Município de Góis

Delimitação de Área de Reabilitação Urbana

Área de Reabilitação Urbana de **Góis**

Proposta de Delimitação
02.2016_v2

ÍNDICE

1	INTRODUÇÃO	4
2	ENQUADRAMENTO LEGAL	6
3	CARATERIZAÇÃO DA ÁREA	7
4	FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO	22
5	OBJETIVOS	25
6	DELIMITAÇÃO DA ARU	28
7	BENEFÍCIOS FISCAIS	30
ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE GÓIS		32
ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS		34

ACRÓNIMOS

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CMG- Câmara Municipal de Góis

DL - Decreto-lei

DR - Diário da República

EN – Estrada Nacional

IHRU - Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

IRC - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Coletiva

IRS - Imposto sobre o Rendimento de pessoas Singulares

IVA - Imposto sobre o Valor Acrescentado

RCM - Resolução do Conselho de Ministros

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

1 INTRODUÇÃO

O presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis, adiante designada por ARU de Góis.

A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental daa 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.

A requalificação urbana 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 e de obras nos edifícios.

A vila de Góis é uma vila de fundação medieval, sede da freguesia e do concelho homónimos e localizada a cerca de 30km em linha recta e 48 km de distância de condução da capital de distrito, Coimbra. Situada num vale, no extremo ocidental da Serra do Açor, e com o núcleo original na margem direita do Rio Ceira, Góis integra a região centro e sub-região do Pinhal Interior Norte.

Dada a antiguidade da sua fundação, o núcleo histórico da vila de Góis apresenta um notável conjunto de imóveis com reconhecido valor patrimonial, sendo por isso um polo de atratividade com um grande potencial turístico, exponenciado pela presença do rio e das zonas de lazer associadas às suas margens, assim como do parque de campismo, situado na margem esquerda do rio, no chamado parque do castelo.

É nesse sentido, com vista ao melhoramento da qualidade de vida da população e de um aumento da atratividade do centro da vila, que a autarquia propõe para a vila de Góis a delimitação de uma ARU e consequente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.

Ilustração 1 - Vista aérea de Góis

Fonte: Google Maps

2 ENQUADRAMENTO LEGAL

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana 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, nomeadamente no artigo 13º. Assim, acompanham e complementam esta Memória Descritiva e Justificativa, a Planta com a Delimitação da Área abrangida (Anexo I – Planta da Delimitação da ARU de Góis) e o Quadro dos Benefícios Fiscais (Anexo II), designadamente os associados aos impostos municipais sobre o património, como o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da lei aplicável em vigor.

As ARU são, portanto, 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).

Enquanto política pública, a reabilitação urbana é, portanto, da incumbência da administração pública, ainda que se considere dever dos proprietários assegurar a reabilitação dos seus edifícios e frações.

Assim, é à Câmara Municipal que compete a Delimitação da ARU, de acordo com a tramitação disposta do RJRU e seguidamente apresentada:

Ilustração 2 - Tramitação do processo de delimitação da ARU

As intervenções de reabilitação urbana devem desenvolver-se de forma articulada, através de Operações de Reabilitação Urbana (ORU) que ocorrem dentro das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Deve a Câmara Municipal de Góis (CMG), num prazo de 3 anos seguintes à aprovação da ARU de Góis, propor à Assembleia Municipal a aprovação correspondente Operação de Reabilitação Urbana, que se desenvolverá através de Plano de Pormenor (cumprindo o disposto no RJIGT) ou através de instrumento próprio (devendo ser elaborado, para o efeito, um Plano Estratégico de Reabilitação Urbana).

3 CARATERIZAÇÃO DA ÁREA

"Góis tem alguns aspetos que a tornam única entre as localidades desta região: água abundante, ruas limpas e casas rigorosamente caídas de branco; recolhida e silenciosa (...).

Góis é um dos pontos de partida para o conhecimento da região serrana a que se encosta (...) e que tem aspetos paisagísticos e vida muito própria."

Raul Proença

Guia de Portugal, Beira – I – Beira Litoral, 1944

A Área de Reabilitação Urbana de Góis corresponde à vila de Góis, incluindo o centro da vila – núcleo histórico – e as zonas de expansão, essencialmente para norte, e sobretudo ao longo da margem direita do Rio Ceira.

A área delimitada engloba, ainda, o troço da EN2 (que se desenvolve paralelamente ao rio, na margem esquerda, e que toma aqui o nome de Rua Doutor Padre António Dinis), assim como parte do Bairro de São Paulo e da zona do castelo.

São seguidamente apresentados alguns dados estatísticos – Censos 2011 - da área em estudo, embora não tenham correspondência direta com os limites propostos para a ARU, uma vez que as subseções selecionadas (subsecções do INE) não têm os mesmos limites físicos, como demonstra a figura seguinte.

