

MUNICÍPIO DE GUIMARÃES

Edital n.º 754/2024

Sumário: Divulga a delimitação da área de reabilitação urbana do Centro Cívico e Simbólico da Freguesia de Azurém, bem como bairros predominantemente habitacionais na envolvente.

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 2 de maio de 2024, deliberou aprovar uma proposta da Câmara Municipal, aprovada em sua reunião ordinária de 25 de março de 2024, que procede à delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Cívico e Simbólico da Freguesia de Azurém, bem como Bairros Predominantemente Habitacionais na Envolvente, 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.

10 de maio de 2024. – O Presidente da Câmara, Domingos Bragança Salgado.

Memória Descritiva

Área de Reabilitação Urbana do Centro Cívico e Simbólico da Freguesia de Azurém, bem como Bairros Predominantemente Habitacionais na Envolvente

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 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, 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.

Entidade Gestora da ARU

Câmara Municipal de Guimarães

Descrição Sintética da Área Definida

De área igual a 86,8ha, a zona territorial definida corresponde à área central da freguesia de Azurém, alargando -se a uma mancha, maioritariamente, de solo urbano que envolve a coexistência das funções habitacional, comércio, serviços e equipamentos significativos como escolas, igreja, capela, cemitério, junta de freguesia, bem como bairros predominantemente habitacionais na envolvente.

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.

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

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;

No sentido de minimizar as fragilidades patentes na área identificada e de promover (na medida do possível) melhor qualidade de vida urbana nesses locais, pretende -se coma constituição da presente ARU agarrar todas as oportunidades de desenvolvimento urbano para promover a reestruturação urbana e acautelar que as operações urbanísticas a desenvolver, se coadunam com os princípios de equilíbrio aqui expressos contribuindo, na sua medida, para um desenvolvimento harmonioso, cujos objetivos específicos, se identifica:

1 – Consolidação de uma área central da cidade, objetivando uma expansão urbana modernizada, perspetivando a integração na malha urbana consolidada de franjas periféricas da cidade, atualmente separadas pela fraturante circular urbana.

A consolidação e expansão do tecido urbano, maioritariamente residencial deverá basear-se nos princípios da proporcionalidade e equilíbrio entre a área edificada e a disponibilização de espaço público, ocupação e permeabilidade, densidade construtiva versus vazios urbanos. Objetivando a correta integração urbanística e paisagística da malha urbana a desenvolver, deverá salvaguardar-se valores arquitetónicos e paisagísticos em presença, harmonizando a densidade, volumetrias e cêrceas num ambiente urbano qualificado.

2 – Destaque da área central da freguesia enquanto espaço polarizador de organização funcional, social e económica e, principalmente, enquanto centro cívico e simbólico, fundamental para o reconhecimento do “lugar” e maior sentido de pertença por parte da população local e de respeito/admiração por parte dos visitantes.

Do ponto de vista urbanístico e arquitetónico, a área central da freguesia apresenta carências e necessidades que comprometem a dignificação do local e o conforto do espaço público pelo que deverá ser promovida a sua revitalização/reformulação de forma a promover melhores relações físicas entre os diferentes equipamentos e pontos de interesse (existentes e previstos). Nessa medida, a proposta para o espaço central, deverá passar pela hierarquização funcional do espaço público (diminuição do espaço dedicado ao automóvel em favor do espaço pedonal e de espaço verde de utilização coletiva), reatribuindo aos sítios os valores simbólicos que possuem.

A intervenção no espaço central da freguesia de Azurém deverá consagrar um objetivo estratégico de planeamento urbanístico, onde as ações no território, devem ser precedidas de estudos mais abrangentes. Propostas que resultem da análise do todo para o particular, que permitam uma calendarização de ações e, se necessário, execução faseada das intervenções. Desta forma, será possível garantir, a curto/médio prazo, resultados positivos e coerentes no território.

3 – (Re)criação de espaço público de referência, valorizando as suas potencialidades espaciais, sociais e culturais através da introdução de diversidade funcional, otimizando e qualificando áreas de equipamentos/atividades/serviços complementares à expansão da malha habitacional.

