

MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

Edital n.º 546/2024

Sumário: Torna público a delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parque Industrial da Gandara, Barco.

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, na sua redação atual, diploma que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, torna público que a Assembleia Municipal, em sua sessão de 26 de fevereiro de 2024, deliberou aprovar uma proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião ordinária de 11 de janeiro de 2024, que procede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Parque Industrial da Gandara, Barco conforme documentos em anexo – memória descritiva e planta. Para constar e devidos efeitos, será este edital publicado na 2.ª série do *Diário da República* e no sítio da internet em www.cm-guimaraes.pt.

26 de março de 2024. – O Presidente da Câmara, Domingos Bragança Salgado.

Memória Descritiva

Área de Reabilitação Urbana do Parque Industrial da Gandara, Barco

Enquadramento Legal

O regime jurídico de reabilitação urbana (RJRU), enquadrado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de 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 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”.

As delimitações das áreas de reabilitação urbana poderão ser prévias à aprovação da operação de reabilitação urbana, devendo esta última ser desenvolvida no prazo de três anos após a aprovação da ARU.

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, este mesmo município reconhece na atividade económica – no seu

sentido mais lato – papel incontornável no (bom) desempenho presente e futuro que se deseja para Guimarães, quer pelo impacto na produção de riqueza (volume de negócio, receita gerada), quer pelas consequências de desenvolvimento técnico (na procura de competitividade, persegue-se a distinção, inovação e criação), quer (e fator determinante) estabilidade e bem-estar social que induz (na criação e preservação de emprego e fonte de rendimento para as pessoas e famílias).

Dentro desta temática determinante para o Município, reconhece -se que a associação e rentabilização de sinergias (que se geram quando se trabalha em equipa e comunga iguais objetivos) é fator competitivo distintivo, devendo ser promovido um contexto físico potenciador de tal realidade.

As áreas dedicadas à atividade económica, correntemente denominadas «parques industriais» são hoje veículo instalado no território e que contribuem decisivamente para a (melhoria) da competitividade da economia.

Como tal, materializar ações e medidas que visam qualificar áreas de atividades económicas dedicadas, aumentar o seu (bom) desempenho e potenciar a rentabilização e associação de investimentos e sinergias é, hoje, parte da estratégia municipal de atuação a qual estrutura -se em função de (e para situações de parques já instalados/existentes):

- 1) Identificação as áreas de atividades económicas já instaladas no território e que revelam dinâmica e condições de competitividade e favorecimento de atividade económica;
- 2) Identificação aquelas áreas industriais que se afiguram mais densamente construídas e intensas do ponto de vista da atividade económica;
- 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) Apoio a ações de associação e rentabilização de investimentos e sinergias, aproveitando o *know how* instalado e conhecimento existente (bem como apoio à atividade económica em geral, seja logístico e administrativo, seja estratégico e institucional);
- 5) Combate ao «abandono» de algumas dessas áreas em função da falta da melhor acessibilidade ou condições infraestruturais;
- 6) Criar condições físicas de suporte à atividade económica na convicção de que tal é fundamental para o desenvolvimento, seja individual, seja em grupo, de atividade geradora de negócio e emprego;
- 7) Envolvimento constantemente da população local.

A estratégia desenhada sustenta -se num tempo de coerência e persistência que, ao longo do tempo, se vai reajustando na procura de uma melhor resposta ao tempo atual e (perspetivas do) tempo futuro.

Critérios de Delimitação

Identificam-se um conjunto de cinco 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, económica, social 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;
- 5) Leitura sobre a realidade instalada no território e dinâmicas específicas de cada área dedicada de atividade económica.

Entidade Gestora da ARU

Câmara Municipal de Guimarães.

Descrição Sintética da Área Definida

De área igual a 17,1 ha, esta zona territorial estrutura -se em função de um arruamento viário e situa-se na confrontação direta com o parque de ciência e tecnologia Avepark.

Sendo caracterizado por uma ocupação linear e marginal ao arruamento, este parque industrial encontra -se já edificado e consolidado no terreno, carecendo de um incremento infraestrutural e de qualificação do espaço público que permite não só responder às exigências urbanísticas que um «parque industrial» deve revelar como também conviver de forma menos contrastante e mais qualificada com o mencionado Avepark.

Nos instrumentos de gestão territorial em vigor, nomeadamente o plano diretor municipal, esta área encontra-se classificada como «espaço de atividades económicas».

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 como fatores de atratividade de zonas de atividades económicas concorrenciais;

Reformulação do sistema viário, favorecendo a pedonalização e a bicicleta bem como o aumento da acessibilidade mecânica a áreas industriais dedicadas;

Reabilitação integral de edifícios para reocupação com atividade económica;

Reabilitação e reconversão de unidades industriais abandonadas para serviços;

Reabilitar o espaço público, reordenando a circulação viária, disciplinando o estacionamento automóvel e melhorando a pedonalização do espaço;

Incrementar a atratividade das áreas industriais dedicadas, criando condições para a efetiva melhoria do seu desempenho;

Criar e requalificar todas as condições infraestruturais de apoio à atividade económica e empresarial, sejam básicas, sejam tecnológicas;

Fomentar a captação de unidades empresariais competitivas, preenchendo espaços e edifícios devolutos;

Possibilitar a formação e rentabilização de sinergias entre empresas e instituições em nome de uma resposta mais global e completa aos desafios que se deparam às empresas;

Favorecer modos alternativos ao automóvel como bicicleta e transporte público;

Reabilitar o parque edificado instalado, melhorando o seu desempenho construtivo, eficiência funcional e imagem formal;

Favorecer condições para a criação de uma imagem cooperativa do parque e atuação concertada dos atores em presença.

