------|
| Requalificação Couros – espaço público     | 20.947,00 | 41.025.00,00     | 195,85         |
| Requalificação Toural, alameda e rua S. A. | 39.700,00 | 7.006.715,73     | 176,49         |
| Reabilitação largo do carmo                | 12.343,00 | 768.241,04       | 62,24          |
| Reabilitação monte Latito                  | 75.366,00 | 1.416.289,87     | 18,79          |

Quadro 6 – síntese (área e custo), intervenções públicas no espaço público

Ao nível do edificado, observa-se:

| intervenção                            | Área (m2) | Custo global (€) | Custo / m2 (€) |
|--|-----------|------------------|----------------|
| Plataforma das artes e da criatividade | 10335,00  | 16.632.030,93    | 1.609,29       |
| Laboratório da paisagem                | 965,00    | 1.339.597,89     | 1.388,18       |
| Casa da memória                        | 1486,00   | 2.542.250,00     | 1.710,80       |
| Extensão museu Alberto Sampaio         | 1678,43   | 2.847.604,88     | 1.696,58       |
| Instituto de design                    | 2504,70   | 3.682.280,00     | 1.470,14       |
| CAFPG                                  | 2835,00   | 3.247.517,93     | 1.145,50       |
| Centro de Ciência Viva de Guimarães    | 1455,00   | 986.719,41       | 678,15         |

Quadro 7 – síntese (área e custo), intervenções públicas no edificado

Dos quadros atrás construídos, e retirando dos mesmos algumas intervenções que, pela sua especificidade e âmbito, surgem naturalmente com resultados desviantes (por exemplo, a reabilitação do Monte Latito foi “minimalista” e enquadrada num contexto único e singular, não repetível nas restantes intervenções, entende-se poder alcançar valores de referência (custo por metro quadrado) de € 144,86 para espaço público e € 1.385,52 para edificado.

Em síntese, julga-se poder concluir estar na presença de uma ARU onde a população se afigura maioritariamente no intervalo etário dos vinte e cinco e sessenta e quatro anos, com uma forte componente complementar de população flutuante, jovem e estudantil, grandemente terciarizada e cujo edificado (e espaço público) apresenta uma variedade de situações físicas, patrimoniais e de uso que obriga a um “olhar” particular a cada edifício.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Como valores de referência de custo da reabilitação por metro quadrado, alcança-se € 25,32 para o edificado “privado”, € 1.385,52 para o edificado “público” e € 144,86 para o espaço público.

### ANÁLISE SWOT

Visando sintetizar por grandes níveis de impacto e significado para o processo, realizou-se uma análise swot, identificando-se pontos fortes e pontos fracos, oportunidades e ameaças que se julgam deter influência e capacidade de condicionar todo o processo. Desta forma, e visibilizando-se a globalidade dos fatores em presença, deseja-se reforçar e priorizar a rentabilização dos pontos fortes, eliminar e/ ou mitigar os pontos fracos, aproveitar as oportunidades e combater as ameaças num processo que, sabendo-se difícil, se progressivamente holístico, ganhará novas formas de sucesso. Assim:

|               |   |
|---------------|---|
| Pontos fortes | <p>Processo de reabilitação urbano contínuo em Guimarães</p> <p>Experiência consolidada na reabilitação urbana</p> <p>Critérios de intervenção estabilizados</p> <p>Presença da universidade do Minho</p> <p>Dimensão da área territorial em presença</p> <p>Maturidade dos projetos de intervenção pública</p> <p><b>Introdução na nova delimitação da ARU e da ORU de realidades edificadas de valor histórico e patrimonial relevantes (e passíveis de forte urbanidade e impacto positivo na vida urbana da “cidade”)</b></p> <p><b>Requalificação urbanística alargada na zona das hortas e efeitos positivos do processo de regularização do caudal da ribeira de couros (construção das denominadas bacias de retenção)</b></p> <p><b>Introdução e concretização (primeira fase) da rede ciclável de Guimarães</b></p> |
| Pontos fracos | <p>Degradação de edificado, por vezes, dependente de construções confinantes (do ponto de vista estrutural, ...)</p> <p>Realidade cadastral retalhada e, nalgumas subáreas, de dimensão reduzida a unidade parcelar</p> <p>Face aos critérios de reabilitação estabelecidos, dificuldade em assegurar condições de conforto e acessibilidade mais ajustadas ao temo atual</p> <p><b>Dificuldade cadastral e de propriedade (nomeadamente no bairro Amadeu Pimenta) – que poderá significar um tempo longo no seu processo de reabilitação (quer edificado, quer espaço exterior e colectivo)</b></p>  |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|               |  |
|---------------|--|
| Oportunidades | <p>Afetividade da população com o espaço territorial que habita e utiliza</p> <p>Fontes de financiamento generalizadas e de ofertas diversificadas</p> <p>Maior atenção das instituições públicas, e população em geral, à reabilitação urbana</p> <p>Concertação com outras intervenções, nomeadamente de carácter privado, perspectivadas</p> <p>Desenvolvimento positivo do contexto económico e social</p> <p>Novas atividades económicas em processo de franco crescimento e consolidação, nomeadamente, o turismo</p> <p><b>Disponibilidade de grandes contentores edificados para albergar novos programas e equipamentos expressivos</b></p> |
| Ameaças       | <p>Concentração de investimento financeiro na subárea de Couros</p> <p>Tendência crescente para valorização de produtos residenciais relacionados com turismo e arrendamento de muito curta duração</p> <p>Vontade da promoção privada em acelerar o processo da reabilitação, privilegiando a obra rápida sem maturação das opções e investimento</p> <p>Período longo de intervenção no espaço público (obra) com impacto na atividade quotidiana da cidade</p> <p>Insuficiente capacidade financeira</p> <p>Agravamento do contexto económico e social</p>  |

### 3. A POLÍTICA MUNICIPAL | ESTRATÉGIA E ATUAÇÃO

#### POLÍTICA URBANA DO MUNICÍPIO E ENQUADRAMENTO DA ARU

Na convicção de que o território é feito da mistura do artificial e do natural, do construído e do preservado, importa querer e ser melhor naquilo que são as qualidades do urbano e do natural: a urbanidade e a naturalidade (promovendo a sustentabilidade e a proporcionalidade de atuação e de atitude).

Sendo a urbanidade a qualidade do que é urbano (ou seja, daquilo que é construído e transformado) e a naturalidade a qualidade do que é natural (ou seja, daquilo que permanece inato e sem alteração), importa perseguir o reforço destas qualidades no território municipal, atuando de forma sustentável e proporcional. Ou seja, afetando recursos de forma coerente e equilibrada aos fins desejados.

Envolvendo incontornavelmente a esta dicotomia urbano / natural, sustentabilidade / proporcionalidade, esta realidade reporta e focaliza-se nas pessoas – indivíduo e comunidade, no território – natural e artificial, e na atividade humana – ação do homem



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

sobre o território, identificando-se o AMBIENTE URBANO como o centro da atuação urbana para Guimarães, o qual possibilitará:

1. Inserir, relacionar e capacitar o indivíduo e a comunidade;
2. Materializar, disponibilizar e equipar o espaço público e o edificado;
3. Rentabilizar e qualificar o modo como as pessoas se movem, o modo com as pessoas produzem e transformam.

**Assim, potenciar o ambiente urbano como suporte de excelência do território apresenta-se como a visão construída para o concelho de Guimarães e que constituirá o seu grande desafio presente e futuro.**

Necessariamente coerentes, as prioridades de investimento correm atrás desta “excelência do ambiente urbano”, replicando-se e reinventando-se a herança e prática de Guimarães ao longo deste tempo longo da sua história, fazendo da reabilitação urbana rigorosa e identitária imagem de marca, consolidando a economia cultural como inata à própria vida da cidade e acrescentando-lhe uma dimensão ambiental, de forma simplificada, “verde” que justifica a passada classificação como património cultural da humanidade, a responsabilidade de uma “capital europeia da cultura” e a ambição de um dia ganhar o epíteto “capital europeia verde”.

A par da solidez da sua atuação, esta – capital europeia verde – talvez seja a maior garantia do caminho que Guimarães perseguirá. Para atingir, sabe que terá de mudar mentalidade e cultura, terá de favorecer o baixo carbono, a reciclagem, a valorização da água e da biodiversidade, a gestão de resíduos e infraestrutura básica, ... a níveis ainda não experimentados.

O caminho será longo e difícil, implicando uma constância, persistência e resiliência ainda mais intensos, os quais, reconhece-se, serão talvez os fatores mais críticos deste processo. Mas também não se nega que é esta ambição, aparentemente desmedida, mas possível e consciente, que motiva o município a um dia lá chegar.

E se esta ambição de atingir um ambiente urbano de excelência é o seu maior desafio, a atuação persistente e convicta, resiliente e sem desvios será, porventura, o seu maior fator crítico de sucesso já que implicará uma mudança de paradigma generalizada, uma alteração de hábitos culturais e diários acentuada e uma capacidade de explicar, envolver e partilhar estendida a longo prazo no tempo e no espaço.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Complementarmente, este desafio implica também um grande esforço financeiro de investimento, quer na potenciação de novas realidades, quer na correção da realidade instalada, quer na procura de conhecimento especializado e contemporâneo capaz de potenciar soluções perenes e coerentes com a ambição. Num contexto económico e social difícil, a disponibilidade financeira, a resiliência política e a capacidade técnica serão fatores decisivos para o alcance do desafio delineado.

#### Estratégia: **Melhorar continuamente o ambiente urbano**

Território contínuo e continuado, feito de um imenso solo onde coexiste a “cidade antiga”, dita histórica e há muito valorizada com o “disperso”, palavra repetida para abarcar a ocupação territorial feita da urbanização linear ao longo dos arruamentos viários e dos pequenos aglomerados rurais que foram ficando como rasto último de uma agricultura de cariz familiar, o grande contentor industrial com as múltiplas parcelas agrícolas, a linha de água serpenteando campos com a via rápida de ligação entre a cidade e a sua região, o parque industrial que procura “auto organizar-se” com a infraestrutura básica do território que, agora, chega tantas vezes primeiro que a própria edificação; “disperso” palavra repetida também para abarcar a mono especialização funcional da atividade têxtil que dá indícios de superação pela terciarização e diversificação da atividade económica em paralelo com um esforço de formação e qualificação da população assinalável, a afirmação e destaque de Guimarães relativamente ao vale do Ave e a ténue mudança que se regista para a aglomeração em função das nove vilas que pontuam o território vimaranense, Guimarães vai-se projetando e construindo no suporte de três características indubitavelmente associadas ao “ser vimaranense”:

1. A presença da história que garante e perpetua a memória da cidade e solidifica a sua identidade e afeto dos seus habitantes;
2. A noção de comunidade expressa tantas vezes num “bairrismo ímpar”, defesa incansável dos valores locais e associativismo indisfarçável;
3. A capacidade de reinventar e criar, possibilitando ultrapassar e interpretar crises e dificuldades, ousando experimentar outros caminhos e alternativas.

Talvez por isso, seguramente por isso, é convicção que existem hoje instaladas em Guimarães as noções de pertença a um lugar e a uma história, de conjunto e parte



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

integrante de uma comunidade, de capacidade de agir e reagir que habilita Guimarães a reforçar a sua ambição de sempre: querer (sempre) ser melhor.

Porque forma de antecipar o futuro, naturalmente, a estratégia urbana e territorial não pode deixar de se focalizar e depender desta mesma realidade e visão: o AMBIENTE URBANO como suporte de excelência do território vimaranense.

Cinco elementos estruturadores:

1. Pessoas que remete de modo particular para a componente social;
2. Território que remete para a componente material e edificada;
3. Modo como se movem as pessoas que remete para a componente da mobilidade;
4. Modo como se atua e transforma que remete para a componente empresarial e económica;
5. Ambiente que condiciona e resulta destes quatro elementos estruturadores.

Assim sendo, surge natural estruturar a estratégia de desenvolvimento urbano em função destes cinco temas, os quais (e de forma sintética) visam / focam-se:

1. (continuar) a capacitar o capital humano de Guimarães, possibilitando equipar o concelho com meios e recursos para uma atuação concertada e alargada, formar e habilitar, atuando nos campos da cidadania, formação e aprendizagem, dotar e (re) inserir socialmente e a nível de emprego / imigração / outros, apoiar e colaborar na promoção da igualdade de género e no combate ao desemprego e abandono escolar, integrar na cidade esbatendo o estigma do “bairro social” e melhorando as condições físicas dos núcleos habitacionais;
2. (continuar) a regenerar o tecido urbano de Guimarães, (re) vitalizando áreas de valor patrimonial e dinamismo urbano relevantes, reduzindo focos de poluição sonora, ar, ..., promovendo a reocupação de áreas devolutas e em degradação, revertendo o processo de abandono populacional e da atividade económica, reforçando a oferta de espaços de socialização e expressão comunitária, favorecendo a afetividade da população com o espaço que habitam;
3. (continuar) a fomentar uma mobilidade amiga da qualidade de vida da população, favorecendo o recurso a modos suaves de transporte - como a bicicleta e o modo a pé – a racionalização do estacionamento automóvel, a redução dos movimentos



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

pendulares e a apologia do transporte público, uma mobilidade inclusiva e equitativa, a redução da pegada ecológica, baixando o nível do carbono, reduzindo a fatura energética e, conseqüentemente, melhorando a eficiência dos recursos energéticos...

4. (continuar) a apoiar e desenvolver a atividade económica ao nível da criação de condições físicas e materiais que favoreçam a atratividade e competitividade empresarial, aumentar o nível de conhecimento e inovação tecnológica, o emprego qualificado, a rentabilização das sinergias empresariais presentes e passíveis de constituição e a (completa) infraestruturação e modernização das áreas empresariais.

Não sendo temas ou elementos estanques, os mesmos cruzam-se e sugerem complementaridades e articulações que promovem um âmbito mais alargado das ações, podendo estas atingir várias áreas e objetivos.

objetivos

Continuar o processo de regeneração urbana

1. Refuncionalizar e reabilitar edifícios de valor patrimonial significativo
2. Disponibilizar espaço público qualificado

Incrementar a valorização ambiental

3. Melhorar o ambiente urbano (ar, água, ruído, exposição solar, energia, ...)
4. Favorecer uma mobilidade "mais amiga e suave" (bicicleta, pedonalização, acessibilidade para todos, veículos híbridos, ...)

Alavancar e qualificar a atividade económica

5. Criar condições infraestruturais para a prática económica (incubadora de empresas, parques industriais, ...)
6. Estimular a atividade empresarial (apoios fiscais e administrativos, potenciação de sinergias e trabalho empresarial colaborativo, serviços complementares, formação, ...)

Equipar fisicamente para responder à realidade social

1. Suporta físico aos serviços prestados
2. Melhorias das condições de habitabilidade e espaço envolvente do parque edificado municipal (ao nível habitacional)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Induzindo a promoção do território como “um espaço mais sustentável e bem ordenado, uma economia competitiva, mais integrada e aberta, uma área mais equitativo em termos de desenvolvimento e bem-estar e uma sociedade criativa e com mais sentido de cidadania”, julga-se confirmada a adequação e enquadramento da estratégia e objetivos definidos à construção de um território cada vez mais qualificado.

## 4. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA

### ENQUADRAMENTO / FUNDAMENTAÇÃO DA ESTRATÉGICA

O RJRU estabelece um novo enquadramento normativo para as questões inerentes à reabilitação urbana, do ponto de vista programático, procedimental e de execução, dando especial evidência, para além da vertente imobiliária ou patrimonial da reabilitação, à integração e coordenação da operação.

Será deste modo fundamental a definição dos objetivos essenciais a alcançar através da reabilitação urbana e a determinação dos princípios a que esta deve obedecer.

Um programa de ação realista deverá traduzir a inevitável sustentabilidade das intervenções propostas, a preservação da identidade e a coerência tipológica do edificado bem como a sua linguagem arquitetónica e a prossecução da reabilitação urbana de acordo com os objetivos estratégicos da política urbana municipal.

Neste contexto torna-se imperativo:

1. Sinalizar e ajustar os constrangimentos que têm impedido um processo mais eficaz de requalificação do edificado privado do centro histórico classificado como património da humanidade e respetiva zona especial de proteção, mitigando alguns entraves técnicos e administrativos;
2. Criar as condições que facilitem a recapitação do tecido urbano onde se insere o conjunto patrimonial mais relevante da cidade, adaptando-o às exigências atuais, sem prejuízo da sua identidade morfológica, histórica e patrimonial;
3. Assumir como objetivo a fixação dos residentes no centro histórico e das atividades instaladas, bem como para o reforço da sua atratividade, visando o rejuvenescimento da população residente e a revitalização / diversificação dos usos;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

4. Estimular os efeitos do investimento público previsto, despertando os detentores de interesses vários na área de intervenção e da população em geral, para as ações de reabilitação e revitalização preconizadas;
5. Prosseguir com a reabilitação urbana de acordo com os objetivos estratégicos da política urbana municipal;
6. Impulsionar e reanimar esta fração do “centro histórico de Guimarães”;
7. Preservar a identidade e a coerência tipológica do edificado bem como a sua linguagem arquitetónica;
8. Garantir uma intervenção, o mais alargada possível, em edifícios que careçam de obras de reabilitação;

Projetando-se um concelho sustentado no território como elemento chave e visando a construção de um concelho de excelência, a reabilitação e valorização de “partes significativas” do território nas suas vertentes histórica, patrimonial e urbana assumem particular relevância para o Município.

Encontra-se na revisão do plano diretor municipal, no seu documento “síntese de enquadramento e opções estratégicas”, como objetivo central e estratégico para Guimarães “consolidação e desenvolvimento da cidade através da afirmação do centro histórico, parte integrante e qualificado do espaço (urbano) público e colmatação do edificado no seu primeiro anel... potenciação de continuidades e aprofundamento da política de regeneração urbana há muito assumida pela CMG, colmatação da envolvente ao “casco antigo”, clarificando a sua estrutura de suporte e respetiva legibilidade.

Em complemento, confirma-se e reforça-se o processo de regeneração urbana há muito em prática em Guimarães e que regista, como premissa base, o prolongamento da requalificação física do espaço público e do edificado, mantendo o rigor técnico inerente à reabilitação e (re) interpretando o espaço público como palco privilegiado da atuação da comunidade.