Subsecções consideradas

Delimitação da ARU

Ilustração 3 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo

A análise aos dados permite concluir que a área em estudo se carateriza essencialmente por uma população envelhecida (quase 1/4 da população residente tem mais de 65 anos) e que o edificado mais recente (posterior a 2001) representa apenas 7,9% do total de edifícios (29, no total das subsecções). Trata-se de uma zona maioritariamente residencial, contabilizando-se 537 alojamentos, ou seja, 1,46 alojamentos por edifício. Destes, cerca de 11% se encontravam vagos, à data do inquérito, e pouco mais de metade tinha acesso à rede de saneamento (54%). Este último valor sofreu significativas alterações desde 2011, contabilizando-se à data de elaboração deste Relatório cerca de 95% dos alojamentos com acesso à rede de saneamento.

Indivíduos residentes - 2011				
total	≤ 13 anos		> 65 anos	
	nº	%	nº	%
741	68	9,2	165	22,3
Edifícios				
total	construídos antes 1919		construídos 2001-2011	
	nº	%	nº	%
367	84	22,9	29	7,9
Alojamentos				
total	vagos		com esgotos	
	nº	%	nº	%
537	60	11,2	289	53,8

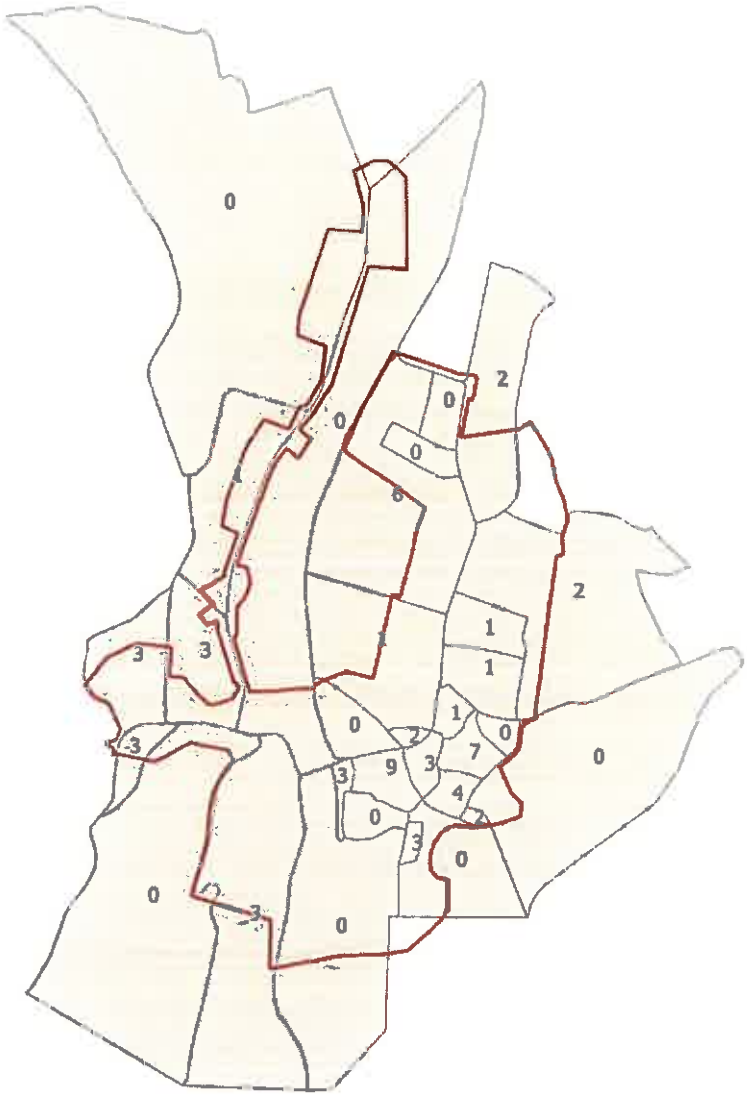
Tabela 1– Dados estatísticos nas subsecções de Góis

Fonte: INE, Censos 2011

A grande maioria dos edifícios vagos localiza-se no núcleo antigo da vila, nos quarteirões em torno da Praça da República e do Largo Francisco Inácio Dias Nogueira /Largo do Pombal.

É nesta zona que se localizam os edifícios mais antigos e com maior valor histórico (alguns a necessitar de obras de intervenção) assim como as ruas mais estreitas e menos salubres, onde a acessibilidade é limitada.

Resultado de intervenções relativamente recente, grande parte da zona histórica apresenta uma pavimentação em bom estado, embora careça ainda, no todo e na sua ligação à zona norte, de alguma coerência e infraestruturação.



Subsecções consideradas – nº de alojamento vagos

Delimitação da ARU

Ilustração 4 – Número de alojamentos vagos, por subsecção estatística

A imagem seguinte apresenta a localização dos principais imóveis de valor patrimonial existentes na área agora delimitada, descritos de forma breve na tabela 2.

Ilustração 5 – Imóveis de valor patrimonial na ARU de Góis.