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 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 conjunto de arruamentos viários que suportam as áreas de atividades económicas dedicadas, criando passeios e percursos cicláveis, definindo e criando estacionamento automóvel, retificando aspetos técnicos necessários à melhoria de uma circulação mais eficiente, introduzindo arborização;

2) Reabilitação e requalificação do parque edificado em geral;

3) Conclusão do processo infraestrutural dos parques de atividades económicas;

4) Desenvolvimento de processos de associação empresarial tendentes a rentabilizar sinergias, gestão e produção de produtos cada vez mais completos e competitivos.

(Alguns) Promotores/Parcerias das Intervenções

Câmara Municipal de Guimarães;

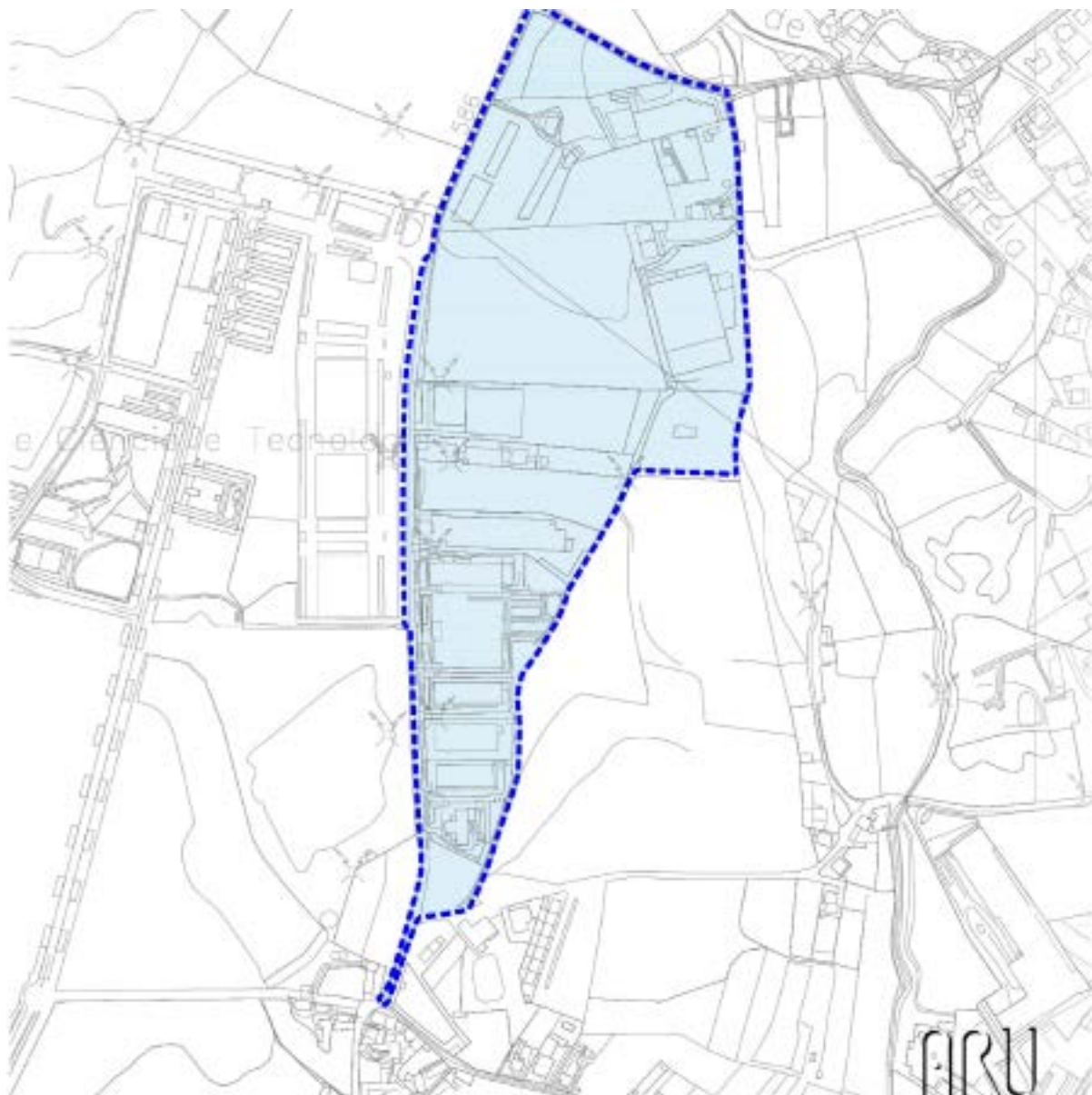
Administração central;



Junta de Freguesia da área onde se localiza o parque;
Empresas municipais e associações empresariais;
Associação Comercial e Industrial de Guimarães
Entidades e Associações locais;
Empresas de transportes públicos;
Proprietários privados.

ANEXO

Planta de delimitação da área de reabilitação urbana agora proposta



317567487