## Município de Góis

## Operação de Reabilitação Urbana



**Programa Estratégico de Reabilitação Urbana** da ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira

09.2019



## ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	6
2	ENQUADRAMENTO LEGAL	9
3	METODOLOGIA DE TRABALHO	11
3.1	Levantamento de Campo	11
3.2	Levantamento de Dados	11
3.3	Tratamento de Dados e Diagnóstico	11
3.4	Elaboração do Programa Estratégico	12
4	A ARU DE VÁRZEA GRANDE – VILA NOVA DO CEIRA CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA	13 16
<b>5</b> 5.1	Sistema de Gestão Territorial	16
5.2	Enquadramento Histórico e Territorial	18
5.3	Dados Estatísticos	24
5.3.1	Demografia e Socioeconomia	26
5.3.2	Parque Habitacional	32
5.4	Análise da Estrutura Urbana	40
5.4.1	Infraestruturas Urbanas	43
5.4.2	Espaços Públicos: Espaços Urbanos de Utilização Coletiva	64
5.4.3	Edificado	67
5.4.4	Equipamentos	80
5.5	Análise Conclusiva	86
6	PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	90
6.1	Opções Estratégicas para a Reabilitação Urbana	91
6.2	Objetivos do PERU	93
6.3	Programa do PERU – Ações Estruturantes	95
6.4	Programa de Investimento e Calendarização	106
6.5	Programa de Financiamento	109
6.5.1	Fundo JESSICA	109
6.5.2	Casa Eficiente 2020	111
6.5.3	Fundos Europeus Estruturais de Investimento –FEEI	110
6.5.4	Programas Geridos Pelo IRHU	111
6.5.4	Fundo Nacional da Reabilitação do Edificado	111
6.6	Apoios e Benefícios Fiscais	114
6.7	Modelo de Gestão e Execução da ORU	120
6.7.1	Instrumentos de Execução da ORU	121
6.8	Prazo de Execução da ORU	123
7	BIBLIOGRAFIA	124
8	ANEXOS	125
	NTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO	126
	ADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO	135
	ANTA DE DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES ESTRUTURANTES FATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	140 141
WINEVO IN LESI	ATO TO DOS BENEFICIOS FISCAIS	141

## **ÍNDICE DE FIGURAS**

Figura 1- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – imagen	n
aérea (Google Earth)	8
Figura 2 - Tramitação do processo de delimitação da ORU.	10
Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila No	
do Ceira (cartografia)	15
Figura 4 – Imóveis de valor patrimonial na ARU de Várzea Grande – Vila Nov	<i>ı</i> a do
Ceira.	21
Figura 5 - Limites administrativos da freguesia de Vila nova do Ceira (CAOP	
2016).	23
Figura 6 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – IN	
	25
Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – I	INE). 27
Figura 8– Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até 191	
(Censos 2011 – INE)	34
Figura 9 – Alojamentos familiares clássicos vagos, por subsecções estatística	as
(Censos 2011 – INE)	36
Figura 10 – Divisão da ARU em áreas de estudo.	 42
Figura 11 - Infraestruturas urbanas (vias e espaços adjacentes), na ARU.	 44
Figura 12 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-VG-VNC.	65
Figura 13 – Edificado na ARU – número de pisos acima da cota de soleira.	69
Figura 14 – Edificado na ARU – existência de águas furtadas.	 70
Figuras 15 e 16 – Edificado no Núcleo Histórico (NH).	 71
Figuras 17 e 18 – Edificado na zona de Expansão Sul (ES).	71
Figuras 19 e 20 – Edificado na EN2 (EN).	71
Figura 21 – Edificado na ARU – usos	73
Figuras 22, 23, 24, 25, 26 e 27 – Edificado na ARU, onde se reconhece valor	
patrimonial	75
Figura 28 – Edificado na ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.	76
Figura 29 e Figura 30 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifício 03.	.06 e
11.12, identificados no Anexo I).	78
Figura 31 e Figura 32 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifícios 03	3.34
e 02.02, identificados no Anexo I).	78
Figuras 33 e 34 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 3 (edifícios 12.1 e	
04.01, identificados no Anexo I).	78
Figura 35 – Edificado na ARU – Estado de Conservação.	79
Figura 36 – Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU.	81
Figura 37 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Gra	nde
– Vila Nova do Ceira.	89
Figura 38 – Casa Paroquial (fonte da figura: Google Maps) – AE01.	_102
Figura 39, 40 e 41 – Acesso ao Hospital Monteiro Bastos a partir da EN2 (for	nte
da figura 39: Google Maps) – AE02.	_103
Figura 42, 43, 44 e 45 – Rua das Figueirinhas – AE03	_103
Figura 46 e 47– Rua 25 de Abril – AE04.	_104

Figura 48 e 49– Rua Comendador Joaquim Monteiro Bastos (antiga Rua do	
Canto) – AE05	105
Figura 50 – Via Variante Norte – AE06.	105
Figura 51, 52, 53 e 54– Largo do Adro da Igreja – AE07.	106
ÍNDICE DE GRÁFICOS	
Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população de Góis (Pordata e Cens Gráfico 2 – Evolução da construção de novos edifícios por época de constru (Censos 2011, INE).	-
Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na fregu	ıesia
de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construção (Censos 2011, INE)	37
Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na	
freguesia de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construção (Censos 20 INE).	11, 38
Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilhari	as
exteriores, na freguesia de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construç	ão
(Censos 2011, INE).	38
INDICE DE TABELAS	
Tabela 1 – Imóveis com valor histórico e cultural, na ARU-VG-VNC.	20
Tabela 2 — Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da	ARU
(Censos 2011, INE).	28
Tabela 3 – População residente com idades superiores a 65 anos, em Vá	
Grande – Vila Nova do Ceira, por subsecção estatística (Censos 2011, INE).	
Tabela 4 – Situação de emprego da população , em Várzea Grande - Vila	
de Ceira (Censos 2011, INE)	30
Tabela 5 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU (Ce	31
2011, INE) Tabela 6 – Parque Habitacional para as subsecções da ARU (Censos 2011, IN	
Tabela 7 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidad	•
reparação, na freguesia de Vila Nova do Ceira (Censos 2011, INE)	
Tabela 8 – Principais Vias, na ARU-VG-VNC.	
Tabela 9 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva, na ARU-VG-VNC.	
Tabela 10 – Equipamentos, na ARU-VG-VNC.	
Tabela 11 – Ações Estruturantes do PERU da ARU-VG-VNC.	
Tabela 12 – Quadro resumo das Ações Estruturantes da ORU-VG-VNC.	_101
Tabela 13 – Quadro do Investimento da ORU-VG-VNC.	_107
Tabela 14 — Quadro da Calendarização da ORU-VG-VNC	_108
Tabela 15 – Níveis de Conservação de um Imóvel.	_116

Tabela 16 – Quadro dos Benefícios Fiscais. \_\_\_\_\_\_\_118

#### **ACRÓNIMOS**

- AE Ação(ões) Estruturante(s)
- ARU Área de Reabilitação Urbana
- CMG Câmara Municipal de Góis
- DGPC Direção-Geral do Património Cultural
- DL Decreto-lei
- DR Diário da República
- EBF Estatuto dos Benefícios Fiscais
- EN Estrada Nacional
- IHRU Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P.
- IMI Imposto Municipal sobre Imóveis
- IMT Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Im $\acute{o}$ veis
- INE Instituto Nacional de Estatística
- IRC Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva
- IRS Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares
- IVA Imposto sobre o Valor Acrescentado
- RJIGT Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial
- RJRU Regime Jurídico da Reabilitação Urbana
- RJUE Regime Jurídico de Urbanização e Edificação
- ORU Operação de Reabilitação Urbana
- PERU Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
- SIPA Sistema de Informação para o Património Arquitetónico

## 1 INTRODUÇÃO



O presente documento apresenta o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana, adiante designado de PERU, da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, adiante designada de ARU, ou ARU-VG-VNC.

Trata-se do documento que orienta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) a desenvolver nesta ARU. É um instrumento próprio que enquadra uma ORU sistemática, com vista a uma intervenção integrada de reabilitação urbana (reabilitação do edificado e das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e espaços urbanos), associadas a um programa de investimento público.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem. Visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva, quando existentes na ARU, e de obras nos edifícios, com vista à melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano em geral, e de atratividade, centralidade e multifuncionalidade da aldeia de Várzea Grande — Vila Nova do Ceira.

Várzea Grande é uma aldeia da freguesia de Vila Nova do Ceira (concelho de Góis) e local onde se situa a sua sede administrativa.

É caracterizada por um ambiente sobretudo rural, onde as atividades agrícolas têm forte presença, em articulação com os usos habitacionais, e por uma

dispersão geográfica do edificado. É ao longo do eixo viário mais antigo, a EN 342-3 (Rua Doutor Francisco Martins Carneiro e Rua da Comissão de Melhoramentos), que se verifica a maior dinâmica funcional. Aqui se localizam os edifícios mais antigos e de maior valor patrimonial, assim como vários serviços e espaços comerciais, numa malha urbana mais encerrada e que formata a rua.

Neste sentido, entendeu a autarquia de Góis, enquanto entidade pública com a incumbência de adotar as medidas necessárias à reabilitação urbana, dever delimitar uma ARU no lugar de Várzea Grande, desenvolvendo agora para ela uma Operação de Reabilitação Urbana através deste instrumento próprio – o PERU.



Figura 1- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – imagem aérea (Google Earth).

#### 2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A elaboração do PERU obedece ao disposto no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), aprovado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto.

Após a aprovação de uma ARU, e num prazo de três anos, deve a Câmara Municipal propor à Assembleia Municipal a aprovação da correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial - RJIGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana - PERU).

Sendo as ARU áreas territorialmente delimitadas que justificam uma intervenção integrada, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência — dos pontos de vista do uso, da solidez, da segurança, da estética ou ainda da salubridade - dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços verdes e de utilização coletiva (artigo 2º do RJRU) — a prossecução dos seus objetivos obriga a uma definição estratégica e programada, no tempo e em custos.

Assim, e como já referido, para a ARU de Várzea Grande o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU (artigo 8º do RJRU), dado tratar-se de uma área com elevado valor histórico-cultural e com clara necessidade de uma reabilitação integrada, e que envolva também outros atores (parcerias com entidades privadas).

O envio para aprovação pela Assembleia Municipal é antecedido pela submissão do projeto de ORU ao IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P., cujo parecer, não sendo vinculativo, deve ser devidamente ponderado pela Câmara. Há ainda lugar a Discussão Pública, nos termos do RJIGT para os Planos de Pormenor (20 dias - artigo 86º do DL nº 80/2015, de 14 de maio).

A imagem seguinte apresenta a tramitação da aprovação da ORU, de acordo com o disposto no RJRU.

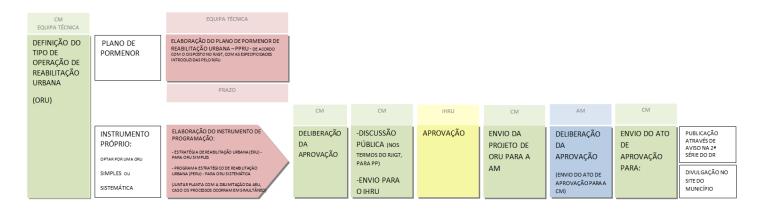


Figura 2 - Tramitação do processo de delimitação da ORU.

Apesar do dever dos proprietários em assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações, consagrado na lei¹ (artigo 6º do RJRU), é à administração pública que cabe a incumbência da adoção de medidas necessárias à reabilitação urbana, dado tratar-se de uma política pública.

A aprovação de uma ORU sistemática constitui causa de utilidade pública para efeitos de expropriação ou da venda forçada de imóveis localizados na ARU, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões necessárias à execução da operação de reabilitação urbana.

10

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Número 1 do Artigo 6º do RJRU: "Os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)".

#### 3 METODOLOGIA DE TRABALHO

A elaboração deste Programa Estratégico desenvolveu-se em várias fases e de acordo com a metodologia seguidamente apresentada.

#### 3.1 LEVANTAMENTO DE CAMPO

O levantamento do edificado, vias e restantes espaços públicos decorreu nos meses de maio a julho de 2018, havendo no entanto muitas situações já analisadas e documentadas aquando da delimitação da ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira.

A metodologia adotada consistiu na caraterização do edificado, pelo exterior, com especial ênfase em indicadores como o número de pisos, usos, valor patrimonial e estado de conservação.

Sempre que possível procurou perceber-se o estado de conservação dos edifícios no interior.

Os dados foram registados em fichas de caraterização, em cartas elaboradas para o efeito (com base na cartografia disponibilizada pela CMG) e fotograficamente.

#### 3.2 LEVANTAMENTO DE DADOS

Foram ainda analisados vários indicadores estatísticos referentes às subseções que abrangem a ARU, nomeadamente os publicados pelos Censos 2011, assim como bibliografia referente à área, nomeadamente a disponível no Inventário do Sistema de Informação para o Património Arquitetónico (SIPA), da Direção-Geral do Património Cultural, disponível para consulta na página de internet *monumentos.gov.pt*.

#### 3.3 TRATAMENTO DE DADOS E DIAGNÓSTICO

Os dados recolhidos em campo foram introduzidos e trabalhados num sistema de base de dados SIG (Sistemas de Informação Geográfica), sendo algumas das cartas temáticas produzidas também em ambiente de desenho assistido por computador (tecnologia CAD).

Os indicadores estatísticos foram trabalhados simultaneamente em SIG e em tabelas de cálculo.

#### 3.4 ELABORAÇÃO DO PROGRAMA ESTRATÉGICO

A elaboração do PERU assentou, primeiramente, na análise aos dados recolhidos e tratados. Esta análise permitiu não só elaborar um diagnóstico da área da ORU nos seus vários setores — infraestruturas urbanas, espaços urbanos de utilização coletiva (não se identificando espaços verdes de utilização coletiva na ARU), edificado e equipamentos, como também traçar alguns eixos estratégicos com vista à reabilitação urbana da povoação.

A definição da estratégia de reabilitação urbana, identificação de ações estruturantes, prazos e financiamentos, e restante conteúdo do PERU resulta, de trabalho participado entre a equipa técnica, o executivo e o corpo técnico da CMG, tendo sido analisada toda a área delimitada e sinergias que estabelece com a envolvente, sobretudo por se tratar da sede de freguesia.

#### 4 A ARU DE VÁRZEA GRANDE – VILA NOVA DO CEIRA

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira corresponde à aldeia de Várzea Grande, incluindo o seu centro administrativo e funcional – núcleo histórico – e as zonas de expansão, essencialmente para sudeste, ao longo de eixos viários que foram sendo abertos paralelamente ao Rio Ceira e à estrada nacional N2, e portanto, aproveitando a melhor disposição solar e a orografia mais favorável.

A área delimitada engloba, ainda:

- O troço da EN2 (que se desenvolve paralelamente ao rio, na sua margem esquerda);
- Parte do lugar da Fonte do Soito, junto à EN2 e onde se localiza a ponte sobre o Rio Ceira, que liga Várzea Grande ao lugar de Várzea Pequena, na margem oposta do rio;
- Parte do lugar do Caracol, onde se localiza o edifício do antigo Hospital Monteiro Bastos, que também já funcionou como Centro de Férias e Atividades da UPAJ e como Centro de Dia de Vila Nova do Ceira, mas que se encontra presentemente abandonado e em degradação.

A delimitação da ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira foi aprovada em Assembleia Municipal no dia 12 de dezembro de 2017 e publicada pelo Aviso nº 2751/2018 no Diário da República nº41/2018, II Série de 2018-02-27.

Os documentos que a compõem encontram-se disponíveis no *site* do município em www.cm-gois.pt, na Divisão de Gestão Urbanística, Planeamento e Ambiente da Câmara, e no *site* do IHRU (www.portaldahabitacao.pt).

A Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira tem 43,20ha, e engloba o centro da aldeia de Várzea Grande, sede de freguesia, nomeadamente o seu núcleo mais antigo, e as áreas de expansão para sul/sudeste, assim como os terrenos do antigo Hospital Monteiro Barros, localizado junto à estrada nacional N2.

Genericamente, o limite da ARU é traçado (no sentido dos ponteiros do relógio e partindo do antigo hospital), pela estrada N2, pelas traseiras das edificações a sul do aglomerado e, no sentido sul-norte, pelas traseiras das edificações,

paralelamente à Rua 25 de Abril, fazendo depois uma inflexão a sudoeste, sendo delimitada pela Rua José Matos Cruz. Engloba depois os edifícios com acesso pela estrada EN 342-3, de ambos os lados da mesma, nos seus troços de Rua Dr. Francisco Martins Carneiro e Rua da Comissão de Melhoramentos, incluindo portanto o Largo do Adro da Igreja. Perto da estrada N2, A delimitação da ARU sofre um alargamento, englobando os edifícios do lugar do Passô, até ao início da ponte sobre o Rio Ceira, onde é delimitada pelo rio, na sua margem esquerda, no lugar de Caracol, e depois pela estrada N2 até ao antigo hospital.

Ou seja, a ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira engloba os principais largos e espaços de lazer, equipamentos e imóveis de valor patrimonial, assim como as ruas que os unem e o edificado entre eles, tal como consta da Planta da Delimitação da ARU, Anexo I deste documento, e na imagem seguinte.

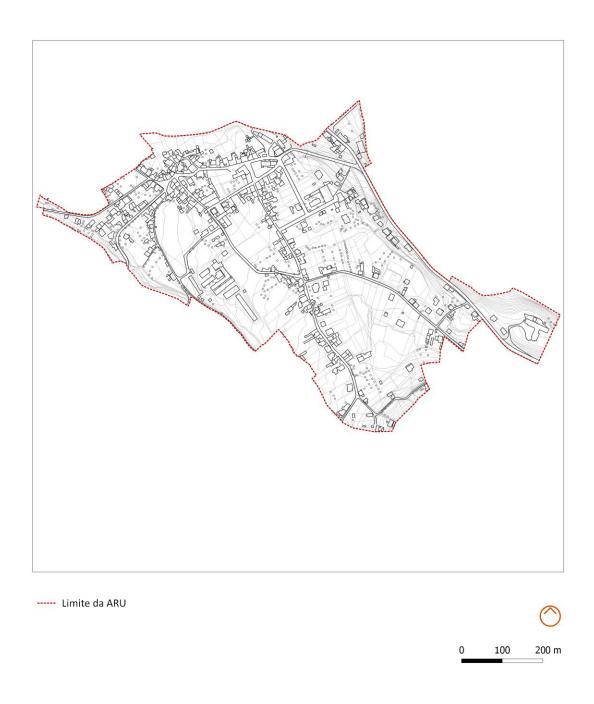


Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira (cartografia)

## 5 CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA



A definição de uma estratégia de reabilitação, com a identificação de intervenções estratégicas e sua execução, obriga a um conhecimento, a montante, das caraterísticas da área em causa, nos seus vários setores. Torna-se essencial compreender não só a realidade física que se pretende reabilitar, como os atores que nela intervêm, reabilitar o quê e para quem, para definir como.

Neste capítulo é apresentada uma caraterização da Área de Reabilitação de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, assim como um diagnóstico conclusivo que permite uma mais assertiva definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

#### 5.1 SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

Na freguesia de Vila Nova do Ceira, e portanto na área de reabilitação urbana, estão em vigor os seguintes programas e planos de gestão territorial:

#### - Âmbito nacional:

- Programa Nacional de Política do Ordenamento do Território (PNPOT), aprovado pela Lei nº 99/2019, de 5 de setembro;

#### - Âmbito setorial:

- Plano de Gestão das Bacias Hidrográficas dos Rios Vouga, Mondego e Lis e das Ribeiras do Oeste (RH4), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-B/2013, de 22 de março;

#### - Âmbito municipal:

- Plano Diretor Municipal de Góis, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 41/2003, publicada no Diário da República nº 72, lª série B, de 26 de março, alterado por regime simplificado pelo Aviso nº 1093/2008, publicado no Diário da República nº 8, IIª série, de 11 de janeiro, com 2ª Alteração dada pelo Aviso nº 3990/2012, publicado no Diário da República nº 52, IIª série, de 13 de março e com 1ª Retificação dada pela Declaração de Retificação nº 460/2015, publicada no Diário da República nº 110, IIª série, de 8 de junho; com 3ª Alteração dada pelo Aviso n.º 9441/2017, de 17 de agosto de 2017.

