Câmara Municipal de Góis

Operação de Reabilitação Urbana



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Góis

03.2017

June DESIGN WITH MATURE

ÍNDICE

1 INTRODUÇÃO	6
2 ENQUADRAMENTO LEGAL	9
3.1 Levantamento de Campo	11 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 GÓIS	13 15
5 CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO DA ÁREA 5.1 Sistema de Gestão Territorial	15
5.2 Enquadramento Histórico e Territorial	17
5.3 Dados Estatísticos	28
5.3.1 Demografia e Socioeconomia	30
5.3.2 Parque Habitacional	36
5.4 Análise da Estrutura Urbana	44
5.4.1 Infraestruturas Urbanas	47
5.4.2 Espaços Públicos: Espaços Urbanos e Espaços	
Verdes de Utilização Coletiva	65
5.4.3 Edificado	75
5.4.4 Equipamentos	89
5.5 Análise Conclusiva	99
6 PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA	102
6.1 Opções Estratégicas para a Reabilitação Urbana	103
6.2 Objetivos do PERU	105
6.3 Programa do PERU – Ações Estruturantes	107
6.4 Programa de Investimento e Calendarização	118
6.5 Programa de Investimento e Calendarização	123
6.5.1 Fundo JESSICA	123
6.5.2 Fundos de Eficiência Energética – FEE	124
6.5.3 Fundos Europeus Estruturais de Investimento – FEEI	124
6.5.4 Programas Geridos Pelo IRHU	125
6.6 Apoios e Benefícios Fiscais	128
6.7 Modelo de Gestão e Execução da ORU	133
6.7.1 Instrumentos de Execução da ORU	134
6.8 Prazo de Execução da ORU	136
7 BIBLIOGRAFIA	137
8 ANEXOS	138
ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO	139
ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO	140
ANEXO III –ESTATUTO DOS BENEFÍCIOS FISCAIS	149
ARTIGO 71º	149

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Góis – imagem aérea	J
(Google Earth)	8
Figura 2 - Tramitação do processo de delimitação da ORU	10
Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Góis - cartografia	14
Figura 4 – Património Imóvel na Área de Reabilitação Urbana de Góis	25
Figura 5 - Limites administrativos do concelho de Góis (CAOP 2016)	27
Figura 6 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 -	– INE)29
Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 201:	1 – INE).
	31
Figura 8– Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até	1945
(Censos 2011 – INE)	38
Figura 9– Alojamentos familiares clássicos vagos, por subsecções estatís	ticas
(Censos 2011 – INE)	39
Figura 10 – Divisão da ARU em áreas de estudo.	46
Figura 11 - Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na
ARU	48
Figura 12 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes, na	
Figuras 13 e 14 – Edificado no Centro Histórico (CH).	76
Figuras 15 e 16 – Edificado na zona de Expansão Norte (EN1).	76
Figuras 17 e 18 – Edificado na zona de Expansão Noroeste (EN2).	77
Figuras 19 e 20 – Edificado na zona de Expansão Oeste (EO).	77
Figuras 21 e 22 – Edificado na zona de Lazer (LZ).	77
Figura 23 – Edificado na ARU – número de pisos	78
Figura 24 – Edificado na ARU – usos	80
Figuras 25, 26, 27 e 28 – Edificado na ARU, onde se reconhece valor patr	imonial
e onde se identificam anomalias (edifícios 3, 32 e 47, 37 e 111, identifica	dos no
Anexo I)	81
Figuras 29 e 30 – Pormenores de Edificado na ARU, onde se reconhece v	alor
patrimonial	82
Figura 31 – Edificado na ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónic	
Figura 32 – Edificado no Centro Histórico da ARU – estado de conservaçã	
Figura 33 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifício 29, identific	cado no
Anexo I)	87
Figura 34 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifício 34 identific	ado no
Anexo I)	87
Figuras 35 e 36 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 3 (edifícios 54 e	175,
identificados no Anexo I)	87
Figura 37 – Edificado na ARU – estado de conservação.	
Figura 38 – Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU.	
Figura 39 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Góis	
Figura 40 – Largo da Igreja Matriz.	116
Figura 41 – Eixo monumental: Capela – Ponte – Praça da República	117

Figura 42 – Largo do Pombal.	117
Figura 43 – Praia fluvial da Peneda.	117
ÍNDICE DE GRÁFICOS	
Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população (Pordata).	33
Gráfico 2 – Edifícios de habitação familiar clássica no concelho de Góis –	-
Estatísticas das obras concluídas (Pordata).	40
Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na	_
freguesia de Góis, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)	42
Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na fregu	
de Góis, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)	
Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilharia	
exteriores, na freguesia de Góis, segundo a época de construção. (Censos 20	
INE	
Gráfico 6 – Edificado da ARU – número de pisos.	
Gráfico 7 – Edificado da ARU – usos.	
Gráfico 8 – Edificado da ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.	
Gráfico 9 – Edificado da ARU – estado de conservação dos edifícios.	
INDICE DE TABELAS	
Tabela 1 – Famílias Clássicas e Indivíduos residentes nas subsecções da ARU	
(Censos 2011, INE)	_ 32
Tabela 2 – População residente com idades superiores a 65 anos, no concelh	
de Góis, por freguesia (Censos 2011, INE)	_ 33
Tabela 3 – População empregada, no concelho de Góis, por freguesia (Censo	
2011, INE)	_ 34
Tabela 4 – Nível de escolaridade e emprego nas subsecções da ARU (Censos	
2011, INE)	_ 35
Tabela 5 – Parque Habitacional para as subsecções da ARU (Censos 2011, IN	E)36
Tabela 6 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de	
reparação, na freguesia de Góis	_ 43
Tabela 7 – Quadro resumo das Ações Estratégicas da ORU-G	
Tabela 8 – Quadro do Investimento da ORU-G	
Tabela 9 – Quadro da Calendarização da ORU-G	122
Tabela 10 –Níveis de Conservação.	129
Tabela 11 – Quadro dos Benefícios Fiscais.	131

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 Imóveis
- 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
- PARU Plano de Ação para a Regeneração Urbana
- PERU Plano Estratégico de Reabilitação Urbana
- PNDI Parque Natural do Douro Internacional
- 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 (ARU) de Góis.

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 e 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 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 vila de Góis.

A vila de Góis é uma vila de fundação medieval, sede da freguesia e do concelho homónimos e localizada a cerca de 30km 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 a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra (CIM – Região de Coimbra).

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.

Neste sentido, entendeu a autarquia, enquanto entidade pública com a incumbência de adotar as medidas necessárias à reabilitação urbana, dever delimitar uma ARU na vila de Góis, desenvolvendo agora para ela uma Operação de Reabilitação Urbana através deste instrumento próprio – o PERU.



Figura 1- Limite da Área de Reabilitação Urbana de Góis – 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 da ARU, e num prazo de três anos, deve a CMG 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).

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 GÓIS o município optou pela elaboração de uma ORU sistemática, enquadrada num PERU (artigo 8º do RJRU), dado tratarse 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 Assim, 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.

¹ 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 e espaços verdes decorreu nos meses de julho e agosto de 2016, havendo no entanto muitas situações já analisadas e documentadas aquando da delimitação da ARU de Góis.

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

Sempre que possível, procurou-se perceber 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), disponível para consulta na página de internet da Direção-Geral do Património cultural.

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 tecnologia .dwg.

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. Permitindo um diagnóstico da área da ORU nos seus vários setores – infraestruturas urbanas, espaços urbanos de utilização coletiva, espaços verdes de utilização coletiva, edificado e equipamentos – foi possível traçar alguns eixos estratégicos com vista à reabilitação urbana.

Paralelamente, a CMG elaborou o Plano de Ação de Regeneração Urbana (junho de 2016), tendo assim definido algumas intervenções estratégicas para a regeneração urbana da Vila de Góis, que foram naturalmente incorporadas no Programa do PERU, não apenas pela razão óbvia de serem intervenções prioritárias para o executivo camarário, mas porque de facto corresponderem a importantes momentos de "cirurgia urbana", essenciais para a reabilitação física dos espaços da vila e para a dinâmica funcional de todo o concelho.

A definição da estratégia de reabilitação urbana, identificação de ações estruturantes, prazos e financiamentos, e restante conteúdo do PERU resulta, portanto, de trabalho participado entre a equipa técnica, o executivo e o corpo técnico da CMG.

4 A ARU DE GÓIS

A Área de Reabilitação Urbana (ARU) 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.

Esta área engloba ainda o troço da EN 2 (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.

A ARU de Góis foi aprovada em Assembleia Municipal no dia 28 de abril de 2016 e publicada pelo Aviso nº 6264/2016 no Diário da República nº96/2016, II Série de 2016-05-18.

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 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 edifícios 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 verdes e equipamentos da vila, as ruas que os unem e o edificado entre eles, tal como conta da Planta da Delimitação da ARU, na imagem seguinte.

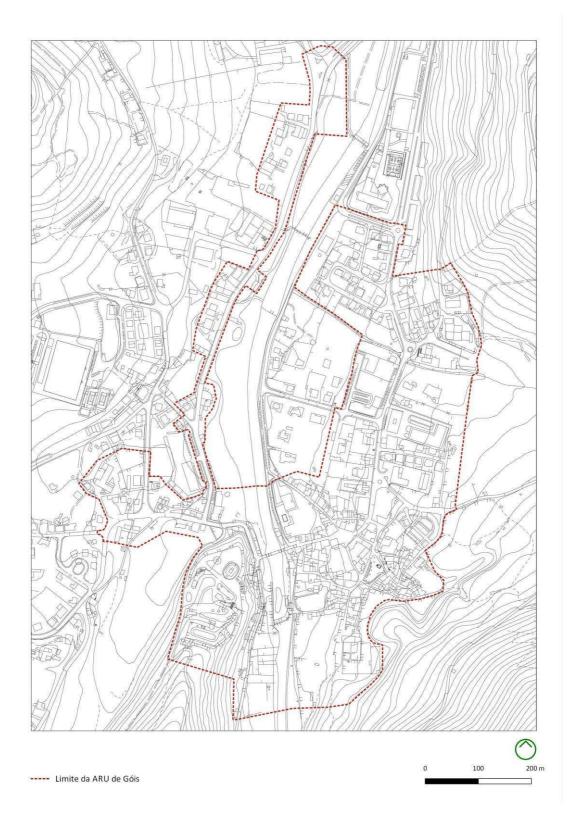


Figura 3 - Limite da Área de Reabilitação Urbana de Góis - cartografia.

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 Góis, assim como um diagnóstico conclusivo que permite uma mais assertiva definição do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

5.1 SISTEMA DE GESTÃO TERRITORIAL

Na vila de Góis, 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 58/2007, de 4 de setembro, retificada pela Declaração de Retificação nº 80/2007, de 7 de setembro e pela Declaração de Retificação nº 103/2007, de 2 de novembro;

- 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;

- Plano de Gestão da Região Hidrográfica do Tejo (RH5), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 16-F/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.

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 e da vila 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);

- Património imóvel Classificado:

- Monumento Nacional;

- Imóvel de Interesse Público;

- Infraestruturas:

- Abastecimento de água: conduta adutora;

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

- Rede Rodoviária: Estrada Nacional e Estrada Municipal.

5.2 ENQUADRAMENTO HISTÓRICO E TERRITORIAL

"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

histórica. São construções de diferentes épocas da história da vila, todas localizadas na Área de Reabilitação Urbana e contribuem para a clara riqueza do seu património. A elas, alia-se a riqueza histórica e arquitetónica de muitas

No centro da vila de Góis localizam-se vários edifícios de referência e traça

patrimonio il cias, ana se a riqueza instorica e arquitetonica de maitas

residências particulares, maioritariamente localizadas no núcleo antigo e na sua

zona de expansão mais antiga, a oeste, na margem direita do rio Ceira.

17

1. Igreja de Santa Maria Maior – Igreja Paroquial de Góis



Descrição - 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, encontrase 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.

Número IPA - IPA.00002800

Classificação - MN - Monumento Nacional, Decreto de 16-06-1910, DG n.º 136 de 23 junho 1910

2. Câmara Municipal de Góis



Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00004233

Classificação - IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto nº 9627, DG, 1º série, n.º 96 de 01 de maio 1924

3. Capela de São Sebastião



Foto monumentos.pt

Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00000180

Classificação - 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

Descrição - Ponte renascentista, edificada a mando de D. João III no séc. XVI. Ponte de três arcos, sendo o do meio de maior altura. Os arcos assentam em pegões profundos apresentando forma de quilha.

Número IPA - IPA.00002596



Classificação - IIP - Imóvel de Interesse Público, Decreto nº 735/74, 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



Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00020221

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

6. Casa Baeta da Veiga



Descrição - Casa unifamiliar do século XVIII, localizada no Largo Francisco Inácio Dias Nogueira.

Número IPA - IPA.00020893

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

7. Casa da Quinta da Lavra de Baixo



Descrição - Habitação unifamiliar datada do século XVIII, localizada na Rua Bernardo Baptista Ferreira.

Número IPA - IPA.00020872

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

8. Casa da Quinta da Lavra de Cima



Descrição - Habitação unifamiliar datada do século XVII, localizada na Rua dos Bombeiros Voluntários.

Número IPA - IPA.00020873

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

9. Casa do Povo



Descrição - Edifício de habitação do século XVII, localizado na Rua Pero Rodrigues e no Largo do Pombal.

Número IPA - IPA.00020861

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

10. Casa do Terreirinho



Descrição - Habitação unifamiliar do século XVI, localizada no Largo António Nogueira Pereira.

Número IPA - IPA.00020891

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

11. Casa Havaneza Goiense



Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00020859

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

12. Casa Nogueira Ramos



Descrição - Casa unifamiliar do século XVII, localizada no Largo Francisco Inácio Dias Nogueira e Largo do Pombal.

Número IPA - IPA.00020892

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

13. Cisterna do Pombal



Descrição - Cisterna quinhentista de planta quadrangular simples e cobertura piramidal, revestida a azulejos hispanoárabes.

Localizada na Praça do Pombal / Largo Inácio Dias Nogueira.

Número IPA - IPA.00007311

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

14. Antigo Hospital e Capela do Espírito Santo



Foto monumentos.pt

Descrição - Edifício de arquitetura hospitalar e residencial e religiosa, manuelina e neoclássica, de planta longitudinal em U.

Localiza-se na Praça da República.

Número IPA - IPA.00020860

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

15. Escola Conde de Ferreira / Junta de Freguesia de Góis



Foto monumentos.pt

Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00020874

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

16. Fontanário do Pombal



Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00020858

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

17. Igreja da Misericórdia de Góis



Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00007171

Classificação - Proposto pelo PDM de Góis (DR 72) como Imóvel de Interesse Público, em 2003.

18. Solar da Quinta da Torrinha



Descrição - Edifício habitacional do século XVIII, localizado na Rua António Francisco Barata.