Imóvel	Número IPA	Descrição	Classificação
1. Igreja de Santa Maria Maior – Igreja Paroquial de Góis	IPA.00002800	Igreja do séc. XV, de planta longitudinal irregular, de volumes dispostos na horizontal, composta por nave, capela-mor, 2 capelas laterais, sacristia e antiga sacristia; à esquerda, separada do corpo da igreja, encontra-se a torre sineira, de planta quadrada e volumes simples dispostos verticalmente Localiza-se no extremo sul da vila, em encosta que forma um largo já fora do conjunto habitacional, no culminar do que foi o principal eixo de distribuição do núcleo. Com cemitério confinante a sul, é antecedida pelo adro que se desenvolve em espaço aberto, sobre plataforma semicircular.	MN - Monumento Nacional, Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910
2. Câmara Municipal de Góis	IPA.00004233	Edifício do século XVII, de planta regular longitudinal de 2 pisos, com cobertura homogénea e fachada principal orientada a sul, composta por um único pano e embasamento em pedra. Localiza-se no núcleo antigo, integrada em conjunto habitacional, a meia encosta e adossado a outras construções, confrontando a sul com a Praça da República.	IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto nº 9627, DG, 1ª série, n.º 96 de 01 de maio 1924
3. Capela de São Sebastião	IPA.00000180	Capela de Planta Hexagonal centralizada, com cobertura em telhado de 6 águas e fachada com embasamento em pedra, datada do século XVIII. Localiza-se junto à ponte sobre o Rio Ceira, a sul, na base do morro do castelo, tendo acesso pela EN342.	IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto n.º 95/78, DR, 1ª série, n.º 210 de 12 setembro 1978 *1 (v. PT020606040004)
4. Ponte sobre o Rio Ceira	IPA.00002596	Ponte renascentista, edificada a mando de D. João III no séc. XVI. Ponte de	IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto nº 735/74,

		três arcos, sendo o do meio de maior altura. Os arcos assentam em pegões profundos apresentando forma de quilha.	DG, 1ª série, n.º 297 de 21 Dezembro 1974; Decreto nº 95/78, DG, 1ª série, n.º 210 de 12 Setembro 1978
5. Capela do Castelo	IPA.00020221	Capela do século XVI, implantada num morro fronteiro à vila (lugar a que chama de castelo), em estilo manuelino e planta regular composta de dois volumes articulados desiguais.	Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.
6. Casa Baeta da Veiga	IPA.00020893	Casa unifamiliar do século XVIII, localizada no Largo Francisco Inácio Dias Nogueira.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
7. Casa da Quinta da Lavra de Baixo	IPA.00020872	Habitação unifamiliar datada do século XVIII, localizada na Rua Bernardo Baptista Ferreira.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
8. Casa da Quinta da Lavra de Cima	IPA.00020873	Habitação unifamiliar datada do século XVII, localizada na Rua dos Bombeiros Voluntários.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
9. Casa do Povo	IPA.00020861	Edifício de habitação do século XVII, localizado na Rua Pero Rodrigues e no Largo do Pombal.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
10. Casa do Terreirinho	IPA.00020891	Habitação unifamiliar do século XVI, localizada no Largo António Nogueira Pereira.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
11. Casa Havaneza Goiense	IPA.00020859	Casa residencial unifamiliar e comercial oitocentista, de 3 pisos e planta longitudinal de grande verticalidade e fachadas rodeadas por embasamento. Localizada na Praça da República, forma gaveto com a Rua de Santo António.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Valor Concelhio, em 2003.
12. Casa Nogueira Ramos	IPA.00020892	Casa unifamiliar do século XVII, localizada no Largo Francisco Inácio Dias Nogueira e Largo do Pombal.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.

13. Cisterna do Pombal	IPA.00007311	Cisterna quinhentista de planta quadrangular simples e cobertura piramidal, revestida a azulejos hispano-árabes. Localizada na Praça do Pombal / Largo Inácio Dias Nogueira.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.
14. Antigo Hospital e capela do Espírito Santo	IPA.00020860	Edifício de arquitetura hospitalar e residencial e religiosa, manuelina e neoclássica, de planta longitudinal em U. Localiza-se na Praça da República.	Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
15. Escola conde de Ferreira / Junta de Freguesia de Góis	IPA.00020874	Edifício escolar da segunda metade do século XIX, que se inclui nas construções escolares patrocinadas pelo legado conde Ferreira, cumprindo os requisitos construtivos definidos para as mesmas, nomeadamente a sua localização, de fácil acesso e afastamento em relação à envolvente edificada e fachada principal revivalista, de um único pano, e embasamento.	Proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.
16. Fontanário do Pombal	IPA.00020858	Fonte de espaldar com tanque semicircular com duas bicas, datado do século XVIII e localizado na Praça do Pombal /Largo Inácio Dias Nogueira. Foi proposta pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Municipal, em 2003.	Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.
17. Igreja da Misericórdia de Góis	IPA.00007171	Igreja do século XVII, de planta longitudinal composta de nave única e capela-mor circular, tendo adossado à fachada lateral direita, em plano bastante recuado, sacristia e casa do Despacho.	Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.
18. Solar da Quinta da Torrinha	IPA.00020890	Edifício habitacional do século XVIII, localizado na Rua António Francisco Barata.	Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Valor Concelhio, em 2003.