Complementarmente, e do ponto de vista estratégico, Guimarães persegue o cruzamento e rentabilização das sinergias entre economia e cultura, ambiente e património, sociedade e ação social, procurando novos referenciais de exigência e atuação, prolongando alguns princípios e critérios de atuação, dos quais se destacam:



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

1. Assunção da reabilitação como princípio natural de intervenção (embora não negando a construção nova feita património do futuro), onde parâmetros técnicos, arquitetónicos e construtivos se afirmam perenes e coerentes que tanto projetam o grande contentor edificado de valor singular como fixa e reforça a unidade do conjunto (ou frente de construção) do edificado anónimo e contínuo das ruas da cidade;
2. Tratamento de todo o património por igual, independentemente da sua dimensão ou presença, conjugando a intervenção nos grandes edifícios (muitas vezes, objeto de intervenção municipal e ocupação com serviços e atividades de carácter público) com a reabilitação singular do edificado habitacional (exercendo forte indução no investimento privado);
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);
4. Envolvimento constantemente da população local, encarando-a sempre como um parceiro que importa manter e relacionar num processo que, sem perda de identidade, atraia novos habitantes e público.

Numa estratégia que se desenha e sustenta num tempo de coerência e persistência, e nas suas circunstâncias do ajustamento e melhoria, a área de reabilitação urbana definida persegue e contribui para esta estratégia, dela sendo parte integrante e qualificadora. E, por isso, indissociável e indispensável.

### OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Como objetivos gerais, identificam-se:

1. Dar resposta à realidade física que hoje se observa, promovendo a reabilitação e requalificação urbanística do espaço público e do edificado num processo conjugado de intervenção pública e iniciativa privada;
2. Dar corpo às expectativas da população que, legitimamente, se deseja rever num espaço público de usufruto confortável, qualificado e de partilha comunitária e na valorização dos favores identitários e históricos do local onde habitam;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

3. Dar enquadramento e suporte a um conjunto de projetos e obras que o Município perspetiva e que se revelam estruturantes para o quotidiano futuro da cidade;
4. Dar seguimento e possibilitar a consolidação do trabalho iniciado na zona de Couros, aprofundando, e alargando ao edifício Jordão, o projeto Campurbis e os efeitos indutores de maior dinamização que tal alargamento projeta;
5. Dar cumprimento ao previsto na revisão do PDM, nomeadamente no que reporta ao alastramento do trabalho de regeneração urbana, há muito “imagem de marca” do concelho, para lá dos limites da área classificada como património cultural da humanidade;
6. Favorecer a atividade económica instalada e aumentar a carga urbana da área urbana no seu todo, criando condições de atração e fixação de pessoas, serviços, habitação e comércio;
7. Dar solução à necessidade de requalificação do espaço público e resposta a alguns problemas funcionais e infraestruturais relevantes e passíveis de, pontualmente, perturbar o “normal quotidiano” do espaço em causa.

#### OBJETIVOS OPERACIONAIS

Mais do que um conjunto de objetivos específicos a atingir, e que revelam já um grau de conhecimento e diagnóstico sobre a realidade que, hoje, não se julga poder visibilizar com toda a amplitude, entende-se antes focalizar os temas que, incontornavelmente, deverão estar presentes na concretização desta ARU / ORU. Assim:

1. A memória: numa área urbana como uma carga histórica acentuada e onde a afetividade da população com o espaço que habita se expressa de forma mais acentuada, a memória e a valorização patrimonial (no sentido da salvaguarda e reforço do significado do espaço e da sua importância para a comunidade) afirma-se essencial para a própria (re) humanização do espaço e sua revisitação como espaço de expressão comunitária por excelência;
2. Valorização patrimonial e ambiental no sentido de possibilitar a manutenção e enriquecimento de elementos físicos – construídos e naturais – singulares e que, isolada ou conjuntamente, reforçam a especificidade do local e seu potencial



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

patrimonial e ambiental, sem prejuízo da respetiva reinterpretação do modo a favorecer uma melhor apropriação e usufruto público;

3. Reabilitação do edificado, favorecendo a criação de melhores condições formais e funcionais de utilização, fixando e atraindo população e garantindo a requalificação do parque edificado existente e “nova vida longa” para o mesmo;
4. Desenho do espaço público onde as temáticas da pedonalização, acessibilidade para todos, tratamento do chão, mobiliário urbano se colocarão e confrontarão no alcance de um espaço contemporâneo na sua imagem e forma, atento no seu conforto e adequação à vida urbana;
5. Tráfego automóvel, repensando os fluxos viários, a natureza dos atravessamentos em conjugação com a disciplina e organização do estacionamento automóvel e eficácia do transporte público;
6. Atividade económica, sabendo-se que tal é fundamental para a atratividade de pessoas e geração de fluxos de pessoas e bens;
7. Dinamização do espaço urbano, conferindo novas formas de apropriação do espaço, gerando novos desafios e relações num processo inventivo e motivador;
8. Promoção do reforço da atividade económica de suporte à intervenção geral de reabilitação como instrumento de concretização de todas as operações urbanísticas capazes de materialização;
9. **Viabilização de grande contentores edificados, hoje devolutos, localizados em pontos urbanos de grande importância no quotidiano urbano;**
10. **Introdução de equipamentos de ensino / universitários de forte impacto e expressão – escola hotel.**

#### PRIORIDADES DE INVESTIMENTO E PROGRAMAÇÃO TEMPORAL

Na sequência lógica e coerente da estratégia assumida, nomeadamente da componente diretamente relacionada com a “cidade” (e seu processo intrínseco de regeneração e reabilitação urbanas) – “completar a reabilitação da cidade” – projeta-se um conjunto de intervenções de natureza pública e perspetiva-se um conjunto de intervenções de natureza privada que, acredita-se, serão capazes de materializar, consolidar e “completar” este processo de regeneração urbana (na certeza de que, e na verdade, este processo é cíclico



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

e contínuo: a cada reabilitação abre-se uma oportunidade e expõe-se uma debilidade num processo dinâmico de transformação e renovação da cidade cada vez mais acentuado). Pretende-se assim “completar a reabilitação na cidade de modo a sedimentar um processo permanente de qualificação do espaço público e edificado, solidificar o efeito de alavancagem que este mesmo processo traduz para a reabilitação do edificado privado e eliminar contrastes entre áreas atrativas e de dinâmica acentuada relativamente a outras ainda expetantes de inflexão da sua degradação urbana”.

Neste sentido, e reforçando o já perspetivado no documento de suporte da ARU, fixa-se como intervenções prioritárias no domínio público (seja ele edificado ou espaço exterior) **(incluindo-se nesta “listagem” – embiora já realizada e materializada no terreno – a requalificação da zona das hortas porque, de facto, representa investimento expressivo e de forte impacto no espaço urbano central da “cidade”):**

1. Parque de estacionamento de Camões, intervenção a realizar no quarteirão delimitado pelas ruas de Camões e Caldeiroa e que corresponderá à transformação e requalificação de todo o seu interior, visando responder a um programa funcional para uma capacidade de estacionamento automóvel superior a 400 lugares, contribuindo para:
  - a. Incrementar a oferta de estacionamento automóvel na área central da cidade, favorecendo condições para a diminuição e (eventual) eliminação de estacionamento automóvel à superfície, nomeadamente no denominado “casco antigo” alargado, para aumentar a oferta de estacionamento automóvel de apoio às atividades residencial e comercial e, ainda, (contribuir para) responder às necessidades quotidianas da cidade (trabalho, lazer, ...);
  - b. Materializar a requalificação de um quarteirão, hoje, muito degradado, favorecendo o seu usufruto público, eliminação de construções precárias e alavancando a reabilitação do edificado privado, atraindo diferentes formas de usos residenciais, comercial e serviços incorporando novas pessoas e residentes;
  - c. Contribuir para uma resposta alargada da cidade aos paradigmas atuais da mobilidade, concretizando uma ação há muito identificada (desde 2010



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

com o projeto de requalificação do conjunto urbano formado pelo toural, alameda s. dâmaso e rua Santo António).

Envolvendo um conjunto alargado de proprietários, esta intervenção afigura-se igualmente central na expansão da reabilitação urbana para uma área da cidade (quarteirão) há muito perspetivada como importante para a vida urbana e necessitada de intervenção alargada e sistemática.

Em síntese, dir-se-á:

|   |   |
|---|---|
| Intervenção   | Parque de estacionamento de Camões  |
| Promoção  | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Programa  | Aparcamento automóvel para mínimo de 400 lugares<br>Utilização pública da cobertura da construção   |
| Propriedade   | Privada, em fase de aquisição   |
| Projeto   | Projeto de execução, fase de aprovação final  |
| Autoria do projeto  | Pitágoras group   |
| Obra  | <b>A concluir em 2019 (junho)</b>   |
| Estimativa orçamental   | € 4.822.500,00 (total)<br>€ 1.000.000,00 (terrenos – estimativa)<br>€ 184.500,00 (projeto)<br>€ 3.392.000,00 (obra – estimativa)<br>€ 246.000,00 (equipamento – estimativa)<br><ul style="list-style-type: none"><li>Inclui IVA à taxa em vigor aplicável</li></ul> |
| Prioridade  | Prioridade 1  |
| Ações complementares / relacionadas (para além da intervenções identificadas) | Reabilitação do edifício privado<br>Intervenção no centro histórico classificado<br>Rede de percursos cicláveis   |

Quadro 8 – síntese da intervenção do parque de estacionamento de Camões

2. Reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem avenida, intervenção a realizar em dois edifícios de valor patrimonial e afetivo com a cidade relevantes. Há muito devolutos, estes edifícios apresentam uma posição charneira entre as duas grandes subáreas identificadas na ARU e posição sobranceira a Couros, afigurando-se de grande importância na consolidação do projeto Campurbis (porque alberga funções diretamente relacionadas com esse



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto – cursos superiores de teatro, artes performativas e artes visuais; escola de música) e na paisagem urbana desta área. Esta intervenção visa:

- Reabilitar e refuncionalizar dois edifícios expressivos na sua história, volume de construção e relação com a cidade, devolvendo a esta um edificado estrategicamente localizado e fortemente gerador de relações e interações com a população;
- Consolidar e aprofundar o projeto Campurbis com a resposta direta a necessidades funcionais expressivas, albergando dois cursos superiores e uma escola de música
- Favorecer uma oferta alternativa da “sala de espetáculos” e induzir a requalificação de uma das mais importantes artérias da cidade – avenida D. Afonso Henriques - atraindo mais pessoas e garantindo um “naco de frente urbana” requalificado e tratando.

Em síntese, dir-se-á:

|  |  |
|--|--|
| Intervenção  | Reabilitação e refuncionalização do edifício jordão e garagem avenida  |
| Promoção   | Câmara Municipal de Guimarães  |
| Programa   | Cursos superiores de teatro, artes performativas e artes visuais<br>Escola de música   |
| Propriedade  | municipal  |
| Projeto  | Projeto de execução, fase de aprovação final   |
| Autoria do projeto   | Pitágoras group  |
| Obra   | <b>Obra iniciada (2019 / 2020)</b>   |
| Estimativa orçamental  | € 12.831.806,17 (total)<br>€ 2.250.000,00 (prédios)<br>€ 253.231,17 (projeto)<br>€ 9.713.750,00 (obra – estimativa)<br>€ 615.000,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade   | Prioridade 1   |
| Ações complementares / relacionadas (para além das intervenções identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado e zona de Couros – projeto Campurbis<br>Centro cultural Vila Flor  |

Quadro 9 – síntese da intervenção da reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem Avenida



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

3. Conclusão da reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da unidade das Nações Unidas (EGOV) que corresponderá à ocupação do edifício, ainda devoluto, para um programa singular e não experimentado no país: (instalação do) instituto da Universidade das Nações Unidas e agência para a modernização administrativa.

Completando a reabilitação física de um edifício de valor arquitetónico e patrimonial relevante, e de localização privilegiada, esta intervenção visa:

- Reabilitação e refuncionalização da parte do edifício ainda por intervencionar, dotando de condições para albergar dois serviços singulares;
- Manutenção da imagem e valor patrimonial do edifício;
- Contribuir para a autosustentabilidade funcional do edifício e contribuir para a polaridade e reforço da atratividade do projeto Campurbis.

Em resumo:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Intervenção                         | Conclusão da reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da unidade das Nações Unidas (EGOV)  |
| Promoção                            | câmara municipal de Guimarães (com agência de modernização administrativa e universidade Nações Unidas)  |
| Programa                            | Instalação de serviços (duas unidades autónomas) dotadas das necessárias condições infraestruturais, conforto, segurança e acessibilidade  |
| Propriedade                         | municipal  |
| Projeto                             | Projeto de execução realizado  |
| Autoria do projeto                  | Pitagoras Group  |
| Obra                                | <b>2019 / 2020 (estimativa)</b>  |
| Estimativa orçamental               | € 1.196.675,65 (total)<br>€ 0,00 (edifício)<br>€ 104.958,18 (projeto - estimativa)<br><b>€ 891.717,47 (obra – estimativa)</b><br>€ 200.000,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade                          | Prioridade 1   |
| Ações complementares / relacionadas | Reabilitação do edificado privado  |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|   |   |
|---|---|
| (para além da intervenções identificadas) | Intervenção no centro histórico classificado zona de Couros – projeto Campurbis |
|---|---|

Quadro 10 – síntese da intervenção da reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da unidade das Nações Unidas (EGOV)

4. Reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima, edifício de valor arquitetónico e patrimonial que apresenta uma frente urbana singular – dir-se-á mesmo diluída no “pano global da fachada urbana da rua” – um contexto / enquadramento com o seu logradouro e recinto da feira indutor de múltiplas funções / atividades e potenciador de usufruto público da sua fachada singular e, patrimonialmente, relevante. Esta intervenção visa:
  - a. A reabilitação física de um edifício com área de construção e logradouro relevante, potenciando a sua utilização contínua e qualificada;
  - b. Contributo para a dinamização urbana da área onde se insere, abrindo possibilidades de relação e sinergias quer com o projeto Campurbis, quer (fundamentalmente) com a plataforma das artes e da criatividade;
  - c. Geração de nova oportunidade de instalação de equipamentos e / ou serviços de interesse público e forte polaridade
  - d. **Abertura, no presente, a uma forte perspetiva de inclusão deste edifício numa rede municipal de edifícios dedicados a residências para estudantes, nomeadamente do ensino universitário.**

Em resumo:

|                    |  |
|--------------------|--|
| Intervenção        | Reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima   |
| Promoção           | Câmara Municipal de Guimarães  |
| Programa           | Criação de infraestruturas de suporte a equipamento ( a definir) / possibilidade de afetação a equipamento escolar de nível superior / <b>residência para estudantes</b> |
| Propriedade        | municipal  |
| Projeto            | Estudo prévio  |
| Autoria do projeto | Câmara Municipal de Guimarães  |

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
 AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|   |  |
|---|--|
| Obra  | A definir (no presente, reequaciona-se o programa funcional para posterior desenvolvimento do projeto de execução e obra)  |
| Estimativa orçamental   | € 1.320.962,00 (total)<br>€ 0,00 (edifício)<br>€ 36.162,00 (projeto - estimativa)<br>€ 1.038.800,00 (obra – estimativa)<br>€ 246.000,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade  | Prioridade 2   |
| Ações complementares / relacionadas (para além da intervenções identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado<br>Plataforma das artes<br>Complexo da feira semanal   |

Quadro 11 – síntese da intervenção da reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima

5. Reabilitação e reperfilamento da rua D. João I, arruamento viário que possui edificado de valor patrimonial expressivo, e legalmente classificado, e que, hoje, apresenta-se iminentemente de atravessamento viário e estacionamento automóvel. Esta intervenção visa:
  - a. Requalificar toda a via, criando oportunidade de incrementar na mesma os usos pedonal e ciclável, favorecendo as necessárias condições de segurança e conforto;
  - b. Disciplinar o uso do solo, equilibrando e “proporcionalizando” as suas diferentes utilizações de modo a favorecer a atividade comercial e a qualidade do ambiente urbano;
  - c. Contribuir para alavancar a reabilitação do edificado marginal que se apresenta, nalgumas áreas, de idade e degradação avançada.

Passível de albergar várias funções, este processo conhece como síntese:

|             |   |
|-------------|---|
| Intervenção | Reabilitação e reperfilamento da rua D. João I  |
| Promoção    | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Programa    | Requalificação e tratamento de toda a superfície do arruamento<br>Introdução de percursos ciclável<br>Disciplina de estacionamento automóvel e melhoria das condições de segurança e conforto da circulação pedonal |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|   |   |
|---|---|
| Propriedade   | Municipal (domínio público)   |
| Projeto   | Projeto de execução   |
| Autoria do projeto  | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Obra  | 2019 / 2020 (estimativa)  |
| Estimativa orçamental   | € 788.835,00 (total)<br>€ 0,00 (terreno)<br>€ 10.000,00 (projeto - estimativa)<br>€ 778.835,00 (obra – estimativa)<br>€ 0,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade  | Prioridade 2  |
| Ações complementares / relacionadas<br>(para além da intervenções<br>identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado<br>Plataforma das artes<br>Complexo da feira semanal  |

Quadro 12 – síntese da intervenção da reabilitação e reperfilamento da rua D. João I

1. Criação de espaço público através da ocupação do terreno situado entre os equipamentos centro de ciência viva de Guimarães (CCVG) e instituto de design (ID) gerando uma “nova frente usufruível” para a ribeira de Couros – recentemente alvo de processo de regularização do seu caudal – bem como abrindo, com utilização pública e qualificada um terreno, há muito com uso não coerente com todo o projeto Campurbis. Como objetivos centrais, esta intervenção visa:
  - a. Criar espaço público qualificado e permeável que permitirá introduzir o verde e uma utilização mais lúdica e de lazer à zona de Couros;
2. Favorecer relações e sinergias entre os equipamentos CCVG e ID, funcionando quase como extensão exterior dos mesmos **e incorporando eventual “ampliação edificada do CCVG”**;
3. Reforçar e aprofundar o projeto Campurbis e a criação de um campus universitário sem muros.

Como síntese, reconhece-se:

|             |  |
|-------------|--|
| Intervenção | Criação de espaço público através da ocupação do terreno situado entre os equipamentos CCVG e ID |
| Promoção    | Câmara Municipal de Guimarães  |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
 AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|   |   |
|---|---|
| Programa  | Criação de espaço verde de utilização coletiva – parque urbano  |
| Propriedade   | municipal   |
| Projeto   | Estudo preliminar   |
| Autoria do projeto  | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Obra  | 2020 (estimativa)   |
| Estimativa orçamental   | € 975.734,66 (total)<br>€ 349.000,00 (terreno)<br>€ 21.083,52 (projeto - estimativa)<br>€ 605.651,14 (obra – estimativa)<br>€ 0,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade  | Prioridade 2  |
| Ações complementares / relacionadas<br>(para além da intervenções<br>identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado<br>Projeto Campurbis<br>instituto de design e centro de ciência viva de Guimarães                                     |

Quadro 13 – síntese da intervenção da criação de espaço público através da ocupação do terreno situado entre os equipamentos CCVG e ID

6. Reabilitação e requalificação das ruas da Caldeiroa e Lameiras que se afiguram complementares a todas as outras intervenções e que, de forma maioritária, perseguem os mesmos objetivos que a intervenção na rua D. João I.