Número IPA - IPA.00020890

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

19. Bairro da Bota / Bairro Fernando Carneiro



Foto monumentos.pt

Descrição - 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.

Número IPA - IPA.00035001

Classificação — Sem classificação

20. Casa da Praça de Góis



Descrição - Casa unifamiliar do século XVII, de planta simples, regular, longitudinal. Localiza-se na Praça da República.

Número IPA - IPA.00002717

Classificação - Sem classificação

21. Casa Paços Velho



Descrição - Casa unifamiliar localizada no Largo do Pombal. (Em estudo.)

Número IPA - IPA.00020887

Classificação - Sem classificação

22. Casa da Roda



Foto monumentos.pt

Descrição - Antiga casa da roda, localizada na Rua de Santo António e datada do século XVI.

Número IPA - IPA.00020888

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

23. Casa Torreada / Casa Paroquial



Descrição - Casa do século XVI localizada na Rua António Francisco Barata.

Número IPA - IPA.00020889

Classificação - Sem classificação

24. Centro Municipal de Saúde e Ação Social



Descrição - Inicialmente esta construção do século XX era hospital da confraria/irmandade, pertencendo hoje ao lar da Santa Casa da Misericórdia de Góis.

Número IPA - IPA.00010840

Classificação — Sem classificação

25. Cineteatro de Góis



Descrição - Localizado na Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves, sede da Associação Recreativa e Cultural de Góis, construído no século XX e recentemente intervencionado.

Número IPA - IPA.00020866

Classificação - Sem classificação

26. Fontanário no Bairro de São Paulo



Descrição - Infraestrutura construída nos anos 40 do século XX.

Número IPA - IPA.00020867

Classificação - Sem classificação

27. Solar dos Sanches



Descrição - Solar do século XIX.

Número IPA - IPA.00020894

Classificação - Sem classificação

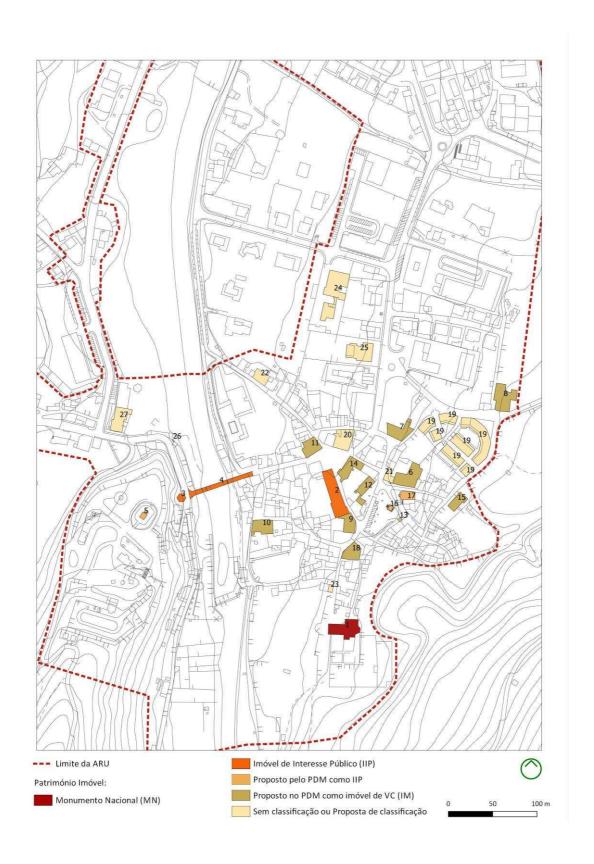


Figura 4 – Património Imóvel na Área de Reabilitação Urbana de Góis.

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.

Foi, portanto, neste local que se implantou o núcleo original medieval, na proximidade do rio e procurando a melhor exposição solar e os declives menos acentuados. 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.

Dotada, portanto, por uma malha urbana caraterística de cada uma das suas mais prósperas épocas de desenvolvimento, a vila de Góis assume-se hoje como polo administrativo e de serviços do concelho de Góis, de que é sede, assim como da fregeusia homónima.

O município de Góis tem uma área de aproximadamente 263,3km² e é composto pelas freguesias de Alvares, Cadafez e Colmeal, Góis e Vila Nova do Ceira.

Localiza-se na região Centro de Portugal, sub-região do Pinhal Interior Norte e no distrito de Coimbra.

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

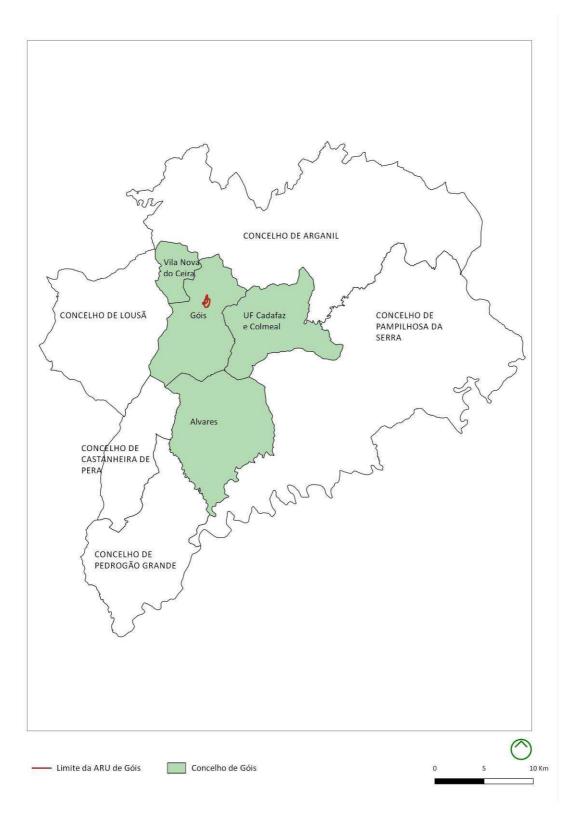


Figura 5 - Limites administrativos do concelho de Góis (CAOP 2016)

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 produção/V recenseamento geral da habitação), publicados pelo Instituto Nacional de Estatística (INE) e, sempre que disponíveis, a análise foi feita aos dados das subsecções identificadas na Figura 6, procurandose a maior aproximação possível à ARU.

Os indicadores analisados para as subsecções não apresentam, portanto, os valores efetivamente existentes (à data) no interior da Área de Reabilitação Urbana de Góis, mas permitem uma análise mais aproximada. Foram excluídas algumas subsecções abrangidas pela ARU, em áreas mais pequenas, por forma a "compensar" a inclusão de outras subsecções não incluídas na íntegra.

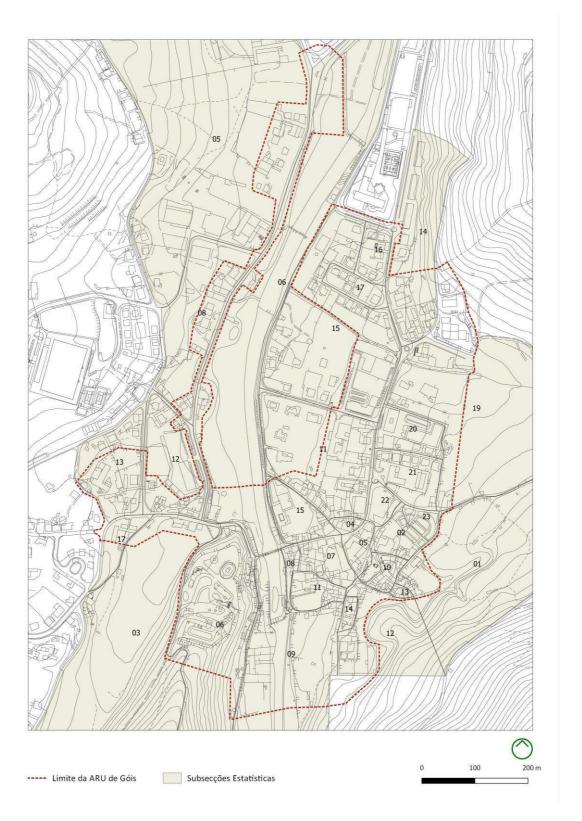


Figura 6 - Subsecções estatísticas consideradas no estudo (Censos 2011 – INE)

5.3.1 DEMOGRAFIA E SOCIOECONOMIA

O concelho de Góis contabilizou, nos últimos Censos, uma população residente de 4260 indivíduos, o que representa uma diminuição de cerca de 12% relativamente a 2001 (quando residiam no concelho 4861 indivíduos). Essa diminuição continua a verificar-se, tendo sido estimada, em dezembro de 2015, uma população residente de 3985 indivíduos em todo o concelho ² (ou seja, menos 275 indivíduos, o que representa uma diminuição de 6,5% relativamente ao contabilizado nos Censos 2011).

Estudando a distribuição da população no concelho, destacam-se pela sua concentração populacional as freguesias de Góis e de Vila Nova do Ceira. Esta última, a segunda mais povoada (929 habitantes), apresentava à data dos Censos 2011 a maior densidade populacional: 47,2habitantes/km². A freguesia de Góis contava, no entanto, mais de metade da população total do concelho: 2171 habitantes, cerca de 51% do total concelhio, e uma densidade populacional de 29,52 habitantes/km².

Estes valores demonstram a capacidade da sede de concelho em continuar a atrair e fixar habitantes, apesar da significativa diminuição da população a residir com concelho, durante o intervalo censitário.

A figura 6 apresenta a expressão física da distribuição populacional na área da ARU tendo em conta as subsecções estatísticas. Nota-se que a menor densidade populacional se localiza nos quarteirões do núcleo histórico original (em alguns casos em quarteirões com maior número de alojamentos vagos, como se comprova no capítulo seguinte) e consequentemente, os quarteirões com mais população correspondem às áreas de expansão da vila, para norte.

² Fonte de dados: www.pordata.pt

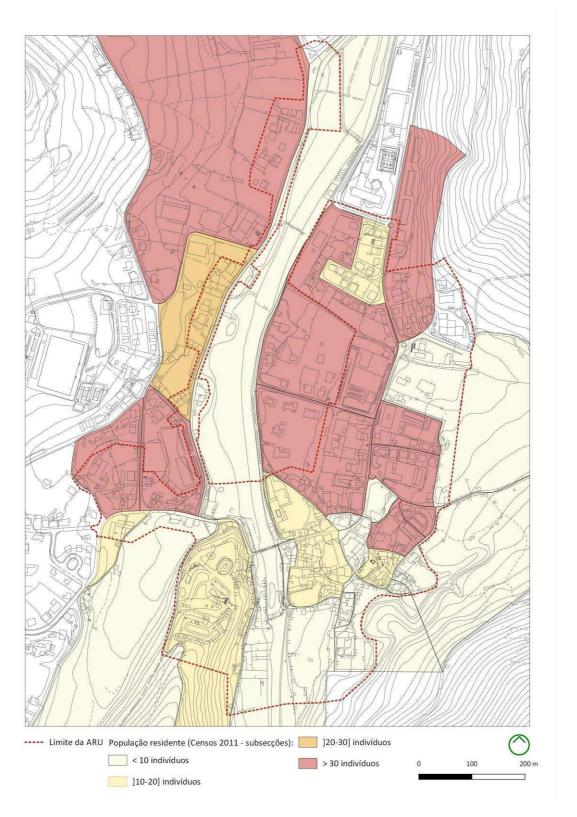


Figura 7 – População residente, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE).

À data do inquérito, residiam, no conjunto das subsecções consideradas, 17% da população concelhia e cerca de 34% da população da freguesia (ver Tabela 1).

DEMOGRAFIA 2011 – Subseções da ARU				
			Nº	%
FAMÍLIAS CLÁSSICAS			219	-
	Total	741	100	
	Homens	358	48,3	
	Mulheres		383	51,7
	Faixa etária	0-4	24	3,2
INDIVÍDUOS		5-9	38	10,6
RESIDENTES		10-13	41	5,5
		14-19	46	6,2
		20-24	42	5,7
		25-64	385	52,0
		65	165	22,3

Tabela 1 – 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.

Este envelhecimento da população no concelho de Góis é transversal a todas as freguesias, com especial incidência na União de Freguesias de Cadafaz e Colmeal, onde os indivíduos residentes com idade superior a 65 anos correspondiam a mais de metade da população com mais de metade da população. A freguesia de Góis foi a que apresentou, em 2011, a menor percentagem de população residente acima dos 65 anos, como demonstra a tabela seguinte.

	DEMOGRAFIA 2011 – Concelho de Góis				
		TOTAL	+65 ANOS	%	
	Alvares	812	381	46,9	
Fraguasia	UF Cadafaz e Colmeal	348	182	52,3	
Freguesia -	Góis	2171	576	26,5	
	Vila Nova do Ceira	929	311	33,5	
Subsecções da ARU 741 165		22,3			

Tabela 2 – População residente com idades superiores a 65 anos, no concelho de Góis, por freguesia (Censos 2011, INE)

Não obstante, a distribuição etária dos indivíduos residentes (2011) nas subseções consideradas na ARU, expressa na tabela 1, comprova esta situação, recorrente em municípios e áreas urbanas em contextos similares, da forte expressão dos cidadãos acima dos 65 anos. O valor contabilizado de indivíduos residentes com idade superior a 65 anos foi de 22,3% do total das subsecções, apenas 3 pontos percentuais abaixo do número de indivíduos com menos de 20 anos.

O Índice de envelhecimento³ da população tem aumentado de forma generalizada por todo o país, sobretudo nos municípios do interior do país, quando comparados com os do litoral. O gráfico seguinte 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).

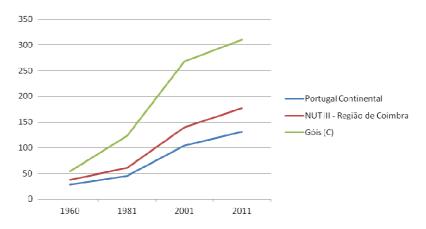


Gráfico 1 – Índice de envelhecimento da população (Pordata).

³ 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)

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

No total das subseções consideradas na ARU, 25% da população residente se encontrava, em 2011, em situação de pensão ou reforma, e 38% sem atividade económica. As subseções contabilizaram 44,5% da população empregada, o que corresponde a 15% da população da freguesia e 7,7% da população do concelho. A freguesia de Góis foi, neste momento censitário, a freguesia com maior número de indivíduos residentes empregados.

	POPULAÇÃO EMPREGADA 2011 – Concelho de Góis				
	INDIVÍDUOS COM				
		TOTAL	EMPREGO	%	
	Alvares	812	227	28,0	
Freguesia	UF Cadafaz e Colmeal	348	81	23,3	
rreguesia	Góis	2171	906	41,7	
	Vila Nova do Ceira	929	335	36,1	
Subsecções da ARU		741	330	44,5	

Tabela 3 – População empregada, no concelho de Góis, por freguesia (Censos 2011, INE)

No âmbito da ARU de Góis, tendo em conta as subsecções consideradas, a maior fatia de ocupações centra-se no sector terciário, com mais de 72% da população empregada (e 32% da população residente). Registe-se ainda a forte componente de população reformada (25%).