Nas intervenções no território, devem ainda ser considerados o Plano Estratégico Nacional de Turismo (PENT), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 24/2013, o Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT - C), que se encontra, à altura da elaboração deste documento, na fase de ponderação das sugestões recebidas em sede de Discussão Pública (e cuja elaboração foi deliberada pela Resolução do Conselho de Ministros nº 31/2006, de 23 de março), assim como outros Planos e Programas com incidência na área do concelho de Góis:

- Agenda 21 Local da Comunidade Intermunicipal do Pinhal Interior Norte;
- Plano Estratégico e de Ação para a Região do Pinhal Interior Norte 2007 -2013 (PEA – PIN);
- Programa Diretor de Inovação, Competitividade e Empreendedorismo para o Município de Góis;
- Plano Municipal de Defesa da Floresta Contra Incêndios de Góis (PMDFCI Góis);
- Carta Desportiva para o concelho de Góis;
- Carta Educativa para o Concelho de Góis.

Sem prejuízo do disposto nos instrumentos de gestão territorial em vigor,

identificam-se na ARU as seguintes servidões e restrições de utilidade pública:

- Recursos Naturais:

- Recursos hídricos: leito e margem das linhas de água (Domínio Público

Hídrico);

- Infraestruturas:

- Abastecimento de água: conduta adutora;

- Rede Elétrica: linha de Média Tensão e Posto de transformação;

- Rede Rodoviária: Estrada Nacional.

5.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL

"Por uma encosta arborizada desce-se para Vila Nova do Ceira. As últimas curvas

da descida, no Arrassato, dão sobre as várzeas do Ceira, entre Góis e o cerro do

Cabril, criando um panorama limitado, mas muito agradável pelo aconchego e

frescura da região dominada."

Alberto Martins de Carvalho

Guia de Portugal, vol. III: Beira - tomo I: Beira Litoral, p. 414

Na zona mais histórica de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira localizam-se vários

edifícios de referência e traça histórica. São construções de diferentes épocas da

história da povoação, todas localizadas na Área de Reabilitação Urbana e que

contribuem para a clara riqueza do seu património. A elas alia-se a riqueza

histórica e arquitetónica de muitas residências particulares, maioritariamente

localizadas no núcleo histórico, especialmente ao longo da Rua Doutor Francisco

Martins Carneiro e Rua da Comissão de Melhoramento, correspondentes ao eixo

viário mais antigo, a EN 342-3.

18

# 1. Hospital Monteiro Bastos/Centro de Férias e Atividades da UPAJ/ Centro de Dia de Vila Nova do Ceira



Descrição - Construção do hospital em 1915, tendo o seu uso mudado ao longo do século. Encontra-se há já vários anos desocupado e em estado de degradação.

Implantação harmónica, a meia encosta, junto ao Rio Ceira, dotado de vasto terreiro e situado em plano inferior à estrada.

Planta longitudinal, composta, em T, irregular; volumes articulados, disposição horizontal das massas; cobertura diferenciada em telhados de 3 e 4 águas.

Número IPA - IPA.00010894

Classificação - Inexistente

#### 2. Igreja Paroquial de Vila Nova do Ceira / Igreja de São Pedro



Descrição - Construída no séc. XIX sobre um outro templo do séc. XVII, no centro da localidade, num Adro com um fontanário adossado ao muro.

Planta longitudinal, composta por nave, capela-mor e sacristia.

Número IPA - IPA.00020870

Classificação - Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio (Imóvel de Interesse Municipal), em 2003.

#### 3. Solar e Capela da Quinta da Costeira



Descrição - Construídos no séc. XVI, junto à estrada.

Número IPA - IPA.00020869

Classificação - Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio (Imóvel de Interesse Municipal), em 2003.

#### 4. Capela de São Sebastião/Capela do Mártir



Descrição - Adossada a um antigo solar, conhecido por Solar do Mártir e do qual fazia parte, chegou a dar nome ao lugar, outrora conhecido por Várzea de S. Sebastião. Tem planta retangular simples.

Número IPA - IPA.00017312

Classificação - Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio (Imóvel de Interesse Municipal), em 2003.

#### 5. Solar da Família Cortez



Descrição - Edifício de 2 pisos e com duas frentes de rua, uma delas para o Largo do Adro da Igreja.

Alberga atualmente a sede da Cooperativa de Vila Nova do Ceira.

Número IPA - NA

Classificação - Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros Valores Arquitetónicos, em 2003.

Tabela 1 – Imóveis com valor histórico e cultural, na ARU-VG-VNC.

A concentração de construções de valor histórico e arquitetónico, assim como a malha urbana, composta por construções adossadas, na maior parte dos casos, e cujas fachadas formatam as ruas estreitas e os largos, permitem-nos identificar a área do núcleo histórico ao longo do eixo viário da EN 342-3.

Foi, portanto, neste local, em torno da atual Igreja de S. Pedro, onde existia um templo mais antigo, e a zona da capela de São Sebastião, na Rua Armando da Conceição Simões, que se implantou o núcleo original do lugar.

Denota-se ainda antiguidade nos edifícios no lugar da Fonte do Soito, junto à Estrada Nacional 2 e antes da ponte sobre o Rio Ceira.

O desenvolvimento de Várzea Grande decorreu, de forma dispersa, ao longo dos eixos viários, sobretudo no sentido sul/sudeste, procurando a melhor exposição solar e os declives menos acentuados, mas mantendo a proximidade ao rio.

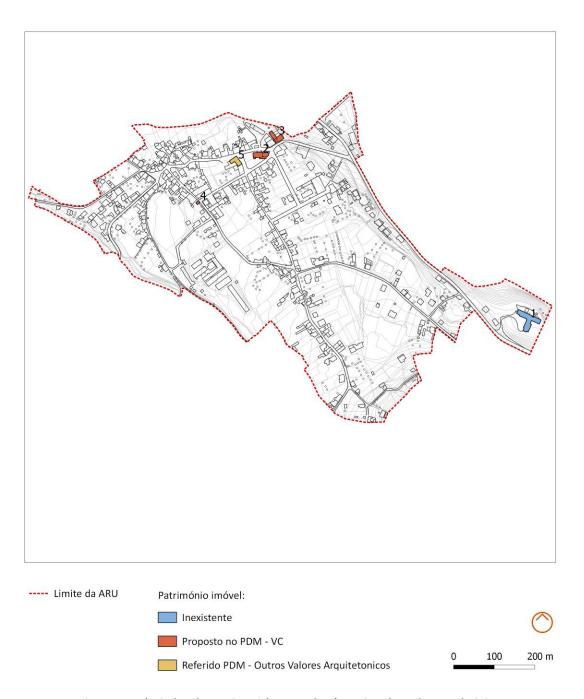


Figura 4 – Imóveis de valor patrimonial na ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira.

Cada uma destas zonas de expansão apresenta características específicas, naturalmente decorrentes da sua época de construção, no que diz respeito à relação dos edifícios com as ruas (havendo maior afastamento, nos casos mais recentes, como no troço sul da Rua 25 de Abril e na Rua das Figueirinhas) e no perfil viário: as mais recentes são mais largas e mais salubres, mas nem sempre estão infraestruturadas ou têm passeios que possibilitem uma mobilidade universal e segura.

O estado de conservação e urgência de intervenção, quer no edificado quer no espaço público, é bastante variável ao longo de toda a área delimitada, independentemente da sua época de construção.

Em termos administrativos, a aldeia de Várzea Grande pertence à freguesia de Vila Nova do Ceira (outrora denominada Várzea de Góis).

Esta é uma das 5 freguesias do concelho de Góis, situando-se no seu extremo noroeste, junto à margem esquerda do rio Ceira. Com cerca de 20,5 km² de área, Vila Nova do Ceira é a mais pequena freguesia deste concelho localizado na Região Centro de Portugal, sub-região do Pinhal Interior Norte, distrito de Coimbra e pertencente à Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra (CIM – Região de Coimbra).

Góis confronta a norte com o município de Arganil, a leste com a Pampilhosa da Serra, a sudoeste com Pedrógão Grande e Castanheira de Pêra, a oeste com o município da Lousã e a noroeste com Vila Nova de Poiares.

Várzea Grande é sede de uma freguesia envelhecida, mas dinâmica e com orgulho nas suas gentes e nos seus valores pelo que deve procurar, no plano físico, uma imagem coerente e funcional, dando resposta às atuais exigências e necessidades do quotidiano dos seus habitantes e visitantes.

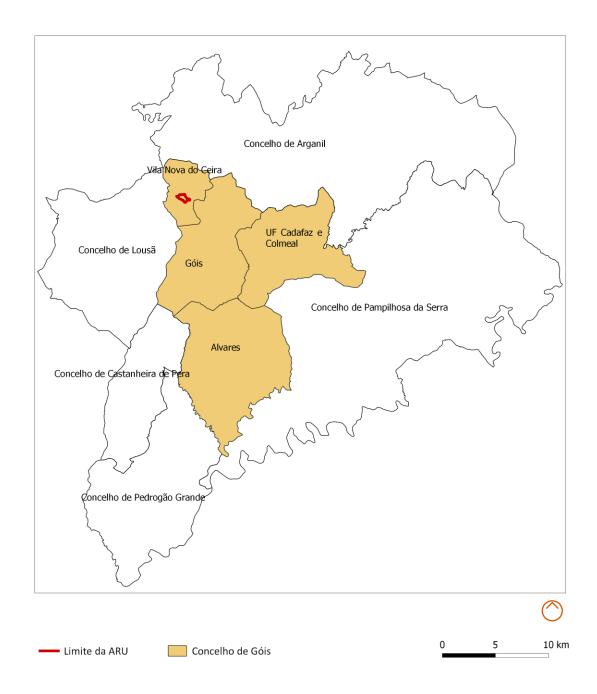


Figura 5 - Limites administrativos da freguesia de Vila nova do Ceira (CAOP 2016).

#### 5.3 DADOS ESTATÍSTICOS

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos considerados relevantes para a compreensão da ARU, nos setores demográfico e socioeconómico e do seu parque habitacional.

Foram sobretudo considerados os dados contabilizados nos Censos 2011 (XV recenseamento geral da população / V recenseamento geral da habitação), publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE). A análise foi feita aos dados das subsecções identificadas na Figura 6 (sempre que disponíveis), procurando-se a maior aproximação possível à ARU.

Os indicadores analisados para as subsecções não apresentam, portanto, os dados efetivamente existentes à presente data no interior da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, mas permitem uma análise mais aproximada. Além disso algumas das subsecções estatísticas consideradas extravasam o limite definido para a ARU, no entanto os dados relativos a estas subsecções são apresentados na sua totalidade dada a baixa densidade edificada e populacional nas zonas exteriores ao referido perímetro.

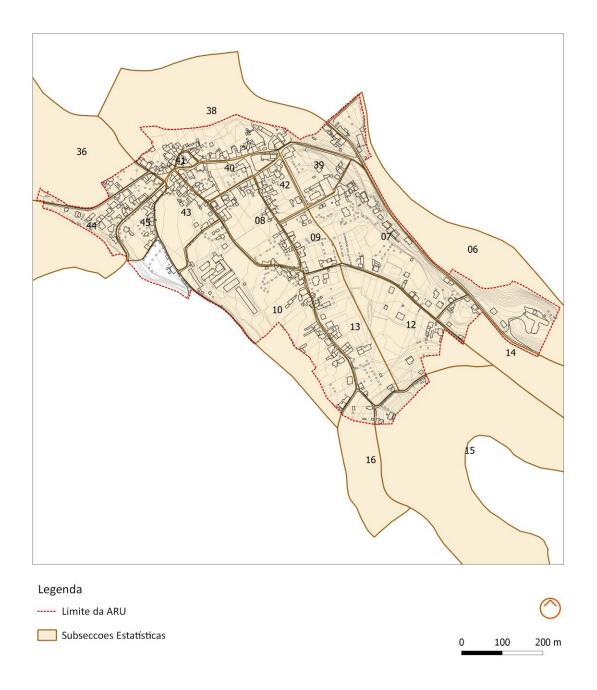


Figura 6 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE).

#### 5.3.1 DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA

A freguesia de Vila Nova do Ceira contava, nos últimos Censos do INE, com uma população residente de 929 habitantes, dos quais 326 indivíduos eram residentes na aldeia de Várzea Grande (35% do total da população residente). Estes números representam uma ligeira diminuição populacional relativamente a 2001, quando residiam na freguesia 984 indivíduos.

Esta dinâmica de diminuição da população é coincidente com as dinâmicas populacionais sentidas ao nível do concelho de Góis, que perdeu 601 indivíduos residentes entre os Censos de 2001 e de 2011 e outros 275 habitantes entre 2011 e Dezembro de 2015<sup>2</sup>.

Estudando a distribuição da população no concelho de Góis de forma mais genérica verifica-se que a freguesia de Vila Nova do Ceira era, em 2011, a segunda freguesia mais povoada do concelho, logo atrás da freguesia de Góis, apresentando no entanto a maior densidade populacional: 47,2habitantes/km², contra 29,52 habitantes/km².

A figura 7 apresenta a expressão física da distribuição populacional na área da ARU tendo em conta as várias subsecções estatísticas. Nota-se que ao nível do núcleo histórico a menor densidade populacional ocorre sobretudo nos quadrantes a sul da EN342-3, nomeadamente nas subsecções estatísticas nºs 39 e 40. Em sentido contrário, a maior presença de habitantes ocorre a norte da referida via, em especial na subsecção estatística nº38. A zona de expansão sul é bastante mais homogénea em termos de ocupação, excepção feita à subsecção estatística nº9 que apresenta uma população residente inferior a 10 indivíduos e à subsecção estatística nº7, que conta com uma população superior a 30 indivíduos (faz-se notar que apenas o Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia ali situado contribui com 35 camas).

-

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Fonte de dados: www.pordata.pt



Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE).

À data do inquérito, residiam, no conjunto das subsecções consideradas, 35% da população da freguesia de Vila Nova do Ceira e cerca de 7,7% da população do concelho de Góis.

	DEMOGRAFIA 2011 – Subseções da ARU						
			Nº	%			
FAMÍLIAS CLÁSSICAS			128	-			
	Total	326	100				
	Homens	152	46,6				
	Mulheres		174	53,4			
		0-4	5	1,5			
INDIVÍDUOS		5-9	5	1,5			
RESIDENTES		10-13	6	1,8			
	Faixa etária	14-19	10	3,0			
		20-24	13	4,0			
		25-64	154	47,2			
		65	133	40,8			

Tabela 2 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU (Censos 2011, INE).

Uma das questões que se destaca na análise à tabela anterior é a elevada percentagem de população residente com idades acima dos 65 anos (mais de 40% da população residente). Este envelhecimento da população na Várzea Grande é sentida sobretudo na subsecção estatística nº7, na qual aliás se situa o Lar de Idosos da Santa Casa da Misericórdia, como já foi referido, e onde se concentra 32% da população idosa da povoação, tal como a tabela seguinte demonstra.

O facto de uma parte significativa da população ter idades acima dos 65 anos é recorrente em áreas urbanas de contextos similares, marcadas pelo ambiente rural e pela dispersão geográfica do edificado e onde os usos habitacionais e mistos se articulam com uma forte presença de actividades agrícolas.

Não obstante, a distribuição etária dos indivíduos residentes nas subseções consideradas à data dos Censos de 2011 revela ainda uma percentagem muito significativa da população residente situada na faixa etária dos 25-64 anos. Esta faixa etária escolhe residir no núcleo histórico e nas zonas de expansão sul/sudeste mais recentes, tal como acontece com as camadas mais jovens da população (0 aos 24 anos), as quais representam apenas 11,8% da população residente.

	DEMOG	RAFIA 2011 – Várze	ea Grande – Vila Nova	do Ceira
		TOTAL	+65 ANOS	%
	6	4	0	0,0
	7	74	42	56,8
	8	19	8	42,1
	9	5	3	60,0
	10	29	14	48,3
	12	23	5	21,74
	13	10	6	60,0
	14	2	2	100,0
Cubaaaa aa	15	14	7	50,0
Subsecções da ARU	16	2	1	50,0
	36	12	0	0,0
	38	35	14	40,0
	39	9	0	0,0
	40	4	3	75,0
	41	3	3	100,0
	42	19	11	58,9
	43	19	8	42,1
	44	27	3	11,11
	45	19	3	15,8
TOTAL		326	133	40,8

Tabela 3 – População residente com idades superiores a 65 anos, em Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, por subsecção estatística (Censos 2011, INE).

O Índice de envelhecimento<sup>3</sup> da população tem aumentado de forma generalizada por todo o país, sobretudo nos municípios do interior, quando comparados com os do litoral. O gráfico 1 permite perceber que o índice de envelhecimento no concelho de Góis é superior ao da média da Região da Coimbra e bastante acima da média nacional (Portugal continental).

Para este fenómeno concorrem fatores endógenos e exógenos, os principais centrados na emigração da população em idade ativa, por via do abandono da agricultura e do êxodo rural, acentuados pelo contexto generalizado de crise económica.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos) (Censos 2011)

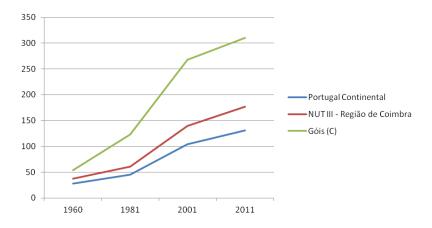


Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população de Góis (Pordata e Censos).

No total das subseções consideradas na ARU, em 2011 48% da população residente encontrava-se em situação de pensão ou reforma (155 indivíduos). Dos indivíduos considerados ativos, 62% encontrava-se sem atividade económica e 4% declaravam-se desempregados (Tabela 4). As subseções contabilizaram 34,0% da população empregada, ou seja, 105 indivíduos, o que corresponde a uma percentagem de 32,2% da população total da aldeia de Várzea Grande e a uma percentagem de 11,3% da população total da freguesia de Vila Nova do Ceira. As subsecções nº7 (limite nascente da ARU) e nº44 (limite poente da zona histórica da ARU) foram, neste momento censitário, as subsecções com maior número de indivíduos residentes empregados.

#### CONDIÇÃO PERANTE O TRABALHO 2011 – Várzea Grande – Vila Nova do Ceira

	POPULAÇÃO RESIDENTE ATIVA <sup>4</sup>	INDIVÍDUOS COM EMPREGO		INDIVÍDUOS DESEMPREGADO		INDIVÍDUOS SEM AT. ECONÓMICA	
	ATIVA <sup>4</sup>	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Subsecções da ARU	308	105	34,0	12	4,0	191	62,0

Tabela 4 – Situação de emprego da população , em Várzea Grande - Vila Nova de Ceira (Censos 2011, INE).

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Conforme a definição dos Censos, "população ativa" é o conjunto de indivíduos com idade mínima de 15 anos que, no período de referência, constituíam a mão-de-obra disponível para a produção de bens e serviços que entram no circuito económico (empregados e desempregados em sentido restrito).

Relativamente ao tipo de ocupação da população residente empregada nas subsecções consideradas, a maior fatia de ocupações centra-se em trabalhos no sector terciário, com cerca de 59% da população empregada dedicada a este sector, o que representa 19% da população residente total (tabela 5).

Quanto à escolaridade dos indivíduos residentes em Várzea Grande, contabilizaram-se, em 2011, 32 indivíduos que não sabiam ler nem escrever. Este valor correspondia a uma percentagem de cerca de 9,8% ou a quase 1/10 da população residente à data dos Censos. No total da freguesia de Vila Nova do Ceira esta percentagem era ainda maior, rondando os 12,7% (118 indivíduos num universo de 929 residentes), enquanto que no conjunto do concelho de Góis este valor rondava os 11,8%.