Como síntese:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Intervenção           | Reabilitação e requalificação das ruas da Caldeiroa e Lameiras  |
| Promoção              | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Programa              | Requalificação e tratamento de toda a superfície do arruamento<br>Introdução de percursos ciclável<br>Disciplina de estacionamento automóvel e melhoria das condições de segurança e conforto da circulação pedonal |
| Propriedade           | municipal   |
| Projeto               | Estudo prévio   |
| Autoria do projeto    | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Obra                  | 2021 (estimativa)   |
| Estimativa orçamental | € 1.476.697,00 (total)<br>€ 0,00 (terreno)  |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|   |   |
|---|---|
|   | € 10.000,00 (projeto - estimativa)  |
|   | € 1.466.697,00 (obra – estimativa)  |
|   | € 0,00 (equipamento – estimativa)   |
|   | • Inclui IVA à taxa em vigor aplicável  |
| Prioridade  | Prioridade 3  |
| Ações complementares / relacionadas<br>(para além da intervenções<br>identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado |

Quadro 14 – síntese da intervenção da reabilitação e requalificação das ruas da Caldeiroa e Lameiras

7. Reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado para a instalação e funcionamento da escola hotel, intervenção a realizar no edifício “mãe” de uma unidade predial de forte presença visual na cidade (nomeadamente a partir do seu quadrante poente) e que, há muito, pressupõe uma relação de afectividade com a cidade relevante. Há muito devoluto, este edifício apresenta um valor patrimonial grande e um jardim que reúne condições arbóreas reconhecidas como singulares. A reabilitação, refuncionalização e ampliação deste edifício para equipamento de ensino permitirá acomodar na cidade uma instituição de ensino relevante (IPCA) e alargar o processo de regeneração urbana para lá do denominado centro históric e zona de couros, consolidando e aprofundando práticas urbanísticas e de reabilitação que o tempo tem demonstrado assertivas e ajustadas.

Esta intervenção visa:

- Reabilitar, refuncionalizar e ampliação de edifícios existentes para incorporação de um equipamento de ensino associado à hotelaria (escola hotel);
- Consolidar e aprofundar o processo de regeneração urbana de Guimarães com a resposta direta a necessidades funcionais expressivas e alargando a área urbana da cidade (no seu dinamismo e vivência)
- Favorecer a implantação edificatória de um equipamento relevante (a nível de ensino), polarizador de movimento de pessoas e garantindo um “naco de frente urbana” requalificado e tratando.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
 AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Em síntese, dir-se-á:

|  |   |
|--|---|
| Intervenção  | Reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado   |
| Promoção   | Câmara Municipal de Guimarães   |
| Programa   | Escola hotel – gestão hoteleira, gastronomia, cozinha, ...  |
| Propriedade  | municipal   |
| Projeto  | Fase de concurso público e adjudicação para execução do projeto   |
| Autoria do projeto   | Em fase de selecção   |
| Obra   | Obra a iniciar em 2020  |
| Estimativa orçamental  | € 8.748.488,64 (total)<br>€ 1.100.000,00 (prédios)<br>€ 298.888,64 (projeto)<br>€ 6.649.690,00 (obra – estimativa)<br>€ 700.000,00 (equipamento – estimativa)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade   | Prioridade 1  |
| Ações complementares / relacionadas (para além das intervenções identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado e zona de couros – projeto<br>Campurbis   |

Quadro 19 – síntese da intervenção da reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado

5. Requalificação da zona das hortas, considerada 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 público, 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 intervenção visa:

- a. 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;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
 AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

- b. 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, ...
- c. 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;
- d. 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...
- e. 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.

Em síntese, dir-se-á:

|  |  |
|--|--|
| Intervenção  | Requalificação da zona das hortas  |
| Promoção   | Câmara Municipal de Guimarães  |
| Programa   | Valorização e requalificação do espaço público – infraestruturas, pavimentos, bacias de retenção, estabilização de taludes, ...  |
| Propriedade  | municipal  |
| Projeto  | Executado  |
| Autoria do projeto   | Câmara municipal de Guimarães  |
| Obra   | Obra executada   |
| Estimativa orçamental  | € 2.850.102,13 (total)<br>€ 0.000,00 (prédios)<br>€ 25.000,00 (projeto)<br>€ 2.825.102,13 (obra)<br>€ 0.000,00 (equipamento)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade   | Prioridade 1   |
| Ações complementares / relacionadas (para além das intervenções identificadas) | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado e zona de couros – projeto Campurbis   |

Quadro 20 – síntese da intervenção da requalificação da zona das hortas



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

6. Requalificação dos antigos fornos da cruz de pedra, operação urbanística que visa a valorização e devolução à cidade de um conjunto patrimonial que, muito embora já prejudicado pelo desaparecimento de estruturas pré-existentes de forte valor, se afigura de projeção, imagem e afetividade (dir-se-á) patrimonial com a cidade há muito identificado como “a valorizar e aprofundar”.

A intervenção a realizar reporta à reabilitação integral da construção existente, pressupondo a sua infraestruturação mínima para uso e utilização nos termos e atividades antes registados – olaria e artesanato.

Em síntese, “para o conjunto edificado, pretende-se a preservação da sua autenticidade e identidade, seus materiais e técnicas de construção tradicionais, e a manutenção do espírito do lugar. Pretende-se dotar estes edifícios e corpo de alma e não apenas de corpo, que seja uma intervenção de conservação pouco intrusiva, salvaguardando-se a originalidade dos materiais e a transmissão da expressão cultural histórica do edifício às gerações futuras”.

Em síntese, dir-se-á:

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Intervenção                         | Requalificação dos antigos fornos da cruz de pedra   |
| Promoção                            | Câmara Municipal de Guimarães  |
| Programa                            | Valorização e requalificação de um conjunto de valor patrimonial e de afetividade grande com a cidade  |
| Propriedade                         | municipal  |
| Projeto                             | Executado  |
| Autoria do projeto                  | Câmara municipal de Guimarães  |
| Obra                                | A executar   |
| Estimativa orçamental               | € 615 000,00 (total)<br>€ 0.000,00 (prédios)<br>€ 5.000,00 (projeto)<br>€ 600 000,00 (obra)<br>€ 10.000,00 (equipamento)<br>• Inclui IVA à taxa em vigor aplicável |
| Prioridade                          | Prioridade 2   |
| Ações complementares / relacionadas | Reabilitação do edificado privado<br>Intervenção no centro histórico classificado e zona de couros – projeto Campurbis   |



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

---

(para além da intervenções  
identificadas)

---

#### Quadro 21 – síntese da intervenção da requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra

Sem prejuízo da eventual identificação e desenvolvimento de outras intervenções no espaço público contributivas dos princípios e estratégia delineados, nomeadamente na valorização e disponibilização ao público do conjunto alargado de tanques de curtumes existentes em Couros, estas são as intervenções definidas como aquelas de maior premência, numa valorização da respetiva prioridade fundamentada no / na (sem preocupação hierárquica):

1. Impacto da intervenção no quotidiano da cidade e efeitos de alavancagem da reabilitação urbana do edificado;
2. Capacidade de consolidar e rentabilizar o investimento já realizado, favorecendo a abordagem de novos desafios funcionais e urbanísticos bem como promovendo a projeção da cidade para lá dos seus limites;
3. Possibilidades de financiamento, estado de maturidade do processo bem como facilidade de operacionalização da sua concretização,
4. Sinergias e complementaridades com outros projetos e intervenções.

Assim, definiram-se três graus de prioridade em função (igualmente) do prazo de execução (concretização da presente ORU – sete anos - 2023):

1. Prioridade nível 1 que corresponderá a uma execução imediata e passível de **início da construção**, utilização e usufruto em dois / três anos (2016 / 2020);
2. Prioridade nível 2 que corresponderá a uma execução a concretizar a dois e quatro anos (2020 / 2021);
3. Prioridade nível 3 que corresponderá a uma execução a cinco / sete anos (2021 / 2023).

Do ponto de vista orçamental, fixam-se como custos a incorporar no investimento:

1. Terreno e edificado (e todo o trabalho registal e administrativo acessório);
2. Projeto e todos os trabalhos complementares como estudos geotécnicos, patrimoniais, viários, arqueológicos e topográficos;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
SETEMBRO '19

### 3. Obra

### 4. Equipamento e ação necessária para a disponibilização ao público

Como como custos globais parciais fixam-se:

|              |   |                        |
|--------------|---|------------------------|
| Intervenção  | Parque de estacionamento de Camões  | € 4.822.500,00         |
|              | Reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem Avenida         | € 12.831.806,17        |
|              | Conclusão da reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes (UNU)         | € 1.196.675,65         |
|              | Reabilitação e refuncionalização do Convento Santa Rosa de Lima               | € 1.320.962,00         |
|              | Reabilitação e reperfilamento da rua D. João I                                | € 788.835,00           |
|              | Criação de espaço público entre os CCVG e ID                                  | € 975.734,66           |
|              | Reabilitação e requalificação das ruas da caldeiroa e Lameiras                | € 1.476.697,00         |
|              | Reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado | € 8.748.488,00         |
|              | Requalificação da zona das hortas   | € 2.825.102,13         |
|              | Requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra                            | € 615.000,00           |
| <b>Total</b> |   | <b>€ 35.601.799,00</b> |

Quadro 15 – síntese do custo das intervenções perspectivadas

Do ponto de vista do investimento privado, e reconhecendo no mesmo uma importância central no processo de regeneração urbana da cidade – já que possibilita atingir vários objetivos estruturais: atração de pessoas e atividades, melhoria da qualidade do ambiente e paisagem urbanos, favorecimento do reforço da afetividade e sentido de pertença do espaço territorial por parte da população – identificam-se três níveis, ou âmbitos, de intervenção. A saber:

1. Intervenção em imóveis legalmente classificados, ora como monumentos nacionais, ora como imóveis de interesse público;
2. Intervenção de imóveis de valor patrimonial relevante que, mesmo não estando classificados, merecem ser alvo de atenção singular e de projeção do inerente valor arquitetónico e urbano;
3. Intervenção em imóveis “urbanos”, dir-se-á de “frente de rua” que, não apresentando aspetos mais singulares, assumem relevo quando inseridos no conjunto edificado da rua e porque contributivos da oferta funcional da área em causa.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Não competindo ao domínio público substituir-se ao privado, mas antes, e de forma qualificada, apoiar, induzir e alavancar esse investimento privado, visibiliza-se um conjunto de intervenções reconhecidamente necessárias e desejadas para a reabilitação urbana desta ARU.

Assim, e em função dos três âmbitos atrás definidos:

1. No conjunto do edificado classificado, identificam-se intervenções de reabilitação e requalificação do claustro S. Domingos e da Igreja de S. Domingos e Igreja de S. Francisco (no sentido da potenciação e maximização das suas qualidades);
2. No conjunto edificado de valor patrimonial relevante, destacando-se, entre outras, a casa do conselheiro Lobato, a “casa Freitas do Amaral”, a “casa dos Moreiras do Vale”, a “casa do fidalgo do Toural” **ou o bairro Amadeu Miranda**, conjunto edificado este que, para além da sua reabilitação física, poderá ser alvo de ajustamento funcional numa interação com o espaço público e vida da cidade renovada e reforçada;
3. No conjunto edificado, dir-se-á, mais anónimo e corrente, fundamental para a qualidade urbana da área em causa e que apresenta níveis de degradação e necessidade de intervenção diferenciados e, de alguma forma, não tipificadas;
4. Ao atrás exposto, entende-se também destacar alguns edifícios que, apresentando valor patrimonial e urbano, representa já hoje papel importante na cidade: edifício da sociedade Martins Sarmiento e complexo paroquial / patronato de S. Sebastião;
5. **No conjunto de antigos “contentores industriais” como a antiga fábrica do arquinho, a antiga fábrica JOALPI e a antiga fábrica campeão português**

Com base nesta realidade, no conhecimento da área territorial em causa, verifica-se apenas ser possível alcançar valores de referência muito genéricos já que o grau de diferenciação física dos imóveis em presença não possibilita uma tipificação aprofundada. Assim, e sem fixação de prioridades (já que as intervenções dependerão diretamente dos privados), tal como já anteriormente mencionado (capítulo: **DADOS ESTATÍSTICOS (INCLUINDO CUSTO / M2 DA REABILITAÇÃO URBANA EM EDIFICADO PRIVADO / PÚBLICO E ESPAÇO PÚBLICO)**), fixa-se um valor de custo da reabilitação urbana por metro quadrado de € 25,32.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Número de edifícios clássicos       | 1010 edifícios |
| Muito degradados                    | 0,90 %         |
| A necessitar de pequenas reparações | 26,60 %        |
| A necessitar de médias reparações   | 7,10 %         |
| A necessitar de grandes reparações  | 2,30 %         |
| Sem necessidade de reparações       | 63,10 %        |

Quadro 16 – estado de conservação dos edifícios

Perante esta realidade, julga-se atingir um valor global de custo aproximado a € 19.179.900,00. Todavia, em função quer do reconhecimento da existência de edifícios públicos incluídos nesta quantificação genérica, quer a inclusão de edifícios já sujeitos a intervenção, entende-se poder fixar, como valor de referência (mas não vinculativo) um valor global de € 15.000.000,00.

Assim, e como síntese final:

|                               |                        |
|-------------------------------|------------------------|
| Investimento público estimado | <b>€ 35.601.799,00</b> |
| Investimento privado estimado | € 15.000.000,00        |
| <b>total</b>                  | <b>€ 50.601.799,00</b> |

Quadro 17 – síntese do investimento público e privado prospetivado para esta ARU / ORU

## FONTES DE FINANCIAMENTO

A viabilização do conjunto de investimentos prospetivados para esta ARU depende, naturalmente, da disponibilidade financeira da entidade promotora bem como da sua capacidade de agregação de fontes de financiamento passíveis de aplicação ao caso presente.

Dependendo sempre do contexto e quadro atual, os quais poderão sofrer alterações e ajustamento ao longo do tempo, como fontes de financiamento, e independentemente da sua natureza e grau hierárquico, identificam-se:

1. Orçamento municipal na afetação de verbas específicas para as obras / intervenções em causa;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

2. Orçamento dos promotores privados, os quais, independentemente dos recursos financeiros externos que possam contribuir ou alavancar financeiramente as intervenções, deverão possuir condições mínimas de solvabilidade;
3. Portugal 2020 que corresponde a um acordo de parceria entre Portugal e a Comissão Europeia para a promoção e desenvolvimento da economia, sociedade e território nacionais no período balizado entre 2014 e 2020 (estruturado em cinco fundos: fundo social europeu (FSE), fundo europeu de desenvolvimento regional (FEDER), fundo de coesão, fundo europeu agrícola de desenvolvimento rural (FEADER) e fundo europeu dos assuntos marítimos e das pescas (FEAMP) **e programas similares que venham a ser adoptados para um tempo posterior ao prazo limite do Portugal 2020 (ou seja, novo quadro comunitário).**

Porque mais dirigido à componente territorial, à eficiência energética, estratégias de baixo teor de carbono, reabilitação urbana, destaca-se o eixo “sustentabilidade e eficiência no uso de recursos” e o eixo relativo à preservação ambiental e promoção eficiente dos recursos.

**Associado ao Portugal 2020, identifica-se também o instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas – IFRRU 2020 – diretamente focalizados na reabilitação urbana. Corresponderá a um “produto comercial” com envolvimento do sistema bancário nacional e europeu, gerador de cofinanciamento focalizado na reabilitação integral de edifícios com idade superior a trinta anos e / ou nível de conservação igual ou inferior a dois e a reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas (a sujeitar a reversão e requalificação);**

4. Programa LIFE + 2014 – 2020 que, inserido na estratégia europeia 2020, focaliza-se no desenvolvimento sustentável e contempla três domínios específicos: o ambiente e eficiência dos recursos, a natureza e biodiversidade, a governação e informação na temática ambiental;
5. Fundo JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) como instrumento financeiro promovido e suportado pelas instituições europeias e que visa apoiar, de forma singular e inovadora, os fundos disponíveis e projetos / intervenções de desenvolvimento urbano coerentes e integrados **(caso ainda se verifique aplicável);**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

6. Programas nacionais específicos como o “reabilitar para arrendar – habitação acessível”, “prohabita”, “plano nacional de ação para a eficiência energética (PNAEE)” e, de alguma forma, “Porta 65” que visam, de forma diversa, apoiar, incentivar e alavancar a reabilitação urbana na sua componente habitacional, de eficiência e sustentabilidade;
7. Mecenato cultural e patrimonial que poderá colaborar na criação de condições mais favoráveis à reabilitação do edificado de valor patrimonial mais significativo e relevante;

Refere-se ainda que a globalidade das intervenções agora identificadas integram o plano estratégico de desenvolvimento urbano do município de Guimarães.

#### **BENEFÍCIOS ADMINISTRATIVOS E FISCAIS**

Do ponto de vista administrativo, fixa-se o esforço municipal em agilizar os procedimentos e redução dos prazos aplicáveis (na dependência direta do município) nomeadamente no que reporta à emissão de pareceres técnicos e emissão de títulos (alvarás de licença).

Igualmente, fixa-se a disponibilidade técnica ainda mais acentuada e prioritária para esclarecer, colaborar, acompanhar as operações de reabilitação preconizadas, acrescentando o conhecimento e experiência que os serviços técnicos municipais detêm em favor da qualidade e coerência final da ação de reabilitação urbana.

Por força do normativo legal, a delimitação de uma área de reabilitação urbana implica a adoção de um conjunto de benefícios e incentivos fiscais tendentes a promover e motivar o investimento privado e, conseqüentemente, uma ação de reabilitação tão generalizada quanto partilhada.

Enquadrado pelo normativo legal em vigor, nomeadamente referente aos estatutos de Benefícios Fiscais e RJRU, define-se 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;
2. Uma parcial ação de reabilitação comprovada pelo município sobre a estrutura edificada existente;



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

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”.

