



309695153

## MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

### Edital n.º 626/2016

Amadeu Artur Matos Portilha, Vice-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 17 de junho de 2016, deliberou aprovar uma proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião ordinária de 28 de abril de 2016, que procede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) do Centro Cívico e Histórico de S. Jorge de Selho, conforme documentos em anexo — memória descritiva e planta. Para constar e devidos efeitos, será este edital afixado nos Paços do Município, publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em [www.cm-guimaraes.pt](http://www.cm-guimaraes.pt).

12 de julho de 2016. — O Vice-Presidente da Câmara, *Amadeu Portilha*.

### Memória descritiva

#### Área de Reabilitação Urbana do Centro Cívico e Histórico de S. Jorge de Selho

#### Enquadramento legal

O regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU), enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 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);
- 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 perspetivadas;
- 4 — Importância e impacto da área/elementos incorporados na concretização dos objetivos gerais identificados e nos estudos urbanísticos realizados.

### Características da ARU

Área de reabilitação urbana sistemática  
Operação de reabilitação urbana  
Entidade gestora da ARU: Câmara Municipal de Guimarães

### Descrição sintética da área definida

De área igual a 25,50 ha e historicamente mais antiga, patrimonial e central, a zona territorial abrangida corresponde a uma grande mancha que visa abranger e relacionar a grande conquista ambiental e de lazer dos tempos mais recentes da vila — parque de lazer de Selho — com o grande contendor industrial, entretanto devoluto, e um conjunto de equipamentos e serviços que, hoje, refletem a urbanidade de S. Jorge de Selho.

De grande diversidade tipológica e funcional, esta realidade reflete o processo histórico da construção da vila, encontrando-se no mesmo espaço o grande contendor industrial, a tipologia habitacional, ora multifamiliar, ora unifamiliar, o jardim e o equipamento público numa miscelândia que dota esta zona central de uma riqueza urbana única mas também de complexos problemas e desafios urbanos.

Igualmente, esta área engloba o quarteirão confinante com o «centro» da vila, dominado pelas unidades industriais J. Pereira Fernandes

e (antiga) Garcia Joalheiro, quarteirão este que apresenta um edificado antigo e que carece de reabilitação e requalificação (no só pelas suas características associadas mas também pela respetiva inserção urbana).

Esta mesma área reflete já a concretização de premissas e ações fixadas no estudo urbanístico denominado «centralidade de Pevidém».

#### 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 e reabilitação integral de edifícios desde que inserida na reabilitação da envolvente;

Valorização patrimonial e infraestruturas verdes bem como reformulação do sistema viário, favorecendo a pedonalização e a bicicleta;

Reabilitação integral de edifícios para equipamento público, habitação, ... e reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas para serviços;

Aumentar o caráter identitário e referenciador desta área central da vila, promovendo a partilha e convivência de dois tempos (passado e presente) reflexo de abordagens territoriais distintas;

Beneficiar a relação entre o parque de Selho e a denominada «área central do centro cívico», afirmando um contínuo verde e presença de antigos caminhos rurais;

Agregar e reabilitar áreas de equipamentos, lazer e comércio, promovendo a ampliação e requalificação do espaço público como elemento ligante de toda esta área urbana;

Reordenar a área em causa do ponto de vista viário, racionalizando e rentabilizando a circulação automóvel e introduzindo condições para a circulação pedonal e ciclável qualificada, segurança e conforto;

Reestruturação do jardim e áreas adjacentes à igreja e casa de Armando da Cunha Guimarães, outrora exemplar relevante de arte nova, integrando quer o respetivo logradouro, quer o próprio edifício na vida quotidiana da vila;

Unificação pedonal de grandes áreas de uso público, nomeadamente jardins e adro da igreja, incrementando segurança e conforto pedonal e maior utilização comunitária;

Refuncionalização e reabilitação de «bens da arqueologia industrial» para funções relevantes.

#### 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».

#### (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: Ampliação do jardim central da vila; Reabilitação da envolvente à igreja e sua ligação ao jardim; Incorporação de terrenos adjacentes ao jardim como espaço público; Ligação ao parque de lazer.

2 — Reabilitação do antigo edifício escolar para equipamento/serviços (eventual instalação de escola de música);

3 — Reconstrução do edifício, outrora exemplo de arte nova, para equipamento público, nomeadamente extensão da Biblioteca Municipal Raúl Brandão;

4 — Reabilitação de exemplares de «arqueologia industrial» (por exemplo, antiga indústria Tarf) e respetiva refuncionalização para programas fomentadores de urbanidade e apoio à economia — incubadora de empresas, bem como reabilitação e requalificação do edifício industrial designado como «Moinho do Buraco»;

5 — Reordenamento viário dos arruamentos centrais da vila e respetivo reperfilamento, favorecendo modos suaves de mobilidade (pedonalização, percursos cicláveis) e aumentando os níveis de conforto e segurança no espaço público;

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.

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

Câmara Municipal de Guimarães;

Administração central e Junta de Freguesia de S. Jorge de Selho;

Paróquia de S. Jorge de Selho, 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 afirmação do centro cívico e histórico de S. Jorge de Selho.

#### ANEXO

#### Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta.