19. Bairro da Bota / Bairro Fernando Carneiro	IPA.00035001	Conjunto arquitetónico residencial unifamiliar, construído nos anos 60 do século XX e composto por 24 moradias em banda, formando quarteirões entre a Rua 5 de Outubro e a Rua dos Bombeiros Voluntários de Góis.	-
20. Casa da Praça em Góis	IPA.00002717	Casa unifamiliar do século XVII, de planta simples, regular, longitudinal. Localiza-se na Praça da República.	-
21. Casa Paços Velho	IPA.00020887	Casa unifamiliar localizada no Largo do Pombal. (Em estudo.)	-
22. Casa da Roda	IPA.00020888	Antiga casa da roda, localizada na Rua de Santo António e datada do século XVI.	Referido no PDM de Góis (DR 72) como Outros Valores Arquitetónicos , em 2003.
23. Casa Torreada / Casa Paroquial	IPA.00020889	Casa do século XVI localizada na Rua António Francisco Barata.	-
24. Centro Municipal de Saúde e Ação Social	IPA.00010840	Inicialmente esta construção do século XX era hospital da confraria/irmandade, pertencendo hoje ao lar da Santa Casa da Misericórdia de Góis.	-
25. Cineteatro de Góis	IPA.00020866	Localizado na Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves, sede da Associação Recreativa e Cultural de Góis, construído no século XX e recentemente intervencionado.	-
26. Fontanário no Bairro de São Paulo	IPA.00020867	Infraestrutura construída nos anos 40 do século XX.	-
27. Solar dos Sanches	IPA.00020894	Solar do século XIX. (Em estudo.)	-

Tabela 2– Imóveis de valor patrimonial

Fonte: Inventário SIPA - Sistema de Informação para o Património Arquitetónico; PDM de Góis, RCM nº 41/2003

A grande concentração de construções de relevante valor histórico e arquitetónico de muitas destas residências particulares, igrejas, equipamentos e infraestruturas permite-nos identificar a área do núcleo histórico. Também a malha urbana denuncia antiguidade, pelo facto de se tratar de construções adossadas, na maior parte dos casos, e cujas fachadas formatam as ruas estreitas e as praças, definindo a rede de espaços estruturantes ainda hoje do centro nevrálgico da vila.

É, portanto, neste local, que se implantou o núcleo original medieval, na proximidade do rio e procurando a melhor exposição solar e os menos acentuados declives. A sua formação foi radiocêntrica, em torno da praça e da igreja (Praça da República), desenvolvendo-se depois paralelamente ao rio, de forma linear, para sul, até à igreja matriz (Igreja de Santa Maria Maior), e para norte, ao longo da Rua da Roda (agora Rua de Santo António).

Condicionado pela orografia, o desenvolvimento da vila de Góis deu-se, de forma mais dispersa, do outro lado do Rio, no Bairro de São Paulo, onde se localiza a sede da ADIBER (Associação Desenvolvimento Integrado da Beira Serra), e em torno da capela do Castelo, onde depois se implantou o parque de campismo, com grande ocupação sobretudo na época alta.

Mais recentemente, a sua expansão ocorreu para norte, essencialmente na margem direita mas também ao longo da margem esquerda, nomeadamente com a construção de alguns edifícios de habitação isolados e de edifícios associados a atividades económicas.

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 passeio com adequadas dimensões para 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.

De inegável valor histórico e carregada de identidade, a vila de Góis deve procurar, no plano físico, uma imagem coerente e funcional, trazendo esse valor para a contemporaneidade e dando resposta às atuais exigências e necessidades do quotidiano dos seus habitantes e visitantes.

Ilustração 6 - Góis, vista geral do núcleo urbano na margem direita do rio Ceira

Ilustração 7 – Entrada Norte - cruzamento EN2 - EN342

Ilustração 8 – EN 2 - Rua Doutor Padre António Dinis

Ilustração 9 – Vista geral do núcleo urbano na margem esquerda do rio Ceira

Ilustração 10 – Entrada Poente, Bairro de S. Paulo Rua Artur Costa

Ilustração 11 – Jardim junto a capela do castelo e entrada para o Parque de Campismo Municipal

Ilustração 12 – Capela de S. Sebastião e Ponte sobre o rio Ceira

Ilustração 13 – Casario ao longo da entrada sul

Ilustração 14 – Bairro Verde, Biblioteca Municipal e Centro Social Rocha Barros

Ilustração 15 – Rua Alice Sande - expansão norte

Ilustração 16 - Av. Comendador Augusto Luís Rodrigues

Ilustração 17 – Av. dos Combatentes do Ultramar

Ilustração 18 – Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves

Ilustração 19 – Rua da Lavra de Baixo

Ilustração 20 – Largo Francisco Inácio Dias Nogueira

Ilustração 21 – Rua António Francisco Barata

Ilustração 22 – Rua dos Seixos

Ilustração 22 – Praça da República

4 FUNDAMENTAÇÃO DA DELIMITAÇÃO

A delimitação de uma Área 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 de Góis, englobando cinco grandes áreas, ou *momentos* do seu desenvolvimento urbano, procura criar condições para novas sinergias entre elas, complementando-se e apresentando uma oferta turística, de comércio e serviços integrada, assim como uma coerência no plano físico e na intervenção no edificado e espaço público. São esses *momentos*:

- Núcleo Histórico, correspondendo ao núcleo de origem da urbe;

- Zona de Lazer, englobando o parque de campismo e a praia fluvial;

- Expansão Poente, compreendendo a zona de expansão mais antiga, na margem esquerda do rio;

- Expansão Norte, compreendendo a zona de expansão mais recente, sobretudo dos séculos XIX e XX, e onde reside grande parte da população;

- EN2, incluindo a Rua Doutor Padre António Dinis, até ao nó com a EN342, e as edificações adjacentes.