Considera -se que a rede de espaços públicos e espaços verdes de recreio e lazer deverão estabelecer uma malha de continuidade, potenciando conectividade entre si e com os principais locais de atração pública na cidade. Consideram -se estes espaços cruciais na vivência dos cidadãos em ambiente urbano e na sua perceção da paisagem, constituindo, sempre que possível, oportunidade de arborização, fomentando importantes corredores verdes ecológicos.

A (re)qualificação destes espaços, a implementação de praças, o reperfilamento de ruas [...] a introdução de infraestruturas e outros equipamentos, deverá afigurar -se compatível com a topografia natural em consonância com a envolvente, sem descurar os princípios de mobilidade e acessibilidade para todos.

4 – Reforço e revitalização de equipamentos, introdução de novas dinâmicas associadas ao comércio, serviços e outras atividades económicas, complementares ao tecido habitacional em expansão.

Beneficiação espaço público e o reforço dos equipamentos junto ao núcleo simbólico da freguesia de Azurém, nomeadamente com a implantação de um novo cemitério, a sul da Rua 24 de Junho e na proximidade do cemitério preexistente.

5 – Refuncionalização de unidades industriais preexistentes em desativação, de forma a motivar um crescimento urbano sustentável criando, simultaneamente, as condições urbanísticas necessárias à sua nova funcionalidade e capacidade, ou seja, contribuindo para a qualificação dos acessos, espaço público de utilização coletiva, espaços verdes de lazer, estacionamento, equipamentos e demais serviços complementares à nova função a implementar. Nestas situações, tendo em conta a volumetria e área de construção associada a edifícios de caráter industrial, importa moderar a capacidade construtiva, número de unidades de ocupação, densidade habitacional/populacional em função da real capacidade do tecido urbano preexistente.

Assim, o investimento público a efetuar para promover uma intervenção enquadrada, não deverá assumir o ónus de colmatação de potenciais agravamentos de assimetrias geradas pelas próprias intervenções privadas que, deverão afigurar -se valorizadoras do local e, em consonância com as propostas de intervenção em espaço público, promover a estruturação e qualificação do local.

6 – Estruturação da hierarquia viária atualmente existente e reforço da mobilidade urbana sustentável, assegurando uma acessibilidade viária eficiente (nomeadamente pela resolução do nó da circular urbana de acesso à Universidade, escoamento viário na rua Rómulo de Carvalho e rua S. Torcato – reforço da relação viária com a cidade) mas também na promoção de outras formas de circulação, nomeadamente como elemento facilitador e impulsionador da utilização preferencial do transporte público e modos suaves.

O incentivo aos modos suaves, poderá ser reforçado pela extensão da rede de percursos cicláveis e beneficiação de áreas pedonais, continuidades urbanas, desenho de espaço público, criação de espaços verdes de lazer intermédios, salvaguarda da segurança, mobiliário urbano e outros equipamentos de apoio...

Complementarmente, a criação de bolsas de estacionamento com capacidade para dar resposta às atuais necessidades bem como às necessidades que as intervenções previstas irão gerar, poderá constituir uma referência para estacionamento junto das principais acessibilidades ao centro da cidade, e simultaneamente como elemento dissuasor do trânsito de atravessamento do centro da cidade.

7 – Beneficiação de bairros de caráter habitacional e bairros operários – ocupação mais marcante nas áreas nascente (Monte Largo/Venguinha) e poente (Bairro Pimenta Machado) da área de reabilitação urbana delimitada.

Trata-se de áreas predominantemente residenciais, com urbanização maioritariamente de habitações em banda e geminadas (com presença excecional de habitação isolada) cujo crescimento urbano acontece em parcelas de dimensões reduzidas ao longo de vias subdimensionadas.

Estes espaços são marcados pela insuficiência de espaço particular (construções com área habitável reduzida, ausência de logradouro) e principalmente pela insuficiência de espaço público...o que, influencia o tipo e qualidade de vida que nele se pode desfrutar.

Nestas áreas verifica -se a necessidade de atuação ao nível de:

Ausência de coerência e do equilíbrio da malha urbana e funções intrínsecas;

Falta de articulação com as zonas centrais, onde se localizam os principais equipamentos coletivos, comércio e serviços acentuando o seu caráter periférico;

Falta de hierarquia na rede viária e deficiente qualidade de algumas das artérias interiores;

Problemas de circulação e de estacionamento (ausência de aparcamento de apoio à habitação);