E	SCOLARIDADE	E EMPREGO 20	11 – Subsecções	da ARU		
					Nº	%
		Total			326	100
		Não sabe ler ne	32	9,8		
			Ensino Básico	1º ciclo	116	35,6
				2º ciclo	26	8,0
		Ensino		3º ciclo	51	15,6
		Completo	Ensino Secund	ário	37	11,3
ESCOLARIDADE	Indivíduos		Ensino pós-Sec	cundário	1	0,3
ESCOLARIDADE	residentes		Ensino Superio	r	20	6,1
				1º ciclo	1	0,3
		A frequentar	Ensino Básico	2º ciclo	2	0,6
				3º ciclo	6	1,8
			Ensino Secundário		10	3,1
			Ensino pós-Secundário		0	0,0
			or	5	1,5	
		Total			128	100
	Famílias	Sem desempre	117	91,4		
	Clássicas	Com 1 desempregado			10	7,8
		Com 2 ou mais desempregados		;	1	0,8
		Total	326	100		
EMPREGO			Total		105	32,2
	ا باداد داد داد داد داد داد داد داد داد	Emprogade -	Setor primário		11	3,4
	Indivíduos residentes	Empregados	Setor secundário		32	9,8
				62	19,0	
		Pensão / reforma			155	47,5
		Sem atividade económica			191	58,6

Tabela 5 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU (Censos 2011, INE).

#### 5.3.2 PARQUE HABITACIONAL

A tabela seguinte apresenta os principais dados relativos ao parque habitacional de Várzea Grande, contabilizados pelos Censos 2011 nas subsecções anteriormente identificadas.

		PARQUE HABIT		Nο	%
	Total			247	
	Construídos r	para possuir 1 o	u 2 alojamentos		
	familiares	·	,	245	
		Isolados		105	42
	Morfologia	Geminados		45	18
		Em banda		95	38
		Exclusivamen	nte residenciais 222		
	Uso	Principalmen	te residenciais	21	3
		Não residenc		4	1
		1 ou 2		226	92
	Nº de pisos	3 ou 4		21	8
		5 ou mais		0	(
EDIFÍCIOS		Antes de 191	9	57	23
CLÁSSICOS 5	Época de construção	1919-1945		41	16
		1946-1960		28	1:
		1961-1970	28	1:	
		1971-1980	27	1:	
		1981-1990	27	1:	
		1991-2000	17	(	
		2001-2011	22	9	
	Tipo de estrutura	Estrutura de	19	-	
		Paredes de a	108	43	
		Paredes de a	120	48	
		Paredes de al	0	(	
		Outros		0	(
	Total			256	
		Total		255	
	Familiares clássicos		Ocupados como residência habitual	128	50
		Ocupação	Vagos	11	
ALOJAMENTOS		Coupaşão	Residência		
			secundária	116	45
		Instalações	Com água	127	99
			Com retrete	127	99
			Com esgotos	127	99
			Com banho	125	97
ALOJAMENTOS/	EDIEÍCIO	•		,	1

Tabela 6 – Parque Habitacional para as subsecções da ARU (Censos 2011, INE).

32

<sup>&</sup>lt;sup>5</sup> "Edifícios clássicos" são edifícios cuja estrutura e materiais empregues têm um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos (Censos 2011).

No ano de 2011, na área das subsecções consideradas, contabilizaram-se 247 edifícios clássicos, na sua grande maioria exclusivamente residenciais (cerca de 91%), com 1 ou 2 pisos (cerca de 92%) e de morfologia isolada (cerca de 43%).

Como se pode observar na Tabela 6, no Gráfico 2 e na Figura 8, mais de metade dos edifícios que compunham o parque habitacional de Várzea Grande foi construída antes de 1960 (51,4%), sendo bastante significativa a percentagem de edifícios anteriores a 1919 (23,3% do total do parque edificado). Em sentido contrário, a percentagem de edifícios construídos nos 20 anos anteriores aos Censos de 2011 era de apenas 16,7%, facto que reafirma a condição envelhecida deste parque habitacional e a sua baixa taxa de expansão e renovação.

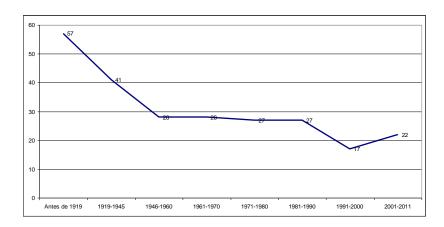


Gráfico 2 – Evolução da construção de novos edifícios por época de construção (Censos 2011, INE).

De facto, segundo os Resultados Definitivos dos Censos de 2011, "Góis, com um índice de envelhecimento de edifícios de 594, era o município com o parque habitacional mais de antigo [da Região Centro]", seguido de Abrantes (com 412) e Arganil (371).

Estes valores justificam o facto de cerca de 49% do parque edificado ser constituído com recurso a estrutura de paredes de alvenaria, sem placa, e de apenas cerca de 8% dos edifícios possuírem estrutura de betão armado. Nota-se também que não foi reportado nenhum edifício cuja estrutura seja em paredes de alvenaria de pedra solta ou de adobe.

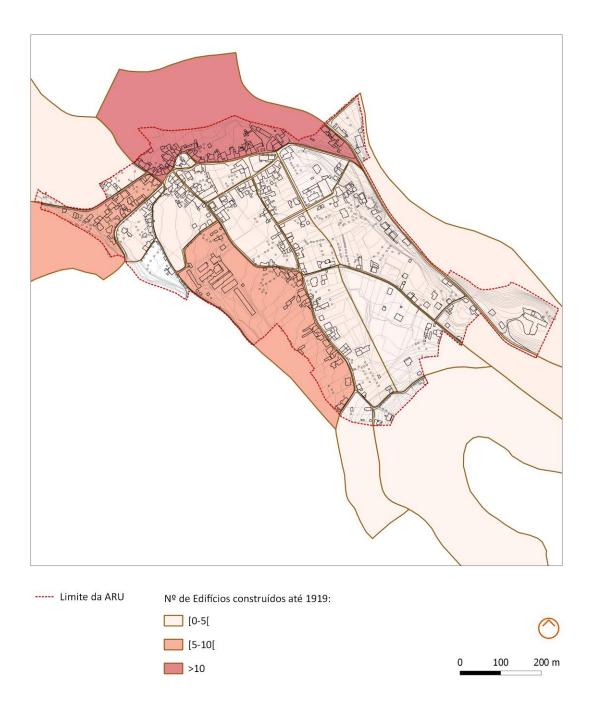


Figura 8– Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até 1919 (Censos 2011 – INE).

Ainda observando a tabela 7, verifica-se que os últimos Censos contabilizaram 256 alojamentos, dos quais a quase totalidade era relativa a alojamentos familiares clássicos<sup>6</sup> (255), na sua maioria ocupados como residência habitual (50,2%). A segunda maior categoria de ocupação de alojamentos é a da residência secundária<sup>7</sup> (45,5%), o que leva a inferir que a população terá vindo a diminuir mais devido à migração do que devido ao falecimento dos residentes, tendo esta população migrante optado por conservar as habitações de família e continuando a regressar periodicamente ao local. O número de alojamentos familiares vagos<sup>8</sup> é residual, apesar de mais expressivo nas subsecções nº38 e nº45, ambas pertencentes ao núcleo histórico (Figura 9).

Uma análise às instalações disponíveis nos alojamentos que se encontravam ocupados como residência habitual dá conta de que praticamente todos possuem instalações para banho ou duche (125 em 128 alojamentos), bem como retrete e ligação às redes de abastecimento de água e de saneamento municipais (127 em 128 alojamentos).

Quando analisados os dados recolhidos pelos Censos de 2011 relativos às necessidades de reparação nos edifícios ao nível da freguesia de Vila Nova do Ceira (Gráficos 3, 4 e 5) verifica-se que foi nas paredes e caixilharias exteriores onde mais se identificou, no momento do inquérito, essa necessidade – 6,5% do total dos edifícios apresentava necessidades de reparação grandes ou muito grandes nestes elementos. 6,1% dos edifícios apresentava necessidades de reparação na cobertura e 5% apresentava necessidades de reparação na estrutura para a mesma gravidade de danos. Podemos assim concluir que o estado de conservação do edificado era, à data dos Censos, bastante homogéneo.

Para todos os elementos analisados - cobertura, estrutura e paredes e caixilharias exteriores - a maior necessidade de reparação estava sobretudo nos edifícios construídos até 1960. Verifica-se ainda a necessidade de reparações consideradas

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> "Alojamento familiar clássico" é o alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de caráter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros) (Censos 2011).

<sup>7 &</sup>quot;Residência secundária" é o alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual (Censos 2011).

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> "Alojamento familiar vago" é o alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência (Censos 2011).

médias em edifícios construídos até 1995 e reparações de pequena envergadura em edifícios construídos até 2005, sendo quase nulas as necessidades identificadas em edifícios posteriores a essas datas.



 $Figura\ 9-Alojamentos\ familiares\ clássicos\ vagos,\ por\ subsecções\ estatísticas\ (Censos\ 2011-INE).$ 

Quando existentes, as necessidades de reparação nos edifícios posteriores a 2005 centravam-se em intervenções ligeiras na globalidade (cobertura, estrutura e paredes e caixilharia exteriores) de 2 ou 3 edifícios, não havendo qualquer nota da necessidade de intervenções mais aprofundadas em qualquer edifício construído após essa data.

Os gráficos e a tabela seguintes apresentam o número de edifícios do parque habitacional da freguesia de Vila Nova do Ceira no ano de 2011, segundo a época de construção e por necessidade de reparação. No subcapítulo 5.4 deste Relatório (Análise da Estrutura Urbana), é apresentado o estado de conservação dos edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande - Vila Nova do ceira, resultado do levantamento em campo, dados que permitem uma leitura territorialmente mais aproximada e mais atual das características do seu parque habitacional e das necessidades de intervenção futuras.

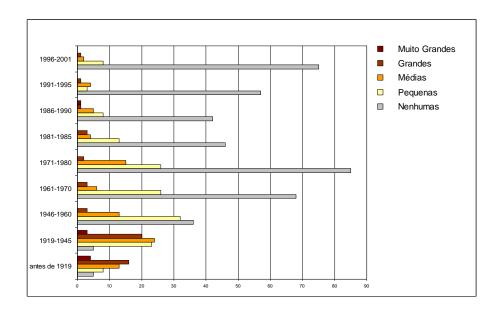


Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na freguesia de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construção (Censos 2011, INE).

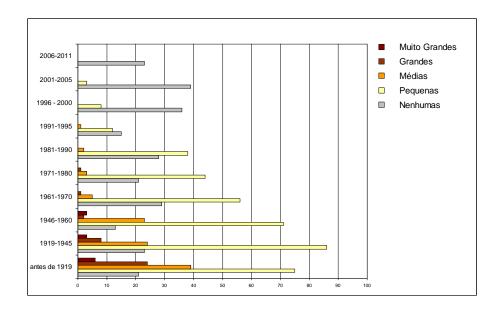


Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na freguesia de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construção (Censos 2011, INE).

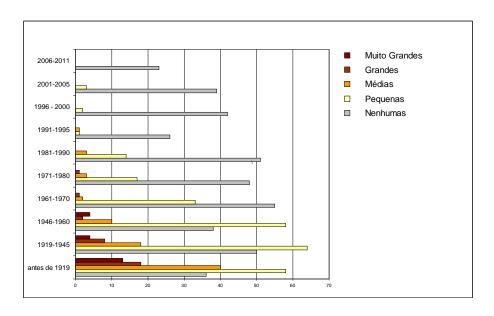


Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Vila Nova do Ceira, segundo a época de construção (Censos 2011, INE).

EDIFÍCIOS, SEGUNDO A ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO, POR NECESSIDADES DE REPARAÇÃO											
	Época de construção										
Necessidades de reparação	Total	antes de 1919	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-1995	1996 - 2000	2001-2005	2006-2011
Vila Nova do Ceira (F)	786	165	144	112	91	69	68	28	44	42	23
Na cobertura	786	165	144	112	91	69	68	28	44	42	23
Nenhumas	248	21	23	13	29	21	28	15	36	39	23
Pequenas	393	75	86	71	56	44	38	12	8	3	0
Médias	97	39	24	23	5	3	2	1	0	0	0
Grandes	36	24	8	2	1	1	0	0	0	0	0
Muito grandes	12	6	3	3	0	0	0	0	0	0	0
Na estrutura	786	165	144	112	91	69	68	28	44	42	23
Nenhumas	458	39	59	56	61	52	59	26	43	40	23
Pequenas	214	60	61	39	28	15	7	1	1	2	0
Médias	75	43	14	12	1	2	2	1	0	0	0
Grandes	27	15	9	2	1	0	0	0	0	0	0
Muito grandes	12	8	1	3	0	0	0	0	0	0	0
Nas paredes e caixilharia exteriores	786	165	144	112	91	69	68	28	44	42	23
Nenhumas	408	36	50	38	55	48	51	26	42	39	23
Pequenas	250	58	64	58	33	17	14	1	2	3	0
Médias	77	40	18	10	2	3	3	1	0	0	0
Grandes	30	18	8	2	1	1	0	0	0	0	0
Muito grandes	21	13	4	4	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 7 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Vila Nova do Ceira (Censos 2011, INE)

#### 5.4 ANÁLISE DA ESTRUTURA URBANA

Partindo da análise aos dados estatísticos, foi feito, como já referido, um levantamento de campo e uma análise à estrutura urbana, na sua componente física, mas que naturalmente não se dissocia da sua génese cultural e das suas dinâmicas funcionais.

#### Analisaram-se, assim:

- As infraestruturas urbanas: as vias rodoviárias, a hierarquia da rede, a composição das ruas, em perfil transversal, e suas relações com a malha edificada:
- Os espaços públicos: praças e zonas verdes, lugares de estar, de lazer e de encontro, e as suas relações com as ruas e com o edificado, nomeadamente com os equipamentos;
- O edificado: aquele que podemos designar de "edificado geral" e que constitui os edifícios, mais ou menos anónimos, que formam a malha urbana;
- Os equipamentos: edifícios de exceção, que servem a população nas mais variadas áreas e aos quais aflui maior número de pessoas, gerando em seu torno uma maior dinâmica.

A análise compreendeu, num primeiro momento, a divisão da aldeia de Várzea Grande em três áreas, correspondentes a três momentos do seu desenvolvimento urbano, tendo portanto a ARU sido dividida em três zonas:

- O Núcleo Histórico (NH), correspondendo ao núcleo mais antigo e funcionalmente mais dinâmico de Várzea Grande. Este núcleo desenvolve-se ao longo do eixo viário da EN342-3 e das ruas Dr. Francisco Martins Carneiro e Comissão de Melhoramentos;
- A Expansão Sul (ES), compreendendo a zona de expansão mais antiga, ao longo da Rua 25 de Abril, bem como a mais recente, ao longo da Rua das Figueirinhas e da Avenida Filvar, infra-estrutura aberta recentemente, e para onde ainda não se verificou pressão construtiva;
- A Estrada Nacional EN2 (EN), incluindo os lugares da Fonte do Soito e do Caracol, onde se localiza o edifício do antigo hospital Monteiro Bastos.

Cada uma destas zonas apresenta caraterísticas específicas, naturalmente decorrentes da sua época de construção, no que diz respeito à relação dos edifícios com as ruas (havendo maior afastamento, nos casos mais recentes) e no perfil viário: as mais recentes são mais largas e mais salubres, mas nem sempre estão infraestruturadas ou têm passeios que possibilitem uma mobilidade universal e segura.

O estado de conservação e urgência de intervenção, quer no edificado quer no espaço público, é bastante variável ao longo de toda a área delimitada, independentemente da sua época de construção.

Esta "divisão" da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande, apresentada na imagem seguinte, generaliza e agrupa zonas cujas barreiras físicas não existem, e que, naturalmente, se fundem e se enriquecem nos vários momentos da estrutura urbana (as vias não separam, unem). Tornou-se no entanto necessária de forma a sistematizar o estudo.

Nos subcapítulos seguintes é feita a análise a cada um dos componentes acima referidos - infraestruturas urbanas, espaços públicos, edificado e equipamentos – agrupados por zona e por quarteirão, sempre que se considere oportuno.

No Anexo I deste PERU, é apresentada uma planta com a identificação de todos os edifícios e equipamentos da Área de Reabilitação Urbana, cuja informação associada é a constante dos quadros do Anexo II.

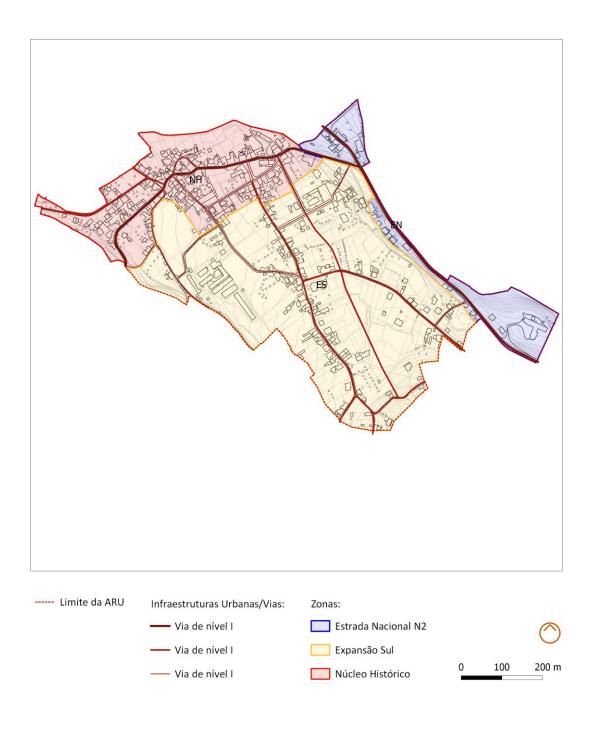


Figura 10 – Divisão da ARU em áreas de estudo.

## 5.4.1 INFRAESTRUTURAS URBANAS

De acordo com o definido na alínea d) no número 2 do artigo 33º do RJRU, deve o PERU apresentar as ações de reabilitação urbana que têm por objeto, entre outras, as infraestruturas urbanas.

Pelo disposto no Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, "as infraestruturas urbanas são os sistemas técnicos de suporte direto ao funcionamento dos aglomerados urbanos ou da edificação de conjunto" e compreendem os sistemas de circulação (dos diferentes modos de transporte), assim como os sistemas de abastecimento de água, eletricidade e gás, e os sistemas de drenagem de águas residuais e pluviais e de recolha de resíduos sólidos urbanos.

De acordo com o definido, e considerando o levantamento de campo e os dados disponibilizados até à data, são seguidamente apresentadas as principais vias da Área de Reabilitação Urbana e suas caraterísticas.

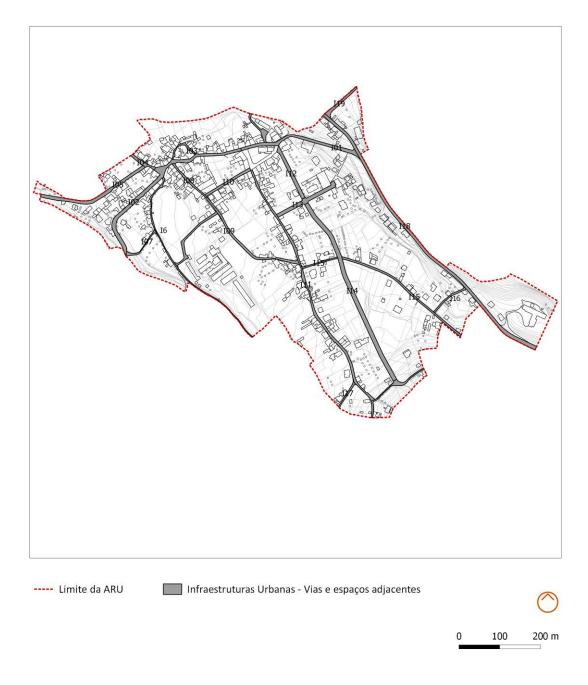


Figura 11 - Infraestruturas urbanas (vias e espaços adjacentes), na ARU.