Contabilizaram-se 19 indivíduos sem saber ler nem escrever, o que corresponde a menos de 0,5% da população de todo o concelho. Assim, 2,5% da população residente nas subsecções consideradas se encontrava nesta situação, enquanto que na freguesia de Góis esse valor foi de 8,47%, e no concelho uns expressivos 11,8%.

ESCOLARIDADE E EMPREGO 2011 – Subsecções da ARU						
					Nº	%
		Total			741	100
		Não sabe ler nem escrever			19	2,6
			Ensino Básico	1º ciclo	216	29,1
				2º ciclo	90	12,1
		Ensino		3º ciclo	133	17,9
		Completo	Ensino Secund	ário	117	15,8
ESCOLARIDADE	Indivíduos		Ensino pós-Sec	cundário	9	1,2
LICOLANIDADE	residentes		Ensino Superio	r	68	9,2
			Ensino Básico	1º ciclo	32	4,3
		A frequentar Ensino S Ensino p		2º ciclo	26	3,5
				3º ciclo	28	3,8
			Ensino Secundário		26	3,5
			Ensino pós-Secundário		2	0,3
			Ensino Superio	r	32	4,3
	Famílias Clássicas	Total			219	100
		Sem desempregados			274	125,1
		Com 1 desempregado			15	6,8
		Com 2 ou mais desempregados			1	0,5
		Total			741	100
EMPREGO		Empregados	Total		330	44,5
	م مالدان المال ما		Setor primário		13	1,8
	Indivíduos residentes		Setor secundário		78	10,5
	residentes	Setor terciário			239	32,3
		Pensão / reforma			186	25,1
		Sem atividade económica			281	37,9

Tabela 4 – 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, contabilizados pelos Censos 2011 nas subsecções anteriormente identificadas.

		PARQUE HABIT	ACIONAL 2011		
	I =		1	Nō	%
	Total			367	
		ara possuir 1 ou	a 2 alojamentos	240	
	familiares	111		340	20.0
	N 4 f - 1: - 1	Isolados		132	38,8
	Morfologia ¹	Geminados		23	6,8
		Em banda		185	54,4
			te residenciais	325	88,6
	Uso		te residenciais	34	9,3
		Não residenci	iais	8	2,2
		1 ou 2		261	71,1
	Nº de pisos	3 ou 4		93	25,3
EDIFÍCIOS		5 ou mais	_	13	3,5
CLÁSSICOS		Antes de 1919	9	84	22,9
		1919-1945		72	19,6
		1946-1960	14	3,8	
	Época de construção	1961-1970		22	6,0
		1971-1980		71	19,3
		1981-1990		26	7,1
		1991-2000		49	13,4
		2001-2011	29	7,9	
	Estrutura	Estrutura de l	163	44,4	
		Com placa	45	12,3	
		Sem placa	140	38,1	
		Adobe e/ou p	9	2,5	
		Outra	10	2,7	
	Total			537	-
		Total		534	-
ALOJAMENTOS			Ocupados como		
			residência habitual	289	54,1
		Ocupação	Vagos	60	11,2
	Familiares clássicos		Residência		
		Instalações²	secundária	40	7,5
			Com água	289	100,0
			Com retrete	289	100,0
			Com esgotos	289	100,0
			Com banho	289	100,0
ALOJAMENTOS/	ALOJAMENTOS/EDIFÍCIO				1,5

Tabela 5 – Parque Habitacional para as subsecções da ARU (Censos 2011, INE)

No ano de 2011, na área das subsecções consideradas, contabilizaram-se 367 edifícios clássicos, na sua grande maioria exclusivamente residenciais (cerca de 89%), com 1 ou 2 pisos (71%) e construídos em banda (54%).

Quase metade dos edifícios que compunha o parque habitacional foi construída antes de 1945 (42,5%), sendo bastante significativa a percentagem de edifícios anteriores a 1919 (23% do total do parque edificado). 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 38% do parque edificado ser de estrutura de alvenaria sem placa, e 2,5% terem estrutura em adobe ou pedra.

Foram contabilizados 537 alojamentos, dos quais 99% são familiares clássicos⁴ (534), na sua maioria ocupados como residência habitual (54%). No entanto, é significativa a percentagem de alojamentos familiares clássicos que se encontravam vagos, no momento do inquérito de 2011, que foi de 11%. Uma análise à distribuição geográfica dos alojamentos vagos⁵ (Figura 09), permite verificar que grande parte se localiza nas subsecções do centro histórico, havendo portanto uma correspondência entre esse indicador e as zonas com os edifícios mais antigos (Figura 08), embora também se identifiquem edifícios vagos mais a norte, na margem direita do rio.

⁴ 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)

⁵ Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência. (Censos 2011)

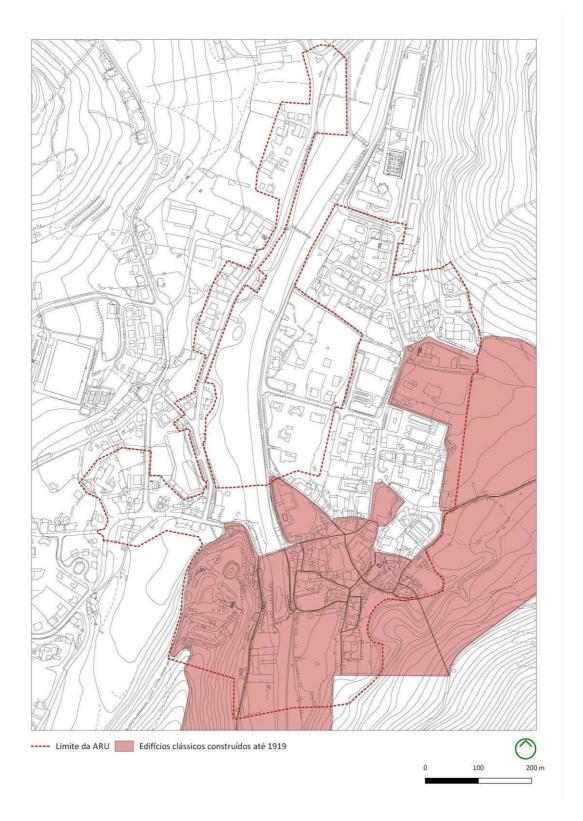


Figura 8– Subsecções estatísticas com edifícios clássicos construídos até 1945 (Censos 2011 – INE)

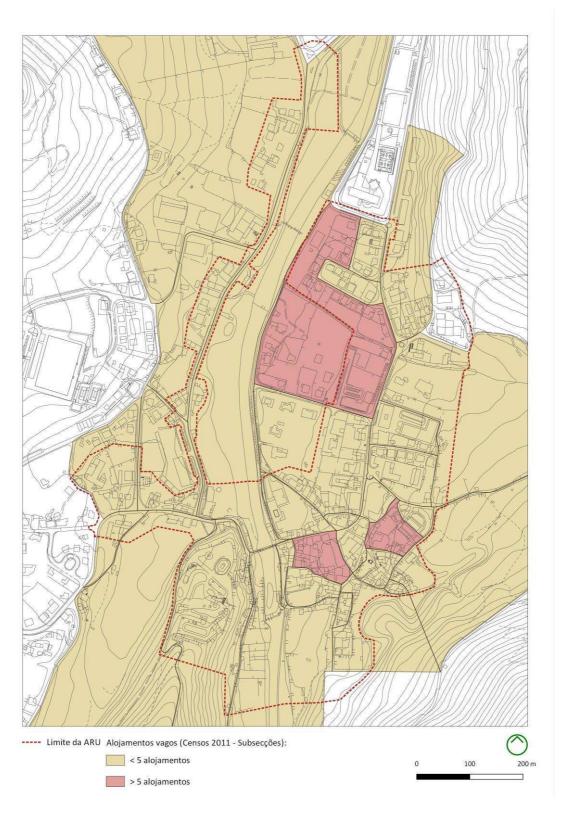


Figura 9– Alojamentos familiares clássicos vagos, por subsecções estatísticas (Censos 2011 – INE)

A relação entre o número de famílias clássicas contabilizado nestas subsecções, que foi de 219 (Tabela 5) e o número de alojamentos, que foi de 537, é de 0,4 famílias por alojamento, o que vem confirmar a já referida elevada percentagem de alojamentos que não se encontram ocupados como residência habitual.

Uma análise às instalações disponíveis nos alojamentos que se encontravam ocupados como residência habitual dá conta de que todos se encontram servidos de abastecimento de água, sistemas de recolha de esgotos e de banho.

Importa ainda referir a tendência verificada na construção de alojamentos: segundo dados do Pordata, entre 2011 (dados dos Censos) e dezembro de 2015 (dados provisórios), foram concluídas 21 obras de edifícios de habitação familiar clássica, apenas 3 delas entre 2014 e 2015, conforme indica o gráfico seguinte, que demonstra uma dinâmica praticamente nula na construção de habitações.

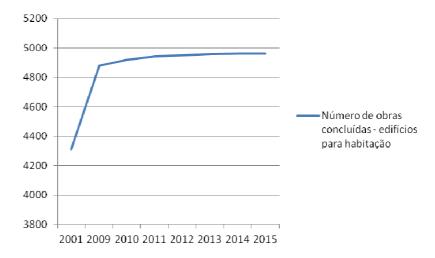


Gráfico 2 – Edifícios de habitação familiar clássica no concelho de Góis – Estatísticas das obras concluídas (Pordata).

Quando analisados os dados recolhidos pelos Censos 2011, ao nível da freguesia, das necessidades de reparação nos edifícios, verifica-se que é nas paredes e caixilharias exteriores que mais se identificou, no momento do inquérito, essa necessidade – 9,7% do total dos edifícios apresentava necessidades de reparação grandes ou muito grandes nestes elementos, 6,8% de reparação na cobertura e 6% na estrutura (para a mesma gravidade de danos).

Para todos os elementos analisados – cobertura, estrutura e paredes e caixilharia exteriores - a maior necessidade de reparação estava sobretudo nos edifícios construídos até 1945, mas verificam-se ainda nos que foram construídos até 1990, sendo quase nulas as necessidades identificadas em edifícios posteriores a essa data. Quando existentes, as necessidades de reparação nos edifícios mais recentes são para as paredes e caixilharias exteriores – 3 edifícios construídos entre 1996 e 2001 apresentavam necessidades de reparação muito grandes.

Os gráficos e a tabela seguintes apresentam o número de edifícios do parque habitacional da freguesia de Góis no ano de 2011, segundo a época de construção e por necessidade de reparação (permitindo ainda verificar que, à semelhança do verificado nas subsecções consideradas, também no total da freguesia o maior número de edifícios foi construído até 1945). No subcapítulo 5.3 deste Relatório (Análise da Estrutura Física), é presentado o estado de conservação dos edifícios na Área de Reabilitação Urbana de Góis, resultado do levantamento em campo, dados que permitem uma leitura territorialmente mais aproximada, e mais atual, das caraterísticas do seu parque habitacional e das necessidades de intervenção.

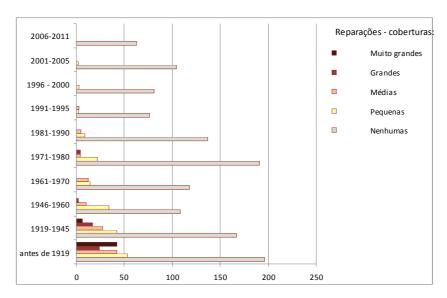


Gráfico 3 – Edifícios com necessidades de reparação em coberturas, na freguesia de Góis, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)

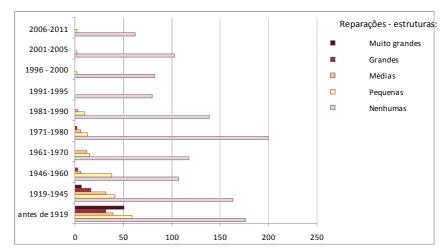


Gráfico 4 – Edifícios com necessidades de reparação em estruturas, na freguesia de Góis, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE)

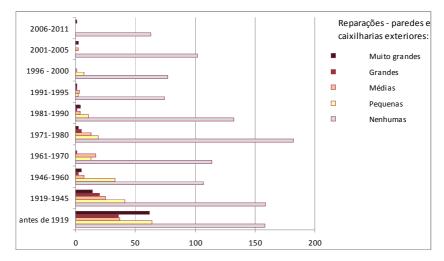


Gráfico 5 – Edifícios com necessidades de reparação em paredes e caixilharias exteriores, na freguesia de Góis, segundo a época de construção. (Censos 2011, INE

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
Góis (F)	1624	357	259	154	145	221	152	81	85	106	64
Na cobertura	1624	357	259	154	145	221	152	81	85	106	64
Nenhumas	1241	196	167	108	118	191	137	76	81	104	63
Pequenas	181	53	42	34	14	22	9	2	3	2	0
Médias	104	42	27	10	12	4	5	3	1	0	0
Grandes	50	24	17	2	1	4	1	0	0	0	1
Muito grandes	48	42	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Na estrutura	1624	357	259	154	145	221	152	81	85	106	64
Nenhumas	1230	176	163	107	118	200	139	80	82	103	62
Pequenas	183	59	41	38	15	13	10	1	2	2	2
Médias	100	39	32	6	12	6	3	0	1	1	0
Grandes	53	32	16	3	0	2	0	0	0	0	0
Muito grandes	58	51	7	0	0	0	0	0	0	0	0
Nas paredes e caixilharia exteriores	1624	357	259	154	145	221	152	81	85	106	64
Nenhumas	1168	158	159	107	114	182	132	74	77	102	63
Pequenas	190	64	41	33	13	19	11	2	7	0	0
Médias	109	37	25	7	17	13	4	3	1	2	0
Grandes	66	36	20	2	1	5	1	1	0	0	0
Muito grandes	91	62	14	5	0	2	4	1	0	2	1

Tabela 6 – Edifícios, segundo a época de construção, por necessidade de reparação, na freguesia de Góis

(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 estruturação da vila em torno dos dois eixos rodoviários principais (a EN2 e o eixo Rua Conselheiro Dias Ferreira até à Avenida Engº Augusto Nogueira Pereira), e partindo do núcleo original da vila, tendo assim "dividido" a ARU em cinco zonas:

- O Centro Histórico (CH): núcleo antigo da vila de Góis, conserva os edifícios mais antigos e de maior valor patrimonial, e apresenta uma malha urbana mais "fechada", com edifícios formatando as ruas, estreitas, e uma maior densidade construtiva;
- A Expansão Norte (EN1): a norte do centro histórico, na margem direita do Rio Ceira, a vila expandiu-se sobretudo com a implantação de equipamentos, edifícios de habitação multifamiliar e com comércio e/ou serviços no piso térreo, assim como vivendas, já na 2ª metade do século XX;
- A Expansão Noroeste (EN2): na margem esquerda do rio, ao longo da Estrada Nacional nº 2;

- A Expansão Oeste (EO): a oeste do centro histórico, na margem esquerda do rio Ceira, a urbe começou por implantar alguns edifícios religiosos, tendo crescido para norte, ao encontro do principal eixo viário da Estrada Nacional nº 2 sobretudo com a construção de edifícios de habitação multifamiliar e com comércio e/ou serviços no piso térreo;

- A Zona de Lazer (Lz): junto ao centro histórico, foram mais recentemente criadas infraestruturas para o usufruto das margens do rio Ceira, nas vertentes de lazer; localiza-se aqui também o parque de campismo de Góis, no topo do chamado morro do castelo.