**Notas prévias:**

1. **o presente conjunto de benefícios fiscais não abrange licenciamentos referentes a construção nova nem a operações urbanísticas de impacto relevante ou semelhante a loteamento (exceto intervenções de reabilitação);**
2. **o presente quadro de benefícios fiscais fixa o intervalo de redução (eventual isenção) dos benefícios fiscais a detalhar em função dos seguintes critérios:**
  - a. **área reabilitada em função da área de construção global (ponderação: 40%)**
  - b. **classificação energética após a intervenção (A+: 100%, A: 75%, A-: 50%; B-: 25%) (ponderação: 20 %)**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

- c. recuperação de edifícios em estado de ruína ou devolutos há mais de um ano (ponderação: 20%)
- d. introdução de programas que visem a promoção do arrendamento habitacional ou fins culturais ou sociais ou emprego (ponderação: 15%)
- e. idade do promotor da intervenção (até 35 anos: 100%; até 45 anos: 75%; + 45 anos: 50%) (ponderação: 5%)

O cálculo final de atribuição de redução ou isenção do IMI será em função do somatório do conjunto dos critérios.

| Operações urbanísticas  | IMI                   | IMT                                     | IVA | Taxas administrativas e urbanísticas |
|---|-----------------------|---|-----|--------------------------------------|
| Ação de reabilitação total                                    | Até ao máximo de 100% | Até ao máximo de 100% na 1ª Transmissão | 6%  | NA                                   |
| Ação de reabilitação parcial                                  | Acr/act               | Até ao máximo de 100% na 1ª Transmissão | 6%  | NA                                   |
| Adoção de materiais e soluções "ambientalmente mais eficazes" | NA                    | NA                                      | 6%  | 50 %                                 |
| Alteração de uso  | Até ao máximo de 100% | Até ao máximo de 100% na 1ª Transmissão | 6%  | NA                                   |

Quadro 18 –síntese dos benefícios fiscais

Ao nível dos benefícios de financiamento, a área de reabilitação urbana confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações direito de acesso a apoios e incentivos fiscais, nomeadamente em sede de IVA, IRS e imposto sobre rendimento coletivo (IRC).

Para além de tal, o novo quadro comunitário abre uma oportunidade de financiamento muito direcionado para as áreas de reabilitação urbana, revelando-se estas instrumentos de gestão urbanística, processual e financeira fundamentais para o bom sucesso da operação de reabilitação em causa.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## INSTRUMENTOS DE REABILITAÇÃO URBANA

A figura da ORU possibilita o exercício e recurso a um conjunto de instrumentos de execução que visam favorecer a criação de condições mais facilitadas à concretização dos pressupostos e objetivos desta figura de atuação urbana.

Não pressupondo o uso discricionário destes instrumentos, antes o seu uso coerente, assertivo e equilibrado, são esses instrumentos:

1. Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas;
2. Empreitada única;
3. Demolição de edifícios;
4. Direito de preferência;
5. Arrendamento forçado;
6. Servidões;
7. Expropriações;
8. Venda forçada;
9. Reestruturação de propriedade.

Porque entidade gestora, o Município assume a possibilidade do recurso aos instrumentos acima descritos e que se encontram regulamentados e balizados pela legislação em vigor aplicáveis.

## MODELO DE GESTÃO

Sem prejuízo de eventuais parcerias pontuais e colaboração de todos os agentes que atuam sobre o território, define-se a câmara municipal de Guimarães (CMG) como a entidade gestora de toda a área de reabilitação urbana, à mesma competindo encontrar a melhor solução interna para a gestão e concretização da solução urbanística inerente à ARU.

Sem prejuízo de tal, entende-se visibilizar o enorme potencial e sinergias que a fixação de relações e “pontes” entre todas as instituições instaladas no território (por exemplo, fundação Martins Sarmiento, venerável Ordem Terceira de S. Francisco, instituto de design, entre outras) poderá representar para o dinamismo e concretização dos objetivos fixados para esta área urbana.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## RELAÇÃO (LINKS) COM OUTROS INSTRUMENTOS DE GESTÃO E PLANEAMENTO URBANO

Porque todos contributivos para uma visão coerente e ajustada da transformação e desenvolvimento territorial para Guimarães, afigura-se importante relacionar o presente documento com outros que, de uma forma ou outra, correspondem à mesma temática e, sobretudo, aos mesmos objetivos e âmbito.

Assim, identificam-se como conexões a valorizar:

1. Plano estratégico de desenvolvimento urbano (PEDU) de Guimarães que se afigura documento estrutural para o Município e que, organizado em três grandes domínios – mobilidade, reabilitação urbana e comunidades desfavorecidas – se consubstancia num referenciador de toda a atuação futura próxima do Município.  
Disponível para consulta em <http://www.cm-guimaraes.pt/pages/1178>
2. Plano diretor municipal, documento de carácter estratégico para todo o território municipal e que classifica e qualifica o solo, condicionando a sua apropriação e transformação. Traduz uma visão estratégica e global para todo território municipal.  
Disponível para consulta em <http://www.cm-guimaraes.pt/pages/1105>
3. Projeto Campurbis orientador de uma intervenção global e estruturada para a zona de Couros, ainda hoje matriz de atuação e de condicionamento das intervenções para esta mesma área urbana;
4. Outros documentos como os projetos elaborados, estudos para a candidatura de Couros a Património Cultural da Humanidade bem como Guimarães a capital Verde Europeia.

## CONCLUSÃO E PERSPETIVAS FUTURAS

Se por um lado este documento consubstancia-se como um prolongamento coerente de todo o planeamento contínuo que há muito Guimarães realiza para o seu território, por outro lado, afirma-se prioritário no seu carácter instrumental e operativo, configurando uma ferramenta de trabalho e atuação que, em muito poderá favorecer a concretização da política urbana definida. **Na prática, deseja-se que este documento seja capaz de ser um**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

síntese da capacidade de prever, projectar e perspetivar e um guião para melhor habilitação a executar, concretizar e disponibilizar à população (proporcionando o seu real e qualificado usufruto público).

Como perspetivas futuras, e focalizado na área territorial em causa, identificam-se três realidades como fundamentais e prioritárias concretizar:

1. Aprovação e “entrada em vigor” da ORU para seu uso e recurso pleno em nome de uma prática de reabilitação urbana coerente e profícua;
2. Concretização do conjunto de intervenções públicas perspetivadas neste documento e que se afiguram importantes para responder a necessidades e vontades da população, em simultâneo, com a capacidade de induzir e alavancar a promoção privada da reabilitação...
3. Desenvolvimento da componente privada da reabilitação urbana, alastrando ao edificado “anónimo e corrente”, à “frente de rua extensa” a regeneração do tecido urbano, revitalizando funções e usos, requalificando edificado e espaço público.

E porque esta ORU encerra potencialidades enormes de “bem fazer” à cidade e “bem exemplificar”, perspetiva-se que esta ORU possa assumir-se como paradigma para as restantes treze ARU que o Município definiu e materializou.

Porque, na verdade, a história repete-se: o território faz-se por camadas sedimentadas. Pela coerência e pelo exemplo. Coerência dos princípios. Exemplo do modo. Ambos acrescentando robustez e qualidade ao processo.

Acredita-se que esta ORU pode ser um desses exemplos!



Figura 11 – o usufruto da cidade pela razão de ser da mesma: as pessoas



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

### **PARTICIPAÇÃO / DISCUSSÃO PÚBLICA (ADITAMENTO)**

Na sequência do estipulado pela legislação em vigor (nomeadamente regime jurídico da reabilitação urbana), procedeu-se à submissão do presente documento à aprovação do órgão executivo, tendo-se tal registado em reunião datada de 18 julho '19.

Publicado o período de discussão pública em diário da república no dia 08 agosto '19, a discussão pública realizou-se entre cinco dias após 08 agosto '19 e 17 setembro '19 (com publicitação nos meios de comunicação social e sítio municipal da internet).

No decurso da mesma discussão pública, foram apresentadas quatro participações, a saber:

1. HJF, imobiliária, s.a.(duas participações)
2. Edisanus, investimentos imobiliários na saúde, s.a.;
3. Emblezart M4 house, lda;

A análise destas quatro participações resultou no ajustamento e alargamento da ARU definida, tendo a mesma merecido aceitação superior (por parte da administração municipal – vereador com competências delegadas e subdelegadas na área de urbanismo) em 18 setembro '19.

Subsequentemente, procedeu-se à revisão da ORU respetiva, tendo resultado (como opção) não a reformulação do documento realizado mas antes a formulação de um “aditamento” ao mesmo e onde se acrescenta (já que, ao nível de princípios, condições e estratégia, nada se modifica) uma componente analítica e propostiva de ações, objetivos operacionais, investimentos, entre outros...

Abaixo, fixa-se:

1. A nova delimitação da ARU;
2. A respetiva memória descritiva da área territorial acrescentada / aditada;
3. Conclusão.

### **NOVA DELIMITAÇÃO DA ARU**

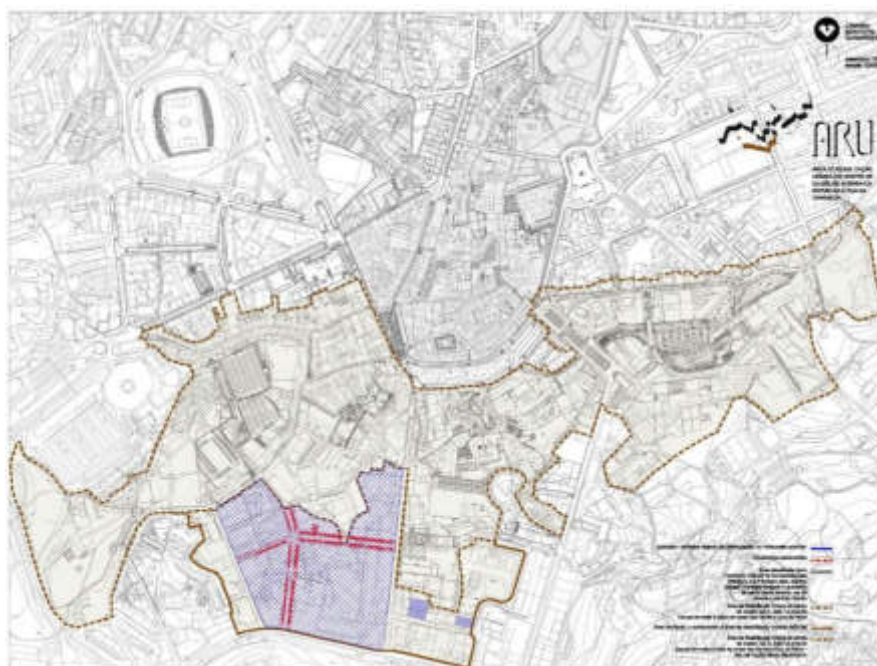
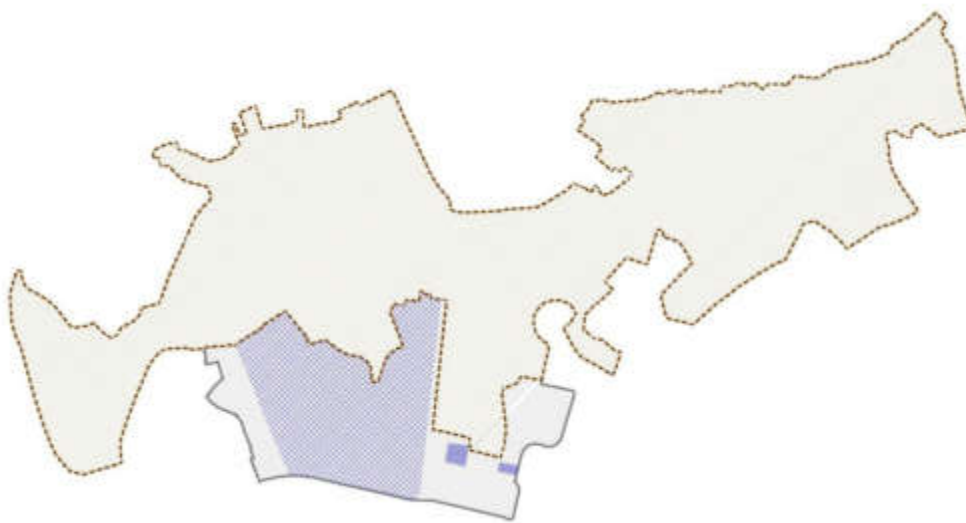
A ARU abrange a freguesia de urgezes e a união de freguesias de oliveira, s. paio e s. sebastião, sendo genericamente delimitada a norte pela alameda são dâmaso, praça do toural e rua paio galvão e rua dr. José sampaio, a nascente pela avenida d. João iv,



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

denominada quinta do costeadado (localizada na zona da cruz de pedra) e rua colégio militar (e sua margem construída a poente).

Do ponto de vista da área física, são acrescentados 153,90 hectares à área “existente” (605,80 hectares), resultando, no final, uma área de 759,70 hectares.





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## MEMÓRIA DESCRITIVA RELATIVA À ÁREA TERRITORIAL “ADITADA”

Inserindo-se na continuidade da área territorial delimitada como ARU, a “nova” área aditada á mesma ARU poder-se-á caraterizar em função detrês elementos: rua colégio militar, quarteirão do hotel de Guimarães e área remanescente entre a zona de couros / centro cultural vila flor e avenida d. João iv / estação de caminho de ferro.

Atendendo a que a ARU é uma figura legal que visa reconhecer áreas urbanas deficitárias ao nível de infraestruturas, equipamentos de utilização coletiva e espaços urbanos qualificados, não oferecendo as necessárias condições de salubridade e conforto e revelando, maioria das vezes, construção e espaços públicos obsoletos e/ou degradados e que, assim sendo, a ARU reporta-se (regra) a áreas urbanas consolidadas e não a áreas de expansão e consolidação urbana através dos meios mais correntes de urbanização e edificação), considerou-se:

1. A área de intervenção inerente a HJF, e sobre a qual existe a perspetiva de realização de uma operação de loteamento, carateriza-se pela existência dominante de um conjunto de edifícios outrora industriais (e, hoje, devolutos) e respetivos logradouros, livres de construção de grande dimensão.  
Quer pela sua natureza, quer pela sua área e localização, esta área de intervenção revela-se muito importante na qualificação da paisagem, do espaço público e sua estruturação de alternativas viárias que contribuirão para a melhoria da circulação viária no “centro da cidade”;  
A intervenção na área em causa realiza-se em função de três opções:
  - a. Construção de uma rede viária que responde duplamente à melhoria da circulação viária global (sem prejuízo de assegurar a acessibilidade às edificações geradas no próprio terreno);
  - b. Construção nova, predominantemente habitacional, numa lógica, dir-se-á, corrente de urbanização;
  - c. Demolição de unidades industriais devolutas em nome da criação de frente urbana para novas construções ou espaço público.
2. A edificação inerente à participação da edisanus reporta a uma construção, hoje, devoluta e que carece / projeta-se de refuncionalização para habitação, numa



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

operação urbanística a decorrer e que perspectiva devolver à cidade edifício melhor preparado para participar na vida urbana;

3. A edificação inerente à participação da emblezart afigura-se oportunidade de refuncionalização e requalificação de um logradouro expressivo que permitirá melhor enquadramento paisagístico, por exemplo, para o centro cultural vila flor e melhor ambiente urbano na sua envolvente.

Assim sendo, reconhece-se que as participações formuladas – e suas realidades físicas subjacentes – representam ora posição intermédia de integração numa ARU, perseguindo os seus objetivos “macro”, mas pressupondo soluções e operações urbanísticas diferenciadas daquela tida como a preferencial (reabilitação), ora construções merecedoras de reabilitação e importantes no meio urbano onde se inserem.

Perante esta leitura e análise, e considerando-se que:

1. Existe um conjunto edificado que, hoje, se perspectiva passível de manutenção / reabilitação e é contíguo à ARU proposta;
2. Existe um conjunto de duas vias perspectivadas na área de intervenção que possibilita a melhoria do ambiente urbano e circulação viária com impacto na área central da cidade;
3. Existe um conjunto de duas vias passível de requalificação – rua colégio militar e avenida d. afonso Henriques;
4. É necessário dar coerência a critérios cartográficos de delimitação de uma ARU, aceitando-se (no caso) o recurso a ruas e limites de logradouro aqueles critérios mais estruturantes de delimitação da ARU

Entendeu-se considerar possível e viável o alargamento da ARU em causa para a área delimitada pela rua colégio militar (e sua margem edificada poente), avenida D. Afonso Henriques, rua da caldeiroa, avenida d. João IV, rua paulo VI e rua comandante José Luís Pina, focada na reabilitação do edificado existente e a manter (mas não no edificado novo e a construir) e na construção de estrutura viária entendida como estruturante. A esta área reconheceu-se a existência de arruamentos que revelam características funcionais e construtivas passíveis de reabilitação e melhoria e um conjunto edificado fito (também) por unidades industriais obsoletas, devolutas e predadoras de logradouro livre, permeável



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

(tanto quanto possível) e qualificado (carecendo assim de uma ação de reabilitação e requalificação.

Identificando-se como ações a priorizar e materializar, quer a requalificação da rua da caldeiroa e avenida d. afonso Henriques, quer a reabilitação e refuncionalização de antigas unidades industriais, logradouros e edifício de caráter mais habitacional, incorpora-se no presente documento os processos de construção inerentes às participações observadas, a saber:

1. HJF, imobiliária, s.a.(duas participações) – processo de construção / pedido de informação prévia 738/18;
2. Edisanus, investimentos imobiliários na saúde, s.a. – processo de construção 1030/86;
3. Emblezart M4 house, lda – alvará de licença de construção 868/77

No final, acredita-se que a alteração realizada acrescenta densidade e consolidação à ARU e à ORU antes realizadas, não modificando (antes acentuando) os princípios, objetivos e ações anteriormente fixadas e que, é convicção, na sua justa e assertiva medida, poderão contribuir para a construção de uma cidade cada vez mais qualificada e contemporânea.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### Anexos

- a. Texto sobre o património edificado



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Localizando-se entre as zonas Sudoeste e Sudeste da cidade de Guimarães, a Área de Reabilitação Urbana da Cidade apresenta-se sempre em declive tendencial para Sul, ao qual não é alheio a Ribeira de Couros, elemento que, em tempos, terá sido o seu principal ponto de aglutinação. De facto, se hoje uma parte significativa deste aquífero se encontra tapado, mormente na zona Sudoeste da ARU, ele teve, noutros tempos, um papel fulcral no desenvolvimento urbano, pois foi em seu torno que floresceu a indústria de curtumes. O facto de ter servido como escoamento de águas sujas, quer os resultantes da transformação de couros quer, muito provavelmente, os dejectos da urbe, levou a que lhe tenha sido dado o atributo de merdeiro ou merdário.