## **INFRAESTRUTURAS URBANAS**

101 – EN 342-3 / Rua da Comissão de Melhoramentos



- Integra, com a Rua Doutor Francisco Martins Carneiro, o troço urbano da EN 342-3, o eixo viário mais antigo de Várzea Grande e que corresponde também ao núcleo construído mais antigo e funcionalmente mais dinâmico da povoação.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sinalização vertical e horizontal
  - pavimento em paralelos em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - bolsa de estacionamento em frente ao edifício da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira
- Passeios:
  - passeios estreitos que se tornam inexistentes após a curva da via (no sentido do Largo do Adro da Igreja)
  - 1 passadeira, acessível a cidadãos com mobilidade condicionada, em frente ao edifício da Junta de Freguesia
  - passeios não arborizados
  - pavimento em paralelos, em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecopontos para recolha selectiva de lixo. Existência de um ponto de recolha de vestuário usado e de um ponto de recolha de óleo alimentar usado.
- Edificado isolado e sem articulação entre si no troço entre a Estrada Nacional 2

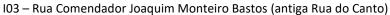
e o Largo do Adro da Igreja; edificado em banda, compacto e definidor de frente de rua no Largo do Adro da Igreja.





- Integra, com a Rua da Comissão de Melhoramentos, o troço urbano da EN 342-
- 3, o eixo viário mais antigo de Várzea Grande e que corresponde também ao núcleo construído mais antigo e funcionalmente mais dinâmico da povoação.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sinalização vertical pontual
  - pavimento em paralelos em bom estado de conservação
  - bermas com valeta aberta (não encanada) em alguns trechos da via
- Estacionamento:
  - bolsa de estacionamento no largo, junto à fonte
  - informalmente, o estacionamento ocorre também na berma da via
- Passeios:
  - passeios inexistentes
  - passadeiras inexistentes
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - existência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado, mas não de ecopontos para recolha seletiva de lixo
- Edificado que, de modo geral, se posiciona à face da via, formatando-a. Existência pontual de edificação isolada, afastada da frente de rua. Existência de

uma bolsa, criada pela conformação e posicionamento da Cooperativa de Vila Nova do Ceira e anexos, onde se localiza um posto de abastecimento de combustíveis.





- Via com origem na Rua Doutor Francisco Martins Carneiro, estando também integrada no que é considerado o núcleo histórico de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - via estreita, com 2 sentidos possíveis
  - sem qualquer tipo de sinalização horizontal ou vertical
  - pavimento e bermas em mau estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Edifícios em banda e muros de delimitação de lotes construídos à face da via.

# 104 – Estrada da Topa



- Via com origem na Rua Doutor Francisco Martins Carneiro, estando também integrada no que é considerado o núcleo histórico de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização direccional
  - pavimento e bermas em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Edificação em banda no alçado norte do arranque da via, embora em estado de ruína. A restante extensão da via é marcada por terrenos agrícolas e edificação

isolada e dispersa.

## 105 – Estrada da Murtinheira



- Via paralela à Rua Doutor Francisco Martins Carneiro, estando também integrada no que é considerado o núcleo histórico de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização direccional
  - pavimento e bermas em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Edificação em banda, à face da via, em alguns troços, embora genericamente a rua seja conformada por muros de delimitação de lotes agrícolas.

#### 106 - Rua José Matos Cruz



- Via com origem na Rua Doutor Francisco Martins Carneiro. A delimitação das zonas da ARU considera-a uma via delimitadora da transição entre o núcleo histórico e a zona de expansão sul
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sem sinalização
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Edifícios construídos à face da via, formatando-a, no troço que vai do largo da

Rua Doutor Francisco Martins Carneiro até à Estrada da Regada. A restante extensão da via é composta por edificação dispersa e isolada e por muros de delimitação de lotes agrícolas.

## 107 - Estrada da Regada



Fonte: Google Maps

- Via que liga a Rua Doutor Francisco Martins Carneiro à Rua José Matos Cruz e integra a zona de expansão sul de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - placa de sinalização de entrada em Várzea Grande
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Via de inclinação acentuada, marcada por muros de delimitação de lotes agrícolas, à excepção de um aglomeração de edifícios posicionados à face da via junto ao cruzamento com a Rua José Matos Cruz.

## 108 – Rua Armando da Conceição Simões



- Via com origem na Rua Doutor Francisco Martins Carneiro que faz a transição entre o núcleo histórico de Várzea Grande e a zona de expansão sul.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - via estreita, de sentido único
  - sinalização vertical à entrada da via
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - ponto de recolha de lixo doméstico (contentores) à entrada da via
- Edifícios construídos à face da via, formatando-a.

## 109 - Rua Maria Nazaré Torres Garcia



- Via que dá continuidade à Rua Armando da Conceição Simões, fazendo já parte da zona de expansão sul de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - via com 2 sentidos
  - sinalização vertical na mudança de via, marcando o sentido proibido
  - pavimento e bermas em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de qualquer tipo de ponto de recolha de lixo doméstico ou de ecoponto
- Edificação dispersa, construída à face da via ou em relação com ela.

#### 110 - Rua António Henriques Garcia



- Via que integra a zona de expansão sul de Várzea Grande. Liga o Largo do Adro da Igreja à Capela de S. Sebastião / Capela do Mártir.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização vertical pontual
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - existência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado, mas não de ecopontos para recolha seletiva de lixo
- Edificado que formata a via na secção de aproximação ao Largo do Adro da Igreja. No entanto, a maior extensão de via é marcada por muros de delimitação de lotes e pelo alçado lateral de um armazém.

## 111 - Rua 25 de Abril



- Via que tem origem no Largo do Adro da Igreja e que, a partir deste, atravessa toda a extensão de Várzea Grande no sentido norte-sul. Integra edificado pertencente a 2 momentos do desenvolvimento urbano de Várzea Grande: núcleo histórico e zona de expansão sul.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização vertical pontual
  - pavimento e bermas em paralelo, em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico ou de ecopontos
- Edificação em banda à face da via no troço que faz parte do núcleo histórico de

Várzea Grande e edificação dispersa, isolada com espaço ajardinado e muro à face da via no troço integrado na zona de expansão sul. Alguns momentos da via são marcados por muros de delimitação de lotes agrícolas.

#### 112 – Rua Engenheiro António Barata Garcia



- Via paralela à Rua 25 de Abril e que, à semelhança daquela, incorpora na sua extensão 2 momentos do desenvolvimento urbano de Várzea Grande (núcleo histórico e zona de expansão sul)
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sinalização vertical
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - existência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado e de ponto de recolha de vidro
- Via conformada maioritariamente por muros de delimitação de lotes agrícolas e pontualmente por edifícios isolados com espaço ajardinado e muro.

#### 113 - Rua Inácio dos Santos Simões



- Via perpendicular à Rua 25 de Abril e que actua como fronteira entre a Rua Engenheiro António Barata Garcia e a Avenida Filvar. Nesta via, integrada na zona de expansão sul de Várzea Grande, localizam-se os seguintes equipamentos: Jardim Infantil e Escola Básica do 1º Ciclo, Pavilhão Gimnodesportivo e Casa do Povo de Vila Nova do Ceira.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sem sinalização
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico ou de pontos de recolha seletiva de lixo
- Via conformada por muros de delimitação de lotes, quer agrícolas, quer de lotes

com edifícios habitacionais isolados, quer dos equipamentos listados.

## 114 – Avenida Filvar



- Via aberta recentemente e para onde ainda não se verificou pressão construtiva.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sinalização horizontal e vertical
  - pavimento em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - estacionamento paralelo à via, ao longo de toda a via
- Passeios:
  - passeios de dimensão adequada em ambos os lados da via e em bom estado de conservação
  - arborização constante ao longo de toda a via
  - passadeiras acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica subterrânea
  - existência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado, mas não de ecopontos para a recolha seletiva de lixo
- Via conformada por muros de delimitação de lotes, na sua larga maioria

expectantes.

## 115 - Rua das Figueirinhas



- Uma das vias mais recentes dentro da área de intervenção da ARU e onde se localiza o Lar de Idosos, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Centro de Atividade de Tempos Livres da Santa Casa da Misericórdia de Vila Nova do Ceira.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização vertical
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento demarcado ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - existência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado, mas não de ecopontos para a recolha seletiva de lixo
- Edificado disperso, na sua maior parte isolado e afastado da via.

## 116 - Travessa do Caracol



- Via estreita que liga a Estrada Nacional 2 à Rua das Figueirinhas e que integra a zona de expansão sul de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização vertical
  - pavimento e bermas em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento demarcado ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico ou de pontos de recolha seletiva de lixo
- Via conformada por muros de delimitação de lotes de edificação habitacional isolada e dispersa e terrenos agrícolas.

## 117 - Estrada da Monteira



- Via que liga Várzea Grande à povoação de Monteira. Integra a zona de expansão sul de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - pavimento e bermas em bom estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento ao longo da via
  - o estacionamento ocorre informalmente na berma da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico indiferenciado ou de ponto de recolha seletiva de lixo
- Edificação dispersa ao longo da via, composta maioritariamente por imóveis

isolados. No troço integrado na ARU existe um núcleo de edificações localizadas à face da via.

## 118 - Estrada Nacional EN2



- Troço da EN 2, onde se localiza o edifício do antigo hospital Monteiro Bastos e que, incluindo os lugares de Fonte do Soito e do Caracol, configura a 3ª área de intervenção da ARU de Várzea Grande.
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
  - sinalização vertical e horizontal
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento a longo da via
- Passeios:
  - passeios estreitos e mau estado de conservação em alguns troços, mas inexistentes na maior parte da extensão da via
  - passadeiras pontuais (junto à Ponte sobre o Rio Ceira e ao antigo Hospital Monteiro Bastos
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico ou de ecopontos para a recolha selectiva de lixo

- Edificado disperso, composto por imóveis isolados ora à face da via ora afastados desta (muitas vezes localizados em planos superiores).

#### 119 - Ponte sobre o Rio Ceira



Fonte: Google Maps

- Via que faz parte do lugar de Fonte do Soito e pela qual se faz o atravessamento do Rio Ceira, ligando desta forma Várzea Grande ao lugar da Várzea Pequena, na margem oposta do rio. Encontra-se funcionalmente conectada à EN2, fazendo desta forma parte da 3ª área de intervenção da ARU
- Faixas de rodagem rodoviária:
  - 2 sentidos de trânsito
  - sinalização vertical
  - pavimento e bermas em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
  - inexistência de estacionamento a longo da via
- Passeios:
  - ausência de passeios
  - ausência de passadeiras
- Infraestruturas:
  - todas as infraestruturas básicas
  - rede elétrica aérea
  - inexistência de pontos de recolha de lixo doméstico ou de ecopontos para a recolha selectiva de lixo
- Via sem edificação, bordejada por terrenos agrícolas.

Tabela 8 – Principais Vias, na ARU-VG-VNC.

# 5.4.2 ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Neste capítulo são identificados os principais espaços públicos da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira (à exceção das vias, já analisadas), nomeadamente os Espaços Urbanos de Utilização Coletiva, de acordo com as definições do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio:

- Espaços Urbanos de Utilização Coletiva (UC): áreas de solo urbano, distintas dos espaços verdes de utilização coletiva, que se destinam a prover necessidades coletivas de estadia, recreio e lazer ao ar livre; incluem as praças, largos e terreiros públicos.

Considerando a definição, estabelecida pelo mesmo diploma, para Espaços Verdes de Utilização Coletiva, que seguidamente se transcreve, não se identificam na ARU-VG-VNC.

- Espaços Verdes de Utilização Coletiva (VC): áreas de solo enquadradas na estrutura ecológica municipal ou urbana que, além das funções de proteção e valorização ambiental e paisagística, se destinam à utilização pelos cidadãos em atividades de estadia, recreio e lazer ao ar livre.

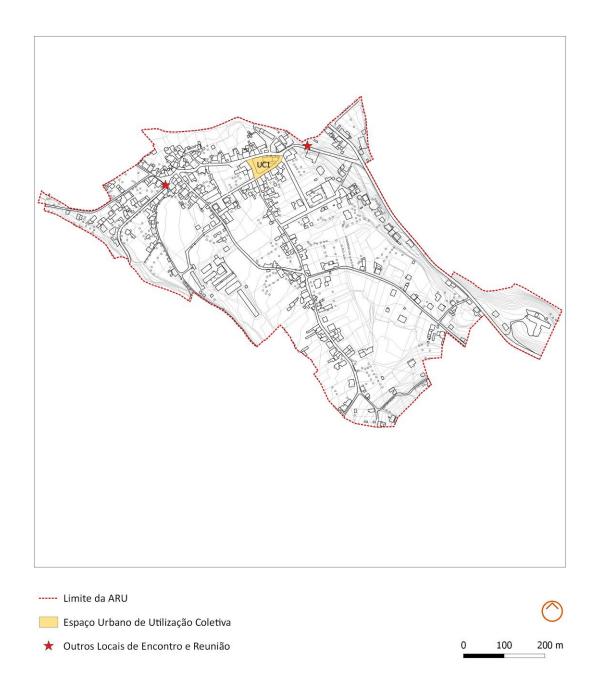
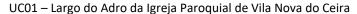


Figura 12 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva na ARU-VG-VNC.

## ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA





O Largo do Adro da Igreja Paroquial de Vila Nova do Ceira / Igreja de São Pedro é um espaço urbano de utilização coletiva localizado no centro do núcleo histórico da aldeia de Várzea Grande, em relação directa com o seu eixo viário mais antigo, a EN 342-3.

É dominado pela presença da Igreja Paroquial, de planta longitudinal e cabeceira orientada a Leste, por uma zona de estar arborizada situada em frente à entrada principal da igreja e por um parque infantil situado junto ao seu alçado lateral direito.

O edificado perimetral é contínuo e à face da via, conformando frentes de rua coerentes. O uso é predominantemente habitacional, existindo alguns edifícios de utilização mista, nomeadamente edifícios com R/C dedicado à atividade terciária, como por exemplo restauração com esplanadas, e restantes andares habitacionais.

O largo tem circulação viária perimetral, não possuindo atualmente passeios ou zonas de estacionamento definidas.

Uma futura intervenção de requalificação urbana deverá incidir precisamente na criação de passeios e na marcação de estacionamento de forma a garantir por um lado a segurança dos peões e utilizadores das esplanadas e por outro o ordenamento do estacionamento no centro da povoação.

Para além do Largo do Adro da Igreja não foram identificados outros Espaços Urbanos de Utilização Coletiva que se conformem com as definições do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de Maio. No entanto, salienta-se a existência de outras pequenas áreas funcionalmente aglutinadoras de população à escala do local, como é o caso de um pequeno largo com árvore, localizado em frente à Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira, e do largo onde se localiza um fontanário, na Rua Doutor Francisco Martins Carneiro. Para além destes espaços, pode considerar-se que as esplanadas dos cafés existentes em redor do Largo do Adro da Igreja são também espaços de encontro e reunião para a população.

De igual forma, não se identificaram quaisquer Espaços Verdes de Utilização Coletiva que correspondam à respectiva definição do Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio.

#### 5.4.3 EDIFICADO

Na análise ao edificado da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira foram sobretudo considerados os indicadores de número de pisos, uso, valor patrimonial e estado de conservação do edifício.

A identificação dos edifícios e respetivos indicadores encontra-se plasmada, como já foi referido, nos Anexos I (Planta) e II (Quadros) deste documento.

Relativamente ao **número de pisos**, trata-se de um indicador não só da capacidade de alojamento (de várias funções, não necessariamente apenas residencial), como do perfil de rua e da morfologia do quarteirão. Planimetricamente, a análise cartográfica e aerofotogramétrica permite avaliar o afastamento das construções à via e a densidade do quarteirão (importante para o planeamento das infraestruturas urbanas). No entanto, e sobretudo em zonas onde as ruas são estreitas, como é o caso do Núcleo Histórico de Várzea Grande, compreender o quarteirão na sua tridimensionalidade é essencial para avaliar as questões de salubridade e de aproveitamento de luz solar, assim como as sensações de abertura ou de encerramento que se experimentam no espaço público.

A análise à figura 13 permite concluir que a esmagadora maioria dos edifícios de Várzea Grande, em qualquer uma das zonas de estudo, possui 2 pisos acima da cota de soleira (197 edifícios). Foram contabilizados poucos edifícios com apenas 1 piso de altura, localizados também eles um pouco por toda a área de análise, com destaque para a zona sudoeste do Plano (subsecção estatística nº10) onde, por virtude da existência de um complexo pecuário, predomina o edificado com 1 piso de altura acima da cota de soleira. Foram contabilizados apenas 3 edifícios com 3 pisos. Regista-se a existência de 23 edifícios que possuem águas furtadas, a grande maioria deles geograficamente localizada na Núcleo Histórico, o que não é surpreendente dado que este elemento arquitectónico se encontra mais associado (embora não exclusivamente) a edifícios de maior antiguidade.

Verificamos assim, em quase todas as ruas da ARU, uma uniformidade no que diz respeito à altura das edificações, sendo que é normal que das diferentes alturas de pé-direito resulte uma diferente altura de fachadas, mesmo em edifícios com o mesmo número de pisos. Essa questão é mais frequente nos momentos de transição entre alinhamentos com construções mais antigas, com maiores pés-direito, e construções do último quartel do século XX, ou construções antigas mais humildes, por norma com pés-direitos menores.

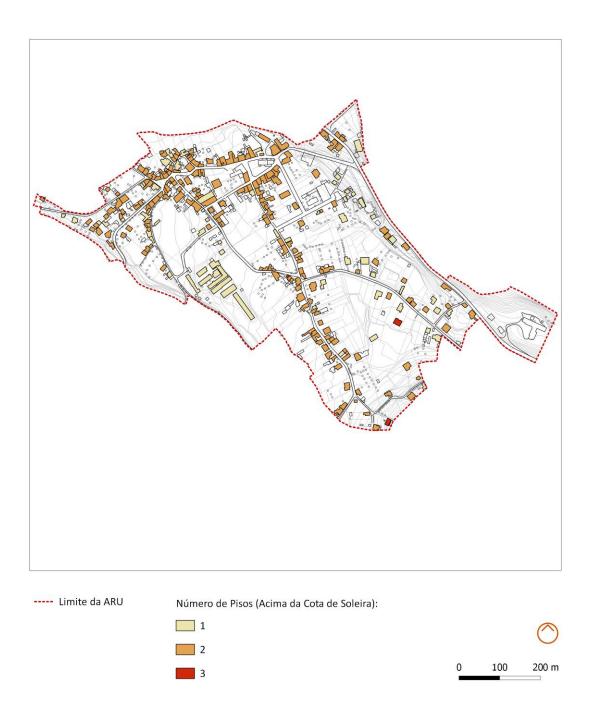


Figura 13 – Edificado na ARU – número de pisos acima da cota de soleira.



Figura 14 – Edificado na ARU – existência de águas furtadas.

Pese embora a estreita largura de algumas ruas do NH, as ruas de Várzea Grande apresentam uma escala humana, confortável ao peão. As questões de falta de salubridade nos edifícios, que possam existir em alguns casos, prender-se-ão precisamente com a largura da via e não com uma excessiva altura do edificado.





Figuras 15 e 16 – Edificado no Núcleo Histórico (NH).





Figuras 17 e 18 – Edificado na zona de Expansão Sul (ES).





Figuras 19 e 20 – Edificado na EN2 (EN).

Em termos de **usos** afetos aos edifícios, verificamos que, do edificado geral cartografado, 2,5% é categorizado como equipamento (11 edifícios), 38,6% como anexos de diversos tipos (173 edifícios) e 58,9% como edificado comum (264 edifícios).

Como já referido, a análise apresentada neste subcapítulo diz respeito aos edifícios que compõem a malha urbana, sendo excluídos os equipamentos e edifícios singulares, projetados com esse propósito, e não integrados na malha urbana mais densa (isto é, em quarteirão composto por edifícios anónimos). Foram no entanto incluídos os edifícios ocupados por associações, IPSS, ou de culto que, prestando serviços de natureza semelhante a equipamentos, o fazem em edifícios inseridos na malha urbana e que foram adaptados a esse fim (como por exemplo, a Filarmónica Varseense, apresentada na figura 21 como Equipamento Cultural - Associativismo).

Analisando geograficamente a distribuição de usos na ARU destes 264 edifícios pertencentes à malha edificada, verifica-se que cerca de 78,5% deles se destina exclusivamente a habitação. Poucos são os edifícios exclusivamente ocupados com comércio ou serviços (5 casos), sendo ligeiramente mais frequente a ocupação do piso térreo para esse tipo de atividades (contam-se 8 edifícios de uso misto). É de assumir também que algumas atividades do setor terciário possam ocorrer em edifícios destinados a habitação, sem que isso seja percetível do exterior.