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.

Esta "divisão" da Área de Reabilitação Urbana de Góis, 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 por 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.

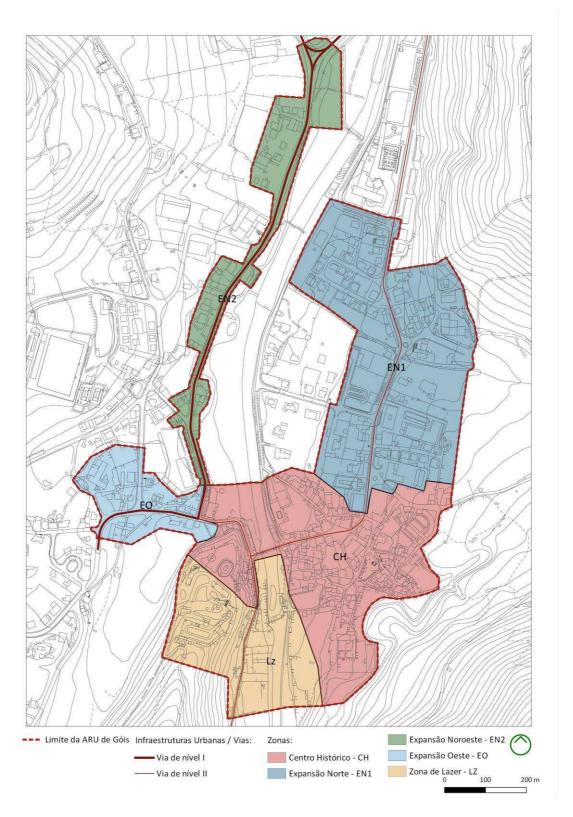


Figura 10 – Divisão da ARU em áreas de estudo.

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.

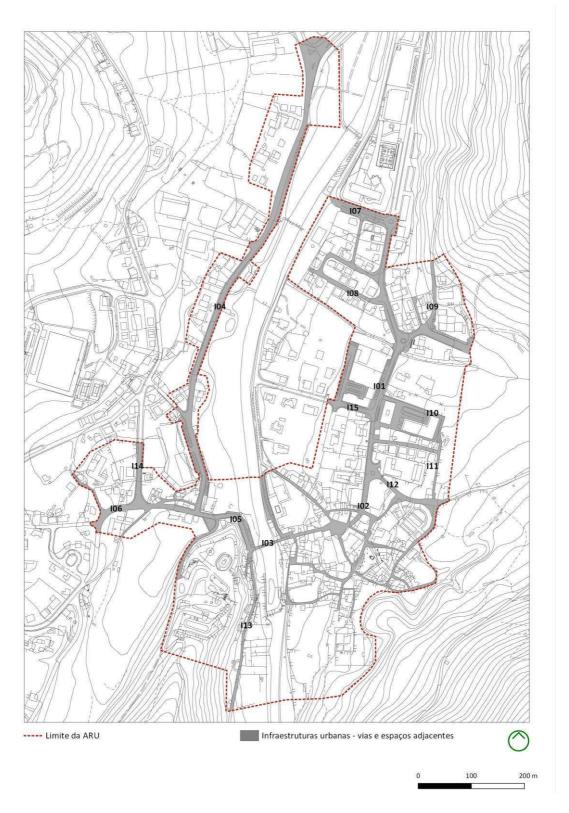


Figura 11 - Infraestruturas urbanas (ruas, avenidas e espaços adjacentes), na ARU.

INFRAESTRUTURAS URBANAS

101 - Avenida Combatentes do Ultramar



- Ligação à EN342, a norte da ARU e na margem direita do rio Ceira
- -Integra o principal eixo urbano da vila de Góis: Rua Conselheiro Dias Ferreira-Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves-Avenida Heróis do Ultramar-Avenida Engº Augusto Nogueira Pereira
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - bolsas de estacionamento
- Passeios:
 - passadeiras acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios arborizados pontualmente
 - pavimento em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios construídos com afastamento à via

102 - Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves



-Integra o principal eixo urbano da vila de Góis: Rua Conselheiro Dias Ferreira-Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves-Avenida Heróis do Ultramar-Avenida Engº Augusto Nogueira Pereira

- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento (existe na ligação com a Avenida Combatentes do Ultramar)
- Passeios:
 - passeios estreitos e em alguns troços quase nulos
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios não arborizados
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios formatando a via, mais junto ao centro histórico, e com afastamento

103 - Rua Conselheiro Dias Ferreira



-Integra o principal eixo urbano da vila de Góis: Rua Conselheiro Dias Ferreira-Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves-Avenida Heróis do Ultramar-Avenida Engº Augusto Nogueira Pereira

- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas
 - sinalização vertical
 - pavimento em paralelos em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - bolsa de estacionamento na Praça da República
- Passeios:
 - passeios estreitos ou ausência dos mesmos
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios não arborizados
 - pavimento em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios formatando a via, exceto no alargamento que configura a Praça da República.

104 – Rua Doutor Padre António Dinis



- Troço urbano da EN2, desde a ligação da EN342 e a zona do morro do castelo
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - -alguns troços com pavimento e bermas em mau estado de conservação
 - parte do troço em paralelos
- Estacionamento:
 - algumas bolsas de estacionamento, não formalizados, ao longo da via
- Passeios:
 - -passeios praticamente inexistentes, estreitos, interrompidos ou inacabados
 - não existem passadeiras
 - pavimento em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios

105 – Rua Bairro São Paulo



- Integra parte da EN2
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, em faixas não identificadas
 - sinalização vertical
 - pavimento em paralelos e em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - algumas bolsas de estacionamento ao longo da via
- Passeios:
 - algumas passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios pontualmente arborizados
 - pavimentos em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
- Edifícios formatando a via

106 - Estrada Nacional 2



- Troço urbano da EN2
- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal, embora pouco visível
 - pavimento em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento ao longo da via
- Passeios:
 - passeios quase nulos ou mesmo inexistentes
 - passadeiras inexistentes
 - pavimentos em razoável estado de conservação e diversidade de materiais
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
 - existência de ecoponto para recolha de lixo seletivo
- Edifícios com afastamento face à via

107 – Avenida Luís de Camões



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - separador central, arborizado, em alguns troços
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - algumas bolsas de estacionamento ao longo da via
- Passeios:
 - algumas passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios arborizados, e caldeiras em bom estado de conservação
 - pavimentos em razoável estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
- Edifícios construídos com afastamento à via

108 - Rua Alice Sande



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 1 sentido de trânsito, 1 faixa de rodagem
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em mau estado de conservação
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento
- Passeios:
 - passeios inexistentes
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios construídos com afastamento à via

109 - CM 1428



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em razoável estado de conservação
- Estacionamento:
 - bolsa de estacionamento localizada na lateral da Biblioteca Municipal
- Passeios:
 - passeios estreitos ou inexistentes
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios construídos com afastamento à via

110 - Rua da Filarmónica



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal insuficiente
 - pavimento em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - estacionamento a longo da via
- Passeios:
 - pavimentos em razoável estado de conservação
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada ou não existentes
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios construídos com afastamento à via

I11 - Rua Irmãos Bandeira



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento e bermas em mau estado de conservação
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento a longo da via
- Passeios:
 - passeios inexistentes
 - passadeiras não existentes
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios formatando a via

112 - Rua Bombeiros Voluntários de Góis



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em mau estado de conservação
- Estacionamento:
 - escassez de estacionamento
- Passeios:
 - passeios e passadeiras não existentes
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica aérea
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios formatando a via

113 - Rua Bairro dos Combatentes da Grande Guerra



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em mau estado de conservação
- Estacionamento:
 - inexistência de estacionamento
- Passeios:
 - passeios e passadeiras não existentes
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios formatando a via

114 - Avenida Manuel Ferreira Naia Sarrazola



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - alguns troços com pavimento em mau estado de conservação
- Estacionamento:
 - algumas bolsas de estacionamento ao longo da via
- Passeios:
 - passeios estreitos
 - passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios não arborizados
 - pavimentado em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
 - inexistência de ecopontos para recolha de lixo seletivo
- Edifícios construídos com afastamento à via

115 - Avenida Comendador Augusto Luís Rodrigues



- Faixas de rodagem rodoviária:
 - 2 sentidos de trânsito, 1 faixa de rodagem para cada sentido
 - sinalização vertical e horizontal
 - pavimento em bom estado de conservação
- Estacionamento:
 - grande bolsa de estacionamento junto ao Centro de Saúde, no lado norte da via
- Passeios:
 - passeios de razoáveis dimensões
 - algumas passadeiras não acessíveis a cidadãos com mobilidade condicionada
 - passeios arborizados, no entanto a localização das caldeiras das árvores dificulta a mobilidade de cidadão com necessidades especiais
 - pavimentado em bom estado de conservação
- Infraestruturas:
 - todas as infraestruturas básicas
 - rede elétrica subterrânea cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
- Edifícios construídos com afastamento à via

Ruas do Centro Histórico



- Conjunto de ruas estreitas, sem passeios, com circulação partilhada entre o automóvel e o peão
- Pavimentos em cubo de granito por vezes coberto com alcatrão, com estados de conservação muito variáveis (algumas ruas têm pavimento em bom estado, uma vez que sofreram intervenções nos últimos anos); vala de escoamento superficial das águas pluviais, em quase todas as ruas, junto aos edifícios
- Infraestruturas de saneamento básico
- Cabos aéreos e instalados nas fachadas dos edifícios
- Edifícios formatando a rua
- Destacam-se a Rua Quinta, que une a Praça da República ao Largo do Pombal, e
- a Rua António Francisco Barata, único acesso à Igreja Matriz (Monumento Nacional) e ao cemitério

5.4.2 ESPAÇOS PÚBLICOS: ESPAÇOS URBANOS E ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

Neste capítulo são identificados os principais espaços públicos da Área de Reabilitação Urbana de Góis (à exceção das vias, já analisadas), nomeadamente, e 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;
- 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.

Refira-se ainda que, além dos espaços urbanos e dos espaços verdes de utilização coletiva seguidamente apresentados, identificam-se na ARU vários espaços ajardinados, contíguas a vias e sobretudo junto a equipamentos, essenciais para o equilíbrio do ambiente urbano não só nas vertentes estéticas como ambientais e ecológicas, promovendo o enquadramento de infraestruturas e edifícios e promovendo percurso e estacionamentos em sombra.

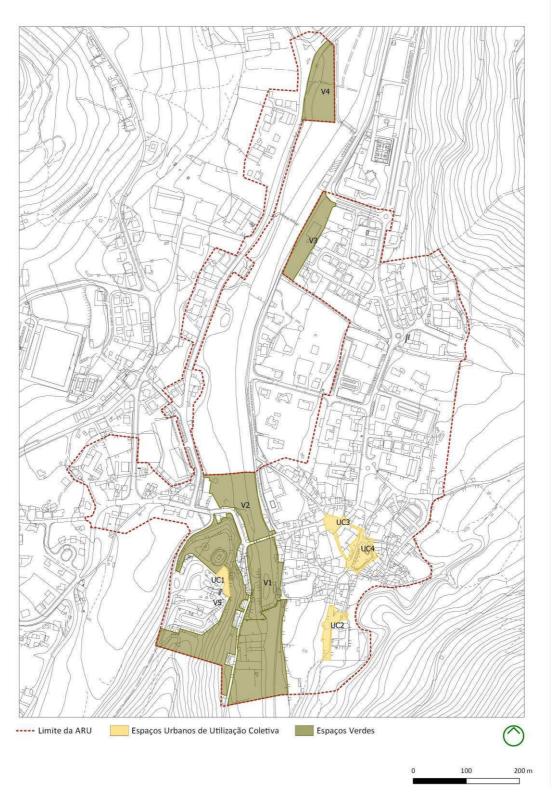


Figura 12 – Espaços Urbanos de Utilização Coletiva e Espaços Verdes, na ARU.

ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

UC01 - Miradouro do Castelo



O Miradouro do Castelo, situa-se na margem esquerda do Rio Ceira, no topo da colina com o mesmo nome. Convergem a este espaço - que tem acesso automóvel desde a zona do bairro de S. Paulo e pedonal pela encosta nascente desde junto à capela do Mártir S. Sebastião, os visitantes do Jardim e da Capela do Castelo (séc. XVI).

Do local é possível obter uma relação visual panorâmica orientada a nascente, que abarca toda a extensão da vila de Góis na margem direita do Ceira, e os montes que a circundam (Rabadão, Capinhas, Srª. da Guia)

Uma eventual futura intervenção neste espaço deverá versar sobre o ordenamento do acesso e estacionamento automóvel, requalificação de pavimentos e mobiliário urbano, gestão do arvoredo existente e requalificação do acesso pedonal à capela do Mártir S. Sebastião no sentido da promoção da ligação ao eixo monumental de Góis.

UC02 – Largo da igreja Matriz



O Largo da Igreja Matriz de Góis localiza-se no extremo sul da Rua António Francisco Barata que praticamente o liga ao Largo do Pombal.

É dominado pela presença do conjunto edificado da Igreja Matriz de Góis e pela ligação funcional ao Cemitério de Góis pontuada por ciprestes de grande porte.

Atualmente o espaço tem livre acesso automóvel e livre estacionamento. Uma futura intervenção de requalificação urbana, deverá incidir precisamente no ordenamento espacial dos usos automóvel e pedonal, bem como dos trajetos e das estadias. De forma a garantir por um lado, a importância das funções cultuais e sociais associadas ao cemitério e igreja, por outro o potencial de encontro social em conforto e de espaço de relação visual panorâmica orientado a poente, para o Castelo e margem esquerda do Ceira.

UC03 - Praça da República



A Praça da República localiza-se em pleno Centro Histórico de Góis, no cruzamento da Rua Conselheiro Dias Ferreira (que segue para nascente rumo à Ponte), com as ruas de S. António (que segue, orientada a noroeste em direção ao rio) e a Rua da Quinta que liga a Praça da República ao Largo do Pombal e

onde se situa o edifício da Câmara Municipal de Góis.