Além da Ribeira de Couros, esta zona cresce em torno de algumas das principais vias de acesso à urbe vimaranense. A Rua de D. João I, antiga Rua de Gatos, servia o acesso a Vila do Conde e, nesse sentido, ao litoral marítimo. A Rua da Caldeiroa, mas também a Rua de Camões (antiga Rua das Oliveiras), permitiam a ligação de Guimarães ao Porto. Já pela Rua de Couros e pelo Campo da Feira fazia-se a ligação para Entre-os-Rios, por um lado, e para Amarante, por outro. A Área de Reabilitação Urbana enquadra-se e é enquadrada por quatro dos principais eixos viários que permitiram a Guimarães que se tornasse num centro político, comercial e de peregrinação religiosa desde a Idade Média. Na verdade, ainda que fazendo parte dos arrabaldes da Vila, por aqui se fazia acesso a quatro das portas da zona muralhada: a Porta da Vila, pela Rua de D. João I; o Postigo de S. Paio (mais tardio), pela Rua de Camões; a Porta da Torre Velha, pela Rua de Couros e, finalmente, a Porta da Senhora da Guia, pelo Campo da Feira.

É, portanto, durante a Idade Média que toda esta zona começa a fixar-se do ponto de vista do traçado urbanístico e, em consequência, desde essa época começam a surgir edifícios que ajudam à perpetuação dessa mesma fixação. Assim, a importância simbólica da Rua de D. João I, cujo nome actual deriva do facto de, nessa rua, antigamente chamada de Rua de Gatos, D. João I ter dado início à sua peregrinação descalça até Nossa Senhora da Oliveira, levou à sua classificação como Imóvel de Interesse Público (Decreto nº 735/74, DG, 1ª Série, nº 297 de 21 dezembro 1974). No seu extremo ocidental encontrava-se a Gafaria de S. Lázaro, onde hoje se encontram a Capela de S. Lázaro e edifícios anexos, datados do Séc. XVII, e o Padrão de S. Lázaro ou de D. João I, do Séc. XVI. No extremo oriental desta Rua, encontramos o Convento de S. Domingos, aí implantado a partir do Séc XIV, cuja igreja se encontra classificada como Imóvel de Interesse Público



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I A  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

(Decreto nº 42 255, DG, I Série, nº 105 de 08 de Maio 1959 / ZEP, DG nº 195 de 22 de Agosto de 1960) e o claustro, integrado no conjunto da Sociedade Martins Sarmento, classificado como Monumento Nacional (Decreto 16-06-1910, DG nº 136 de 23 Junho 1910). Junto a este convento, vemos o edifício setecentista da Venerável Ordem Terceira de São Domingos, com a sua capela. Outros imóveis se destacam neste arruamento ou nas suas proximidades, entre os quais a Casa dos Moreira da Maia, do Séc. XVIII e a Casa dos Ribeiro de Carvalho, hoje cumprindo as funções de Tribunal do Trabalho, que começou a ser construída em 1761. Destaque ainda, porque já foi mencionado aqui, ainda que se encontre noutra artéria da cidade, a Rua de Paio Galvão, para a Sociedade Martins Sarmento, edifício da autoria de José Marques da Silva, ainda que a obra tenha sido terminada por Moreira da Silva, e que engloba, como se viu, parte do antigo Convento de S. Domingos.

Na zona mais ocidental da ARU, na Rua das Lameiras, localizam-se as Oficinas e Fornos da Cruz de Pedra, conjunto edificado que atesta a antiga tradição vimaranense de fabrico cerâmico, actividade hoje totalmente em desuso. Na mesma Rua, podemos ver algo de singular: os antigos candeeiros públicos, construídos em pedra e na sua extremidade sul, no Largo da Cruz de Pedra, encontramos o Cruzeiro dedicado ao Senhor da Agonia, obra reedificada em 1874.

Daqui, em direcção ao centro da Cidade, segue-se pela Rua da Liberdade e Rua de Camões, antigamente Rua da Alegria. Encontramos, desde logo, aqui, o pequeno Oratório do Senhor do Bonfim, anterior a 1864, data em que foi restaurado pelos seus devotos. Destaque, em seguida, para a Casa de Cimões, palacete de dois pisos construído pela família Pinto Coelho durante o Séc. XVIII e, pouco mais adiante, na Rua de Bento Cardoso, o Convento de Santa Rosa de Lima, também denominado como “das Dominicas”. Trata-se de um convento de fundação seiscentista reformulado a partir de 1725 pela Madre Priora Catarina das Chagas. De mencionar, ainda, o conjunto de casas seiscentistas que se encontram logo ao princípio da Rua de Camões, atestando uma reforma das habitações medievais aí previamente existentes.

Segue-se um novo arruamento, a Rua da Caldeiroa, também ela uma importante artéria de acesso à cidade. Destaque, aqui, em primeiro lugar para a Casa dos Lobato, interessante palacete de planta em L, datável da segunda metade do Séc. XVIII. Praticamente nas suas traseiras, dentro do quarteirão, o conjunto industrial de Fábrica de



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Curtumes da Caldeiroa, cuja fundação será, provavelmente, anterior ao Séc. XX, mas para a qual possuímos registos directos de reformulação a partir do dealbar deste último século. Retornando à Alameda de São Dâmaso, daqui parte a Rua de Vila Flor, que dá acesso privilegiado para a área de Couros, onde podemos encontrar o Oratório do Senhor da Boa Esperança e da Boa Sentença, restaurado em 1754 pelos seus devotos e habitantes da rua. Entramos, então, na chamada zona de Couros, área em vias de classificação para a qual se promove, de momento, a integração na Lista de Património Mundial da UNESCO. Aqui se encontram os diversos conjuntos industriais, formados pelos tanques e edifícios com os seus característicos sequeiros no primeiro andar. As Fábricas Âncora, do Cidade, Freitas e Fernandes e da Ramada, por exemplo, foram já alvo de reabilitação, albergando hoje instituições com funções tão diversas como centros de formação superior, centros de apoio social ou instituições museológicas. No Largo do Cidade, o palacete onde residiu o proprietário de uma das mais importantes instalações fabris do final do Séc. XIX e inícios do XX, alberga hoje a Pousada da Juventude. Próximo deste imóvel, na antiga Rua de Além Couros, vemos o pequeno Oratório do Senhor da Piedade, fundado na segunda metade do Século XIX.

Desde a Rua da Ramada, dirigindo-nos para norte, confronta a ARU com o Campo da Feira, zona ajardinada da cidade, icónica e fotogénica. Daí, pela Alameda de São Dâmaso, chegamos ao Convento e Venerável Ordem Terceira de São Francisco, conjunto monumental alvo de diversas classificações: os frescos, entretanto removidos (Decreto nº 30762, DG nº 225 de 26 de setembro 1940); a igreja quatrocentista (Decreto nº 39 175, DG, I Série, nº 77 de 17 abril 1953) e a área conventual e da Ordem Terceira, incluindo a capela desta última (Dec. nº 735/74, DG, I Série, nº 297 de 21 dezembro 1974). No terreiro fronteiro ao convento, em tempos conhecido como das Carvalhas de S. Francisco, deparamo-nos com o cruzeiro quinhentista, também ele Imóvel de Interesse Público (Decreto nº 45 327, DG, I Série, nº 251 de 25 outubro 1963). Seguindo para oeste, encontramos o Largo do Trovador, na área norte da zona de Couros, recentemente reabilitado, e, nas suas proximidades, o conjunto habitacional conhecido como Ilha do Sabão.

Destaque final merecem dois imóveis, localizados em zonas distintas. Em primeiro lugar, a Basílica de São Pedro do Toural, obra iniciada em 1737 e terminada, ainda que não tendo ficado completa, já em pleno Séc. XIX. Depois, na zona mais meridional da Área de



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Reabilitação Urbana, o Palácio de Vila Flor, edifício oitocentista, originalmente da família Carvalho, com jardim em três patamares, de onde se consegue ter uma vista privilegiada para a cidade de Guimarães.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## Anexos

- b. Elementos gráficos sobre a ARU
  - i. Áreas e edifícios classificados
  - ii. Carta de risco
  - iii. Edifícios de uso coletivo
  - iv. Estado de conservação
  - v. Número de fogos

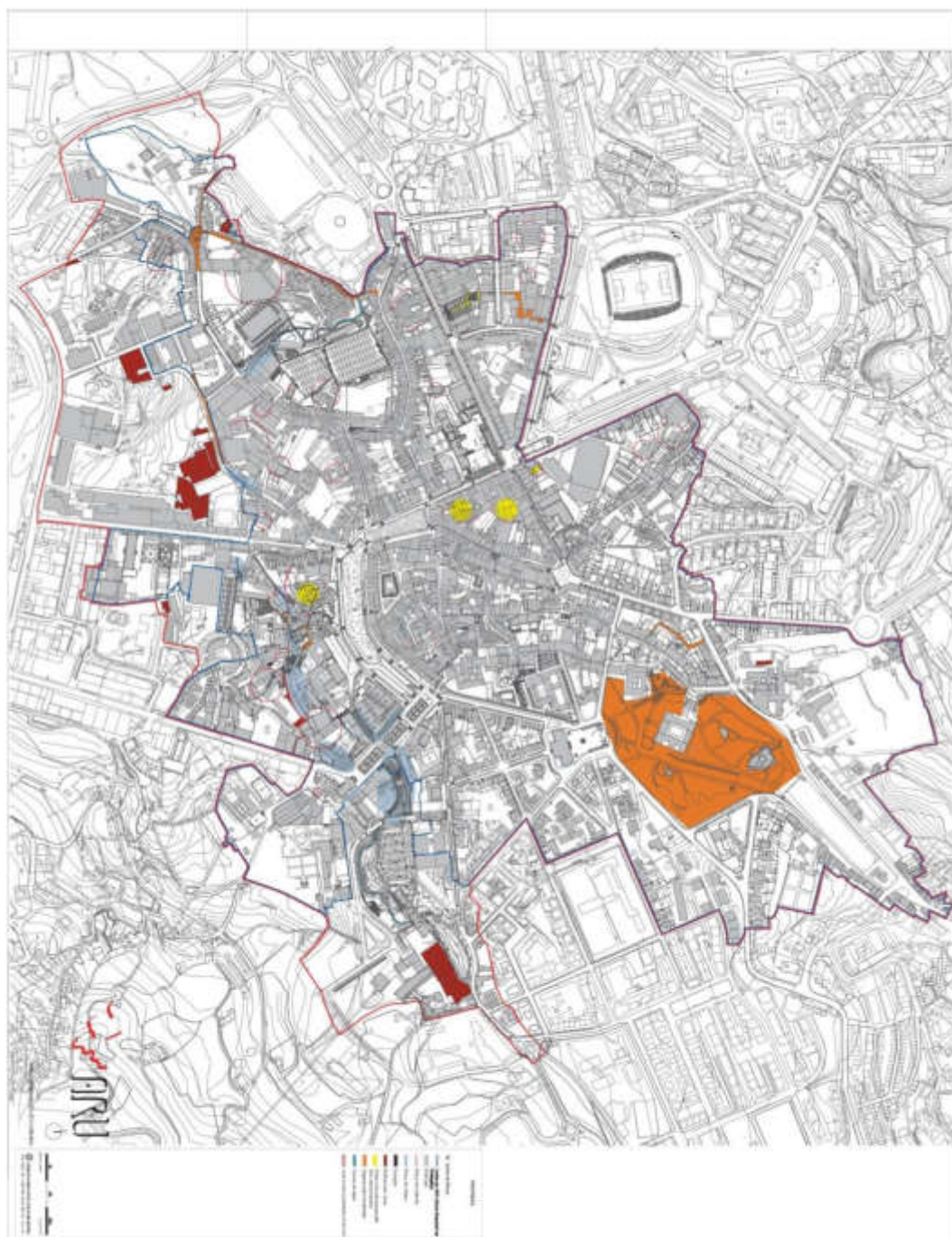


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
**SETEMBRO '19**





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
**SETEMBRO '19**





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA  
**SETEMBRO '19**





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

## Anexos

### c. Projetos

- i. Listagem das intervenções realizadas e a realizar
- ii. parque de estacionamento de Camões  
quarteirão de Camões  
relação da ARU e quarteirão de Camões  
estado de conservação dos imóveis  
espaços públicos reabilitados  
imóveis de valor patrimonial  
imóveis reabilitados  
caraterização tipológica dos imóveis  
número de pisos  
ficha síntese
- iii. reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem  
Avenida  
ficha síntese
- iv. reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação  
da Universidade das Nações Unidas (EGOV)  
ficha síntese
- v. reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de  
Lima  
ficha síntese
- vi. reabilitação e reperfilamento da rua D. João I  
ficha síntese
- vii. **reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta  
do Costeado**  
**ficha síntese**
- viii. **requalificação da zona das hortas**  
**ficha síntese**
- ix. **requalificação dos antigos fornos de cruz de pedra**  
**ficha síntese**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**listagem das intervenções realizadas e a realizar**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Projetos (intervensões inseridas na ARU / ORU em causa)

4. parque de estacionamento de Camões
5. Reabilitação e refuncionalização do edifício jordão e garagem Avenida
6. Reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da universidade das Nações Unidas (EGOV)
7. Reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima
8. Reabilitação e reperfilamento da rua D. João I
9. Criação de espaço público através d ocupação do terreno situado entre os equipamentos CCVG e ID
10. Reabilitação e requalificação da rua da Caldeiroa
11. Reabilitação e requalificação da rua das Lameiras
12. Reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado
13. Requalificação da zona das hortas
14. Requalificação dos antigos fornos da cruz de pedra

Intervenções realizadas na área sujeita à ARU / ORU em causa

1. centro cultural vila flor
2. complexo multifuncional de couros
3. cantina económica
4. rua da liberdade e rua de Camões
5. campurbis – requalificação do espaço público
6. campurbis – instituto de design
7. campurbis – centro avançado de formação pós-graduada
8. campurbis – centro de ciência viva
9. mercado municipal
10. feira semanal
11. reperfilamento da rua padre Gaspar Roriz
12. intervenções em espaço público
13. rede ciclável (primeira fase)

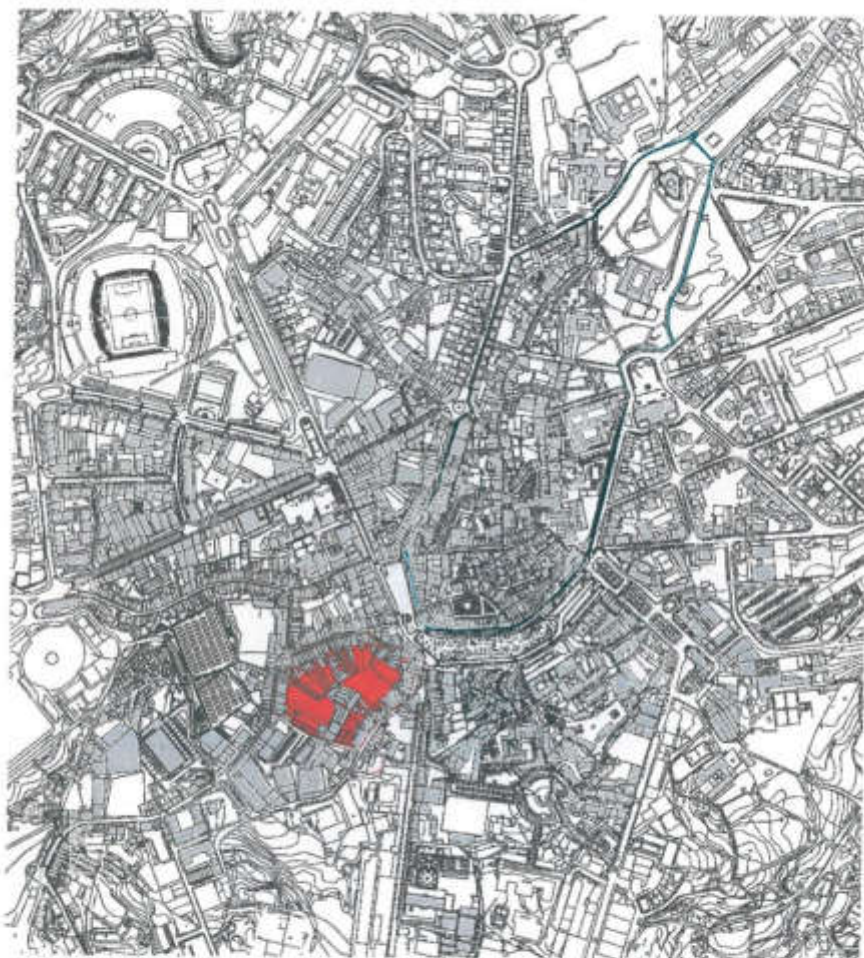





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**parque de estacionamento de Camões**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



 **Área de área de intervenção do projeto - 2019**  
 **Área de área de reabilitação urbana - 2019**  
 **Área a beneficiar com a melhoria da rede de transportes**



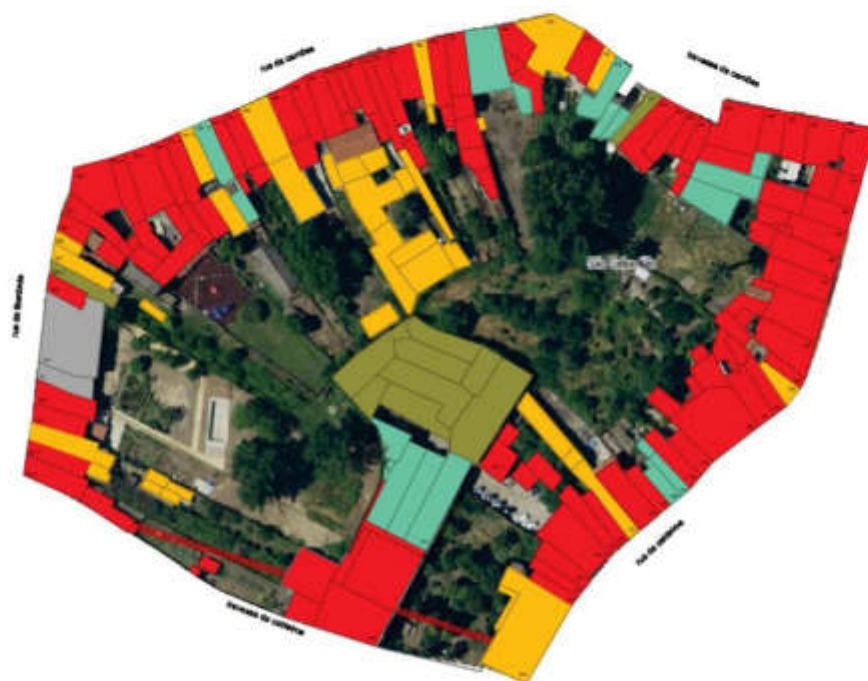
Operação de Reabilitação Urbana - Área de Reabilitação Urbana do Centro da Cidade (Rua D. João I à Zona de Couros)  
 plano de implementação

escala 1:5000 30/09/2019

2



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA : ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 planta do estado de conservação dos imóveis

escala

Julho, 2018

3



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



 Espaço público a reabilitar

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE - RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 planta de espaços públicos a reabilitar

escala ———

junho 2016

4



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



- 1 - CONJ. TIPOLOGICO DO SEC. XVII
- 2 - CASA FREITAS DO AMARAL
- 3 - CASA DOS PAIS DO AMARAL
- 4 - CASA DO CONHELHEIRO LOBATO