Ao observar a figura 21 constata-se que os edifícios de uso misto se localizam maioritariamente junto ao Largo do Adro da Igreja e no início das ruas que com ele convergem. Já os edifícios de armazém e oficinas localizam-se tanto no Núcleo Histórico como na Zona de Expansão. Destaca-se ainda o núcleo de edifícios pertencentes ao complexo pecuário, na parte sudoeste.

A figura evidencia também a existência de 23 edifícios devolutos (ou seja, perto de 9% do edificado), que se localizam predominantemente no Núcleo Histórico e também ao longo da Rua 25 de Abril, um dos eixos principais de expansão do núcleo histórico para sul.

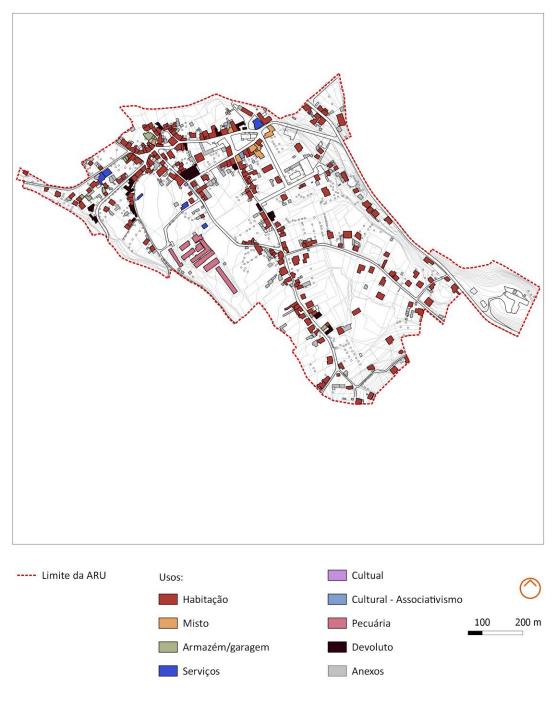


Figura 21 – Edificado na ARU – usos.

A análise ao **Valor patrimonial histórico e arquitetónico** do edificado reveste-se de grande relatividade, mas de maior importância, como forma de orientar a estratégia de reabilitação.

O valor patrimonial de um edifício não estará somente ligado à sua época de construção e à sua localização, como também ao seu estado de conservação – a preservação da estrutura e da traça antiga traduzem uma época, e nessa medida o edifício vê o seu valor patrimonial acrescido.

Assim, reconheceu-se como de valor patrimonial significativo edifícios de inegável singularidade na malha urbana e portadores de um passado histórico, e que se encontram preservados e ocupados com usos vários, assim como outros que, possuindo anomalias diversas, apresentam caraterísticas únicas em termos de património histórico e arquitetónico, e simultaneamente se localizam em importantes eixos urbanos, que sugerem a urgência de uma intervenção integrada e sustentada.

Muitos outros edifícios, "engolidos" e anónimos na malha urbana, apresentam um valor patrimonial potencial e a sua reabilitação trará, certamente, valor acrescido ao edifício em si e à sua envolvente próxima.

Geograficamente observa-se que é no Núcleo Histórico onde se localizam os edifícios com valor patrimonial histórico e arquitetónico. Como veremos adiante em maior detalhe, alguns destes edifícios de carácter excepcional do ponto de vista patrimonial apresentam patologias com diversos graus de desenvolvimento, encontrando-se inclusivamente devolutos e em mau estado de conservação, o que realça a necessidade de uma rápida intervenção focada na sua rápida reabilitação, preservação e ocupação.













Figuras 22, 23, 24, 25, 26 e 27 – Edificado na ARU, onde se reconhece valor patrimonial.

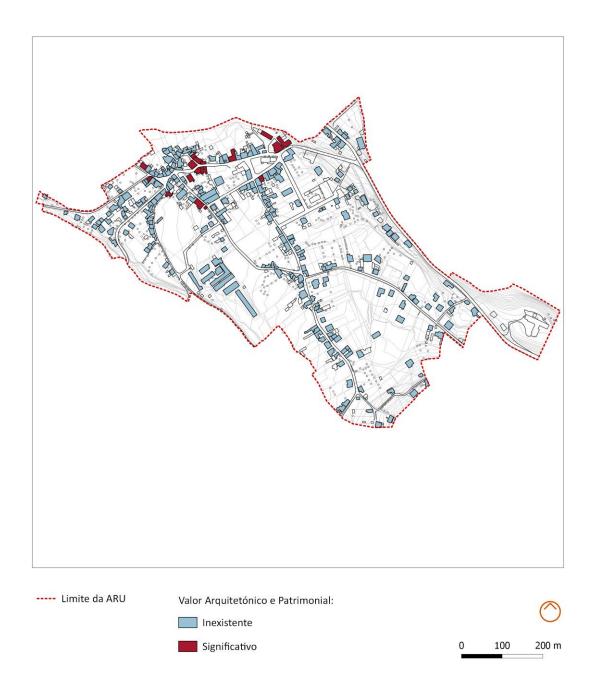


Figura 28 – Edificado na ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.

A avaliação do **estado de conservação** dos edifícios é um dos principais pontos de partida para a reabilitação urbana. O seu diagnóstico reveste-se de maior importância, ao permitir "fotografar" no plano físico os demais fatores que conduzem a uma zona urbana "pouco" ou "muito" bem conservada. Um conjunto

de edifícios em mau estado de conservação, com sérias anomalias estruturais, denuncia problemas económico-sociais que importa procurar resolver – e apoiar a reabilitação desses imóveis acaba por ser, simultaneamente, ponto de partida à sua resolução.

O levantamento efetuado na Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira considerou, na avaliação do estado de conservação do edificado, os seguintes parâmetros:

- Em obras: o edifício encontra-se em obras, à data do levantamento, ou apresenta sinais de obras que não foram concluídas, e estando frequentemente devoluto;
- Sem anomalias: o edifício não apresenta anomalias construtivas;
- Com anomalias: o edifício apresenta algumas anomalias, agrupadas em três diferentes níveis:
  - Nível 1 Estado que implica reconstrução; apresenta colapso estrutural, parcial ou total; ruína;
  - Nível 2 Deterioração significativa da cobertura e das fachadas ou com graves problemas estruturais; normalmente devoluto;
  - Nível 3 Parede de fachada sem revestimento, com revestimento escalavrado ou com pintura deteriorada; caixilharias deterioradas; beirais deteriorados.

No total da Área de Reabilitação Urbana, verifica-se que a maioria dos edifícios não apresenta anomalias e que as anomalias mais frequentes são as de Nível 3 — anomalias como pintura deteriorada e/ou presença de humidades e fungos. Estes dados vão ao encontro dos dados estatísticos apresentados no subcapítulo 5.3.2 (Parque Habitacional).

A análise geográfica revela que é no Núcleo Histórico onde se encontra a maior percentagem de edifícios com anomalias no seu estado de conservação. De facto, cerca de 49% dos imóveis desta zona apresenta anomalias, a maior parte de Nível 3 – 33% do total de imóveis, mas também de Nível 2 – 11,3% e de Nível 1 – 4,5%, situação naturalmente justificada pela idade das construções, assim como pelo facto de muitos destes edifícios se encontrarem vagos ou serem residência secundária (ver definições no capítulo 5.3). Nas restantes áreas de análise da ARU, 55% do edificado não possui qualquer anomalia, 33% possui anomalias de nível 3 (sobretudo relacionadas com pinturas de fachadas e conservação da caixilharia) e apenas 10% possuem anomalias de nível 2 ou 1.

As imagens seguintes apresentam alguns exemplos de imóveis com anomalias de Nível 1, Nível 2 e Nível 3, na ARU de Várzea Grande – Vila Nova de Ceira.





Figura 29 e Figura 30 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifício 03.06 e 11.12, identificados no Anexo I).





Figura 31 e Figura 32 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifícios 03.34 e 02.02, identificados no Anexo I).





Figuras 33 e 34 - Edificado na ARU - anomalias de Nível 3 (edifícios 12.1 e 04.01, identificados no Anexo I).

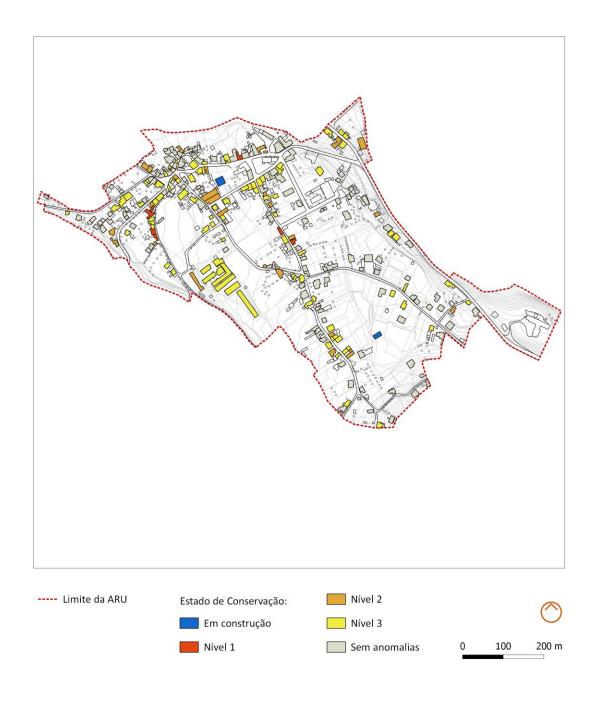


Figura 35 – Edificado na ARU – Estado de Conservação.

#### 5.4.4 EQUIPAMENTOS

O Decreto Regulamentar nº 9/2009, de 29 de maio, define como "Equipamento de Utilização Coletiva as edificações e os espaços não edificados afetos à provisão de bens e serviços destinados à satisfação das necessidades coletivas dos cidadãos, designadamente nos domínios da saúde, da educação, da cultura e dos desporto, da justiça, da segurança social, da segurança pública e da proteção civil", podendo ser de natureza pública ou privada.

Não se englobando nesta definição os edifícios de uso religioso e cultual, optou-se por inclui-los neste estudo, uma vez que a dinâmica por eles gerada (e portanto as necessidades de acesso e planeamento do espaço público) é em muito semelhante à dos equipamentos referidos. (Excecionam-se as capelas ou igrejas que, pela reduzida dimensão ou pela inserção na malha urbana, foram considerados na análise do subcapítulo anterior).

A imagem e a tabela seguintes identificam edifícios e espaços não edificados afetos a cada um dos equipamentos considerados.

Geograficamente, verifica-se que estes equipamentos se localizam na parte este da área de estudo, tanto no centro histórico, contribuindo para a sua diversidade de usos e dinâmicas funcionais e urbanas, como na área de expansão sul e em relação com a EN2, pontos onde se localizam os equipamentos com maiores necessidades de área e acessos. Observando a Figura 36 podem ser identificados 4 pontos de aglomeração de equipamentos, a saber:

- a) No Núcleo Histórico, ao longo da Rua Comissão de Melhoramentos (EQ1 Cooperativa Social e Agroflorestal de Vila Nova do Ceira, EQ 2 Igreja Paroquial de Vila Nova do Ceira e EQ 3 Junta de Freguesia e Museu de Vila Nova do Ceira);
- b) Na Rua Inácio dos Santos Simões, em relação com vias como a Avenida Filvar e a Rua das Figueirinhas (EQ 4 Jardim Infantil e Escola Básica do 1º Ciclo + Pavilhão Gimnodesportivo de Vila Nova do Ceira e EQ 5 Casa do Povo);
- c) Na Rua das Figueirinhas (EQ 6 Lar de Idosos, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Centro de Atividade de Tempos Livres da Santa Casa da Misericórdia)
- d) na EN2 (EQ 7 Hospital Monteiro Bastos).

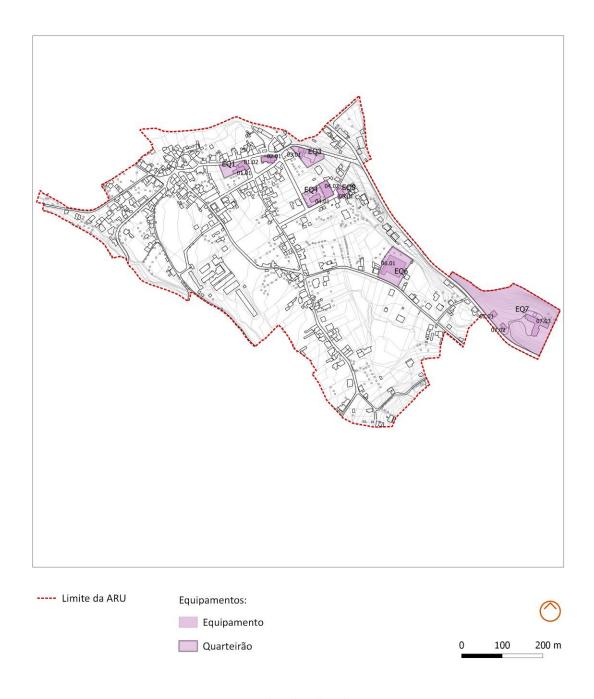


Figura 36 – Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU.

## **EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA**

EQ1 - Cooperativa Social e Agroflorestal de Vila Nova do Ceira, C.R.L.



A Cooperativa Social e Agroflorestal de Vila Nova do Ceira, C.R.L. foi fundada em 1968 e desempenha atualmente um importante papel no desenvolvimento do comércio e dos serviços em torno dos produtos endógenos e na dinamização dos vários grupos sociais e etários na freguesia.

EQ2 - Igreja Paroquial de Vila Nova do Ceira / Igreja de S. Pedro



Construída no séc. XIX sobre um outro templo do séc. XVII, no centro da localidade, num Adro com um fontanário adossado ao muro.

Planta longitudinal, composta por nave, capela-mor e sacristia.

EQ3 - Sede da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira / Museu de Vila Nova do Ceira



A Sede da Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira é um edifício de 2 pisos, localizado na Rua da Comissão de Melhoramentos. Alberga não só os serviços da Junta de Freguesia, mas também o posto de correios e o Museu de Vila Nova do Ceira (museu etnográfico onde se encontram várias peças oferecidas ao longo dos anos pela população e por diversas entidades).

Adquirido há mais de 20 anos, sofreu obras de requalificação em 2009.

EQ4 - Jardim Infantil e Escola Básica do 1º Ciclo de Vila Nova do Ceira + Pavilhão Gimnodesportivo de Vila Nova do Ceira





O Jardim Infantil e a Escola Básica do 1º Ciclo de Vila Nova do Ceira estão instalados num complexo de edifícios com 1 piso de altura, localizado na Rua Inácio dos Santos Simões. O Pavilhão Gimnodesportivo de Vila Nova do Ceira está localizado junto à JI/EB1 de Vila Nova do Ceira, também na mesma rua.

Ambos os equipamentos encontram-se atualmente com projeto de obras de reabilitação em análise.

EQ5 - Casa do Povo de Vila Nova do Ceira



A Casa do Povo de Vila Nova do Ceira, fundada em abril de 1967, desenvolve actividades de carácter social e cultural e coopera com a autarquia no sentido da resolução de problemas que afectem a população local.

Está instalada num edifício de 1 piso, localizado na Rua Inácio dos Santos Simões.

EQ6 - Lar de Idosos, Centro de Dia, Serviço de Apoio Domiciliário e Centro de Atividade de Tempos Livres da Santa Casa da Misericórdia em Vila Nova do Ceira



Edifício de 1 piso, construído em 2005 na Rua das Figueirinhas.

Com capacidade para 35 utentes no lar, presta apoio diário a cerca de 200 utentes e desempenha um importante papel no apoio à 3º idade e à infância, na freguesia e no concelho.

EQ7 - Hospital Monteiro Bastos/Centro de Férias e Atividades da UPAJ/ Centro de Dia de Vila Nova do Ceira



Este edifício foi construído em 1915 para albergar o Hospital Monteiro Bastos. Ao longo do século XX o seu uso foi sendo alterado, encontrando-se há já vários anos desocupado e em estado de degradação.

A sua implantação é harmónica, a meia encosta, junto ao Rio Ceira e é dotado de vasto terreiro situado em plano inferior à estrada.

Tabela 10 – Equipamentos, na ARU-VG-VNC.

#### 5.5 ANÁLISE CONCLUSIVA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e consequente Operação de Reabilitação Urbana, permite e facilita um conjunto de intervenções integradas, desde a salvaguarda do património edificado, à valorização do património cultural e reforço da identidade do lugar, acesso a infraestruturas, dinâmica funcional e de usos, entre outros.

Dentro de uma mesma área, congregam-se preocupações e objetivos do âmbito de várias políticas públicas: a política urbanística, a habitacional, ambiental, de transportes, passando ainda pelas políticas públicas de coesão socioeconómica e de proteção e salvaguarda do património.

A ARU que foi delimitada na aldeia de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, englobando três grandes áreas, ou momentos, do seu desenvolvimento urbano, procura criar condições para novas sinergias entre elas, complementando-se e apresentando uma oferta turística e de comércio e serviços integrada. São esses momentos:

- O Núcleo Histórico, onde se se implantou o núcelo original do lugar e que corresponde à zona funcionalmente mais dinâmica de Várzea Grande;
- A Expansão Sul da aldeia, que ocorreu na continuidade do Núcelo Histórico, essencialmente na direcção sudeste, ao longo de eixos viários que foram sendo abertos paralelamente ao Rio Ceira e à estrada nacional EN2, e portanto, aproveitando a melhor disposição solar e a orografia mais favorável;
- O troço da EN2, que se se desenvolve paralelamente ao Rio Ceira, na sua margem esquerda, incluindo parte do lugar de Fonte do Soito (onde se localiza a ponte sobre o rio que liga Várzea Grande ao lugar de Várzea Pequena) e parte do lugar de Caracol (onde se localiza o edifício do antigo Hospital Monteiro Bastos, que também já funcionou como Centro de Férias e Atividades da UPAJ e como Centro de Dia de Vila Nova do Ceira, mas que se encontra presentemente abandonado e em degradação).

Em termos de edificado verificamos que nenhuma destas zonas é puramente monofuncional, sendo identificados edifícios ocupados com os mais variados usos, com destaque para a habitação e para os edifícios de uso misto - essencialmente edifícios habitacionais onde o piso térreo é ocupado com comércio ou serviços.

É no Núcleo Histórico que se localizam os edifícios mais antigos, com sistemas construtivos mais rudimentares e que apresentam maiores anomalias. Esta zona distingue-se ainda pela sua malha urbana de ruas estreitas e quarteirões densamente ocupados com construção (edificações principais e vários anexos), reforçando a experiência de abertura aquando da chegada a um largo, como o Largo do Adro da Igreja.

Apesar da degradação de alguns edifícios, e de muitos deles se encontrarem vagos (muitos deles devolutos) ou apenas desocupados (dado se tratarem de habitação secundária), reconhece-se na estrutura construída do Núcleo Histórico de Várzea Grande algum potencial turístico, e consequentemente económico, que importa concretizar e desenvolver. É necessário que esta zona não se feche sobre si mesma, sob o espectro da história. Não sendo de "expansão", o núcleo histórico tem também lugar para o "novo", sempre que a malha urbana necessite de colmatação ou não seja viável reabilitar o existente. Porque à reabilitação urbana também se exige que seja capaz de contrariar a expansão e o alargamento dos perímetros urbanos, e nesse aspeto têm também lugar as demolições e a ocupação de vazios urbanos.

Seria de resto importante potenciar os espaços públicos urbanos de estar e reunião existentes na povoação de Várzea Grande, e simultaneamente dota-la de zonas verdes complementares à malha edificada e aos equipamentos existentes.

Relativamente às infraestruturas urbanas, é na zona de Expansão Sul que a infraestrutura rodoviária assume maior destaque na malha urbana, quer pelo seu perfil transversal (de maior dimensão, e sobretudo dedicado ao automóvel), quer pelo facto de os edifícios serem grande parte das vezes construídos com afastamento à via.