É um dos espaços mais emblemáticos do centro histórico de Góis, onde se localizam incontornáveis referências urbanas e sociais, inclusivamente constituindo-se como referência imagética histórica, pela existência e recorrência de imagens e postais antigos, que ajudam a conferir-lhe grande carga identitária.

O espaço urbano da Praça da República é configurado pela localização de edifícios de reconhecido interesse patrimonial como sejam os Paços do Concelho, o antigo Hospital, a Capela do espírito Santo, a Casa da Praça e a casa Havaneza Goiense.

Com acesso automóvel de dois sentidos e estacionamento generalizado, nomeadamente ao longo das fachadas, uma futura intervenção de requalificação urbana deverá passar pelo ordenamento dos trajetos automóveis e estacionamento (importante para o comércio e serviços presentes) e pedonais, com especial enfoque nas questões da coerência de materiais e do mobiliário urbano.

O objetivo deve ser o reforço da identidade global do espaço pela coerência cromática e textural, conforto e qualidade de passagens e estadias, design e clareza na informação patrimonial e direcional.

UC04 - Largo do Pombal



O Largo do Pombal (Largo Francisco Inácio Dias Nogueira) foi recentemente intervencionado (2008), no sentido de lhe conferir maior versatilidade e conforto na sua utilização, enquanto o espaço público por excelência de reunião e realização de eventos, no contexto do Centro Histórico de Góis.

Para além do espaço público pontuado com elementos caros ao património e vivências Goienses (busto de Francisco Inácio Dias Nogueira, Fonte e Cisterna do Pombal), alguns dos edifícios que definem o Largo do Pombal são igualmente referência de edificado com valor patrimonial como sejam a Casa do

Povo, a Casa Nogueira Ramos, a casa dos Paços Velhos, a Casa Baeta da Veiga e sobretudo a imponente Igreja da Misericórdia de Góis.

Para além de uma avaliação da eficácia da recente intervenção pública (e da importante intervenção na requalificação do edificado que define o alçado da praça) será importante, numa potencial intervenção futura de requalificação deste espaço, ponderar estratégias de ligação pedonal à Praça da República, pela oportunidade estratégica potenciada pelo espaço expectante do Antigo Hospital e terrenos contíguos.

ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

V1 - Praia da Peneda



Fonte: praiafluvial.net

A praia da Peneda constitui uma das maiores referências turísticas locais e regionais, no contexto da rede de praias fluviais do Centro. Durante a época estival acorre a este espaço um grande fluxo de visitantes, dadas as condições criadas no sentido do usufruto do recreio balnear em conforto e segurança.

A intervenção pública tem sido permanente ao longo das últimas duas décadas, alargando o espaço de permanência, melhorando as condições de acesso ao plano de água e promovendo a acessibilidade universal.

O interface com as margens do Ceira, foi tendo uma atenção especial do

Município de Góis, assumindo aí todo o seu potencial de atratividade turística. Derivam do efeito polarizador da praia da Peneda, as intervenções subsequentes ao longo das margens do Ceira, nomeadamente o parque do Cerejal, o parque Xico Ceras e mais recentemente a ligação à praia fluvial do Pego Escuro, a montante.

A ligação entre as praias da Peneda e do Pêgo Escuro, potencia uma eventual expansão futura da área de recreio/estadia associado à praia da Peneda.

V2 - Parque Xico Ceras



O Parque Xico Ceras localiza-se na margem esquerda do rio Ceira, a jusante da Ponte e constitui-se como uma extensão da zona recreativa da Praia Fluvial da Peneda.

Foi alvo de reabilitação no final da década passada e encontra-se em bom estado de conservação. Permite usos complementares à praia fluvial, dada a instalação de parque de merendas sob estrutura de ensombramento.

O espaço é pontuado por oliveiras e bordejado por espécies da galeria ripícola. Para além do acesso direto à praia da Peneda, dispõe igualmente de acesso direto à zona do Fontanário de S. Paulo.

V3 - Parque do Cerejal



O Parque do Cerejal é um espaço verde localizado na margem direita do rio Ceira. Tem acesso norte pela Avenida Luís de Camões e a sul pela Av. Eng. Álvaro de Paula Dias Nogueira, com trânsito condicionado a partir da Capela de Sto. António.

É um espaço multiusos, palco de diversos eventos públicos de carácter performativo, expositivos ou meramente recreativo. Dispõe de estruturas de apoio e equipamento como coreto, parque de merendas, bar., polidesportivo descoberto e o Parque Infantil Hugo Miguel Piteira Barata.

As estadias em sombra são garantidas pela presença de vários elementos arbóreos de grande porte.

Uma intervenção futura poderá versar ao nível da renovação do mobiliário urbano e requalificação do polidesportivo descoberto.

V4 – Parque de Lazer do Baião



O Parque de Lazer do Baião é um espaço preparado para acolher eventos, sobretudo de cariz expositivo/comercial, situado na margem esquerda do rio Ceira e confinante com a EN2 – Avenida Dr. Padre António Dinis à qual tem acesso direto tanto automóvel como pedonal.

Dispões ainda de ligação pedonal requalificada à margem direita, por via de ponte de madeira sobre o rio Ceira, aqui ancorada na Av. Luís de Camões.

A área contempla alinhamento arbóreos no sentido de garantir estadias em sombra e que ajudam a ordenar a disposição dos eventos e atividades. Uma eventual intervenção futura deverá passar pela sua requalificação, nomeadamente ao nível do pavimento e mobiliário urbano, que potencie uma utilização (ainda) mais diversificada.

V5 – Jardim e encosta do Castelo



A colina associada ao topónimo castelo, na margem esquerda do rio Ceira, é encimada pela capela do Castelo e a sul desta, o Parque Municipal de Campismo de Góis (Góis camping).

O jardim do castelo corresponde à área ajardinada que circunda pela parte norte a capela. De desenho simples e orgânico, o jardim apresenta um elemento de água central e um arboreto de espécies caducas e persistentes que garantem estadias em sombra e cambiantes cromáticas ao longo do ano.

O jardim do Castelo permite ainda uma relação visual panorâmica para norte, abarcando o Bairro de S. Paulo e o traçado da EN2 — Avenida Dr. Padre António Dinis até à entrada norte da Vila.

Uma intervenção futura neste espaço, deverá incidir sobre a recuperação do mobiliário urbano e do elemento de água central, bem como da gestão do contexto florestal envolvente.

Neste sentido importa referir a importância do coberto vegetal de toda a encosta do Castelo, da sua gestão e manutenção, tanto na vertente mais florestal nos caso norte e nascente, quanto no contexto mais agrícola (olival) na vertente sul.

É importante enquanto "zona-tampão" ao parque de campismo e igualmente como enquadramento paisagístico desta colina e da sua ligação pedonal à Capela do mártir S. Sebastião.

5.4.3 EDIFICADO

Na análise ao edificado da Área de Reabilitação Urbana de Góis 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 Centro Histórico de Góis, 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 ao gráfico e à imagem seguinte permite concluir que a esmagadora maioria dos edifícios, em qualquer uma das zonas de estudo, tem 2 pisos, à exceção da zona EN2, onde é maior o número de edifícios com 1 piso. Foram contabilizados apenas quatro edifícios com 4 pisos, sobretudo na zona EN1 (Figura 23).

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-direitos 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-direitos, e construções do último quartel do século XX, ou construções antigas mais humildes, por norma com pés-direitos menores.

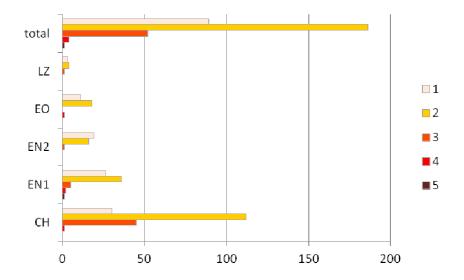


Gráfico 6 – Edificado da ARU – número de pisos.

Pese embora a estreita largura das ruas do CH, as ruas na vila de Góis 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 13 e 14 – Edificado no Centro Histórico (CH).





Figuras 15 e 16 – Edificado na zona de Expansão Norte (EN1).





Figuras 17 e 18 – Edificado na zona de Expansão Noroeste (EN2).





Figuras 19 e 20 – Edificado na zona de Expansão Oeste (EO).





Figuras 21 e 22 – Edificado na zona de Lazer (LZ).

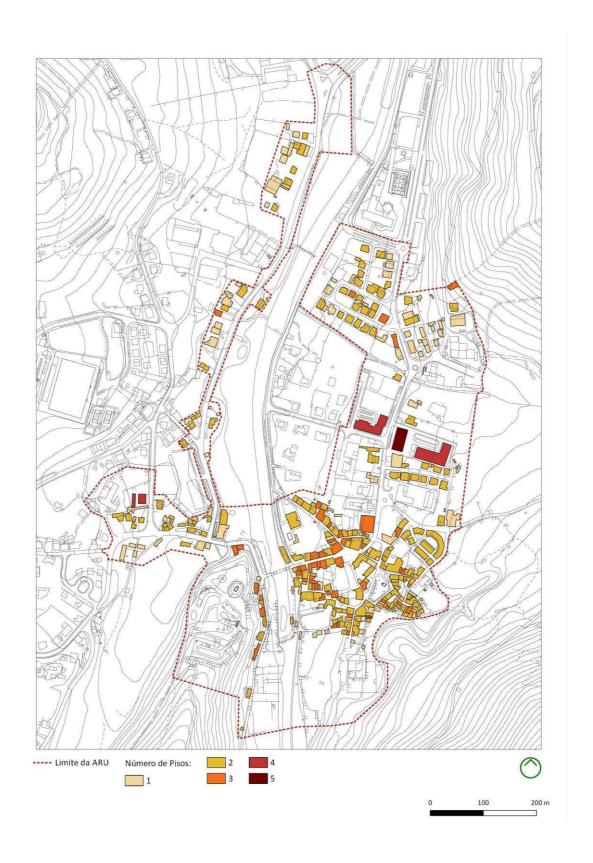


Figura 23 – Edificado na ARU – número de pisos.

Em termos de **usos** afetos aos edifícios, verificamos que cerca de 76% do edificado se destina exclusivamente a habitação, valores próximos aos contabilizados pelos Censos 2011 para as subsecções consideradas.

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 Igreja da Misericórdia).

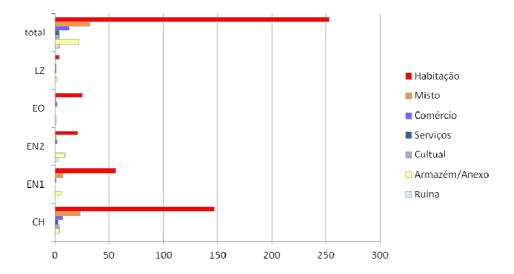


Gráfico 7 – Edificado da ARU – usos.

Dentro da área de Reabilitação Urbana são poucos os edifícios exclusivamente ocupados com comércio ou serviço, sendo mais frequente a ocupação do piso térreo para esse tipo de atividades. É de assumir, também, que algumas atividades do setor terciário possam ocorrer em edifícios destinados a habitação, sem que seja percetível do exterior.

Analisando geograficamente a distribuição de usos na ARU (Figura seguinte), constatamos que os edifícios de uso misto se localizam maioritariamente junto aos largos (Praça da República e Largo do Pombal), e no início das ruas que com a eles convergem, assim como nos edifícios mais recentes, na zona de expansão para norte da vila (Avenida Combatentes do Ultramar).

É na zona de Expansão Norte (EN1) que se localizam os maiores armazéns e oficinas.

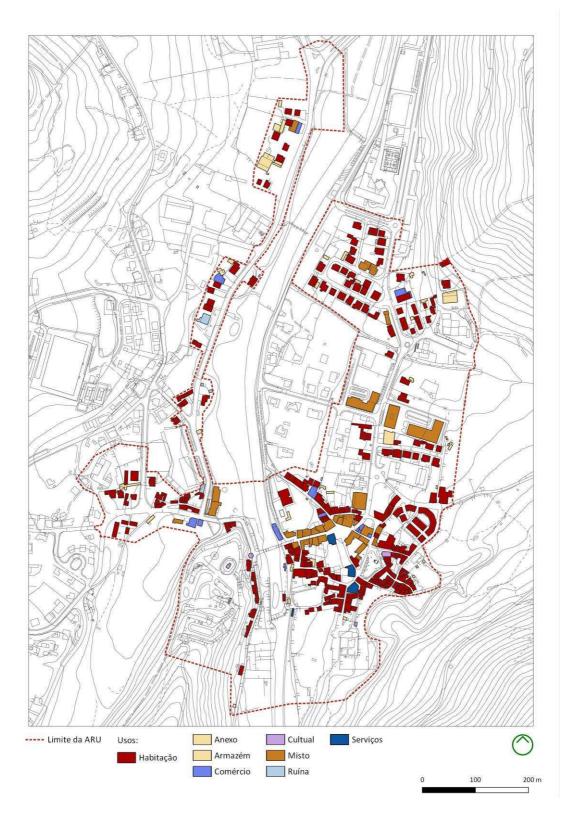


Figura 24 – Edificado na ARU – usos.

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.









Figuras 25, 26, 27 e 28 – Edificado na ARU, onde se reconhece valor patrimonial e onde se identificam anomalias (edifícios 3, 32 e 47, 37 e 111, identificados no Anexo I).





Figuras 29 e 30 – Pormenores de Edificado na ARU, onde se reconhece valor patrimonial.

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.

O gráfico seguinte demonstra que é no Centro Histórico que se localizam a maioria dos edifícios com valor patrimonial histórico e arquitetónico.

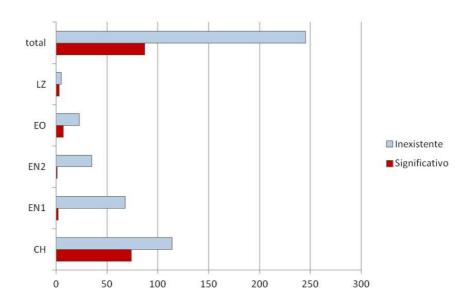


Gráfico 8 – Edificado da ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.