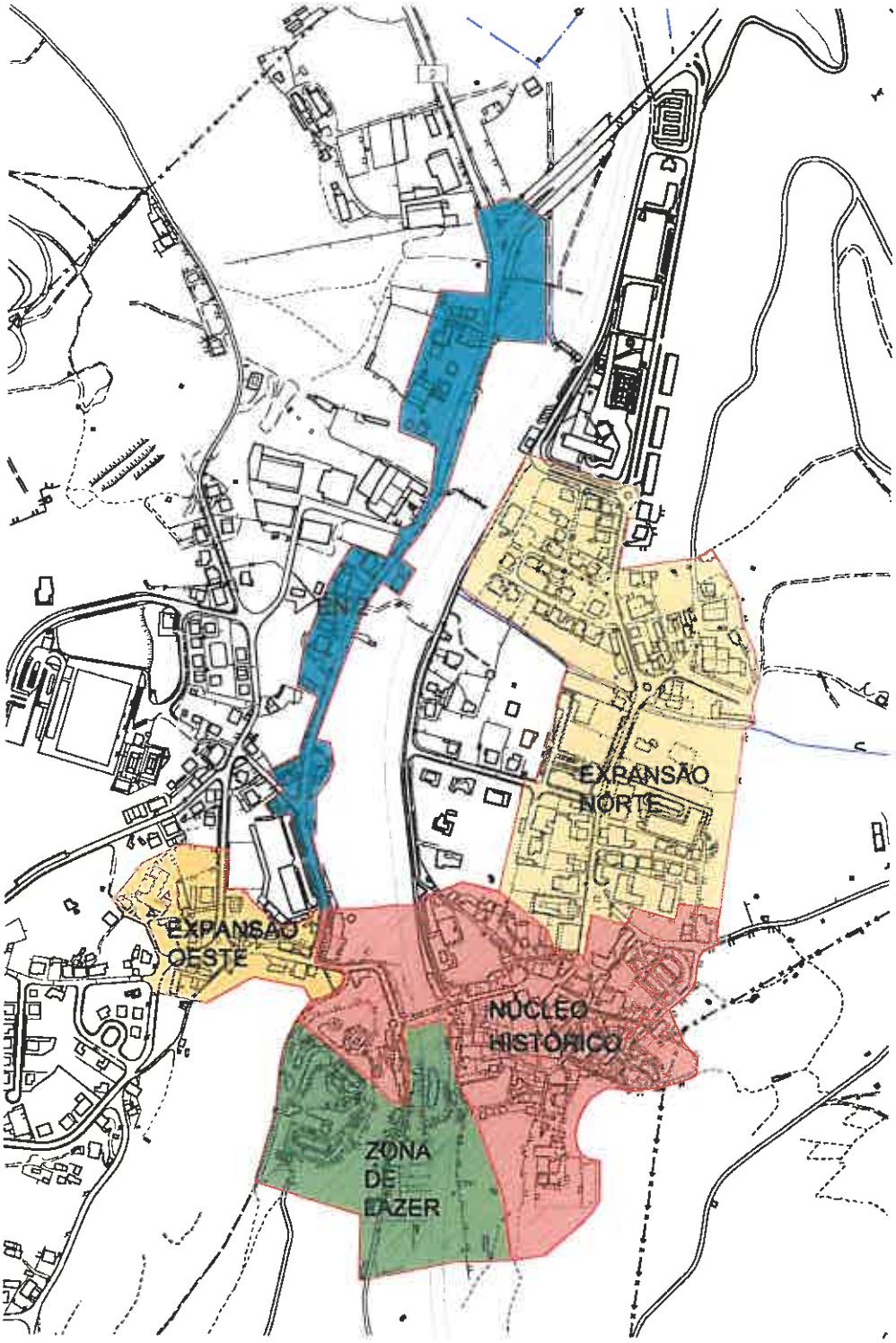


Ilustração 23 - Zonamento na ARU de Góis.

A reabilitação urbana, quer do edificado de particulares, a quem são oferecidos inventivos (benefícios fiscais e outros), quer do espaço e dos imóveis públicos, qualifica essa área e cria uma dinâmica geradora de iniciativa, de novos usos e funções, contribuindo assim para a permanência e fixação de residentes e atividades. Com isto, é ainda promovida a contenção dos perímetros urbanos, ao invés da expansão a que se tem vindo a assistir nas últimas décadas.

No caso concreto da ARU de Góis, 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 potenciar um conjunto de obras públicas.