A importância que as vias foram assumindo ao longo dos tempos, no desenho da malha urbana e na vivência da rua, deve ser agora reinterpretada, sobretudo ao longo da EN2, onde é necessária não só a formalização de alguns lugares de estacionamento, como a criação de zonas arborizadas lineares e de passeios.

De forma geral, esta intervenção nas vias, dotando-as de novas valências e capacidades, é essencial para reforçar as ligações não só físicas e funcionais entre casa-trabalho, e entre estes e os equipamentos, praças e espaços verdes, como as ligações afetivas, de identidade e identificação com o lugar.

De igual forma, a reabilitação dos imóveis com anomalias construtivas assume naturalmente uma importância maior nos casos em que estes apresentam um valor histórico e patrimonial significativo. Em todo o caso a reabilitação de um maior número de edifícios contribui, naturalmente, para uma imagem mais "viva" e segura do espaço urbano e, sobretudo, para uma melhoria da qualidade de vida da população e um desenvolvimento da economia local.

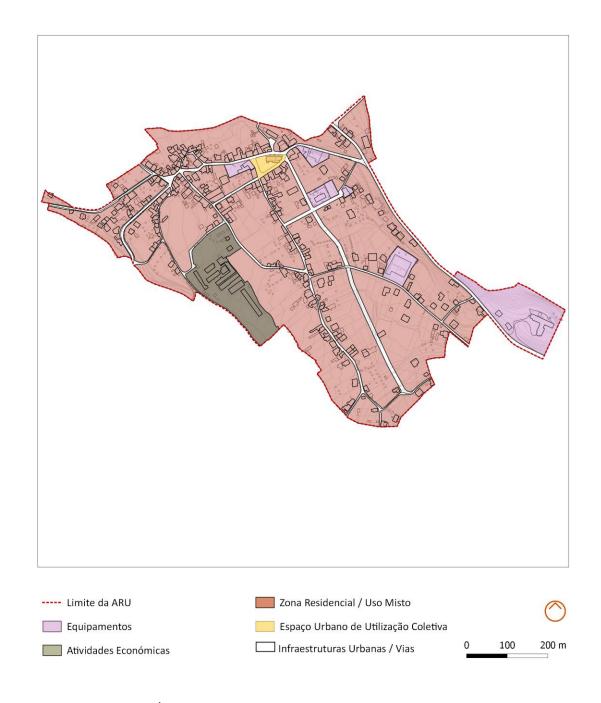


Figura 37 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira.

# 6 PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



Imagem retirada de http://portugalfotografiaaerea.blogspot.com/

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é um instrumento de programação vocacionado para a execução, isto é, que visa a programação e a orientação das orientações estratégicas e das intervenções de reabilitação urbana, com vista à sua execução.

Esta programação, quer das ações estruturantes quer do respetivo financiamento e calendarização, procura uma visão de conjunto sobre a ARU, considerando que à reabilitação deve corresponder uma requalificação. Procura-se reabilitar de forma a requalificar e melhorar a qualidade de vida, fator central para o sucesso do desígnio de desenvolvimento sustentado. Sendo essencial a requalificação do espaço público — espaço que é de todos e onde se faz cidade, no sentido de promoção do encontro, das trocas, das dinâmicas funcionais e sociais de uma comunidade -, não é menos vital a requalificação do edificado que dá forma a esse espaço público, e onde vivem as pessoas, para quem, na verdade, se reabilita e se requalifica.

Falamos aqui de reabilitação do património urbanístico, no seu conjunto de quarteirões edificados, equipamentos e espaços públicos que os suportam, mas também de requalificação das áreas que, não se revestindo de especial valor histórico ou arquitetónico, são essenciais ao funcionamento da aldeia de Várzea Grande.

Neste sentido, a reabilitação de um edifício do século XIX e a beneficiação de uma via, por exemplo, assumem iguais posições no planeamento estratégico da área, com repercussões que extravasam, muitas vezes, os seus limites físicos.

### 6.1 OPÇÕES ESTRATÉGICAS PARA A REABILITAÇÃO URBANA

De forma geral, à reabilitação urbana colocam-se cinco grandes desafios:

- a) Articular o dever de reabilitação dos edifícios que incumbe aos privados com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar:
- b) Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos atores, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas "áreas de reabilitação urbana", cuja delimitação incumbe aos municípios e nas quais se intensificam os apoios fiscais e financeiros;
- c) Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;
- d) Criar mecanismos que permitam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;
- e) Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação associados à estrutura de propriedade nestas áreas.

A opção, por parte da Câmara Municipal de Góis, de elaborar para a ARU de Várzea Grande uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, sob a forma deste PERU, vai precisamente ao encontro dessas premissas, de definir a necessária programação pública das intervenções a efetuar, delimitar as áreas que apontem para intervenções integradas e promover parcerias na concretização das operações em causa.

O PERU programa as opções estratégicas de reabilitação urbana definidas pelo município para ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira.

A estratégia de regeneração urbana apresentada encontra-se alinhada com os demais instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial expostos no

capítulo 5.1. deste documento, contribuindo para melhorar a qualidade do ambiente urbano, através da requalificação do espaço público e da redução da poluição atmosférica e sonora, e requalificar o espaço e edifícios públicos, equipamentos, espaços verdes e mobiliário urbano, tal como também se estabelece na "Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra" (EIDT Região de Coimbra), mais especificamente na iniciativa estruturante "IEO8: Desenvolvimento urbano sustentável", que refere a importância da articulação entre investidores públicos e privados na regeneração de áreas urbanas.

A Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial (EIDT) da Região de Coimbra 2014-2020, elaborada pela CIM da Região de Coimbra em dezembro de 2014, sublinha assim a importância da regeneração urbana, ao visar a criação de um território exemplar na gestão eficiente dos recursos naturais e do património, e comprometida com a diversidade das identidades e modos de vida locais, através da valorização do potencial endógeno<sup>9</sup>.

No que diz respeito à regeneração urbana, assumem particular interesse duas das três áreas de intervenção prioritária (AIP) definidas pela EIDT:

- A AIP1, que se centra no aproveitamento da riqueza natural e patrimonial da Região de Coimbra para a dinamização da atividade económica do território subregional; e
- A AIP3, pelo enfoque nas condições de acesso dos cidadãos aos serviços públicos através da melhoria da organização das redes já instaladas ou na aposta nos serviços de proximidade.

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Góis foi aprovado pela Assembleia Municipal em 29 de junho de 2002, e ratificado por Resolução de Conselho de Ministros nº 41/2003, de 26 de março. Encontra-se em processo de revisão, tal como a anunciado no Aviso nº 9901/2015, de 31 de agosto.

O artigo 5º do PDM em vigor define os aglomerados urbanos como sendo espaços constituídos pelo conjunto de espaço urbano, do espaço urbanizável e do espaço industrial. A Várzea Grande é identificada, no artigo 7º e na Planta de Ordenamento, como um dos aglomerados urbanos do município na categoria de "aldeia com delimitação de zona antiga", "caraterizada por possuir uma malha

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020

urbana consolidada e valor patrimonial histórico, urbanístico e arquitetónico" – artigo 13º, onde se sublinha ainda a importância de um planeamento a uma escala de pormenor, pela necessidade de obras de urbanização primária e secundária.

Também a proposta do PROT-C apresenta diversos objetivos estratégicos e considera que se deve apostar na valorização do património cultural histórico-arqueológico, o qual marca a estrutura urbana dos diversos centros históricos de cidades e vilas da Região, constituindo ancoras e devendo servir como elemento estruturante dos processos de regeneração urbana.

#### 6.2 OBJETIVOS DO PERU

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, nomeadamente através da respetiva Operação de Reabilitação Urbana permite, não só a melhoria do seu património construído e um reforço da sua atratividade e centralidade, como evita a dispersão do edificado para áreas de maior valor natural, que interessa preservar.

A concretização da ORU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira enquadra-se, pois, numa visão estratégica vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, já anteriormente apresentada neste documento.

Assim, a ORU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira tem os seguintes objetivos específicos:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos;

- Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais;
- Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano;
- Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico;
- Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana;
- Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes, nomeadamente no núcleo mais antigo da aldeia;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Desenvolver ações que valorizem a oferta turística;
- Incentivar intervenções coerentes, integradas e profunda, com vista à melhoria da qualidade do espaço públicos da aldeia de Várzea Grande:
  - Modernizar as infraestruturas urbanas, nomeadamente as redes de abastecimento de água, rede de saneamento e recolha de águas pluviais, redes elétrica e de telecomunicações;
  - Promover a versatilidade na recuperação de espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair novas funções urbanas inovadoras e competitivas, em consonância com a estratégia municipal de animação cultural;
  - Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através da requalificação e gestão da rede viária, bem como dos demais espaços de circulação, reorganizando e clarificando hierarquias viárias e estacionamento;
  - Requalificar os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
  - Garantir a qualidade de vida e a sustentabilidade dos espaços urbanos promovendo soluções construtivas cômodas, resistentes e ecológicas;
  - Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada.

## 6.3 Programa do PERU – Ações Estruturantes

De acordo com o definido pela lei, o PERU deve estabelecer o programa da Operação de Reabilitação Urbana com a identificação das ações estruturantes de reabilitação urbana a adotar (alínea d) do artigo 33º do RJRU), e é disso que trata este subcapítulo.

Para a ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, pretende-se não só incentivar a reabilitação do edificado privado - promovendo a fixação de residentes essencialmente na zona antiga e, em simultâneo, preservando o valor patrimonial de grande parte desses imóveis -, como levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos habitantes (não só os que habitam na ARU, mas em todo a freguesia de Vila Nova do Ceira, dado tratar-se da sua sede administrativa), e para um maior desenvolvimento turístico e económico.

As Ações Estruturantes (AE) para a reabilitação urbana, definidas pelo Município de Góis para a Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande — Vila Nova do Ceira, são as apresentadas nas tabela seguintes e no Anexo III — Planta da Delimitação das Ações Estruturantes.

**AÇÕES ESTRUTURANTES** 

AE 01 - Casa Paroquial

Domínio: Edificado Geral - Privado

Localização: Rua Doutor Francisco Martins Carneiro /Largo do Adro da Igreja

Núcleo Histórico (NH)

Edifício identificado com o número 03.2 do quarteirão Q03

(subcapítulo 5.4.3.)

Área: 426m²

Objetivo: Reconstrução e alteração do edifício que funcionou como casa

paroquial, e que atualmente se encontra desocupado e com várias patologias,

sobretudo ao nível da cobertura, caixilharias e revestimentos (Nível 2 -

levantamento constante no subcapítulo 5.4.3. e Figura nº 35). As obras de

intervenção devem considerar ainda a possibilidade de adaptar o edifício a novos

usos.

AE 02 – Acesso ao Antigo Hospital Monteiro Bastos

Domínio: Infraestruturas Urbanas

Localização: Estrada Nacional EN2 (EN) - Lugar do Caracol

Acesso ao Equipamento identificado com o número e07.03 do

quarteirão EQ7 (subcapítulo 5.4.4.)

Área: 1511m²

Objetivo: Reabilitação da via de acesso ao antigo Hospital, e criação de zona

exterior de chegada/aproximação ao edifício e estacionamento. A intervenção

será levada a cabo pela Câmara Municipal de Góis, no momento em que surjam

promotores privados interessados na reabilitação do edifício.

AE03a – Rua das Figueirinhas – Troço A

Domínio: Infraestruturas Urbanas

Localização: Zona de Expansão Sul (ES)

Infraestrutura identificada com o número I15 (subcapítulo 5.4.1)

Ligação entre a Rua 25 de Abril e a Avenida Filvar

Área: 288m²

Objetivo: A intervenção neste troço da Rua das Figueirinhas consiste em obras de reperfilamento, com vista à formalização de passeio, pelo menos de um dos

lados da via, e de repavimentação e substituição das redes de infraestruturas.

AE03b - Rua das Figueirinhas - Troço B

Domínio: Infraestruturas Urbanas

Localização: Zona de Expansão Sul (ES)

Infraestrutura identificada com o número I15 (subcapítulo 5.4.1)

Rua onde se localiza o Equipamento identificado com o número

e06.01, no quarteirão EQ6 (subcapítulo 5.4.4.)

Área: 1578m²

Objetivo: A intervenção neste troço da Rua das Figueirinhas consiste em obras de reperfilamento, com vista à formalização de um passeio contínuo (pelo menos de um dos lados da via) e de alguns lugares de estacionamento, assim como da substituição de redes de infraestruturas e de pavimentos, uma vez que a pavimentação atual se encontra em muito mau estado de conservação. Considerando ainda que este troço da rua é mais largo que o troço A, deve ainda considerar-se a implantação de caldeiras para árvores ao longo do passeio, ou em alguns pontos junto aos estacionamentos, onde se deve prever, igualmente, a implantação de mobiliário urbano (bancos e papeleiras). As passadeiras devem ser niveladas, por forma a assegurar a continuidade de uma rede pedonal segura e acessível a pessoas de mobilidade condicionada.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Várzea Grande – Vila Nova de Ceira

AE04 – Rua 25 de Abril

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Núcleo Histórico (NH) / Expansão Sul (ES)

Infraestrutura identificada com o número I11 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 3301m<sup>2</sup>

Objetivo: A via deve ser alvo de obras de repavimentação e de substituição e

modernização das redes de infraestruturas.

AE05 - Rua do Comendador Joaquim Monteiro Bastos

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Núcleo Histórico (NH)

Antiga Rua do Canto

Infraestrutura identificada com o número IO3 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 332m²

Objetivo: A via deve ser alvo de obras de repavimentação e de substituição e

modernização das redes de infraestruturas.

AE06a – Variante Norte – troço A

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Núcleo Histórico (NH)

Área: 361m²

Objetivo: A intervenção nesta via deverá ocorrer de forma integrada com as

Ações Estruturantes AE06b e AE06c, uma vez que se destinam à formalização de

uma via acessível, sobretudo, a veículos de emergência, que tornem possível

contornar o aglomerado da Várzea Grande nessa vertente a norte, e reforçar

assim a rede viária preparada para evacuação e combate aos incêndios urbanos.

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Várzea Grande - Vila Nova de Ceira

AE06b - Variante Norte - troço B

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Fora da ARU-VG-VNC

Intervenção integrada, e dependente, da execução das AE07a e

AE07c

Área: 2314m²

Objetivo: O reperfilamento, infraestruturação e pavimentação deste troço/caminho existente, com vista à formalização da via de combate a

incêndios referente na AE06a.

AE06c - Variante Norte - troço C

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Núcleo Histórico (NH)

Infraestrutura identificada com o número IO4 (subcapítulo 5.4.1.)

Área: 200m²

Objetivo: A infraestruturação e pavimentação deste troço da Estrada da Topa deve ser feita com vista à formalização da via de combate a incêndios referente na AE06a.

AE07 – Largo do Adro da Igreja

Domínio: Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Localização: Núcleo Histórico (NH)

Espaço Urbano de Utilização Coletiva identificado com o número

UC1 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 2977m²

Objetivo: Pretende-se proceder ao reperfilamento das ruas, eliminado as separações e barreiras a pessoas com mobilidade condicionada, nomeadamente através de nivelamento dos pavimentos. Todos os cabos de infraestruturas deverão ser enterrados, "limpando" assim as fachadas dos edifícios.

Requalificação da praça, nomeadamente ao nível do pavimento e dos equipamentos (bancos, colunas de iluminação papeleiras, mupis informativos), procurando ainda reforçar a continuidade espacial, visual e de acessibilidade entre o adro da igreja e as ruas do largo, vencendo os desníveis de uma forma mais ampla e contínua, eliminado todas as barreiras, dentro do possível. Deve ainda manter-se a zona de parque infantil.

Tabela 11 – Ações Estruturantes do PERU da ARU-VG-VNC.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - ACÕES ESTRUTURANTES DA REABILITAÇÃO URBANA									
DOMÍNIO		ZONA	AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)						
			DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m²)	CUSTO ESTIMADO (€)	NÍVEL DE PRIORIDADE		
EDIFICADO GERAL	PRIVADO ou PÚBLICO-PRIVADO	NH	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	-	289.800	nd		
			Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	-	200.550	nd		
		NH	AE 01 - Casa Paroquial	Obras de reconstrução e alteração; Reconversão de uso	426	146.970	2		
INFRAESTRUTURAS URBANAS		EN	AE 02 - Acesso ao Antigo Hospital Monteiro Bastos	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1.511	191.142	nd		
		ES	AE 03 - Rua das Figueirinhas - troço A	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	288	36.432	1		
			AE 03 - Rua das Figueirinhas - troço B	Reperfilamento, pavimentação, arborização e infraestruturação	1.578	272.205	1		
		NH , ES	AE 04 - Rua 25 de Abril	Pavimentação e infraestruturação	3.301	417.577	2		
		NH	AE 05 - Rua do Comendador Joaquim Monteiro Bastos	Pavimentação e infraestruturação	332	41.998	2		
		NH	AE 06a - Variante Norte - troço A	Pavimentação e infraestruturação	361	45.667	nd		
		Fora da ARU	AE 06b - Variante Norte - troço B	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2.314	292.721	nd		
		NH	AE 06c - Variante Norte - troço C	Pavimentação e infraestruturação	200	25.300	nd		
ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA		NH	AE 07 - Largo do Adro da Igreja	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	2.977	684.710	2		
TOTAL	TOTAL								

Tabela 12 – Quadro resumo das Ações Estruturantes da ORU-VG-VNC.

Em que: NH: Núcleo Histórico

ES: Expansão Sul

EN: Estrada Nacional EN2

Obras de conservação: alínea f) do artigo 2º do RJUE

Nível de Prioridade 1 : [ 2 ] anos Nível de Prioridade 2 : ]3 - 10] anos nd : não definido (desde que ≤ 15anos) De referir que são utilizadas na definição das Ações Estruturantes (Domínio e Tipologia) os termos, definições e conceitos constantes no Decreto Regulamentar  $n^2$  9/2009, de 29 de maio, e no RJUE, na sua atual redação.

A estimativa orçamental para as intervenções no edificado com valor patrimonial e com anomalias, considerou os valores de 400€/m² para os imóveis com anomalias do Nível 2 e 100€/m² para os que apresentam anomalias do Nível 3, não tendo sido identificados imóveis com valor patrimonial, arquitetónico e cultural e, simultaneamento, anomalias de Nível 1. Do valor estimado para a reabilitação desses imóveis, 30% será financiado pela Câmara Municipal de Góis, uma vez que reconhece a importância principal da reabilitação dos imóveis com traça histórica e que têm, além de um valor histórico e arquitetónico, um importante papel enquanto referências e peças da imagem urbana do lugar.

Relativamente ao Nível de Prioridade, cuja calendarização se apresenta no subcapítulo seguinte, a correspondência considerada foi a seguinte:

- Nível de Prioridade 1 : [ 3 ] anos
- Nível de Prioridade 2 : ]3 10] anos
- nd (não definido): desde que durante o período de vigência da ORU, ou seja, inferior a 15 anos. Encontram-se nesta situação as Ações Estruturantes que não dependem exclusivamente do executivo municipal, mas também da iniciativa de privados.



Figura 38 – Casa Paroquial (fonte da figura: Google Maps) – AE01.







Figura 39, 40 e 41 – Acesso ao Hospital Monteiro Bastos a partir da EN2 (fonte da figura 39: Google Maps) – AE02.









Figura 42, 43, 44 e 45 – Rua das Figueirinhas – AE03.



Figura 46 e 47– Rua 25 de Abril – AE04.





Figura 48 e 49– Rua Comendador Joaquim Monteiro Bastos (antiga Rua do Canto) – AE05.

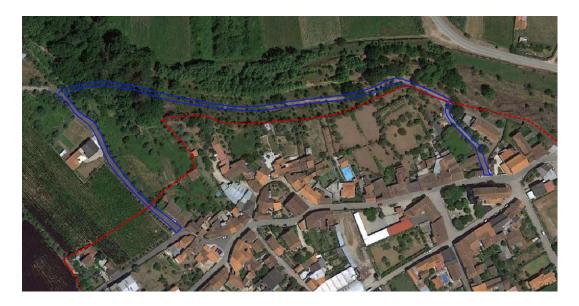


Figura 50 – Via Variante Norte – AE06.









Figura 51, 52, 53 e 54– Largo do Adro da Igreja – AE07.