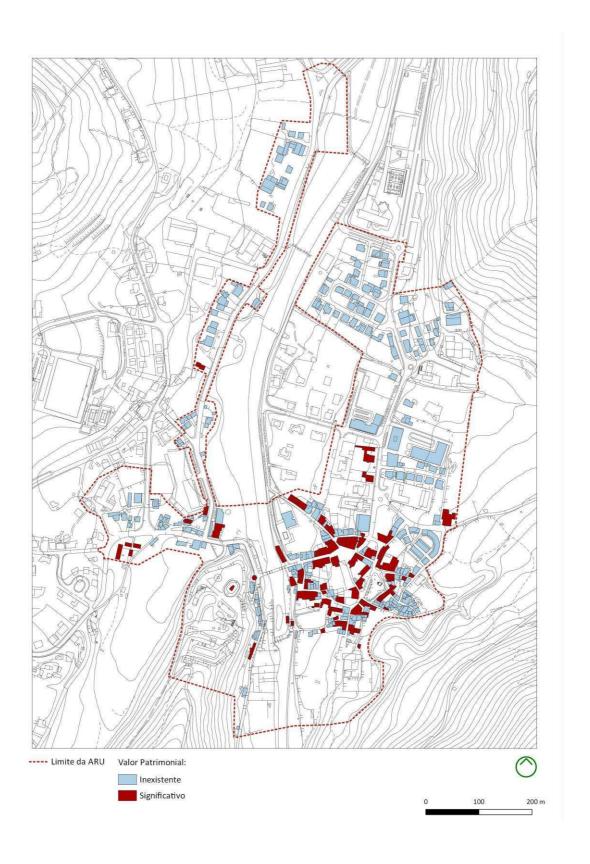


Figura 31 – Edificado na ARU – valor patrimonial histórico e arquitetónico.

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 Góis 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.

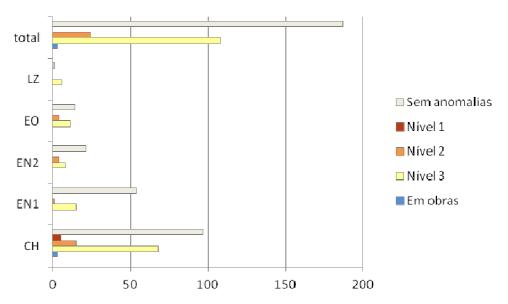


Gráfico 9 – Edificado da ARU – estado de conservação dos edifícios.

No total da Área de Reabilitação Urbana, verificamos que a maioria dos edifícios não apresenta anomalias e que as anomalias mais frequentes são as de Nível 3. Estes dados vão ao encontro dos dados estatísticos apresentados no subcapítulo 5.3.2 - trata-se de anomalias nos revestimentos das fachadas ou de outros elementos (varandas ou escadas, por exemplo), pintura deteriorada e/ou presença de humidades e fungos, caixilharias e/ou beirados deteriorados.

É no Centro Histórico que encontramos a maior percentagem de edifícios com anomalias (cerca de 48% dos imóveis desta zona apresenta anomalias, a maior parte de Nível 3, mas também de Nível 2), situação naturalmente justificada pela idade das construções, assim como pelo facto de muitos deles se encontrarem vagos ou serem residência secundária (capítulo 5.3.). Na verdade, considerando a densidade construtiva dos quarteirões nesta zona da vila, verifica-se (Figura 4, capítulo 5.3) que residem neles poucos indivíduos. Não obstante, é aqui que se encontra o maior número de edifícios em obras, o que demonstra a recente consciencialização e necessidade de reabilitar o património imóvel.

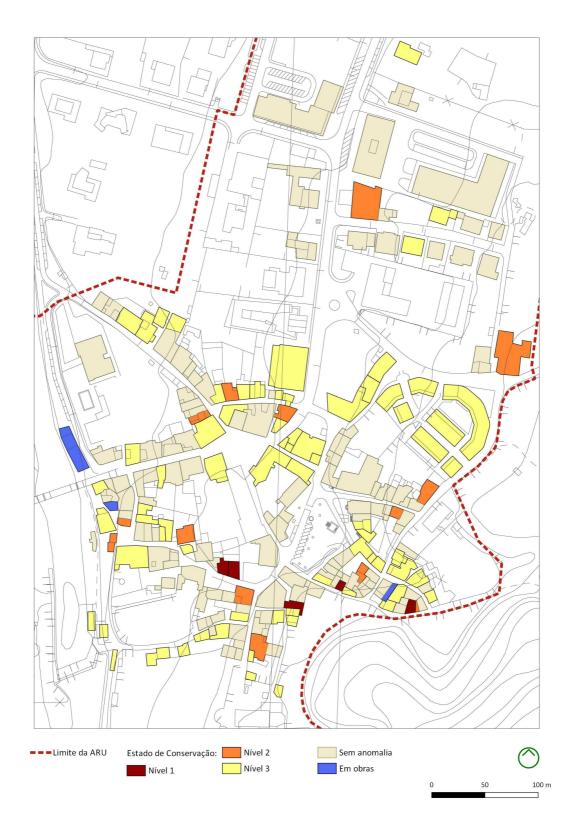


Figura 32 – Edificado no Centro Histórico da ARU – estado de conservação.

As imagens seguintes apresentam alguns exemplos de imóveis com anomalias de Nível 1, Nível 2 e Nível 3, na Área de Reabilitação Urbana de Góis.



Figura 33 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 1 (edifício 29, identificado no Anexo I).



Figura 34 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 2 (edifício 34 identificado no Anexo I).





Figuras 35 e 36 – Edificado na ARU – anomalias de Nível 3 (edifícios 54 e 175, identificados no Anexo I).

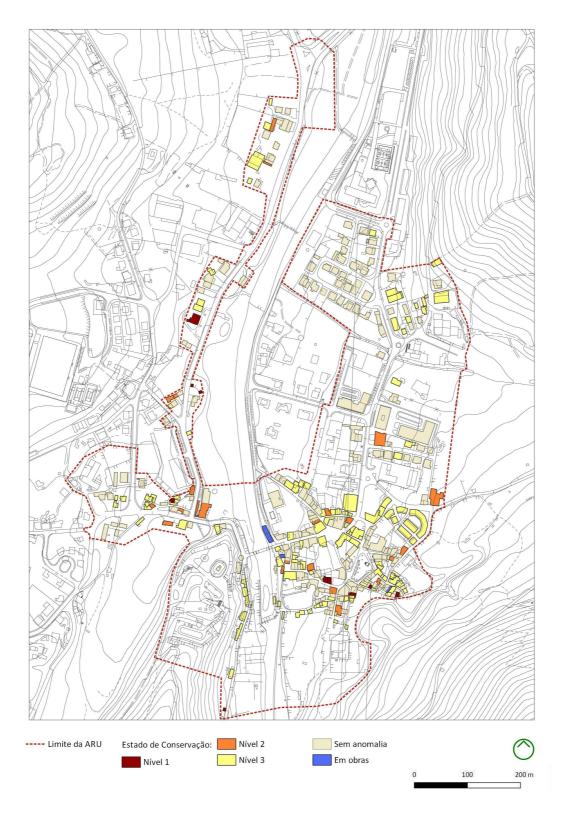


Figura 37 – Edificado na ARU – estado de conservação.

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, optouse por os incluir 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 maior concentração na zona de Expansão Norte, ao longo do eixo Rua Comandante Henrique Bebiano Baeta Neves, que corresponde, como já referido, à maior e mais recente zona de expansão da vila.

É portanto aí que se localizam os equipamentos com maiores necessidades de área e acessos. No entanto, alguns equipamentos importantes, como a Câmara Municipal e a Junta de Freguesia de Góis, permanecem no centro histórico, contribuindo para a sua diversidade de usos e dinâmicas funcionais e urbanas.

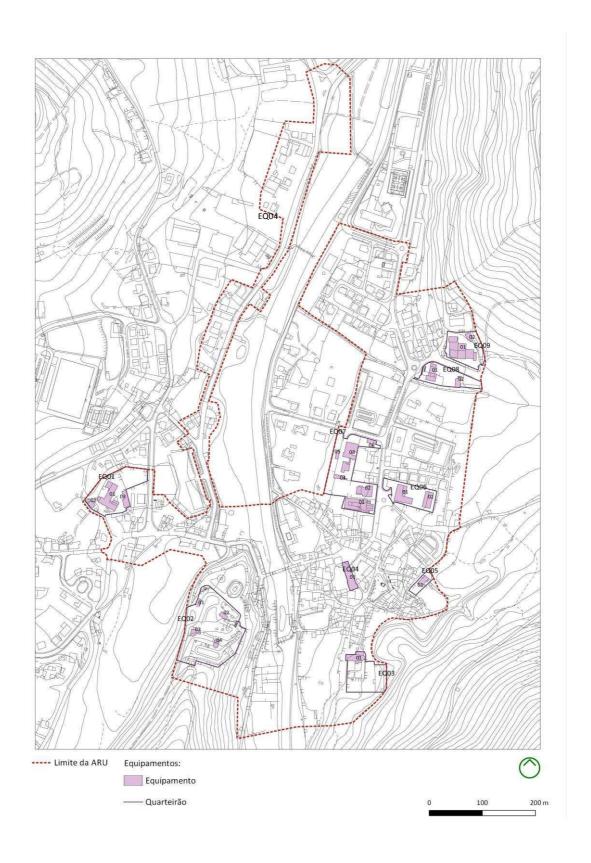


Figura 38 – Equipamentos de Utilização Coletiva, na ARU.

EQUIPAMENTOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA

EQ01 (ed. 1,2, 3)

ADIBER - Associação de Desenvolvimento Integrado da Beira Serra



A ADIBER é uma Associação de Desenvolvimento Local, fundada em 25 de outubro de 1994, cujo objetivo é a dinamização de iniciativas que contribuam para a melhoria da qualidade de vida das populações locais.

O conjunto edificado onde hoje funciona a sede da ADIBER, foi outrora um equipamento de ensino, o antigo Colégio de Góis e Escola Básica 2/3 até ao ano letivo de 1997/98.

Tem acesso automóvel pela ligação à EN2, no Bairro de S. Paulo, bem como pela zona de estacionamento à Av. Manuel Ferreira Naia Sarrazola.

EQ02 (ed.1,2,3,4)

Góis Camping - Parque Municipal de Campismo de Góis



O Parque Municipal de Campismo de Góis – Góis Camping, foi inaugurado em 1994 e localiza-se na colina do Castelo, com acesso automóvel desde a zona do Bairro de S. Paulo, junto ao cruzamento com a EN2.

Tem capacidade para perto de 350 pessoas e é constituído por três plataformas que incluem alvéolos ao ar livre para tendas, caravanas ou autocaravana e três bungalows situados na cota superior.

A existência de vasta cobertura arbórea, permite a estadia confortável em época estival.

EQ03 – Igreja de Santa Maria Maior



Edifício classificado como Monumento Nacional desde 1910.

Sofreu grandes alterações nos séculos subsequentes que lhe deram a configuração presente.

A igreja, de uma nave única com teto em madeira, possui duas capelas laterais, tendo sido a do lado do Evangelho (à esquerda do celebrante quando este se encontra de frente para o altar). A fachada e a torre sineira, que se encontra separada do corpo da igreja, datam da segunda metade do século XIX, tendo substituído as anteriores, danificadas pelo terramoto de 1755.

EQ04 – Paços do Concelho de Góis



Edifício do Séc. XVII, situado na Rua da Quinta entre a Praça da República e o Largo do Pombal (Largo Francisco Inácio Dias Nogueira).

É um imóvel marcante da paisagem e vivências urbanas da Vila ao longo dos tempos, primeiro como casa senhorial, e depois em 1933, quando adquire estatuto público, adquirida pelo Município em hasta pública.

Possuí planta retangular, dividida em dois registos, a casa apresenta uma estrutura solarenga de linhas depuradas, com fachada marcada pela disposição simétrica de aberturas, rasgando-se no andar inferior as portas de acesso ao piso térreo, intercaladas por janelas de peito, e no superior janelas de sacada com guardas de ferro forjado.

Atualmente funcionam no local os serviços da Câmara Municipal de Góis.

EQ05 – Sede da Junta de Freguesia de Góis



Edifício da antiga Escola Primária, do legado Conde Ferreira, de um só piso, com espaço exterior situado na Rua 5 de Outubro.

Para além da sede e dos serviços administrativos da Junta de Freguesia de Góis, dispõe ainda de um renovado Parque Infantil, situado em redor e à sombra de uma majestosa tília.

EQ06 (ed.1 e 2)
Sede da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Góis



O Quartel-Sede da Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Góis, localiza-se no cruzamento da Av. dos Combatentes do Ultramar com a Rua dos

Bombeiros Voluntários de Góis.

Foi objeto de recentes obras de beneficiação (2016).

EQ07 (ed.1) Residência de Estudantes de Góis



A residência de estudantes possui dois pisos e está situada na R. Comandante. Henrique Bebiano Baeta Neves. Iniciou a sua atividade em 1994, prestando apoio à população estudante deslocada na sede do Concelho. O seu funcionamento é gerido pelo Município de Góis.

Nestas instalações funcionou igualmente a Biblioteca Municipal de Góis, de 1997 até 2000.

EQ07 (ed.2) Casa da Cultura de Góis



O edifício do antigo Cineteatro de Góis/ Associação Educativa e Recreativa de Góis, elemento referencial do Centro Histórico de Góis foi recentemente

requalificado e inaugurado em 2013, oferecendo diferentes espaços multifunções (exposições, salas polivalentes, gabinetes administrativos, bar e salas de ensaio e formação) e um auditório com capacidade para 280 lugares.

EQ07 (ed.3,4 e 5)
Centro Municipal de Saúde e Ação Social



No contexto do conjunto edificado associado ao Centro Municipal de Saúde e Ação Social está o edifício da "Casa de Caridade Rosa Maria", inaugurada em 1941 (mandada erigir pelo eng. Stanley Mitchell, concessionário do volfrâmio concelhio e oferecida à Associação Educativa e Recreativa de Góis) e que requer intervenção de reabilitação.

EQ07 (ed.6)

Correios



Os correios de Góis ocupam um conjunto edificado que pontua o cruzamento entre a Av. Comendador Augusto Luís Rodrigues e a Av. Combatentes do

Ultramar abarcando ainda uma zona de estacionamento dedicado às viaturas de serviço.

Maioritariamente com um piso, apresenta dois pisos na parte mais a poente do edifício principal (na Av. Comendador Augusto Luís Rodrigues).

EQ08 (ed 1 e 2) Biblioteca Municipal António Francisco Barata



Antigo edifício da Escola Primária de Góis, situado no Bairro Verde, onde foi instalada em 2003 a Biblioteca Municipal de Góis e posteriormente inaugurada, em 2006, com o nome de Biblioteca Municipal António Francisco Barata (escritor, n. Góis, 1836; f. Évora, 1910).

Junto às instalações da Biblioteca funciona, desde 2013, o Centro de Referência da Memória Goiense, espaço expositivo de divulgação, promoção e defesa do Património Material e Imaterial Goiense.

EQ09 (ed 1 e 2)
Centro Social Rocha Barros



O Centro Social Rocha Barros é uma Instituição Particular de Solidariedade Social, situada no Bairro Verde.

Tem por objetivos a prestação de serviços no âmbito da Ação Social nomeadamente na área de habitação (Bairro Social com 10 habitações) e da segurança social (Creche; Jardim de Infância; Centro de Atividades Tempos livres; Estrutura Residencial para Pessoas Idosas; Centro de Dia; Serviço de Apoio Domiciliário; Cantinas Sociais — Programa de Emergência Alimentar).

Estão previstas obras de ampliação e remodelação do Centro Social Rocha Barros.