Essas obras públicas contribuirão de forma assertiva para a melhoria das condições de vida dos goienses (não só os que habitam na ARU, mas em todo o concelho, dado tratar-se da sua sede administrativa), e para um maior desenvolvimento turístico e económico. Entre essas intervenções públicas, destaca-se a infraestruturação e melhoramentos na rua Padre Doutor António Dinis, desde o Bairro de São Paulo até ao nó com a EN342 (uma das "portas de entrada" na vila, a norte), assim como a reabilitação de alguns espaços públicos, nomeadamente passeios, no centro histórico e na zona habitacional a norte da área delimitada.

Pretende-se, assim, reforçar a rede pedonal da vila, permitindo um melhor acesso aos bens e serviços, com maior conforto e segurança, bem como a construção de uma imagem coerente e apelativa neste que é um espaço carregado de história e identidade.

A ARU abarca ainda outros locais, mais afastados do centro - como exemplos, entre outros, a sede da ADIBER, o Parque de Campismo Municipal e a Praia Fluvial da Peneda – mas de inegável contributo para a afirmação de Góis num contexto local e regional, e até nacional. É assim sublinhado esse seu papel motor e são facilitadas, por via dos incentivos fiscais e da inclusão numa estratégia global, futuras intervenções nos mesmos e nas áreas envolventes.

A delimitação de uma ARU e a prossecução dos objetivos para ela definidos, permite, portanto, 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 delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis enquadra-se, pois, numa visão estratégica mais vasta, de prioridades de intervenção no território concelhio, e assume-se urgente pela especificidade da zona, já anteriormente apresentada neste documento.

5 OBJETIVOS

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 ARU de Góis 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 antigo da vila;

- 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 vila de Góis:

    - 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 verdes**, 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;

- Intervir na coerência na imagem urbana, concorrendo para uma **Paisagem Urbana de qualidade**, não só pela expressão de um edificado recuperado, mas também com linha de mobiliário urbano e sinalética gráfica e estéticamente coerentes.

A delimitação da ARU de Góis produz os seguintes efeitos:

- Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente IMI e IMT;

- Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede deIVA, IRC e IRS;

- Compromete o município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.

6 DELIMITAÇÃO DA ARU

A Área de Reabilitação Urbana proposta para Góis tem 36,12ha, e engloba o centro da vila, nomeadamente o núcleo mais antigo, a praia fluvial e o parque de campismo, e as zonas de expansão mais recente, essencialmente para oeste, na outra margem do rio, e para norte.

Genericamente, o limite da ARU é traçado (no sentido dos ponteiros do relógio) pelas traseiras das edificações da Rua de Santo António e pela Rua Stanley Mitchell, seguindo para norte, incluindo os edifíclos mais recentes e o supermercado Minipreço, e o loteamento e grande parte do Bairro Verde, onde inflete para sul e abarcando as edificações existentes, incluindo as oficinas da CMG, a Biblioteca Municipal, o Centro Social Rocha Barros, o Quartel dos Bombeiros Voluntário de Góis, o Bairro da Bota e a antiga escola primária. Seguindo o sopé da encosta, o limite da ARU abarca o cemitério e a igreja paroquial, atravessando o rio para poente e contornando o parque de campismo, incluindo assim o morro do castelo e as edificações do Bairro de São Paulo, junto à EN2, estendendo-se para Oeste e incluindo a sede da ADIBER. De forma linear, paralelo ao rio na sua margem esquerda, o limite da ARU inclui o troço da EN2 até ao nó com a EN 342, a norte, assim como as casas servidas por essa via, descendo novamente até ao Bairro de São Paulo, onde atravessa o rio até à Rua de Santo António.

Ou seja, a ARU de Góis engloba os principais largos, 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.

Ilustração 20 – Limite da área de Reabilitação Urbana de Góis.

7 BENEFÍCIOS FISCAIS

Refere o RJRU (artigo 14º) que a delimitação de uma ARU obriga 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.

Estes benefícios concedidos aos proprietários são um incentivo à reabilitação do seu património, a par da celeridade no processo administrativo que o RJRU prevê, criando um procedimento simplificado de controlo prévio de operações urbanísticas.

(De referir ainda o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana – RERU – que, embora com caráter temporário, apresenta um conjunto de medidas que procura privilegiar a reabilitação através de operações urbanísticas de conservação, alteração, reconstrução e ampliação. São objeto destas medidas excecionais os edifícios ou frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em ARU, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional – artigo 1º do Decreto-Lei nº 53/2014, de 8 de abril.)

Assim, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos- nomeadamente as isenções fiscais aos imóveis classificados, assim como benefícios sobre o IVA, IRS ou IRC 1 - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais2, nº 7 e 8 do artigo 71º, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações compreendidas na Delimitação da Área de Reabilitação Urbana, os seguintes benefícios fiscais, definidos pelo Município:

---

[1] possíveis de consultar no sítio eletrónico do IHRU: http://www.portaldahabitacao pt/pt/portal/reabilitacao/apoios/incentivosfiscais.html

[2] Decreto-Lei nº 215/89 de 1 de julho, tendo sido mais recentemente atualizado pelas Leis 82-B/2014, 82-D/2014 e 82-E/2014 de 31/12 e DL 7/2015 de 13/01.

- Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de Imposto Municipal dobre Imóveis (IMI) por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive da conclusão da mesma reabilitação.

- 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, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ARU de Góis.

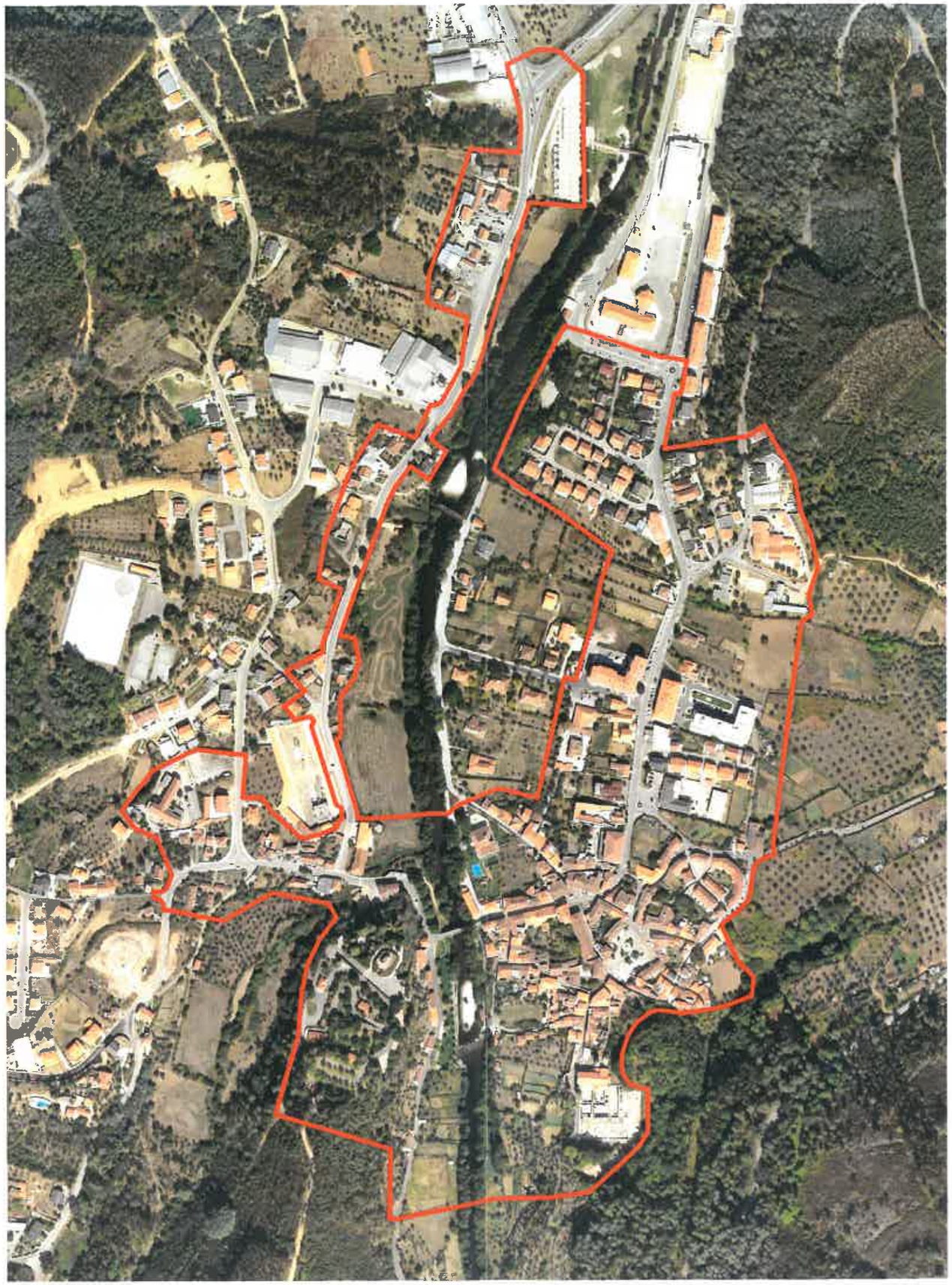
Como medida adicional de incentivo à reabilitação, é ainda definida uma redução de 50% do valor das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal de Góis, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação, nos termos definidos pela lei.

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.

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

O quadro do Anexo II 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).