# 6.4 Programa de Investimento e Calendarização

A tabela seguinte (Tabela 14)apresenta o programa do investimento necessário à concretização das intervenções definidas na Operação de Reabilitação Urbana, nomeadamente se se trata de investimento público ou privado e qual a fonte de financiamento.

Os programas e fundos de financiamento referidos na tabela são apresentados nos subcapítulo seguinte.

Seguidamente, é também apresentada a calendarização dessas ações (Tabela 15).

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - INVESTIMENTO								
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)	CUSTO ESTIMADO	ORIGEM DO INVESTIMENTO		FONTE DO FINANCIAMENTO*				
, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	(€)	PÚBLICO	PRIVADO	PÚBLICO	PRIVADO			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	289.800	0	289.800	-	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar/IFFRU			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	200.550	0	200.550	-	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar/IFFRU			
AE 01 - Casa Paroquial	146.970	73.485	73.485	Município	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar/IFFRU			
AE 02 - Acesso ao Antigo Hospital Monteiro Bastos	191.142	191.142	0	Município / IFRRU	-			
AE 03a - Rua das Figueirinhas - troço A	36.432	36.432	0	Município / IFRRU	-			
AE 03b - Rua das Figueirinhas - troço B	272.205	272.205	0	Município / IFRRU	-			
AE 04 - Rua 25 de Abril	417.577	417.577	0	Município / IFRRU	-			
AE 05 - Rua do Comendador Joaquim Monteiro Bastos	41.998	41.998	0	Município / IFRRU	-			
AE 06a - Variante Norte - troço A	45.667	45.667	0	Município / IFRRU	-			
AE 06b - Variante Norte - troço B	292.721	-	-	-	-			
AE 06c - Variante Norte - troço C	25.300	25.300	0	Município / IFRRU	-			
AE 07 - Largo do Adro da Igreja	684.710	684.710	0	Município / IFFRU	-			
TOTAL	2.352.351	1.788.516	563.835	-	-			

<sup>\*</sup> Referências a planos e fundos de financiamento disponíveis à data de elaboração deste PERU; podem ser substituídas ou complementadas por outras, disponíveis à data de concretização da respetiva AE.

Tabela 13 – Quadro do Investimento da ORU-VG-VNC.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - CALENDARIZAÇÃO								
AÇÕES EST	PRAZO							
DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	NÍVEL DE PRIORIDADE	2019-2021	ATÉ 2028	ATÉ 2033			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	nd			•			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	nd			•			
AE 01 - Casa Paroquial	Obras de Reconstrução e Alteração; Reconversão de Uso	2		•				
AE 02 - Acesso ao Antigo Hospital Monteiro Bastos	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	nd			•			
AE 03a - Rua das Figueirinhas - troço A	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•					
AE 03b - Rua das Figueirinhas - troço B	Reperfilamento, pavimentação, arborização e infraestruturação	1	•					
AE 04 - Rua 25 de Abril	Pavimentação e infraestruturação	2		•				
AE 05 - Rua do Comendador Joaquim Monteiro Bastos	Pavimentação e infraestruturação	2		•				
AE 06a - Variante Norte - troço A	Pavimentação e infraestruturação	nd			•			
AE 06b - Variante Norte - troço B	Pavimentação e infraestruturação	nd			•			
AE 06c - Variante Norte - troço C	Pavimentação e infraestruturação	nd			•			
AE 07 - Largo do Adro da Igreja	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	2		•				

Nível de Prioridade 1 : [ 3 ] anos Nível de Prioridade 2 : ]3 - 10] anos

nd : não definido (desde que inferior a 15anos)

Tabela 14 – Quadro da Calendarização da ORU-VG-VNC.

#### 6.5 PROGRAMA DE FINANCIAMENTO

A concretização das intervenções definidas neste PERU conta, além da afetação das verbas do orçamento municipal para este fim, com várias fontes de financiamento disponíveis, e seguidamente apresentadas.

Estes fundos de apoio à reabilitação urbana revestem-se da forma de candidaturas, e portanto apresentam uma natureza dinâmica, pelo que a consulta da sua origem e condições de acesso deve ser sempre feita junto das entidades competentes, nomeadamente o IRHU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP) e a CCDR da região em causa (neste caso, a CCDRC – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Centro).

#### 6.5.1 FUNDO JESSICA

O JESSICA Holding Fund Portugal (JHFP) trata-se da operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações, que tem como objetivo aumentar o uso de instrumentos de engenharia financeira para regeneração e desenvolvimento urbanos sustentáveis.

Visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, tendo sido definidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias:

- Reabilitação e regeneração urbana, incluindo regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas;
- Eficiência energética e energias renováveis;
- Revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras;
- Disseminação das tecnologias de informação e da comunicação em áreas urbanas, incluindo redes de banda larga e sem fios.

As candidaturas encontram-se encerradas, à data de elaboração deste documento, podendo no entanto reabrir, através de Aviso.

#### 6.5.2 CASA EFICIENTE 2020

Trata-se de um instrumento financeiro que tem como objetivo incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos, neste domínio.

O apoio assume a forma de empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos recursos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, e as candidaturas são submetidas ao Banco Comercial.

Não é definido um limite para o custo de cada operação. No caso de intervenções de substituição de eletrodomésticos existentes, a respetiva despesa não pode ser superior a 15% do montante de investimento total elegível da operação.

## 6.5.3 Fundos Europeus Estruturais de Investimento - FEEI

Constituem o principal instrumento da política de investimento da União Europeia para o período 2014-2020 e, em Portugal, a aplicação destes fundos é regida pelo Acordo de Parceria Portugal 2020. Este acordo prevê que a gestão dos fundos seja feita através de Programas Operacionais de dois tipos:

- Programas Operacionais Temáticos do Continente, de caráter transversal, geridos pela administração central;
- Programas Operacionais Regionais (POR), desenvolvidos em função das caraterísticas específicas de cada região, geridos pelas CCDR.

#### 6.5.4 PROGRAMAS GERIDOS PELO IRHU

- Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IFRRU):

Criado no Âmbito do Portugal 2020 e estabelecido pela Resolução de Conselho de Ministros nº 52-A/2015, de 23 de julho, o IFRRU pretende apoiar a reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares.

Podendo vir a ser financiado pelos POR (Programa Operacional Regional), do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado.

O IFRRU destina-se a destina-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, incluindo-se os condomínios, e as operações a financiar devem demonstrar viabilidade e gerar receitas líquidas positivas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

São cofinanciáveis as seguintes operações, focadas em territórios específicos, isto é localizadas dentro das ARU em centros históricos, zonas ribeirinhas ou zonas industriais abandonadas definidos pelos Municípios:

- Reabilitação integral de edifícios, com idade igual ou superior a 30 anos, ou, no caso de idade inferior, que demonstrem um nível de conservação igual ou inferior a 2 (DL.º 266-B/2012, de 31 de dezembro<sup>10</sup>);
- Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas com vista à sua reconversão.

Complementarmente serão apoiadas as intervenções em eficiência energética concretizadas no âmbito do projeto de reabilitação urbana de edifícios de habitação, que sejam identificadas em auditoria energética realizada para este efeito.

Estão neste momento abertas candidaturas ao IFRRU 2020, permitindo assim o acesso dos interessados a empréstimos em condições mais favoráveis, face às do mercado, para a reabilitação de edifícios, devendo para isso consultar-se o IFFRU ou as entidades bancárias selecionadas para o efeito.

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Ver subcapítulo 6.6 deste documento.

- Reabilitar para Arrendar - Habitação acessível:

Com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa, este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se ao arrendamento com valores de renda que não excedam os valores de renda condicionada, condições que deverão ser mantidas até ao reembolso total do empréstimo.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada.

O empréstimo é feito mediante as seguintes condições:

- O montante máximo é de 90% do investimento total;
- O período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
- O período de carência de capital corresponde ao prazo de execução da obra, acrescido de 6 meses, não podendo ultrapassar os 18 meses, contados da assinatura do contrato;
- O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
- A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
- A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

#### - 1º Direito – Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

Visa a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo de acesso a uma habitação adequada, e assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Os apoios podem ser concedidos a:

- Famílias, para acederem a uma habitação adequada;
- -Entidades, municípios, cooperativas, proprietários de imóveis em núcleos degradados, ..., para promoverem soluções habitacionais.

O financiamento assume a forma de comparticipação não reembolsável, dependendo do valor das despesas elegíveis e do rendimento do agregado, de empréstimo bonificado para parte não comparticipada e pode ir até 100€ do valor de referência.

#### 6.5.5 FUNDO NACIONAL DE REABILITAÇÃO DO EDIFICADO

Tem como principal objetivo o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos.

Serve para reabilitar edifícios públicos e destiná-los maioritariamente a arrendamento para habitação própria permanente nos centros urbanos: 51% da área de construção em cada subfundo e em cada Município, têm de ser afetas a arrendamento para habitação própria permanente. Os 49% remanescentes podem, porém, ser destinados a outros usos (comércio, serviços, lazer, logística, etc.).

Numa primeira fase, podem candidatar-se as Autarquias, as Instituições Particulares de Segurança Social, a Administração Direta e Indireta do Estado, Institutos públicos.

Entre outras condições, os imóveis a candidatar devem necessitar de obras de reabilitação e estar livres de ónus ou encargos.

Os custos e as obras de reabilitação são suportados pelo FNRE. O participante recebe em troca unidades de participação no Fundo que podem gerar rendimento. Troca-se um ativo que pode gerar custos, por um ativo que pode gerar rendimento.

#### 6.6 Apoios e Benefícios Fiscais

Como referido anteriormente, é aos é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado.

A lei prevê, neste sentido, vários apoios e benefícios fiscais no âmbito da delimitação da Área de Reabilitação Urbana - são um incentivo à reabilitação do património privado, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

De acordo com o artigo 14º do RJRU, a delimitação de uma ARU obriga desde logo o Município a definir os benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património a conceder aos proprietários e detentores de direitos sobre o património edificado, objeto das ações de reabilitação urbana.

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos - nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC<sup>11</sup> - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidos na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal dobre Imóveis (IMI) por um período de três anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação, havendo a possibilidade de renovar essa isenção, por mais cinco anos, no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente, ou habitação própria permanente, renovação de insenção essa que deve ser solicitada através de requerimento;

- São isentas de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, ou a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio

-

<sup>11</sup> Disponíveis no site do IRHU - www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

reabilitado, quando localizado na ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, e isenção de imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.

Relativamente aos benefícios fiscais atribuídos aquando da aprovação da ARU, verifica-se a alteração dos benefícios associados ao IMI e ao IMT, que decorrem da entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2018 (OE 2018), aprovado pela Lei nº 114/2017, de 29 de dezembro, e que obrigou a alterações ao CIMI (Código do IMI), CIMT (código do IMT) e ao EBF.

Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Góis, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei, incluindo das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação (referidas no artigo 7º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), e de 25% do valor nas taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia, igualmente no caso de obras relativas a ações de reabilitação.

Para beneficiar dos referidos benefícios fiscais, as ações de reabilitação têm que estar concluídas até 31 de dezembro de 2020 e, devem ser fornecidos à Entidade Gestora, sempre que solicitados, a titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo.

De acordo com o definido no EBF, com as alterações decorrentes da entrada em vigor do OE 2018, para que as intervenções nos imóveis sejam consideradas "ações de reabilitação", e assim beneficiem dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), esses imóveis devem cumprir uma das seguintes condições:

- a) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- b) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente

avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente.

"Os níveis de conservação refletem o estado de conservação de um prédio urbano ou de fração autónoma e a existência, nesse prédio ou nessa fração, de infraestruturas básicas" (nº 1 do artigo 5º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, a sua atribuição é válida por três anos, e são divididos em cinco níveis, conforme o definido pelo Diploma e expressos na tabela seguinte.

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

Tabela 15 – Níveis de Conservação de um Imóvel.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é, aqui, da competência da Câmara Municipal de Góis, assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel<sup>12</sup>, antes e depois da intervenção, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, e a consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

<sup>12</sup> O técnico deverá ser um arquiteto, engenheiro ou engenheiro técnico inscrito na respetiva ordem profissional, nomeado de acordo com o DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

Para esta atribuição, deve o técnico utilizar a 'Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios' do NRAU, publicado pela Portaria 1192-B/2006, de 3 de novembro, e segue as instruções de aplicação do 'Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis' (MAEC).

O estado de conservação analisado neste documento do PERU (Subcapítulo 5.4.3.), para efeitos de análise e caraterização do edificado, é um ponto de partida para o diagnóstico dos imóveis na ARU-VG-VNC e definição de intervenções estratégicas, mas não substitui, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais e apoios financeiros, a análise específica pelo técnico designado pela Câmara, utilizando a referida ficha de avaliação.

Ou seja, é da câmara municipal, sob requerimento do proprietário ou titular de outros direitos, a competência da designação do(s) técnico(s) responsável(eis) pela determinação do nível de conservação do imóvel (nos termos do artigo 3º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro), assim como a Fixação das taxas pela determinação do nível de conservação e pela definição das obras necessárias para a obtenção de nível de conservação superior nos termos do disposto no artigo 7º do DL nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, taxas essas acima referidas, e que beneficiam de uma redução de 50%.

Os benefícios fiscais concedidos referem-se à totalidade do prédio, mesmo que só parte dele se encontre abrangido pela ARU.

O quadro seguinte apresenta o conjunto de benefícios fiscais à reabilitação de imóveis em Áreas de Reabilitação Urbana, quer os definidos pelo Município, quer os restantes, não dispensando a consulta da legislação em vigor (nomeadamente o Estatuto dos Benefícios Fiscais – EBF - e o Código do IVA – CIVA).

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	Isenção do imposto, por um período de 3 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, para os prédios urbanos objeto das ações de reabilitação. Com possibilidade de renovação de isenção, a requerimento do proprietário, por mais 5 anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou habitação própria permanente.
IMT – Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis	Isenção do imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente ou destinado a arrendamento para habitação permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
	Isenção do imposto nas aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição.
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	Aplicação da taxa reduzida de 6% às empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana
IRC – Imposto sobre o Rendimento Coletivo	Isenção do imposto para os rendimentos obtidos com fundos de investimento imobiliário, que tenham sido constituídos entre 1 de Janeiro de 2008 e 31 de Dezembro de 2013 e em que pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação.
IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	<ul> <li>Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis.</li> <li>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da primeira alienação de imóveis reabilitados.</li> <li>Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.</li> </ul>
	OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS
Redução das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação	Redução de 50% das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação
Redução do valor de taxas	Redução de 50% das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação
municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação.

Além dos referidos benefícios fiscais e apoios concedidos por parte da Câmara Municipal de Góis, existem vários programas de apoio à reabilitação e de financiamento, como os já referidos no subcapítulo anterior, alguns dos quais também destinados a pessoas singulares ou coletivas de natureza privada.

No âmbito do Projeto Reabilitar como Regra (RcR), criado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 170/2017, de 9 de novembro, foi recentemente publicado o Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o Regime Aplicável à Reabilitação de Edifícios ou Frações Autónomas, que define "os princípios fundamentais da reabilitação de edifícios e frações autónomas, que todas as operações de reabilitação urbana devem ter presente, visando conciliar a melhorias das condições de habitabilidade com uma resposta responsável e proporcionada em termos de respeito pela preexistência e pela sustentabilidade ambiental" (preâmbulo).

Até à sua entrada em vigor, a 15 de novembro de 2019, vigora o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – RERU (Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril) – que apresenta um conjunto de medidas que procura privilegiar a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação.

#### 6.7 MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DA ORU

O município de Góis é a entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, sendo da sua responsabilidade, portanto, a coordenação e execução da mesma.

A ORU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira terá um sistema de execução misto:

- Por iniciativa dos particulares, podendo aqui desenvolver-se com o apoio da entidade gestora ou através da modalidade de administração conjunta; e
- Por iniciativa da Câmara Municipal de Góis, enquanto entidade gestora, podendo esta entidade assumir uma execução direta ou através de administração conjunta.

Tal como referido no nº 1 do artigo 39º do RJRU, é aos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos que cabe a promoção da execução da ORU na componente da reabilitação do edificado. Não obstante, pode haver aqui uma administração conjunta, nos termos da lei, entre estes e a Câmara Municipal, enquanto entidade gestora.

No caso concreto da ORU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, propõe-se uma administração conjunta nas intervenções nos edifícios identificados nas Ações Estruturantes, dado tratar-se de edifícios de singulares caraterísticas históricas e arquitetónicas, e que apresentam anomalias construtivas. Assumindo-se todo o interesse em promover a sua reabilitação, deve a Câmara Municipal disponibilizar um valor do seu orçamento municipal que se destine a este fim (Tabela 14).

Do mesmo modo, essa administração conjunta deve acontecer nas intervenções nos edifícios que, não sendo propriedade do Município, prestam serviço à população, como é o caso da Casa Paroquial, identificada como Ação Estruturante AEO2.

De acordo com a lei (artigos 11º e 41º do RJRU) a execução das ORU por iniciativa dos municípios podem também assumir a forma de parceria entre a Câmara Municipal e entidades privadas, sendo obrigatório, neste caso, a delimitação de unidades de intervenção. No entanto, no caso da ORU de Várzea Grande — Vila Nova do Ceira, não se revela a necessidade de delimitação de unidades de intervenção, uma vez que não se prevê parcerias entre o Município e entidades privadas, antes situações em que a Câmara apoia financeiramente as intervenções de iniciativa privada, quando e se estas ocorrerem.

#### 6.7.1 INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO DA ORU

A lei prevê vários instrumentos de execução da ORU, conforme se trate de operações urbanísticas sujeitas ao Regime Jurídico de Urbanização e Edificação (RJUE) ou se verifique a necessidade de mobilizar instrumentos de política dos solos.

O primeiro caso considera que a Operação de Reabilitação Urbana (seja sistemática, como é o caso, ou não) se concretiza, naturalmente, em várias operações urbanísticas. Falamos, assim, de licenciamento e admissão de comunicação prévia, autorizações de utilização, inspeções e vistorias, adoção de medidas de tutela de legalidade urbanística, cobrança de taxas, receção de cedências e de compensações devidas e consulta a entidades externas. Estas operações, no âmbito da ORU, devem cumprir o disposto no RJUE, embora com a as especificidades explicáveis pelos objetivos da ORU, devendo assim cumprir o disposto nos artigos 44º e seguintes do RJRU.

Não obstante a execução em várias operações urbanísticas, a delimitação de Ações Estruturantes que englobam vários troços de rua, por exemplo, procura que a intervenção a levar a cabo seja uma intervenção integrada e coerente, sobretudo ao nível do espaço público. Procura-se, assim, de uma forma ajustada à disponibilidade financeira atual, a criação de projetos integrados e de intervenções de conjunto, que assegurem um desenvolvimento harmonioso.

São exemplo disso a AE4, em dois troços da Rua das Figueirinhas, e a AE7 em dois troços de via "variante norte" ao aglomerado (e um terceiro já fora da ARU), nas quais a intervenção nas ruas deve ser entendida como uma intervenção única e coerente.

No que diz respeito aos instrumentos de execução de política urbanística, a entidade gestora (município de Góis) pode utilizar os instrumentos definidos nos artigos 54º e seguintes do RJRU, e seguidamente enumerados e sucintamente apresentados:

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas: a entidade gestora da ORU pode impor ao proprietário a obrigação de reabilitação do edifício ou fração

(caso na avaliação lhe seja atribuído um nível de conservação de 1 ou 2), impondo um prazo para a conclusão dos trabalhos; em caso de incumprimento, pode tomar posse administrativa dos edifícios ou frações; em alternativa, pode a entidade gestora recorrer aos regimes de expropriação ou de venda forçada;

- Empreitada única: a entidade gestora pode contatar e gerir uma empreitada única, em representação dos proprietários, se estes estiverem de acordo; a empreitada única pretende promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, e pode incluir o projeto e a sua execução;
- Demolição de edifícios: a entidade gestora pode ordenar a demolição dos edifícios aos quais faltem os requisitos de segurança e de salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável; estando em causa património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, é necessária a prévia autorização da administração do património cultural competente;
- Direito de preferência: a entidade gestora tem o direito de preferências nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de imóveis situados na ARU que devam ser objeto de intervenção no âmbito da ORU; na declaração de preferência deve ser discriminado a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual se pretende executá-la;
- Arrendamento forçado: após a conclusão das obras pela entidade gestora, nos casos de incumprimento das obras impostas coercivamente ao proprietário (referidas no primeiro ponto), se este último não proceder, no prazo de 4 meses, ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração, pode a entidade gestora arrendá-lo por um prazo mínimo de 5 anos, mediante concurso público;
- Servidões: podem ser constituídas servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas na área de intervenção;

- Expropriação: a expropriação dos edifícios e frações pode ser desencadeada quando estes sejam necessários para operações de reabilitação urbana, por incumprimento pelos proprietários dos seus deveres de reabilitação, a requerimento do proprietário no caso de se opor ao arrendamento forçado; aplica-se o disposto no Código das Expropriações, com as especificações do RJRU;
- Venda forçada: os proprietários que não realizem as obras e trabalhos ordenados, podem ser obrigados à sua alienação em hasta pública, permitindo assim a sua substituição por outros com disponibilidade para tal;
- Reestruturação da propriedade: a entidade gestora pode proceder à reestruturação da propriedade, expropriando por utilidade pública.