5.5 ANÁLISE CONCLUSIVA

A delimitação de uma Área de Reabilitação Urbana e respetiva 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 vila 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 e de comércio e serviços integrada. São esses momentos:

- O núcleo antigo, ou Centro Histórico;
- A expansão da vila na continuidade do centro histórico, para norte, e igualmente na margem direita do rio;
- A expansão da vila ao longo da EN2, para noroeste do centro histórico, na ligação a outros centros urbanos;
- A expansão da vila para poente, ainda com uma importante vertente histórica, na margem esquerda do rio;
- A zona de lazer, junto às margens do rio Ceira e no morro do castelo.

À parte desta última, verificamos que as zonas não são monofuncionais, sendo identificados edifícios ocupados com os mais variados usos, com destaque para a habitação e para os edifícios de uso misto, com habitação e o piso térreo ocupado com comércio ou serviços. No entanto, o uso misto é mais frequente nos edifícios com maior número de pisos e sobretudo na zona Expansão Norte 1, ao longo dos principais eixos viários e junto às praças e largos.

É no Centro 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 do Pombal.

Apesar da degradação de alguns edifícios, e de muitos deles se encontrarem vagos, devolutos ou apenas desocupados (dado se tratarem de habitação secundária), reconhece-se na estrutura construída do Centro Histórico da Vila 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 de um ponto de vista quase museológico. Não sendo de "expansão", o centro 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.

Nas zonas de expansão, sobretudo para norte, a infraestrutura rodoviária assume 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 lugares de estacionamento, como a criação de zonas arborizadas lineares e de passeios.

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 e praças e espaços verdes, como as ligações afetivas, de identidade e identificação com o lugar.

A reabilitação dos imóveis com anomalias construtivas assume naturalmente uma importância maior nos casos em que estes apresentam um valor histórico e patrimonial significativo, mas 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.

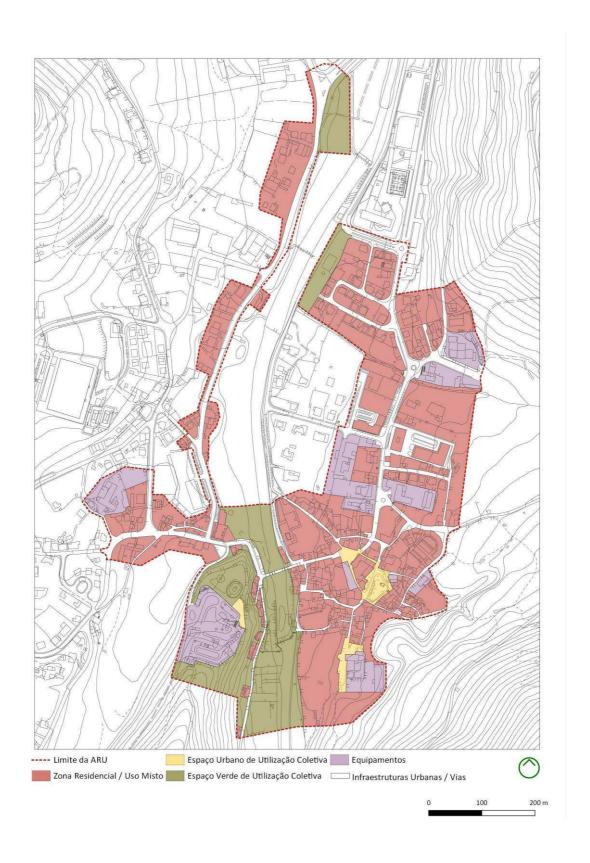


Figura 39 – Estrutura urbana da Área de Reabilitação Urbana de Góis.

6 PLANO ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA



O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) é um instrumento de programação vocacionado para a execução, ou seja, 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 vila de Góis.

Neste sentido, a reabilitação de um edifício do século XIX e a construção de uma rotunda, 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 Góis 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 Góis, nomeadamente as referenciadas no Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) de Góis.

Documento de candidatura a fundos comunitários, o PARU foi elaborado no âmbito do Programa Operacional Regional (POR) Centro 2020, considerando o processo de programação para o período 2014-2020 e a Prioridade de Investimento P.I.6.e por ele defina. A P.I. apresenta a urgência da reabilitação e

refuncionalização dos pequenos centros urbanos que compõem o sistema urbano da Região Centro, nos quais a sede de concelho de Góis se inclui, e refere a pretensão de melhorar a qualidade do ambiente urbano através da requalificação do espaço público e da poluição atmosférica e sonora. Reconhecendo aqui a oportunidade de concretização de intervenções essenciais a essa melhoria da qualidade do ambiente urbano da vila de Góis, a autarquia candidatou 4 projetos, integrados nas Ações Estratégicas deste PERU (ver subcapítulo 6.5 e Anexo III).

A estratégia de regeneração urbana apresentada encontra-se alinhada com os demais instrumentos de ordenamento e desenvolvimento territorial expostos, 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 se estabelece no PROT-C, e, mais especificamente, na "IEO8: Desenvolvimento urbano sustentável" da EIDT da Região de Coimbra. 6

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. ⁷

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 vila de Góis é identificada, no artigo 7º como um dos aglomerados urbanos do município. No ponto 1 do artigo 9º do PDM é identificada a necessidade de promover o estímulo para a realização de investimento público ou privado com vista à melhoria ou criação de equipamentos e infraestruturas, nos espaços classificados dentro do aglomerado urbano da vila de Góis. ⁸

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.

 $^{^6}$ Plano de Ação de Regeneração Urbana dos Centros Urbanos Complementares — PARU de Góis, junho de 2016

['] idem

[™] idem

Também 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 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 endógeno⁹.

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.

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 Góis 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 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;

⁹ Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014-2020

- 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;
 - o 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;
 - o 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;
- o 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 esteticamente coerentes.

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 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 levar a cabo um conjunto de obras públicas, que contribuam 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.

As Ações Estruturantes para a reabilitação urbana, definidas pelo Município de Góis para a Área de Reabilitação Urbana Góis, são as apresentadas nas tabela seguintes e no Anexo III – Planta da Delimitação das Ações Estruturantes.

AÇÕES ESTRUTURANTES

AE01 - Antigo Hospital e Capela do Espírito Santo

Domínio: Equipamentos

Localização: Praça da República

Centro Histórico de Góis (CH)

Imóvel cultural identificado com o número 14 (subcapítulo 5.2)

Área: 1427m²

Objetivo: Reabilitação do antigo imóvel da Santa Casa da Misericórida, onde funcionou o hospital, que apresenta atualmente um Estado de Conservação com anomalias, avaliadas de Nível 3. As intervenções incidirão no reforço estrutural considerado necessário, e sobretudo na requalificação de todo o edifício, nomeadamente no que diz respeito a revestimentos, caixilharias e alteraçãos ao espaço interior, adaptando-o à nova função de Museu Municipal.

Eventual ligação pedonal entre a Praça da República e o Largo do Pombal.

AE02 – Edifício da Biblioteca Municipal de Góis

Domínio: Equipamentos

Localização: Bairro Verde, nº 2

Zona de Expansão Norte (EN1)

Equipamento identificado com o número 01 do quarteirão EQ08

(subcapítulo 5.4.4.)

Área: 2078m²

Objetivo: Requalificação e eventual ampliação do edifício da Biblioteca Municipal de Góis – António Francisco Barata, por forma a dar resposta às necessidades de um equipamento cultural de dimensão municipal.

AE03 - Casa de Caridade Rosa Maria

Domínio: Equipamentos

Localização: Av. Comendador Augusto Rodrigues

Zona de Expansão Norte (EN1)

Parte do Equipamento identificado com o número 03 do quarteirão

EQ07 (subcapítulo 5.4.4.)

Área: 1384m²

Objetivo: Reabilitação da, localizada nas traseiras do Centro de Saúde e

propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Góis.

AE04 - Edifício sede da ADIBER

Domínio: Equipamentos

Localização: São Paulo

Zona de Expansão Oeste (EO)

Equipamento identificado no quarteirão EQ01 (subcapítulo 5.4.4.)

Área: 6207m²

Objetivo: Obras de alteração e eventual ampliação dos edifícios e espaço exterior da ADIBER – Associação de Desenvolvimento Integrado da Beira Serra.

AE05 – Habitação social

Domínio: Edificado geral

Localização: Bairro Fernando dos Santos A. Carneiro

Centro Histórico de Góis (CH)

Imóvel cultural identificado com o número 19 (subcapítulo 5.2)

Área: 4076m²

Objetivo: Obras de conversação e eventuais alterações no interior dos alojamentos e melhoramentos nos espaços exteriores, por forma a adequar a habitabilidade às necessidades atuais.

AE06 - Entrada Norte: EN2/Av. Padre Dr. António Dinis

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Estrada EN2

Expansão Noroeste (EN2)

Infraestrutura identificada com o número IO4 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 17255m²

Objetivo: A via deve ser alvo de obras de repavimentação e formalização de lugares de estacionamento e passeios, com passadeiras niveladas por forma a assegurar a continuidade de uma rede pedonal segura e acessível a pessoas de mobilidade condicionada.

AE07 - Entrada Poente: São Paulo

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Bairro de São Paulo

Expansão Oeste (EO) e Centro Histórico (CH)

Infraestrutura identificada com o número IO6 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 3748m²

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

lugares de estacionamento e passeios, com passadeiras niveladas por forma a assegurar a continuidade de uma rede pedonal segura e acessível a pessoas de mobilidade condicionada.

AE08 – Acesso ao Parque de Campismo e Jardim do Castelo

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Bairro de São Paulo / Monte do Castelo

Centro Histórico (CH) e Zona de Lazer (LZ)

Área: 3337m²

Objetivo: Pretende-se proceder ao reperfilamento e repavimentação da rua.

AE09 - Entrada Sul

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Rua Bairro dos Combatentes da Grande Guerra

Centro Histórico (CH) e Zona de Lazer (LZ)

Infraestrutura identificada com o número I13 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 1088m²

Objetivo: Pretende-se proceder ao reperfilamento e repavimentação da rua.

AE10 - Rua Irmãos Bandeira

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Expansão Norte (EN1)

Infraestrutura identificada com o número I11 (subcapítulo 5.4.1.)

Área: 739m²

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

passeios.

AE11 – Rua dos Bombeiros Voluntários de Góis, Rua Dr. Bernardo Baptista Ferreira e Rua 5 de Outubro

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Expansão Norte (EN1) e Centro Histórico (CH)

Infraestrutura identificada com o número I12 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 1953m²

Objetivo: As vias devem ser alvo de obras de repavimentação e formalização de

passeios.

AE12 – Travessa da Escola, Travessa do Cimo da Vila e Rua das Parreiras

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Centro Histórico (CH)

Infraestruturas identificadas como "Ruas do Centro Histórico"

(subcapítulo 5.4.1)

Área: 597m²

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.

AE13 – Rua Olinda Ferreira Dias Nogueira, Largo António Nogueira Pereira e

Rua António Rocha Barros Júnior

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Centro Histórico (CH)

Infraestruturas identificadas como "Ruas do Centro Histórico"

(subcapítulo 5.4.1)

Área: 944m²

Objetivo: Pretende-se proceder ao reperfilamento das ruas e do largo, 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

Intervenção integrante da candidatura PARU Centro 2020.

AE14 – Rua dos Seixos, Rua António Francisco Barata e Largo da Igreja Matriz

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Centro Histórico (CH)

Infraestruturas identificadas como "Ruas do Centro Histórico"

(subcapítulo 5.4.1)

Espaço Urbano de Utilização Coletiva identificado com o número

UC2 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 1610m²

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 do largo/adro da igreja, nomeadamente ao nível do pavimento e dos equipamentos (bancos, colunas de iluminação papeleiras, mupis informativos, ...) e procedendo a novas plantações e sementeiras.

Intervenção integrante da candidatura PARU Centro 2020.

AE15 - Arruamentos Alice Sande e Lusíadas

Domínio: Infraestruturas urbanas

Localização: Expansão Norte (EN1)

Infraestrutura identificada com o número IO8 (subcapítulo 5.4.1)

Área: 2082m²

Objetivo: As vias devem ser alvo de obras de repavimentação e formalização de

passeios.

AE16 – Eixo Monumental: Capela – Ponte – Praça da República, Largo do Pelourinho, rua do Forno, Rua de Santo António e Rua do Celeiro

Domínio: Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Localização: Centro Histórico (CH)

Infraestrutura identificada com o número IO3 (subcapítulo 5.4.1)

Infraestruturas identificadas como "Ruas do Centro Histórico"

(subcapítulo 5.4.1)

Espaço Urbano de Utilização Coletiva identificado com o número

UC3 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 3930m²

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).

Intervenção integrante da candidatura PARU Centro 2020.

AE17 – Largo Francisco Inácio Dias Nogueira (Largo do Pombal)

Domínio: Espaços Urbanos de Utilização Coletiva

Localização: Centro Histórico (CH)

Infraestrutura identificada como "Ruas do Centro Histórico"

(subcapítulo 5.4.1)

Espaço Urbano de Utilização Coletiva identificado com o número

UC4 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 2657m²

Requalificação do largo, nomeadamente ao nível do pavimento e dos equipamentos (bancos, colunas de iluminação papeleiras, mupis informativos,...) e procedendo a novas plantações e sementeiras.

AE18 - Espaços Multiusos do Baião

Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: Expansão Noroeste (EN2)

Junto à Estrada Nacional 2

Espaço Verde de Utilização Coletiva identificado com o número

V4 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 5821m²

Objetivo: Requalificação do parque, nomeadamente ao nível do pavimento e dos equipamentos (bancos, colunas de iluminação papeleiras, mupis informativos, ...) e procedendo a novas plantações e sementeiras.

AE19 - Praia Fluvial da Peneda/Pego Escuro

Domínio: Espaços Verdes de Utilização Coletiva

Localização: Zona de Lazer (LZ)

Espaço Verde de Utilização Coletiva identificado com o número

V1 (subcapítulo 5.4.2)

Área: 22930m²

Objetivo: Obras de beneficiação de infraestruturas de apoio à Praia Fluvial e

acesso ao plano de água.

Intervenção integrante da candidatura PARU Centro 2020.