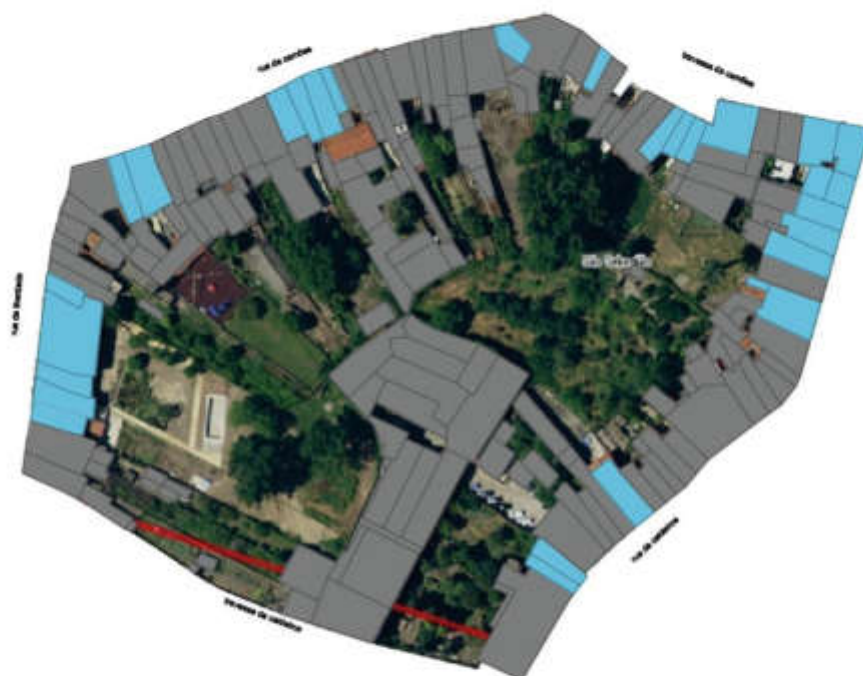
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE - RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 planta de imóveis de valor patrimonial

ESCALA

Junho 2018



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



IMÓVEIS REABILITADOS

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 Imóveis reabilitados

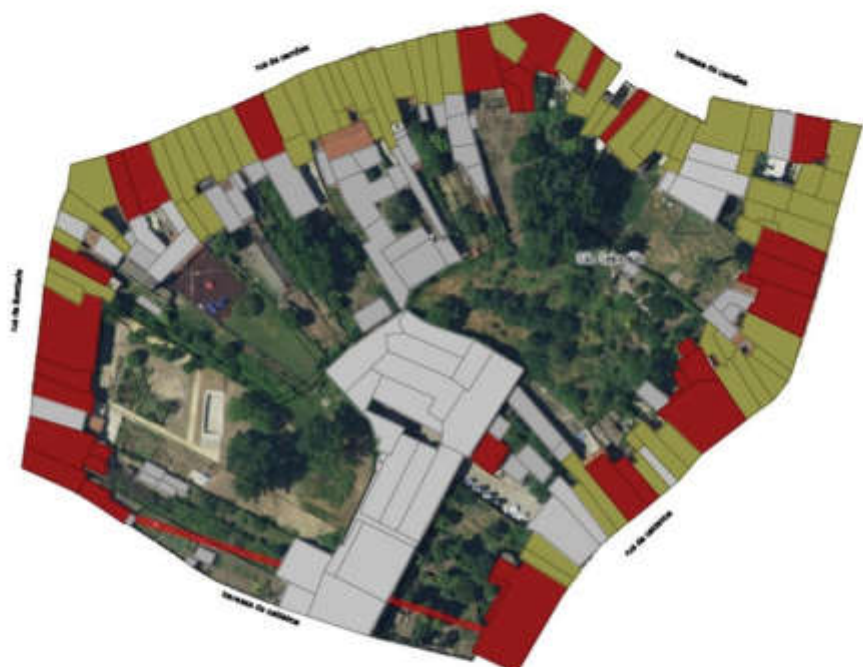
escala

Julho, 2016

6



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



- PAREDES DO SÉCULO XX
- PAREDES CANTARELA DE GRANITO E PISO EM "RODIZIO"
- CASA CONSTRUÍDA INTEGRALMENTE EM GRANITO
- CASAS NOBRES URBANAS DE TRANSIÇÃO SÉCULO XVIII - XIX
- PAREDES REVESTIDAS A "AZULEJO" (QUADRADOS VIGRADOS) DO SÉCULO XXI
- PAREDES REVESTIDAS A "AZULEJO" (QUADRADOS VIGRADOS) DO SÉCULO XX
- MÓVEIS DISSONANTES
- FÁBRICAS ANTIGAS EM GRANITO, BETÃO E BLOCOS



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 caracterização tipológica dos imóveis

escala: ———

Julho, 2018

7



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



NÚMERO DE PISOS

- 1 piso
- 2 pisos
- 3 pisos
- 4 pisos



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 planta identificativa do número de pisos

escala

Julho, 2018

8



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
 ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
 CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À  
 ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA - ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE: RUA D. JOÃO I À ZONA DE COUROS  
 planta com indicação do estacionamento previsto

escala ———

Julho, 2016

9



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

PARQUE DE ESTACIONAMENTO DE CAMÕES

freguesia / localização / implantação

Oliveira, S. Paio e s. sebastião , quarteirão formado pela rua de Camões, travessa de Camões, Rua da Caldeiroa, Rua da Liberdade, antiga fábrica LAUDA e vários logradouros particulares

área de construção

edifício: 9100m<sup>2</sup>; exterior público: 4895m<sup>2</sup>

fase de desenvolvimento atual

**obra**

programa de realização (obra)

**Conclusão e Abertura: junho 2019**

programa de financiamento previsto

Portugal 2020; instrumento financeiro para a reabilitação e revitalização urbanas (IFRRU 2020), fundo JESSICA

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

€ 4.822.500,00



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### memória descritiva síntese da intervenção

A zona para onde agora se realiza este projeto situa-se á ilharga das zonas “nobres” da cidade histórica, isto é, da cidade intramuros e da sua grande praça exterior – o Toural - sendo contornado pelas ruas de Camões e da Caldeiroa que prolongam este centro e ligam-no ao território adjacente.

O quarteirão integra-se numa malha urbana consolidada do ponto de vista tipológico e morfológico evidenciando em alguns casos, exemplares de boa qualidade, integrando conjuntos onde a coerência formal se destaca pela sua qualidade arquitetónica.

O programa pode resumir-se, a um parque de estacionamento coberto com cerca de 450 lugares, com IS de apoio, arrecadação e portaria/controlo de entradas e saída de automóveis.

O novo edifício preconizado implanta-se estrategicamente nas áreas ocupadas por edifícios industriais ocupando também com parcelas maiores, os logradouros grandes, deixando livre os (muitos) logradouros de pequena dimensão que sustentam o uso tradicional dos lotes.

Esta estratégia pretende induzir um efeito multiplicador de contágio da intervenção aos demais edifícios situados na envolvente, já que põe o maior número possível de propriedades em contacto com os espaços interiores do quarteirão.

O quarteirão em que se intervém regista um conjunto considerável de caminhos e percursos (hoje) desativados, que se prevê converter numa rede de novos atravessamentos pedonais, reestabelecendo os usos de caminhos e servidões, perdida ao longo do tempo.

A intervenção proposta resulta num edifício de quatro níveis que se distribui em dois volumes de três andares, aproveitando a pendente do terreno e a atual cêrcea do edificado pré-existente (edifícios fabris existentes) tirando vantagem desta na criação de uma volumetria equivalente.

Este projeto tem como fim último a preservação e consolidação de um património, e pretende enquadrá-lo no âmbito da reabilitação e da reconversão de uma parte substantiva da cidade.



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**reabilitação e refuncionalização do edifício Jordão e garagem Avenida**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

REABILITAÇÃO E REFUNCIONALIZAÇÃO DO EDIFÍCIO JORDÃO E GARAGEM  
AVENIDA (PARA ESCOLA DE MÚSICA, ARTES PERFORMATIVAS E VISUAIS)

freguesia / localização / implantação

Urgezes, parcela delimitada a nascente pela alameda do campurbis, a norte pela rua vila flor e a poente pela Av. D. Afonso Henriques, antigo edifício do teatro Jordão e antiga garagem Avenida

área de construção

edifício: 10.951m<sup>2</sup>; exterior público: 496m<sup>2</sup>

fase de desenvolvimento atual

**Obra**

programa de realização (obra)

**Conclusão e Abertura: 2020**

programa de financiamento previsto

Portugal 2020 (PEDU – PARU)

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

€ 12.831.806,17



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### memória descritiva síntese da intervenção

A intervenção tem como base para a realização do projeto, o edifício do antigo Teatro Jordão e Garagem Avenida, ícones da vida ativa da cidade num passado recente.

Pretende-se com esta intervenção a reabilitação e refuncionalização da estrutura edificada em questão, no sentido da valorização do património arquitetónico e ao mesmo tempo cultural da cidade. Pretende ainda potenciar o favorecimento de condições locais para a difusão e formação da arte (no seu sentido mais amplo) tida como cerne e veículo de desenvolvimento e qualidade de vida da cidade e dos seus cidadãos.

Tendo por mote a reabilitação e adaptação destes edifícios singulares, em que o Teatro Jordão é peça central pelo forte valor afetivo com a cidade, a intervenção em causa suporta-se no conceito subjacente ao mesmo (peça de relevância na esfera da cultura da cidade) e estrutura-se na assertividade da ideia-chave definida: criação de um edifício voltado a atividade formativa nas artes, reconvertendo edifícios emblemáticos para a cidade.

#### fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**reabilitação da antiga fábrica Freitas & Fernandes para instalação da Universidade  
das Nações Unidas (EGOV)**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

CONCLUSÃO DA REABILITAÇÃO DA ANTIGA FÁBRICA FREITAS & FERNANDES  
PARA INSTALAÇÃO DA UNIDADE DAS NAÇÕES UNIDAS (EGOV)

freguesia / localização / implantação

Oliveira, S. Paio e S. Sebastião, edifício situado entre a rua vila flor, alameda de campurbis  
e travessa de antiga fábrica de Freitas & Fernandes (edifícios nascente e norte)

área de construção

edifício: 1472m<sup>2</sup>; exterior público: 1355m<sup>2</sup>

fase de desenvolvimento atual

projeto de execução

programa de realização (obra)

Início: 2019; Conclusão e Abertura: 2020

programa de financiamento previsto

Portugal 2020 (PEDU – PARU)

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

€ 891.717,47



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### memória descritiva síntese da intervenção

A intervenção perspectivada na presente intervenção visa suprir a falta de condições para se instalar um conjunto de novas valências no complexo edificado da fábrica Freitas e Fernandes, designadamente no edifício fronteiro ao denominado centro de formação pós graduado, o qual abre assim portas para a instalação do Instituto da Universidade das Nações Unidas e a Agência para a Modernização Administrativa.

A intervenção adivinha-se como sendo o reflexo da envolvente, quer na singularidade da intervenção, quer na necessária salvaguarda do património edificado já que se trata de um complexo inserido em atual zona de proteção à área classificada como área de Património da Humanidade, também ela hoje candidata a esse título.

O projeto prevê desenvolver-se em três vetores principais:

- Recuperação do edifício degradado com vista à instalação de novas funcionalidades correspondentes a dois organismos autónomos com programas específicos.
- Manutenção da imagem e o património, e bem assim, o conceito do conjunto edificado em que a infraestrutura irá funcionar;
- Garantir sustentabilidade ao funcionamento, operacionalidade e durabilidade do edifício, não obstante as condicionantes decorrentes da utilização dos materiais e técnicas construtivas coordenadas pela Divisão do Centro Histórico na prossecução da salvaguarda do interesse público e do património físico e imaterial.

#### fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**reabilitação e refuncionalização do convento de Santa Rosa de Lima**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

REABILITAÇÃO E REFUNCIONALIZAÇÃO DO CONVENTO DE SANTA ROSA DE LIMA

freguesia / localização / implantação

Oliveira, S. Paio e S. Sebastião

edifício: 1190m<sup>2</sup>; exterior público: 0 m<sup>2</sup>

fase de desenvolvimento atual

previsto

programa de realização (obra)

Início: 2018; Conclusão e Abertura: 2019 / 2020

programa de financiamento previsto

Portugal 2020

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

€ 1.320.962,00

memória descritiva síntese da intervenção



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

O edifício do antigo Convento de Santa Rosa de Lima configura uma estrutura de arquitetura erudita situada em plena Zona de Especial de Proteção Patrimonial e que encerra história. Hoje utilizada por algumas associações de índole cultural o edifício apresenta-se muito degradado e a carecer de intervenção de restauro e reabilitação.

Pela sua localização, dimensão e características, o antigo convento da Rosa Lima, é património da cidade de Guimarães à espera de nova refuncionalização e utilização.

Igualmente, este edifício revela uma localização privilegiada na cidade, enquanto elemento de transição entre o centro e a componente de abastecimento urbano (feira e mercado), possuindo uma relação franca com o recinto da feira semanal (que abre a perspetiva para múltiplos usos).

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**reabilitação e reperfilamento da rua D. João I**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

REABILITAÇÃO E REPERFILAMENTO DA RUA D. JOÃO I

freguesia / localização / implantação

Creixomil

área de construção

edifício: 0m<sup>2</sup>; exterior público: 4.274m<sup>2</sup>

fase de desenvolvimento atual

projeto

programa de realização (obra)

Início: 2018; Conclusão e Abertura: 2019 / 2020

programa de financiamento previsto

Portugal 2020

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

€ 778.835,50

memória descritiva síntese da intervenção



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

A ideia conceptual para a área de intervenção que se apresenta incide essencialmente, na política de reabilitação que caracteriza a dinâmica do Município de Guimarães.

A estratégia desenvolve-se através da definição do perfil da rua, estabelecendo-se e definindo-se a área acometida ao peão e automóvel, propondo-se um redesenho urbano e respetiva repavimentação, ao mesmo tempo que se importam os conceitos e estratégias utilizados já anteriormente em intervenções de natureza similar ao nível do denominado centro histórico.

A intervenção incide sobre o reajuste funcional e programático do espaço público passando na sua essência pela disciplina do canal de circulação com o intuito de priorização da circulação pedonal ao mesmo tempo que inferioriza a travessia rodoviária. A partir da zona da rua Dr. Bento Cardoso, a via é transformada numa plataforma de nível, com uso mecânico e pedonal e estacionamento lateral destinado a pessoas com mobilidade condicionada.

No largo onde se situa o Padrão de S. Lázaro, a proposta propõe o reforço da identidade deste padrão – elemento arquitetónico responsável pelo ambiente e relevância do local – através da interdição do estacionamento.

Como paradigma da intervenção, já patente em diversos pontos da cidade, é proposta a adoção da calçada à portuguesa com uma guia central em granito para a zona de circulação viária e nos passeios o lajeado de granito.

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**reabilitação, refuncionalização e ampliação do edifício da quinta do Costeado**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

**REABILITAÇÃO, REFUNCIONALIZAÇÃO E AMPLIAÇÃO DO EDIFÍCIO DA QUINTA DO  
COSTEADO**

freguesia / localização / implantação

**Creixomil**

área de construção

**edifício: 2.580 m2 (existente) + 4.389,00 m2 (estimada como construção nova); área  
exterior: 25.000 m2**

fase de desenvolvimento atual

**concurso para adjudicação do projeto de execução**

programa de realização (obra)

**Início: 2019; Conclusão e Abertura: 2020 / 2021**

programa de financiamento previsto

**Portugal 2020**

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

**€ 8.842.488,64**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

#### memória descritiva síntese da intervenção

Através da presente operação urbanística, pretende-se a materialização das instalações físicas da escola superior de hotelaria e turismo (ESHT) a instalar na cidade de Guimarães. Visando responder à afirmação do IPCA como elementos incontornável na região e no norte de Portugal, nas vertentes de ensino associadas ao turismo e hotelaria, esta escola orienta-se para o ensino superior e investigação aplicada nas áreas de hotelaria, turismo e inovação alimentar.

Inspirado num modelo de aprendizagem em contexto real e no princípio “learning by doing”, esta unidade de ensino com um desejado envolvimento da comunidade.

Desejando-se subjacente a esta mesma unidade de ensino um ambiente construído singular e uma integração na cidade de forma alargada e enriquecedora para ambos (equipamento e cidade), o equipamento escolar perspectivado encontra na denominada quinta do Costeado um contexto físico e territorial coerente e disponível para a sua efectiva concretização.

Com uma área generosa e uma localização privilegiada, quer na sua exposição paisagística, quer na possível relação com a horta pedagógica, quer na confrontação directa com parte da rede de percursos partilhados (ciclovía) prevista, quer ainda como possível parte integrante de um corredor verde que favorecerá a ligação “verde” da Penha à veiga de Creixomil, esta área afigura-se de forte potencial urbanístico e paisagístico, podendo a sua requalificação e reutilização com fim público contribuir para a concretização dos objectivos municipais ao nível ambiental, actividade económica, inovação e investigação...