Refira-se que os quatro últimos instrumentos apenas podem ser mobilizados dado tratar-se aqui de uma ORU sistemática.

#### 6.8 Prazo de Execução da ORU

A Operação de Reabilitação Urbana tem um âmbito temporal de 15 anos, a contar da data da sua aprovação. Findo esse período, pode ser aprovada nova ORU para a mesma Área de Reabilitação Urbana.

De acordo com o definido pelo artigo 20º-A do RJRU, na sua atual redação, a entidade gestora da ORU deverá elaborar, anualmente, um relatório de monitorização, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. Do mesmo modo, a cada 5 anos, a câmara municipal deve submeter à apreciação da AM um relatório de avaliação da execução da operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do PERU.

Os referidos relatórios e os termos da sua apreciação deverão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

#### 7 BIBLIOGRAFIA

- Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, "Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020", dezembro de 2014
- Fernanda Paula Oliveira, "Novas Tendências do Direito do Urbanismo", Almedina, 2011
- Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, IP, "Manual de Apoio Processos de delimitação e de aprovação de Áreas de Reabilitação Urbana e de Operações de Reabilitação Urbana", abril de 2013
- Fundação Calouste Gulbenkian, "Guia de Portugal, vol III: Beira tomo I: Beira Litoral", Fundação Calouste Gulbenkian, abril de 2013

www.cm-gois.pt

www.dgterritorio.pt

www.dre.pt

www.ine.pt

www.monumentos.pt

www.patrimoniocultural.pt

www.pordata.pt

www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

#### 8 ANEXOS

### ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

Programa Estratégico de Reabilitação Urbana - ARU de Várzea Grande – Vila Nova de Ceira

## ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

	QUARTEIRAO 01										
ID Edifício Zon	_	Número de Pisos				Valor	Estado de				
	Zona Acima da cota de		Abaixo da cota		Usos	Arquitetónico e	Conservação				
		soleira de so	de soleira	Águas furtadas		Patrimonial	consei vação				
01.1	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
01.2	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
01.3	EN	1	1	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2				

QUARTEIRAO 02										
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	úmero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação			
02.1	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
02.2	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2			
02.3	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
02.04	NH	2	0	Não	Habitação	Significativo	Sem anomalias			
02.05	NH	2	1	Sim	Serviços	Significativo	Sem anomalias			
02.06	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias			

	QUARTEIRAO 03										
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	úmero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação				
03.1	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2				
03.1	NH	1	1	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2				
03.2	INII	т	т	Nao	Devoluto	mexistence	Sem				
03.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias				
							Sem				
03.4	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias				
03.5	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Habitação				
03.6	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1				
							Sem				
03.7	NH	2	0	Não	Habitação	Significativo	anomalias				
03.8	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
							Sem				
03.9	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias				
							Sem				
03.10	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias				
03.11	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
							Sem				
03.12	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias				

							Sem
03.13	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.14	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.15	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.16	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.17	NH	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
03.28	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
							Sem
03.19	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.20	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.21	NH	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.22	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.23	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.24	NH	1	0	Não	Armazém	Inexistente	anomalias
03.25	NH	1	0	Não	Armazém	Inexistente	Nível 3
							Sem
03.26	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias
							Sem
03.27,	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
03.28	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
03.29	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias
03.30	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
03.31	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
03.32	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
03.33	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
03.34	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
03.35	NH	2	0	Não	Devoluto	Significativo	Nível 2
55.55	1411	_	J	1140	Devoluto	315111110011110	IVIVCIZ

	QUARTEIRAO 04										
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	úmero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação				
04.1	NH	2	0	Sim	Habitação	Significativo	Nível 3				
04.2	NH	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias				
04.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias				

			QUAR	TEIRAO 05			
		Νι	úmero de Pisos			Valor	
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
05.1	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
05.2	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
			QUAR	TEIRAO 06			
		Νι	úmero de Pisos			Valor	- · · · ·
ID Edifício	Zona	Acima da cota de	Abaixo da cota		Usos	Arquitetónico e	Estado de
		soleira	de soleira	Águas furtadas		Patrimonial	Conservação
06.1	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
			QUAR	TEIRAO 07			
		Nı	úmero de Pisos			Valor	
ID Edifício	Zona	Acima da cota de	Abaixo da cota		Usos	Arquitetónico e	Estado de
15 Lameio	20114	soleira	de soleira	Águas furtadas	0303	Patrimonial	Conservação
07.1	NH	1	0	Sim	Habitação	Inexistente	Nível 3
07.1	INII	<u>+</u>	<u> </u>	31111	Habitação	inexistence	Sem
07.2	NH	1	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
07.2				1100	Habitagao	mexistence	Sem
07.3	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
07.4	NH	2	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
07.5	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
07.6	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
					Garagem/ar		Sem
07.7	NH	1	0	Não	mazém	Inexistente	anomalias
07.0		4	0	NI≃ -	Garagem/ar	la sudata ata	Sem
07.8	NH	1	0	Não	mazém	Inexistente	anomalias
07.9	NH	2	0	Sim	Habitação	Inovictonto	Sem anomalias
07.9	NH	2 2	0	Sim	Habitação	Inexistente Inexistente	Nível 3
		2	0				
07.11	NH			Sim	Serviços	Inexistente	Nível 3
07.12	NH	2	0	Sim	Serviços	Inexistente	Nível 3
07.13	NH	1	0	Não	Garagem/ar mazém	Inexistente	Nível 3
07.13	1 11 1	<u> </u>	<u> </u>	INGU	Garagem/ar	IIICAISTEITTE	MINCLO
07.14	NH	1	0	Não	mazém	Inexistente	Nível 3
U/14T		<del>-</del>	<b>~</b>				Sem
07.15	NH	2	0	Sim	Habitação	Significativo	anomalias
07.16	NH	2	0	Sim	Habitação	Significativo	Nível 3
07.17	NH	 1	1	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
07.17	INIT	Τ	Т.	INAU	Παυπαζαυ	IIIEAISLEIILE	INIVELS

07.18	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
07.19	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
07.20	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
					Garagem/ar		Sem
07.21	NH	2	0	Não	mazém	Inexistente	anomalias
							Sem
07.22	NH	1	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
07.23	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
07.24	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1

QUARTEIRAO 08										
ID Edifício	Zona		Número de Pisos			Valor Arquitetónico e	Estado de			
ID Edificio	ZUIId	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Patrimonial	Conservação			
08.1	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
							Sem			
08.2	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias			
							Sem			
08.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias			
							Sem			
08.4	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias			
08.5	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2			
08.6	NH	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1			
08.7	NH	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1			
08.8	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
08.9	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
08.10	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
08.11	NH	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1			
08.12	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1			
08.13	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2			
08.14	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	Nível 3			
08.15	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3			
							Sem			
08.16	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias			

QUARTEIRAO 09											
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	úmero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação				
09.1	NH	2	0	Significativo	Habitação	Inexistente	Nível 2				
09.2	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
09.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
09.4	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias				
09.5	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3				
09.6	NH	2	0	Não	Habitação	Significativo	Sem anomalias				
09.7	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem				

							anomalias
09.8	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	Nível 3
09.9	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
09.10	NH	2	0	Não	Habitação	Significativo	anomalias
							Sem
09.11	NH	1	0	Não	Cultual	Significativo	anomalias
09.12	NH	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
09.13	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
09.14	NH	1	0	Não	Serviços	Inexistente	Nível 3
							Sem
09.15	ES	1	0	Não	Serviços	Inexistente	anomalias

			QUAR	TEIRAO 10			
ום בקונניים	7		úmero de Pisos		Hees	Valor	Estado de
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação
							Sem
10.1	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
10.2	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
10.4	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
10.5	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
10.6	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
10.7	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
400				~	~		Sem
10.8	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.9	NH	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
10.10	NH	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
							Sem
10.11	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.12	NH	2	0	Sim	Devoluto	Inexistente	Nível 2
10.13	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
10.14	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Em
10.15	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Construção

	QUARTEIRAO 11											
1.6( .		Número de Pisos				Valor	Estado de					
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação					
11.1	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3					
11.2	NH	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 3					
11.3	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3					
11.4	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3					

11.5	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
11.6	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
11.7	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
11.8	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
11.9	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
11.10	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
11.11	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
11.12	ES	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1
11.13	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
11.14	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
11.15	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
11.16	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
11.17	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
11.18	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2

			QUAR	TEIRAO 12			
ID Edifício	Zona		úmero de Pisos		Usos	Valor Arquitetónico e	Estado de
ID Edilicio	ZUIId	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	0303	Patrimonial	Conservação
12.1	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
12.2	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	Nível 3
							Sem
12.3	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias
							Sem
12.4	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias
							Sem
12.5	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
12.6	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
					Cultural -		
					Associativis		
12.7	NH	2	0	Não	mo	Significativo	Nível 3
12.8	NH	2	0	Sim	Misto	Inexistente	Nível 3
							Sem
12.9	NH	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
12.10	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
12.11	NH	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
12.12	NH/ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
12.13	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
							Sem
12.14	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
12.15	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
12.16	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias

12.17	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
			QUAR	TEIRAO 13			
		Nu	úmero de Pisos			Valor	Fakada da
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
12.1	NILL	2	0	N. ~	Naista	la suista ata	Sem
13.1	NH	2	0	Não	Misto	Inexistente	anomalias
13.2	ES	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	Nível 3
12.2	FC.	1	1	Não	Llabitação	Inquistanta	Sem
13.3	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
13.4	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
			QUAR	TEIRAO 14			
		Nı	ímero de Pisos			Valor	F
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
14.1	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
14.2	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
				TEIRAO 15		Walan	
ID Edifício	Zona		ímero de Pisos		Usos	Valor Arquitetónico e	Estado de
ID EUIIICIO	ZUIId	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	0505	Patrimonial	Conservação
15.1	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
15.2	ES	1	0	Não	Armazém	Inexistente	anomalias
15.3	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.4	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.5	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 2
15.6	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.7	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.8	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.9	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.10	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
15.11	ES	1	0	Não	Pecuária	Inexistente	Nível 3
			·	TEIRAO 16			
			úmero de Pisos			Valor	Estado de
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação
16.1	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
16.3	ГC	2	_	NI ~ ~	~		Niú al 2

16.2

16.3

16.4

ES

ES

ES

3

2

2

0

0

0

Não

Não

Não

Habitação

Habitação

Habitação

Inexistente

Inexistente

Inexistente

Nível 3

Nível 3

Nível 3

16.5	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
16.6	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
16.7	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
16.8	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
16.9	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
16.10	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
16.11	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
16.12	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
16.13	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
16.14	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
16.15	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
16.16	ES	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
16.17	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
16.18	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
16.19	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias

		·	QUAR	TEIRAO 17			
		Νι	ímero de Pisos		Valor	Estado de	
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação
							Sem
17.1	ES	2	0	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
17.2	ES	1	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
17.3	ES	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 1
							Sem
17.4	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
17.5	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
17.6	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
17.7	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
17.8	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
17.9	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
17.10	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
17.11	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias

			QUAR	TEIRAO 18			
		N	úmero de Pisos		Valor	Estado de	
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação
							Sem
18.1	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
18.2	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
18.3	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
18.4	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
40.5				<b>.</b> .	~		Sem
18.5	ES	1	1	Sim	Habitação	Inexistente	anomalias
40.6	F.C	4	0	N1≃ -		la a daka aka	Sem
18.6	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.7	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
40.0	EC	4	•	A.1~	~		Sem
18.8	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.9	EN	1	1	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
40.40	<b>5</b>	2	•	A.1~	~		Sem
18.10	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.11	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
18.12	EN	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
		_	_				Sem
18.13	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
40.44	<b>5</b> 0	4	4	A.1~	~		Sem
18.14	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.15	EC.	2	0	NI ~ ~		la aviata ata	Sem
18.15	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.16	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
10.10	LJ	<b>T</b>	U	INAU	парітаўао	mexistence	Sem
18.17	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.17	LJ		<u> </u>	IVAO	Habitação	IIICXISTETIC	Sem
18.18	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
					···ac··taque	emoterice	Sem
18.19	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.20	ES	1	0	Não		Inexistente	Nível 3
							Sem
18.21	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
			-		,		Sem
18.22	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
18.23	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
18.24	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
_							Sem
18.25	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
18.26	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3

				TEIRAO 19			
ID 5 1:67 :		Número de Pisos				Valor	Estado de
ID Edifício	Zona	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Arquitetónico e Patrimonial	Conservação
							Sem
19.1	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
19.2	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
19.3	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
				~	~		Sem
19.4	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
40.5	=0	•		~	~		Sem
19.5	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
10.6	F.C	2	0	NI≃ -		la a daka aka	Sem
19.6	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
19.7	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
			0	Não Não			Nível 3
19.8	ES	2			Habitação	Inexistente	
19.9	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
19.10	ES	1	0	Não	Armazém	Inexistente	Nível 3
19.11	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
19.12	ES	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 3
19.13	ES	1	0	Não	Armazém	Inexistente	Nível 3
19.14	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
19.15	ES	2	0	Não	Devoluto	Inexistente	Nível 2
							Sem
19.16	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
							Sem
19.17	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
40.40	F.C	2	4	~	~		Sem
19.18	ES	2	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
			QUAR	RTEIRAO 20			
	_	N	úmero de Pisos			Valor	Estado de
ID Edifício	Zona	Acima da cota de	Abaixo da cota	_	Usos	Arquitetónico e	Conservação
		soleira	de soleira	Águas furtadas		Patrimonial	Conscivação
							Sem
20.1	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
20.2	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
20.3	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
20.4	ES	3	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
20.5	ES	1	0	Sim	Habitação	Inexistente	Nível 3
							Sem
20.6	ES	1	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
<b>-</b>		_	_				Sem
20.7	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
22.5		-	_	~			Sem
20.0	EC	7	Λ	Não	∐ahitacão	Inavictanta	anomaliac

2

1

20.8

20.9

ES

ES

0

0

Não

Não

Habitação

Habitação

anomalias Em

Construção

Inexistente

Inexistente

			QUAR	TEIRAO 21			
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	ímero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
21.1	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
21.2	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
				TEIRAO 22			
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	ímero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
22.1	ES	1	0	Significativo	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
22.2	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
22.3	ES	3	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias
22.4	ES	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3

			QUAR	TEIRAO 23			
ID Edifício	Zona	Nu Acima da cota de soleira	úmero de Pisos Abaixo da cota de soleira	Águas furtadas	Usos	Valor Arquitetónico e Patrimonial	Estado de Conservação
							Sem
23.1	ES	2	1	Não	Habitação	Inexistente	anomalias
23.2	ES	1	1	Não	Habitação	Inexistente	Nível 2
23.3	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Nível 3
23.4	EN	2	0	Não	Habitação	Inexistente	Sem anomalias

# ANEXO III —PLANTA DE DELIMITAÇÃO DAS AÇÕES ESTRUTURANTES

#### ANEXO IV -ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

ARTIGO 71º - Incentivos à Reabilitação Urbana\*

- 1 Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana.
- 2 Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território rendimentos sejam português qual os imputáveis, a) As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças; b) As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.
- 3 O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10% quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.
- 4 São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de € 500, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com а reabilitação a) Imóveis, localizados em 'áreas de reabilitação urbana' e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou. b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.
- 5 As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóvel localizado em área de reabilitação urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

- 6 É aplicável ao Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado o regime tributário previsto no artigo 8.º do Regime Jurídico dos Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário para Arrendamento Habitacional, aprovado pelo artigo 102.º da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro, com as necessárias adaptações, compreendendo as finalidades previstas na alínea b) do n.º 3 da Resolução do Conselho de Ministros n.º 48/2016, de 1 de setembro, com a alteração introduzida pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio.
- 7 Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de: a) Imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

#### 8 - (Revogado.)

- 9 A retenção na fonte a que se refere o n.º 2 tem carácter definitivo sempre que os titulares sejam entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ou sujeitos passivos de IRS residentes que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola, podendo estes, porém, optar pelo englobamento para efeitos desse imposto, caso em que o imposto retido tem a natureza de imposto por conta, nos termos do artigo 78.º do Código do IRS.
- 10 A dispensa de retenção na fonte nos casos previstos no n.º 2 só se verifica quando os beneficiários dos rendimentos fizerem prova, perante a entidade pagadora, da isenção de que aproveitam ou da qualidade de não residente em território português, até à data em que deve ser efetuada a retenção na fonte, ficando, em caso de omissão da prova, o substituto tributário obrigado a entregar a totalidade do imposto que deveria ter sido deduzido nos termos da lei, sendo aplicáveis as normas gerais previstas nos competentes códigos relativas à responsabilidade pelo eventual imposto em falta.
- 11 A prova da qualidade de não residente em território português é feita nos termos previstos nos artigos 15.º, 16.º e 18.º do Decreto-Lei n.º 193/2005, de 7 de Novembro.
- 12 Os titulares de rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1, quando englobem os rendimentos que lhes sejam distribuídos, têm direito a deduzir 50% dos rendimentos relativos a dividendos, nos termos e condições previstos no artigo 40.º-A do Código do IRS.

- 13 As obrigações previstas no <u>artigo 119.º</u> e no n.º 1 do <u>artigo 125.º</u> do Código do IRS devem ser cumpridas pelas entidades gestoras ou registadoras.
- 14 As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são obrigadas a publicar o valor do rendimento distribuído, o valor do imposto retido aos titulares das unidades de participação, bem como a dedução que lhes corresponder para efeitos do disposto no n.º 6.
- 15 Caso os requisitos referidos no n.º 1 deixem de verificar-se, cessa nessa data a aplicação do regime previsto no presente artigo, passando a aplicar-se aos fundos referidos no n.º 1 o regime previsto no artigo 22.º, considerando-se, para este efeito, como um período de tributação, o período decorrido entre a data de cessação e o final do ano civil em que esta ocorreu.
- 16 Cessando a aplicação do regime previsto no presente artigo nos termos do número anterior, os rendimentos de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 que sejam pagos ou colocados à disposição dos participantes após a data daquela cessação, bem como as mais-valias realizadas após essa data que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação dessas unidades de participação, são tributados nos termos previstos no artigo 22.º-A.
- 17 As entidades gestoras dos fundos de investimento referidos no n.º 1 são solidariamente responsáveis pelas dívidas de imposto dos fundos cuja gestão lhes caiba.
- 18 Os encargos a que se refere o n.º 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.
- 19 As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.
- 20 (Revogado.)
- 21 Os incentivos fiscais consagrados nos n.ºs 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020.
- 22 (Revogado.)
- 23 Para efeitos do presente artigo, considera-se: a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:

- i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
- ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos dois anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25% do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.
- 24 A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, incumbindo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na subalínea ii) da alínea a) do número anterior.

25 - (Revogado.)

26 - (Revogado.)

<sup>(\*) (</sup>Artigo com as alterações decorrentes da entrada em vigor do Orçamento do Estado para 2018 e com as alterações introduzidas pelo Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)



DWN Ida
Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1
3000-090 Coimbra
www.dwn.pt
geral@dwn.pt