



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

**DESIGNAÇÃO**

---

Área de reabilitação urbana do centro cívico e histórico de S. Torcato

**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:

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



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

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

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

**CRITÉRIOS DE DELIMITAÇÃO**

---

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

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

**CARACTERÍSTICAS DA ARU**

---

Área de reabilitação urbana sistemática

Operação de reabilitação urbana

Entidade gestora da ARU: Câmara Municipal de Guimarães

**DESCRIÇÃO SINTÉTICA DA ÁREA DEFINIDA**

---

De área igual a 1,2 ha e historicamente mais antiga, patrimonial e central, a zona territorial definida corresponde à área central da vila de S. Torcato, alargando-se a uma mancha, maioritariamente, de solo urbano que envolve a coexistência das funções habitacional, comércio, serviços e equipamentos significativos como escolas, igreja e junta de freguesia.

Serpenteada por um conjunto de arruamentos viários que apresentam problemas de mobilidade pedonal e ciclável, esta área territorial apresenta também um parque edificado que importa (re) qualificar em nome da atratividade e aglomeração populacional que se persegue nos instrumentos de gestão territorial em vigor.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

---

Esta mesma área encontra-se incorporada no estudo urbanístico denominado “centralidade de S. Torcato”.

---

**OBJETIVOS GERAIS E ESPECÍFICOS**

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

Reabilitação e qualificação do espaço público;

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

Valorização patrimonial e infraestruturas verdes;

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

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

Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas para serviços;

Disciplinar e reordenar a circulação viária, privilegiando o peão e bicicleta através do incremento do espaço dedicado a tal e aumento das condições de conforto e segurança;

Dotar a zona central da vila de áreas dedicadas ao estacionamento automóvel, disciplinando a ocupação do solo com esta função e tentando libertar alguma dessa ocupação para o peão e usufruto comunitário;

Favorecer uma ligação mais visível entre a cota alta da zona central (igreja velha) e a envolvente do santuário (mosteiro de S. Torcato) (cota baixa), envolvendo dois ícones edificados locais;

Possibilitar a instalação e reforço da atividade comercial e de serviços bem como favorecer a instalação de projetos turísticos;

Desenvolver e beneficiar o parque escolar local, potenciando a qualificação dos edifícios escolares hoje existentes;

Reabilitar e melhorar as condições de desempenho funcional e construtivo de um conjunto de equipamento e edifícios de uso e carácter público como a seda da junta de freguesia, o antigo edifício do centro de saúde, o edifício dos bombeiros e o museu da Irmandade;

Fomentar a reabilitação do parque habitacional, aumentando o nível de conforto, a melhoria visual das construções com impacto direto no dinamismo desta área urbana.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

**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:

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”.



ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

**(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 ampliação do antigo edifício escolar EB1 e respetiva adaptação e refuncionalização para centro escolar;
2. Reabilitação do edifício escolar destinado à EB 23;
3. Reabilitação e requalificação de equipamentos já instalados no território, nomeadamente ao nível da melhoria das condições físicas, construtivas e funcionais, como por exemplo museu da irmandade, museu etnográfico e arte sacra de S. Torcato, sede da junta de freguesia, “edifício dos bombeiros”, edifício do antigo centro de saúde;
4. Reforço estrutural do santuário religioso;
5. Reabilitação e requalificação do complexo religioso envolvente da igreja velha, nomeadamente residência paroquial, salas de trabalho e salão paroquial (admitindo-se a reabilitação de um edifício existente e fora deste complexo para tal função);
6. Reabilitação do edificado mais antigo, favorecendo o incremento do conforto habitacional e melhoria construtiva, bem como outro investimento que potenciem a alavancagem de investimento, captação de pessoas e bens.
7. Reabilitação e requalificação do espaço público, nomeadamente das ruas Padre Arieira / Dona Maria Faria Ramos arquiteto Marques da Silva, Dr. Francisco Fernandes, arquiteto Cesário Pinto entre outras inseridas na zona em causa: reordenamento viário, reperfilamento do canal, construção de passeio, criação de estacionamento ordenado, introdução de percursos cicláveis, reformulação das infraestruturas presentes (drenagem de águas pluviais e eletricidade) e do espaço envolvente ao santuário (mosteiro de S. Torcato).

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

---

Câmara Municipal de Guimarães;

Administração central (nomeadamente ao nível escolar);

Junta de Freguesia de S. Torcato;

Paróquia de S. Torcato e Irmandade de S. Torcato;

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

Proprietários privados.



**ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA  
MUNICÍPIO DE GUIMARÃES**

**FICHA SÍNTESE**

PARÂMETROS DE SUPORTE AO DESENVOLVIMENTO DA ARU  
MARÇO '20

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

**ANEXO**

---

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta.



# 1.2



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



ARU

ÁREA DE REABILITAÇÃO  
CENTROS HISTÓRICOS  
S. TORCATO

PLANTA  
DELIMITAÇÃO DA ÁREA

Área - 19ha  
ESCALA | DATA  
1/5000 | Abril '16