Perseguindo a relação e conjugação da sua funcionalidade, de uma qualidade arquitectónica e construtiva que alie o respeito patrimonial e a visibilidade da construção contemporânea, a preservação do bem natural em presença com a inovação no tratamento energético, gestão de resíduos e água, a escola hotel em causa deverá afirmar-se pela sua capacidade de verdadeira regeneração urbana, ou seja, juntar e potenciar a requalificação física do território à sua valorização social, económica e cultural, acrescentando valor à área urbana central do território vimaranense (que conhece neste equipamento a oportunidade de se expandir para poente e incorporar áreas tidas como

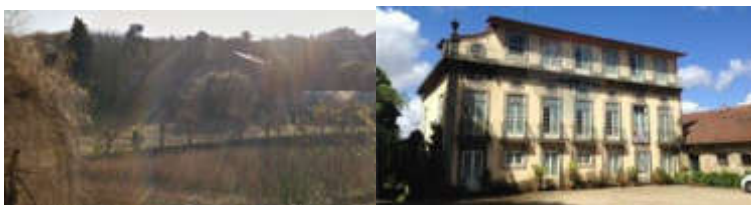


OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

periféricas – como o bairro do salgueiral – ou subaproveitadas – como a envolvente do multiusos – mas que, verdadeiramente, hoje, são parte indiscutível da cidade).

(“memória descritiva” do caderno de encargos do procedimento concursal para adjudicação do projeto)

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**requalificação da zona das hortas**



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

**REQUALIFICAÇÃO DA ZONA DAS HORTAS**

freguesia / localização / implantação

**União de freguesias de oliveira, s. paio e s. sebastião**

área de construção

**exterior público: 10.000,00 m2 (aproximadamente)**

fase de desenvolvimento atual

**executada**

programa de realização (obra)

**disponibilizada ao público**

programa de financiamento previsto

**Portugal 2020**

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

**€ 2.850.102,13**

memória descritiva síntese da intervenção



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS DE MODO A INCLUIR  
AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

“Esta intervenção esconde na sua base o intuito claro e inequívoco de regeneração urbana, de modo a acabar com comportamentos sociais e usos abusivos, patentes numa área, que esconde um potencial urbano e paisagístico impar.

A intervenção na rua Dr. José Sampaio prevê o reperfilamento da rua, dotando-a de qualidade urbana voltada para o peão, onde se privilegiam as relações com a vegetação, os passeios de maior dimensão, a diferenciação de espaços, que se julgam contribuir de forma inequívoca para a extensão dos parâmetros de qualidade patente no centro, ao mesmo tempo que tornam o percurso mais agradável ao peão.

Ainda nesta rua, prevê-se a reformulação da interceção com a avenida Cónego Gaspar Estação (onde atualmente existe uma rotunda) de modo a melhor disciplinar os circuitos viários e estabelecer a hierarquia considerada mais ajustada aos fluxos urbano, numa atitude e desenho simplicista e funcional.

A intervenção na rua Rei Pegú, sendo ambiciosa, prevê a alteração do atual perfil, dotando-a de características de alameda de modo a garantir a continuidade e extensão das zonas verdes ligando-as e criando diversos momentos/referências ao peão. Na realidade, esta “alameda” esconde o estacionamento de autocarros que hoje se tem como necessário pelo operador de transportes urbanos, afastando estes elementos desagradáveis no contexto e preocupação “verde/ecológica” que a intervenção também tem por trás.

De referir será, que esta intervenção tem já como suporte uma primeira ação que foi a criação das bacias de contenção a montante e jusante do edifício das hortas onde a adoção de áreas de impermeabilização menor, capacitando o solo urbano de melhores características e capacidade de drenagem – forte contributo nas alterações climáticas que tem vindo a acontecer, se revelam estratégia indubitável para a minimização das inundações na área baixa da cidade, nomeadamente, na zona de couros.

Neste mesmo sentido surge também a reformulação do atual recinto do parque de estacionamento, ao ser proposto para o seu revestimento um material semipermeável e a adoção de grelhas de enrelvamento que têm como intuito, provocar o efeito do retardamento da entrada de água nos órgãos de drenagem tradicionais, que conduzem à descarga direta na ribeira.” (memória descritiva do projeto)



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

projeto / intervenção

**REQUALIFICAÇÃO DOS ANTIGOS FORNOS DA CRUZ DE PEDRA**

freguesia / localização / implantação

**União de freguesias de oliveira, s. paio e s. sebastião**

área de construção

**401,30 m2**

fase de desenvolvimento atual

**a executar**

programa de realização (obra)

**a realizar**

programa de financiamento previsto

**Portugal 2020 (ou outro programa similar e em vigor à data da execução)**

Valor global de investimento (terreno, projeto, obra, equipamento)

**€ 615.000,00**

memória descritiva síntese da intervenção



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

“ara o conjunto edificado, pretende-se a preservação da sua autenticidade e identidade, seus materiais e técnicas de construção tradicionais, e a manutenção do espírito do lugar. Pretende-se dotar estes edifícios e corpo de alma e não apenas de corpo, que seja uma intervenção de conservação pouco intrusiva, salvaguardando-se a originalidade dos materiais e a transmissão da expressão cultural histórica do edifício às gerações futuras.”

fotografias / imagens virtuais





OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

**editais 1021/2018, diário da república, 2ª série, nº 210, 31 outubro '18**

ção 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 a melhoria significativa da área de uso pedonal, nomeadamente a rua Francisco Agra e adjacências;
- 2 — Arranjo urbanístico com implementação do percurso pedonal no “adarmo”, tramo da muralha de Guimarães;
- 3 — Reabilitação e refuncionalização da antiga “Torre da Alfândega”;
- 4 — Reabilitação de edifícios e equipamentos expressivos no dimensão física e funcional, nomeadamente “antiga escola de Santa da Luzia” e “sede do C.A.R.”;
- 5 — Reabilitação e melhoria da qualidade construtiva e funcional do parque edificado e equipamentos (nomeadamente aqueles de idade mais avançada).

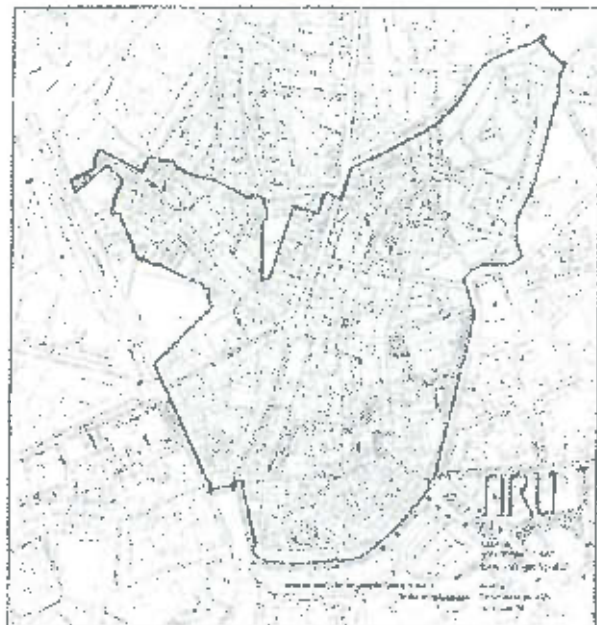
#### (Alguns) Promotores/Parcerias das Intervenções

Câmara Municipal de Guimarães;  
Administração central e Junta de Freguesia da cidade;  
Empresas municipais e instituições religiosas;  
Famílias e Associações locais (Instituições particulares de segurança social, Escolas...);  
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 regeneração da área central da cidade.

#### ANEXO

##### Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta (ampliação e redefinição)



311740118

Edital n.º 1021/2018

Domingos Bragança Salgado, Presidente da Câmara Municipal de Guimarães, nos termos e para os efeitos do disposto no n.º 4 do artigo 13.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, diploma que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, torna público que a Assembleia

Municipal, em sua sessão de 25 de setembro de 2018, deliberou aprovar uma proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião ordinária de 2 de agosto de 2018, que procede à alteração e ampliação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro da cidade: Rua do D. João I à Zona de Contos de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra, conforme documentos em anexo — memória descritiva e planta. Para constar e devidos efeitos, será este edital afixado nos Paços do Município, publicação na 2.ª série do Diário da República e no sítio da internet em [www.cm-guimaraes.pt](http://www.cm-guimaraes.pt).

17 de outubro de 2018. — O Presidente da Câmara, Dr. Domingos Bragança.

#### Memória descritiva

Área de Reabilitação Urbana do centro da cidade:  
Rua do D. João I à Zona de Contos  
de modo a incluir as zonas das hortas e Cruz de Pedra

#### Enquadramento legal

O regime jurídico da reabilitação urbana (RJRU), enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012, de 14 agosto, perspetiva a constituição de «áreas de reabilitação urbana» (ARU) enquanto «áreas territorialmente delimitadas que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência das edificações, 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 sistémica» (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 ARU 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 de sua prioridade que encontra nas ARU 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 polioétrico reconhecido a Guimarães, a reabilitação e aprofundamento do espaço público enquanto polo 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 clareira 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);  
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 construtivo 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 perspectivas;
- 4 — Importância e impacto de áreas/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 sinóptica da área definida

De área igual a 60,60 ha (área total que corresponde à área sujeita à ARU antes aprovada — 57,20 ha — e à área agora acrescentada — 3,40 ha), esta zona territorial situa-se localizada na área central da cidade e adjacente à zona de Centros, zona esta já sujeita a uma área de reabilitação urbana.

Para zona, a crescer e acrescentar à mencionada área de reabilitação urbana já em vigor, e correspondentemente designada como zona das Hortas, é uma área que, ao longo do tempo, foi sofrendo intervenções e um processo de urbanização e edificação que permitiu perspetivar o crescimento da cidade para este quadrante.

Hoje, fortemente caracterizada pela presença do teleférico (ligação da colina baixa da cidade à Pórtia) e por uma função maioritariamente de estacionamento automóvel (que retira vitalidade e dinamismo urbano porque exclusiva e «fichada»), 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 figura-se um espaço da cidade de forte potencial de uso público, 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 especial.

Em complemento com o atrás descrito, engloba-se também nesta mesma ARU a área que entre a denominada Cruz da Pedra e a denominada «Quinta da Costeira», cujo edifício máx. apresenta valor patrimonial e paisagístico que importa valorizar.

A redefinição especial última realizada visa contemplar e englobar realidades territoriais e edificadas muito específicas, tentando, assim, suprimir a não inclusão de tais realidades na anterior ARU. São estas realidades: bairro Amadeu Miranda, bairro habitacional, adjacente à zona de Centros, e que apresenta uma realidade tipológica e de enquadramento urbanístico particular; antiga fábrica Arquinho e fábrica Campeão Português, unidades industriais edificadas muito expressivas e que encerram uma relação de afetividade forte com a população local e uma presença territorial marcante (podendo ser: — a respetiva reabilitação — alavancas fortes para a respetiva valorização das envolventes de mesmas); conjunto edificado adjacente ao centro comercial S. Francisco e que se afigura determinante para a reabilitação e valorização do quarteirão onde se inserem (constituindo frente de construção expressiva para o largo República da Brasil).

Mais do que introduzir princípios ou critérios novos, e implicar ajustamentos aos benefícios fiscais antes fixados, a redefinição agora preconizada visa confirmar e consolidar os mesmos princípios e critérios, desejando-se que sejam, por si só (ou em integração) afirmarem-se motores de reabilitação e indução de um espaço urbano qualificado.

### Objetivos gerais e específicos

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

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 de 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 (ERF) e RRU) um conjunto de benefícios fiscais que deverão ser aplicados quando se observar:

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 (industrias, armazéns guardadores de mado, 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 equitativa e não «operativa», 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 imóveis (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, identificar-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 do 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 do Dr. José Sampaio;

3 — Reabilitação e refuncionalização de antigas unidades industriais e outros edifícios significativos;

4 — Reabilitação de edifícios e equipamentos expressivos na dimensão física e funcional — edifício do colégio de Vila Fouca, complexo da Irmandade Santos Passos, casa das Hortas, fornos da Cruz do Pedra, edifício mãe Quinta do Costado, entre outros;

5 — Melhoria das condições funcionais e de desamparo do teleférico;

6 — Reabilitação e melhoria da qualidade construtiva e funcional do parque edificado e equipamentos (nomeadamente aqueles de idade mais avançada);

7 — Possibilidade e fomento da reabilitação e requalificação de unidades edificadas de caráter industrial muito copiosas, quer pela respetiva dimensão, quer pela relação afetiva e "histórica" estabelecida com a cidade;

8 — Favorecimento e incentivo a ações de reabilitação urbana em conjuntos edificados específicos e que revelam características singulares (como por exemplo o bairro Amedeu Miranda).

#### (Alguns) promotores/parceiros das intervenções

Câmara Municipal de Guimarães;

Administração central e Junta de Freguesia da cidade;

Empresas municipais e instituições religiosas;

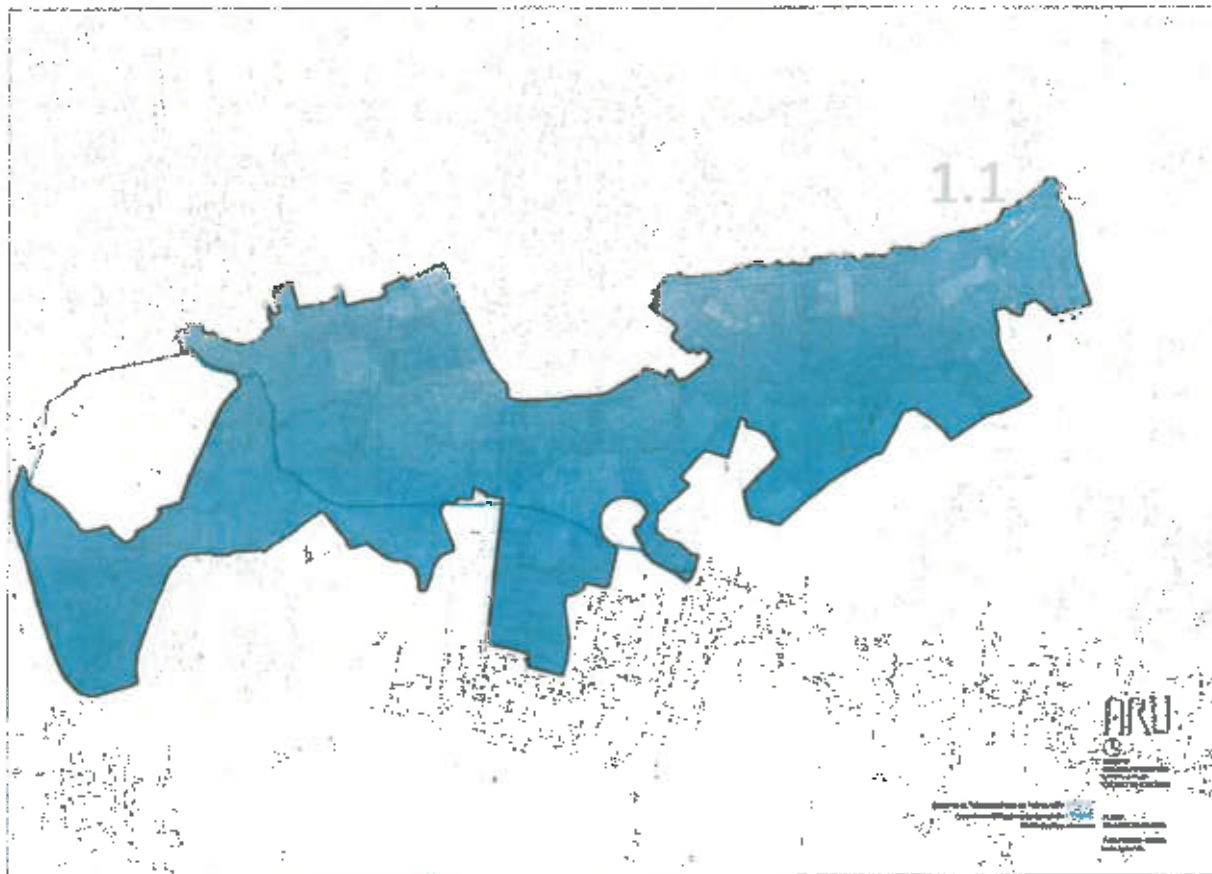
Entidades e Associações locais (Instituições particulares de segurança social, Escuteiros ...);

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 regeneração da área central da cidade.

#### ANEXO

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



311740101

#### MUNICÍPIO DE LAGOA (ALGARVE)

##### Edital n.º 1022/2018

O Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, Francisco José Malveiro Martins;

torna público, que de acordo com as deliberações da Câmara Municipal de 17 de julho e a Assembleia Municipal de 26 de setembro, ambas do corrente ano e em cumprimento do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, submete-se a consulta pública, pelo prazo de 30 dias, a contar da data da publicação do presente Edital na 2.ª série do *Diário da República*, a Proposta de Alteração ao Regulamento de Incentivo à Natalidade.

Mais torna público, que a Proposta de supracitada se encontra disponível, para consulta pública, no Balcão Único da Câmara Municipal, sito na Rua Dr. Ernesto Cabrita, em Lagoa, durante o horário de atendimento, das 09h00 às 16h30, bem como nas sedes das freguesias do concelho e na página oficial deste Município em [www.cm-lagoa.pt](http://www.cm-lagoa.pt).

Os interessados podem apresentar os seus contributos no referido prazo, a contar da data do presente edital, mediante comunicação escrita que contenha o nome completo, morada ou sede, profissão, número de identificação fiscal e o respetivo endereço de correio eletrónico e dando consentimento para que este seja utilizado para os fins previstos na alínea c) do n.º 1 do artigo 312.º do CPA.

No âmbito da consulta pública serão consideradas e apreciadas todas as sugestões que forem apresentadas, por escrito, dentro do prazo, dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal de Lagoa, endereçadas ou entregues



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA:  
ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DO  
CENTRO DA CIDADE : RUA D. JOÃO I À  
ZONA DE COUROS **DE MODO A INCLUIR**  
**AS ZONAS DAS HORTAS E CRUZ DE PEDRA**  
**PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA**  
**SETEMBRO '19**

Participações registadas no âmbito da discussão pública da ORU inerente à ARU do centro da cidade: rua d. João I à zona de couros de modo a incluir as zonas das hortas e cruz de pedra

Conforme informação técnica (Abaixo)  
submetida a despacho do director de  
departamento em 11.09.19.

11-09-2019-ffontes

1196-46006/19

de 10-09



Exmº Senhor

Presidente da Câmara Municipal  
de Guimarães

**Assunto: Discussão Pública ORU centro da cidade**

**HJF- IMOILIÁRIA, SA** (*anteriormente designada por LOST- Imobiliária, SA*) nipc 504 732 803 com sede na Avenida D. Afonso Henriques nº 760 da cidade de Guimarães,

tendo tomado conhecimento de que a Câmara Municipal de Guimarães aprovou a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro da cidade (Rua D. João I à zona de Couros de modo a incluir as zonas das Hortas e Cruz de Pedra), e que tal ORU se encontra em discussão pública, para recolha de sugestões,

**Vem expor e requerer a V. Exª o seguinte:**

1- Segundo a ORU submetida a discussão pública, a Área de Reabilitação Urbana do centro da cidade abrange as freguesias de Urgezes e a União das freguesias de Oliveira, S. Paio e S. Sebastião e está delimitada **a norte** pela Alameda de São Dâmaso, pela Praça do Toural e pela Rua Paio Galvão, **a sul** pela Rua da Caldeiroa, Rua da Liberdade, pelo Centro Cultural de Vila Flor e pela Quinta do Costeado, **a nascente** pela Avenida D. João IV, pelo Largo República do Brasil, pela zona das Hortas e por arruamentos menos expressivos, e **a poente** pela Rua D. João I.