ANEXO I - PLANTA DA DELIMITAÇÃO DA ARU DE GÓIS



Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Góis
Área : 36,12 ha

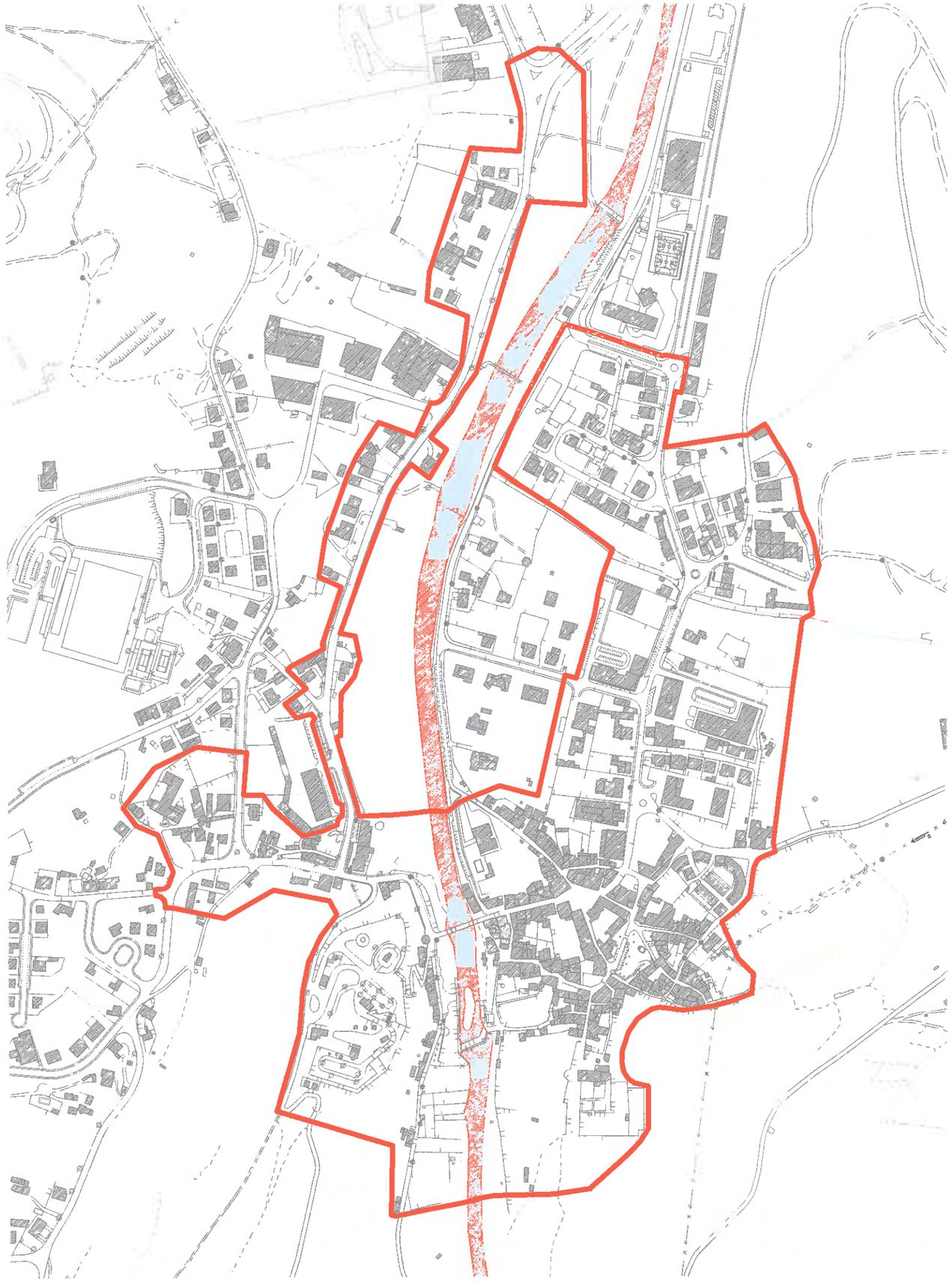
0 m 200 m

A cartografia de referência e o levantamento aerofotogramétrico são propriedade do Município de Góis e por ele cedidos para este trabalho.

Município de Góis
Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis

escala 1/5000

02.2016



Limite da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Góis

Área : 36,12 ha

0 m 200 m

A cartografia de referência e o levantamento aerofotogramétrico são propriedade do Município de Góis e por ele cedidos para este trabalho.

Município de Góis

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Góis

escala 1/5000

02.2016

ANEXO II - QUADRO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS

IMPOSTO	BENEFÍCIO
IVA – Imposto sobre o Valor Acrescentado	Aplicação da 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 (Consultar Lista I anexa ao Código do IVA, na redação em vigor)
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. (Consultar números 1 e 2 do artigo 71.º do EBF)
IRS – Imposto sobre o Rendimento Singular	- Dedução à coleta para efeitos de liquidação de IRS até ao limite de 500€ de 30% dos encargos relacionados com a reabilitação dos imóveis. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de mais-valias decorrentes da alienação de imóveis reabilitados. - Tributação de IRS à taxa autónoma de 5% de rendimentos prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.
IMI – Imposto Municipal sobre Imóveis	Isenção do imposto, por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da reabilitação, para os prédios urbanos objeto das ações de reabilitação.
IMT – Imposto Municipal dobre 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, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado.
OUTROS INCENTIVOS FINANCEIROS	
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e Compensações	Redução de 50% das taxas de entrada e apreciação de processos de obras, relativos a ações de reabilitação
	Redução de 25% do valor das taxas inerentes à emissão de alvará de licença ou à admissãode comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação.

DWN lda

Av. Calouste Gulbenkian, lote 7 – S1

3000-090 Coimbra

geral@dwn.pt

www.dwn.pt