Nesta área encontra-se expressamente incluído, para além da antiga fábrica do “Campeão Português” e do bairro residencial Amadeu Miranda, a antiga fábrica do “Arquinho”, situada na marginal da Rua da Caldeiroa.

O prédio da antiga fábrica do “Arquinho” pertence à ora Requerente.

2- Para além deste prédio, a Requerente é ainda dona dos seguintes prédios:

a) prédio rústico denominado Quinta de Cães de Pedra, sito em Lugar de Cães de Pedra, freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães, com a área total de 27.325,4 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **CENTO E SETE de Urgezes** e inscrito na matriz predial rústica sob o **artigo 141**;

b) prédio urbano composto pelo edifício que constituiu, em tempos, a fábrica do “Cavalinho”, com a área total de 11.225,70 m2, sito na Avenida D. Afonso Henriques, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **NOVENTA E SEIS de Urgezes** e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 1282**;

c) prédio urbano composto por casa de rés-do-chão, primeiro e segundo andares e dependência, com área total de 128 m2, sito no Lugar de Cães de Pedra, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS E QUARENTA E QUATRO de Urgezes** e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 251**;

d) prédio urbano composto por um edifício onde atualmente está instalada a fábrica “Herculano & Pimenta” com a área total de 7.908 m2, sito na Rua Eduardo de Almeida, freguesia de Urgezes do concelho de Guimarães descrito na Conservatória do Registo Predial da Guimarães sob o número **NOVECIENTOS E VINTE E SETE de Urgezes**, e inscrito na matriz predial urbana sob o **artigo 623**;

e) prédio urbano, composto pelo edifício fabril que, em tempos, constituiu a fábrica da “Jodimonte”, com a área total de 3.732 m2, sito no Lugar de Cães de Pedra, atual Rua Colégio Militar, freguesia de Creixomil do concelho de Guimarães, descrito na Conservatória de Registo Predial de Guimarães sob o número **MIL QUATROCENTOS**

H  
P

**E VINTE E NOVE de Creixomil** e inscrito na respetiva matriz sob os **artigos 1641 e 1642.**

Estes prédios estão representados a azul claro na planta anexa ao presente requerimento.

**2.1-** À exceção do prédio urbano identificado na alínea d), todos os restantes prédios acima referidos estão devolutos e os edifícios fabris que compõem os prédios urbanos identificados nas alíneas b), c) e e) estão em muito mau estado de conservação ou praticamente em ruínas, não sendo viável a sua exploração económica no estado em que os mesmos atualmente se encontram.

**2.2-** No passado dia 26 de Agosto de 2019, a Câmara Municipal de Guimarães emitiu a certidão nº 1202/19 a autorizar o destaque de uma parcela de terreno com a área de 7.483,93 m2 do prédio rústico identificado sob a alínea a) supra.

**3 -** Os prédios da Requerente acima identificados (incluindo o prédio da fábrica do Arquinho) confinam todos entre si e **todos juntos formam um conjunto predial** com a área global de 66.589,10 m2, que confronta **a norte** com a Rua da Caldeiroa e Rua Cães de Pedra, **a sul** com a Rua Eduardo de Almeida, **a nascente** com a Avenida D. Afonso Henriques e **a poente** com a Rua Colégio Militar. Este conjunto predial está localizado numa zona nobre e central da cidade de Guimarães, classificada no PDM do respetivo Município como “zona de construção dominante”.

**4-** É propósito da ora requerente proceder à urbanização daquele conjunto predial, tendo para o efeito apresentado na Câmara Municipal de Guimarães um PIP que já foi aprovado em 5/6/2019 (**Proc. 738/18**), **propondo-se fazer, entre outras, as seguintes obras de urbanização:**

16  
FAS

- construção de duas vias públicas que vão ligar a Avenida D. Afonso Henriques à Rua Colégio Militar;

- construção de uma via pública que vai ligar a Rua Eduardo de Almeida à Rua da Caldeiroa;

- requalificação parcial da Rua Colégio Militar com a construção de uma “praça” pública;

- requalificação parcial da Rua da Caldeiroa;

- construção de vias pedonais e ciclovias, com espaços verdes envolventes;

- demolição do prédio atualmente ocupado pela fábrica da “Herculano & Pimenta” e demolição dos edifícios que em tempos constituíram as fábricas do “Cavalinho” e da “Jodimonte”, preservando, porém, a chaminé que se encontra no prédio desta última. Estas construções estão devolutas há já vários anos e dadas as suas características, não existe qualquer interesse patrimonial e/ou histórico na sua preservação, e a sua demolição permitirá valorizar em termos paisagísticos e arquitetónicos todo o espaço em que as mesmas se encontram beneficiando, também, todo o espaço público envolvente.

5- Todas estas obras de urbanização que a Requerente se propõe levar a cabo traduzirão uma enorme mais valia para a cidade de Guimarães, em particular para a sua população, sendo revitalizada uma zona da cidade que é confinante com áreas já objeto de reabilitação urbana (como é o caso do Centro Cultural de Vila Flor), e com áreas que se pretende agora reabilitar (como é o caso da Rua da Caldeiroa e da Zona de Cruz de Pedra).

Esta revitalização urbana será realizada de forma integrada que permitirá um desenvolvimento urbano com criação de novos espaços verdes e espaços urbanos de utilização coletiva, com eliminação de tecidos urbanos degradados, com a melhoria das

A  
P

infraestruturas e das condições de mobilidade, quer pedonal quer ciclável, e dotando a cidade de um maior número de edifícios destinados a habitação, comércio e serviços que permitirá a fixação de um maior número de pessoas na cidade de Guimarães.

6 – Todo este território que a ora Requerente se propõe reabilitar e revitalizar necessita ser requalificado pois encontra-se em situação semelhante aos territórios que a Câmara Municipal de Guimarães pretende incluir no ARU da cidade.

Esta área inclui uma série de equipamentos fabris, maioritariamente devolutos, que se encontram abandonados, e dada a sua proximidade com o tecido urbano que a Câmara Municipal de Guimarães pretende incluir no ARU da cidade, ficarão totalmente desenquadrados se não forem requalificados.

Acresce que, esta área é essencial na estratégia global apontada nos princípios definidores da ARU da cidade, enquadrando-se nos principais objetivos estratégicos definidos na ORU- Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Março de 2019, a saber:

*"1. Dar resposta à realidade física que hoje se observa, promovendo a reabilitação e requalificação urbanística do espaço público e do edificado num processo conjugado de intervenção pública e iniciativa privada;*

*2. Dar corpo às expectativas de população que, legitimamente, se deseja rever num espaço público de usufruto confortável, qualificado e de partilha comunitária...;*

*5- Dar cumprimento ao previsto na revisão do PDM, nomeadamente no que reporta ao alastramento do trabalho de regeneração urbana, há muito "imagem de marca" do concelho, para lá dos limites da área classificada como património cultural da humanidade.*

6- Favorecer a atividade económica instalada e aumentar a carga urbana da área urbana no seu todo, criando condições de atração e fixação de pessoas, serviços, habitação e comércio.

...

7- Além disso, as infraestruturas viárias que a Requerente se propõe realizar vão promover uma enorme melhoria geral da mobilidade, quer automóvel, quer pedonal, quer ciclomotora.

Salienta-se que a abertura das duas vias que vão ligar a Avenida D. Afonso Henriques à Rua Colégio Militar e toda a via pedonal que se vai ligar estas duas vias permitirão estabelecer uma “continuidade” desde o Centro Cultural de Vila Flor e todo o terreno e jardim envolvente a esta zona da cidade e que se estende até à Rua da Caldeiroa e que vai ligar à zona da Cruz de Pedra, incluindo o acesso à Quinta do Costeado.

Por outro lado, serão modernizadas as infraestruturas urbanas já existentes, como é o caso da Rua da Caldeiroa e da Rua Colégio Militar que permitirá recuperar todo o espaço urbano que as margina.

A construção destas vias e a modernização das vias existentes insere-se num dos “Objetivos Operacionais” presentes no Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - “Tráfego automóvel, repensando os fluxos viários, a natureza dos atravessamentos em conjugação com a disciplina e organização do estacionamento automóvel e eficácia do transporte público.”

7- Assim, o novo “enquadramento normativo” desta ARU/ORU terá de implicar uma coordenação do conjunto da operação em causa em relação à área da ora Requerente.

Por isso também não se justifica que só pelo facto de a área da requerente poder ser sujeita a uma operação de loteamento, ou de impacto relevante ou semelhante a loteamento, não abranja os benefícios fiscais previstos para a concretização desta ARU/ORU, tanto mais que, a proposta de urbanização apresentada pela requerente se enquadra no ponto 4 da *“Breve Descrição de Benefícios Fiscais Passíveis de Aplicação”* da Memória Descritiva da ARU, e que por comodidade se transcreve:

*“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;”*

Em suma, a reabilitação urbana do conjunto predial da ora Requerente acima identificado, porque localizado numa zona central e de particular destaque e impacto visual na cidade de Guimarães permitirá uma consolidação da reabilitação urbana que tem vindo a ser feita na cidade de Guimarães, estabelecendo a ligação e permitindo uma “linha de continuidade” entre as áreas já reabilitadas ou em perspectiva de reabilitação como é o caso da zona das Hortas, do Centro Cultural de Vila Flor, do Teatro Jordão, as Ruas da Caldeiroa, D. João e Camões e zona de Cruz de Pedra.

8- Pelos motivos acima expostos e porque a reabilitação urbana do conjunto predial da Requerente formado pelos prédios acima identificados está perfeitamente enquadrada nos princípios e nos objetivos definidos e prosseguidos pelo Decreto Lei 307/2009 de 23 de Outubro, com as alterações que lhe foram introduzidas pela Lei 32/2012 de 14 de Agosto, e se enquadra nos princípios e objetivos descritos na Memória

Descritiva da ARU da cidade de Guimarães e na ORU – Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, requer a V. Ex<sup>a</sup> se digne incluir dentro da **Área de Reabilitação Urbana (ARU) do centro da cidade todo o conjunto predial formado pelos prédios pertencentes à ora Requerente acima identificados e representados na planta anexa (incluindo a fábrica do Arquinho), com os correspondentes benefícios fiscais.**

Espera Deferimento,

**HJF - IMOBILIÁRIA, S.A.**

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Paulo Roberto Faria", is written over the printed name of the company.



Ex.mo Senhor Presidente da Câmara Municipal de Guimarães,

DPPU  
NIPC-47047  
e.u. 16/9/19  
Juncf

Emblezart M4 House, Lda., com sede na Rua Arqueólogo Mário Cardoso n.º 415, R/C, Fracção "D", pessoa colectiva número 514 476 885, na qualidade de proprietária do prédio sito na Rua Paulo VI n.º 123, Rés-do-chão, cave e todo o 1º andar, freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães (conforme assinalado na fotografia anexa), ao qual corresponde o alvará de licença de ocupação n.º 128 de 12 de abril de 1978) cuja construção foi autorizada pela licença n.º 868 de 17 de Agosto de 1977, vem por este meio apresentar participação no âmbito da discussão pública sobre a operação de reabilitação urbana da área central da cidade (rua D. João I à zona de Couros) de modo a incluir as zonas das Hortas e cruz de Pedra).

Assim, entendendo que o edifício acima mencionada se insere na proximidade directa da área de reabilitação urbana proposta e partilha dos mesmos princípios e leitura urbanística da figura de área de reabilitação urbana (ou seja, trata-se de um edifício existente que carece de refuncionalização e reabilitação, encontrando-se de momento devoluto e passível de degradação construtiva e funcional – com repercussão para o espaço público), por este meio solicita que **o edifício mencionado seja incorporado na área de reabilitação urbana do centro da cidade, usufruindo do seu regime e incentivos.**

Tal não se traduzirá em prejuízo para a coerência da área de reabilitação urbana (antes pelo contrário, dará mais consistência e robustez ao seu âmbito e resultado final ambicionado), permitirá incentivo adicional à reabilitação do edifício, alargando-se assim qualidade acrescida ao ambiente urbano da área central da cidade.



Certo do melhor acolhimento da pretensão agora expressa, espera deferimento,

A gerência,

 **emblezart4house**  
Rua Arqueólogo Mário Cardoso, 415, Porta D | NIPC: 514 476 885  
Fernandões, 4830-287 Guimarães | Telef: 253 414 438

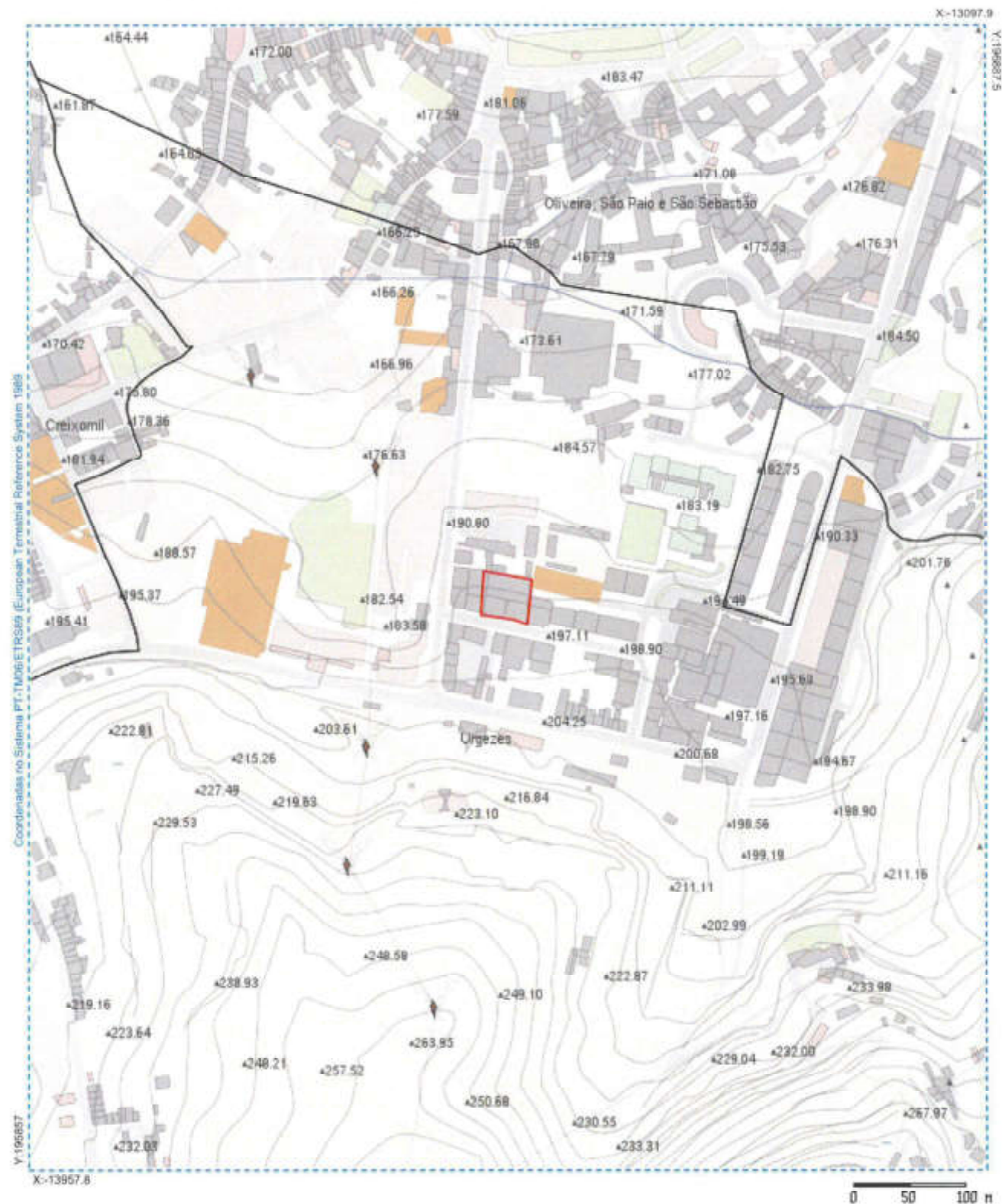


**Título:** PLANTA LOCALIZAÇÃO | RUA PAULO VI N.º 123

**Escala:** 1/5000

**Data:** 16/09/2019

**N**



Ex.mo senhor Presidente da câmara municipal de Guimarães,

EDISANUS - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS NA SAÚDE, S.A., com sede na avenida dr. Mário Soares, número 233, 4770-260 Joane, Vila Nova de Famalicão, pessoa colectiva número 508158800, na qualidade de proprietária do prédio sito na rua Paulo VI ,273,289,303,327 E 337, freguesia de Urgezes, concelho de Guimarães (conforme assinalado nas fotografias anexas) e sobre o qual recai o processo de construção 1030/86, vem por este meio apresentar participação no âmbito da discussão pública sobre a operação de reabilitação urbana da área central da cidade (rua D. João I à zona de Couros) de modo a incluir as zonas das Hortas e cruz de Pedra).

Assim, entendendo que o edifício acima mencionada se insere na proximidade directa da área de reabilitação urbana proposta e partilha dos mesmos princípios e leitura urbanística da figura de área de reabilitação urbana (ou seja, trata-se de um edifício existente que carece de refuncionalização e reabilitação, encontrando-se de momento devoluto e passível de degradação construtiva e funcional – com repercussão para o espaço público), por este meio solicita que **o edifício mencionado seja incorporado na área de reabilitação urbana do centro da cidade, usufruindo do seu regime e incentivos.**

Tal não se traduzirá em prejuízo para a coerência da área de reabilitação urbana (antes pelo contrário, dará mais consistência e robustez ao seu âmbito e resultado final ambicionado), permitirá incentivo adicional à reabilitação do edifício, alargando-se assim qualidade acrescida ao ambiente urbano da área central da cidade.

Certo do melhor acolhimento da pretensão agora expressa, espera deferimento,

EDISANUS  
Investimentos Imobiliários na Saúde, SA  
A Administração  
*João de Brito*  
*João de Brito*