		PROGRAM	A ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - AG	CÕES ESTRUTURANTES DA REABILITAÇÃO	URBANA				
	DOMÍNIO		AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)						
DOMÍN			DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m²)	CUSTO ESTIMADO (€)	NÍVEL DE PRIORIDADE		
			AE 01 - Antigo Hospital e Capela do Espírito Santo	Obras de Reconstrução e Alteração ; Reconversão de uso	1.427	500.000	1		
EQUIPAMI	ENTOS	EN1	AE 02 - Edifício da Bilbioteca Municipal	Obras de alteração e/ou ampliação	2.078	100.000	2		
		LINI	AE 03 - Casa da Caridade Rosa Maria	Obras de alteração e/ou ampliação	1.384	100.000	2		
		EO	AE 04 - Edifício sede da ADIBER	Obras de alteração e/ou ampliação	6.207	100.000	2		
	PRIVADO ou	CH, EO	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	Obras de reconstrução	-	143.520	nd		
EDIFICADO GERAL	PÚBLICO- PRIVADO CH, LZ	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	Obras de reconstrução e/ou alteração	-	1.468.780	nd			
		CH, LZ	Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	Obras de conservação	-	703.080	nd		
	PÚBLICO	СН	AE 05 - Habitação social	Obras de conservação e/ou alteração	4.076	60.000	2		
		EN2	AE 06 - Entrada Norte: EN2 / Av. Padre Dr. António Dinis	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	17.255	1.450.466	1		
	EO CH , LZ INFRAESTRUTURAS URBANAS LZ EN1		AE 07 - Entrada Poente: São Paulo	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	3.748	215.453	2		
			CH , LZ		AE 08 - Acesso ao Parque de Campismo e Jardim do Castelo	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	3.337	57.546	1
INFRAESTRUTUR			AE 09 - Entrada Sul	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1.088	18.768	3		
			EN1 AE 10 - Rua Irmãos Bandeira		AE 10 - Rua Irmãos Bandeira	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	739	42.435	2
		EN1,CH	AE 11 - Rua dos Bombeiros Voluntários de Góis, Rua Dr. Bernardo Baptista Ferreira e Rua 5 de Outubro	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1.953	112.125	2		

		AE 12 - Travessa da Escola, Travessa do Cimo da Vila e Rua das Parreiras	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	597	27.324	2
		AE 13 - Rua Olinda Ferreira Dias Nogueira, Largo António Nogueira Pereira e Rua António Rocha Barros Júnior	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	944	48.645	1
		AE 14 - Rua dos Seixos, Rua António Francisco Barata e Largo da Igreja Matriz	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1.610	459.850	1
	EN1	AE 15 - Arruamentos Alice Sande e Lusíadas	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2.082	88.081	1
ESPAÇOS URBANOS DE UTILIZAÇÃO COLETIVA	СН	AE 16 - Eixo Monumental: Capela – Ponte – Praça da República , Largo do Pelourinho, Rua do Forno, Rua de Santo António e Rua do Celeiro	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	3.930	295.750	1
		AE 17 - Largo Francisco Inácio Dias Nogueira (Largo do Pombal)	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	2.657	103.000	1
ESPAÇOS VERDES DE UTILIZAÇÃO	EN2	AE 18 - Espaços Multiusos do Baião	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	5.821	179.745	2
COLETIVA	LZ	AE19 - Praia Fluvial da Peneda/Pego Escuro	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	22.930	119.150	1
TOTAL					6.393.718	

Tabela 7 – Quadro resumo das Ações Estratégicas da ORU-G.

Em que:

CH: Centro Histórico

EN1: Expansão Norte

EN2: Expansão Noroeste

EO - Expansão Oeste

LZ: Zona de Lazer

De referir que são utilizadas na definição das Ações Estratégicas (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 anomalias, considerou os valores de 600€/m² para os imóveis com anomalias do Nível 1, 400€/m² para os imóveis com anomalias do Nível 2 e 100€/m² para os que apresentam anomalias do Nível 3.

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

- Nível de Prioridade 3:]10 - 15] anos

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



Figura 40 – Largo da Igreja Matriz.



Figura 41 – Eixo monumental: Capela – Ponte – Praça da República



Figura 42 – Largo do Pombal.



Figura 43 – Praia fluvial da Peneda.

6.4 Programa de Investimento e Calendarização

A tabela seguinte 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 apresentado o quadro da calendarização dessas ações.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - INVESTIMENTO								
ACÕEC ECTRUTURANTEC (AE)	сиѕто	ORIGEM DO IN	VESTIMENTO	FONTE DO FINANCIAMENTO*				
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE)	ESTIMADO (€)	PÚBLICO	PRIVADO	PÚBLICO	PRIVADO			
AE 01 - Antigo Hospital e Capela do Espírito Santo	500.000	500.000	0	Município / IFRRU	-			
AE 02 - Edifício da Biblioteca Municipal	100.000	100.000	0	Município / IFRRU	-			
AE 03 - Casa da Caridade Rosa Maria	100.000	0	100.000	Município / IFRRU	-			
AE 04 - Edifício sede da ADIBER	100.000	0	100.000	-	Capitais próprios/Empréstimo bancário			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	143.520	0	143.520	-	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 2	1.468.780	0	1.468.780	-	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 3	703.080	0	703.080	-	Capitais próprios/Reabilitar para Arrendar			
AE 05 - Habitação social	60.000	60.000	0	Município / IFRRU / Reabilitar para Arrendar- Habitação Acessível	-			
AE 06 - Entrada Norte: EN2 / Av. Padre Dr. António Dinis	1.450.466	1.450.466	0	Município / IFRRU	-			
AE 07 - Entrada Poente: São Paulo	215.453	215.453	0	Município / IFRRU	-			
AE 08 - Acesso ao Parque de Campismo e Jardim do Castelo	57.546	57.546	0	Município / IFRRU	-			
AE 09 - Entrada Sul	18.768	18.768	0	Município / IFRRU	-			
AE 10 - Rua Irmãos Bandeira	42.435	42.435	0	Município / IFRRU	-			
AE 11 - Rua dos Bombeiros Voluntários de Góis, Rua Dr. Bernardo Baptista Ferreira e Rua 5 de Outubro	112.125	112.125	0	Município / IFRRU	-			
AE 12 - Travessa da Escola, Travessa do Cimo da Vila e Rua das Parreiras	27.324	27.324	0	Município / IFRRU	-			
AE 13 - Rua Olinda Ferreira Dias Nogueira, Largo	48.645	48.645	0	Município / Quadro	-			

TOTAL	6.393.718	4.672.952	1.720.766		
AE19 - Praia Fluvial da Peneda/Pego Escuro	119.150	119.150	0	Município / Quadro Estratégico Comum Portugal 2020	-
AE 18 - Espaços Multiusos do Baião	179.745	179.745	0	Município / IFRRU	-
AE 17 - Largo Francisco Inácio Dias Nogueira (Largo do Pombal)	103.000	103.000	0	Município / Quadro Estratégico Comum Portugal 2020	-
AE 16 - Eixo Monumental: Capela – Ponte – Praça da República, Largo do Pelourinho, Rua do Forno, Rua de Santo António e Rua do Celeiro	295.750	295.750	0	Município / Quadro Estratégico Comum Portugal 2020	-
AE 15 - Arruamentos Alice Sande e Lusíadas	88.081	88.081	0	Município / IFRRU	-
AE 14 - Rua dos Seixos, Rua António Francisco Barata e Largo da Igreja Matriz	459.850	459.850	0	Município / IFRRU	-
António Nogueira Pereira e Rua António Rocha Barros Júnior				Estratégico Comum Portugal 2020	

^{*} Referências a planos e fundos de financiamento disponíveis à data de elaboração deste PERU; podem ser substituídas ou complementadas por outras, disponíveis à data.

Tabela 8 – Quadro do Investimento da ORU-G.

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA - CALENDARIZAÇÃO								
AÇÕES ESTRUTURANTES (AE) PRAZO								
DESIGNAÇÃO	TIPOLOGIA	NÍVEL DE PRIORIDADE	2017	2018	2019	2020-2032		
AE 01 - Antigo Hospital e Capela do Espírito Santo	Obras de Reconstrução e Alteração ; Reconversão de uso	1	•	•	•			
AE 02 - Edifício da Biblioteca Municipal	Obras de alteração e/ou ampliação 2			•	•			
AE 03 - Casa da Caridade Rosa Maria	Obras de alteração e/ou ampliação	2		•	•			
AE 04 - Edifício sede da ADIBER	Obras de alteração e/ou ampliação	2		•	•			
Edifícios de valor patrimonial com anomalias do Nível 1	Obras de reconstrução	nd		•	•	•		
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 05 - Habitação social	Obras de conservação e/ou alteração	2		•	•	•		
AE 06 - Entrada Norte: EN2 / Av. Padre Dr. António Dinis	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•	•	•			
AE 07 - Entrada Poente: São Paulo	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2		•	•			
AE 08 - Acesso ao Parque de Campismo e Jardim do Castelo	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•	•	•			
AE 09 - Entrada Sul	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	3			•	•		
AE 10 - Rua Irmãos Bandeira	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2		•	•			

AE 11 - Rua dos Bombeiros Voluntários de Góis, Rua Dr. Bernardo Baptista Ferreira e Rua 5 de Outubro	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2		•	•	
AE 12 - Travessa da Escola, Travessa do Cimo da Vila e Rua das Parreiras	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	2		•	•	
AE 13 - Rua Olinda Ferreira Dias Nogueira, Largo António Nogueira Pereira e Rua António Rocha Barros Júnior	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•	•	•	
AE 14 - Rua dos Seixos, Rua António Francisco Barata e Largo da Igreja Matriz	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•	•	•	
AE 15 - Arruamentos Alice Sande e Lusíadas	Reperfilamento, pavimentação e infraestruturação	1	•	•	•	
AE 16 - Eixo Monumental: Capela – Ponte – Praça da República, Largo do Pelourinho, Rua do Forno, Rua de Santo António e Rua do Celeiro	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	1	•	•	•	
AE 17 - Largo Francisco Inácio Dias Nogueira (Largo do Pombal)	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	1	•	•	•	
AE 18 - Espaços Multiusos do Baião	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	2		•	•	
AE19 - Praia Fluvial da Peneda/Pego Escuro	Pavimentação, arborização, infraestruturação e equipamentos	1	•	•	•	

Nível de Prioridade 1 : [3] anos Nível de Prioridade 2 :]3 - 10] anos Nível de Prioridade 3 :]10 - 15] anos

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

Tabela 9 – Quadro da Calendarização da ORU-G.

6.5 Programa de Investimento e Calendarização

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 á 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 da 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 FUNDOS DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA - FEE

Trata-se de um instrumento financeiro que tem como objetivo tem como objetivo financiar os programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE), incentivar a eficiência energética, por parte dos cidadãos e das empresas, apoiar projetos de eficiência energética e promover a alteração de comportamentos, neste domínio.

A comparticipação visa a intervenção em edifícios habitacionais, unifamiliares ou multifamiliares, existentes e anteriores a 1990 (por parte de empresas qualificadas pelo FEE) em soluções de melhoria do desempenho energético dos edifícios, nomeadamente:

- Colocação/reforço de isolamento térmico em coberturas;
- Colocação/reforço de isolamento térmico em paredes exteriores.

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

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.

Como já referido, o município de Góis apresentou candidatura do seu Plano de Ação de Regeneração Urbana, que elaborou no âmbito do POR Centro 2020, com vista à obtenção de apoio financeiro ao investimento na área da reabilitação e da regeneração urbanas.

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, 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 dezembro¹⁰);
- 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.

¹⁰ Ver subcapítulo 6.6 deste documento.

- Reabilitar para Arrendar:

Trata-se um empréstimo de longa duração concedido pelo Banco Europeu do Investimento, ao qual se podem candidatar os Municípios, as Empresas Municipais e as Sociedades de Reabilitação Urbana. As intervenções deverão localizar-se em ARU aprovadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se fora destas áreas caso a candidatura seja apresentada ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU.

O programa destina-se prioritariamente à:

- Reabilitação ou reconstrução de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada;
- Reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma ORU sistemática, conforme o disposto no RJRU;
- Reabilitação ou reconstrução de edifícios que se destinem a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- Construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e cujos fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo.

Em cada candidatura aberta, pode o município apresentar uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada). Pode ainda ser permitido a apresentação de candidatura a outras entidades públicas.

O financiamento previsto pelo programa Reabilitar para Arrendar é realizado sobre a forma de empréstimo a 30 anos, com 10 anos de carência de capital e com uma taxa de juro indexada à Euribor que rondará neste momento os 3%, sendo financiados 50% dos custos do investimento total de cada intervenção.

- 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.

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 IRC¹¹ - e de acordo com o definido no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹², 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 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.

 12 Números 7 e 8 do artigo 71 º do Decreto-Lei 19 $^{215/89}$ 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 - ver Anexo III

Disponíveis no site do IRHU - www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

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.

De acordo com o definido no EBF, e para beneficiar dos apoios financeiros nele consagrados (referentes ao IRS, IRC e IMT), deve resultar das obras de intervenção no imóvel um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção (alínea a) do nº 22 do artigo 71º do EBF).

"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 os níveis de conservação definidos pelo referido diploma são cinco, conforme a tabela seguinte.

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

Tabela 10 - Níveis de Conservação.

A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal de Góis, assim como a nomeação de um técnico habilitado para a certificação do estado do imóvel¹³, antes e depois da intervenção, e consequente atribuição do referido nível do estado de conservação.

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 estudo (Subcapítulo 5.4.3.), para efeitos de análise e caraterização do edificado, são um ponto de partida para o diagnóstico dos imóveis na ARU de GÓIS e definição de intervenções estratégicas, mas não substituem, para efeitos de obtenção de benefícios fiscais e apoios financeiros, a análise específica pelo técnico e 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.

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

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.

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					
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)					
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.					
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 					
OUTROS BENEFÍCIOS FINA	prediais decorrentes do arrendamento de imóveis reabilitados.					
OUTROS DEINEFICIOS FINA	INCEIROS					
Redução do valor de taxas municipais, a prever no Regulamento Municipal de Taxas e	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 admissão de comunicação prévia de obras relativas a ações de reabilitação					

Tabela 11 – Quadro dos Benefícios Fiscais.

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 que diz respeito à simplificação dos procedimentos administrativos das operações urbanísticas, refere-se ainda o Regime Excecional para a Reabilitação Urbana — RERU — que, embora com caráter temporário (até abril de 2021), 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, alterado pelo Decreto-Lei nº 194/2015, de 14 de setembro, no que aos requisitos de eficiência energética e qualidade térmica dizem respeito.

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-GÓIS 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-GÓIS, 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, sendo e de todo o interesse promover a sua reabilitação.

Do mesmo modo, essa administração conjunta deve acontecer nas intervenções nos edifícios/equipamentos de utilização coletiva que, não sendo propriedade do Município, prestam serviço à população e têm uma inegável importância no desenvolvimento socioeconómico do concelho. Estão nesta situação os edifícios identificados como Ação Estruturante AEO3 (Casa da Caridade Rosa Maria) e AEO4 (Sede da ADIBER).

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 Góis, não se revela a necessidade de delimitação de unidades de intervenção, uma vez que não se prevê parcerias entre o Município e entidades privadas.

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 ruas e praças, 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 AE15, a AE17 e a AE18, nas quais a intervenção nas ruas do centro histórico e nas praças e largos a elas ligadas 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

www.cm-gois.pt

www.dgterritorio.pt

www.dre.pt

www.ine.pt

www.monumentos.pt

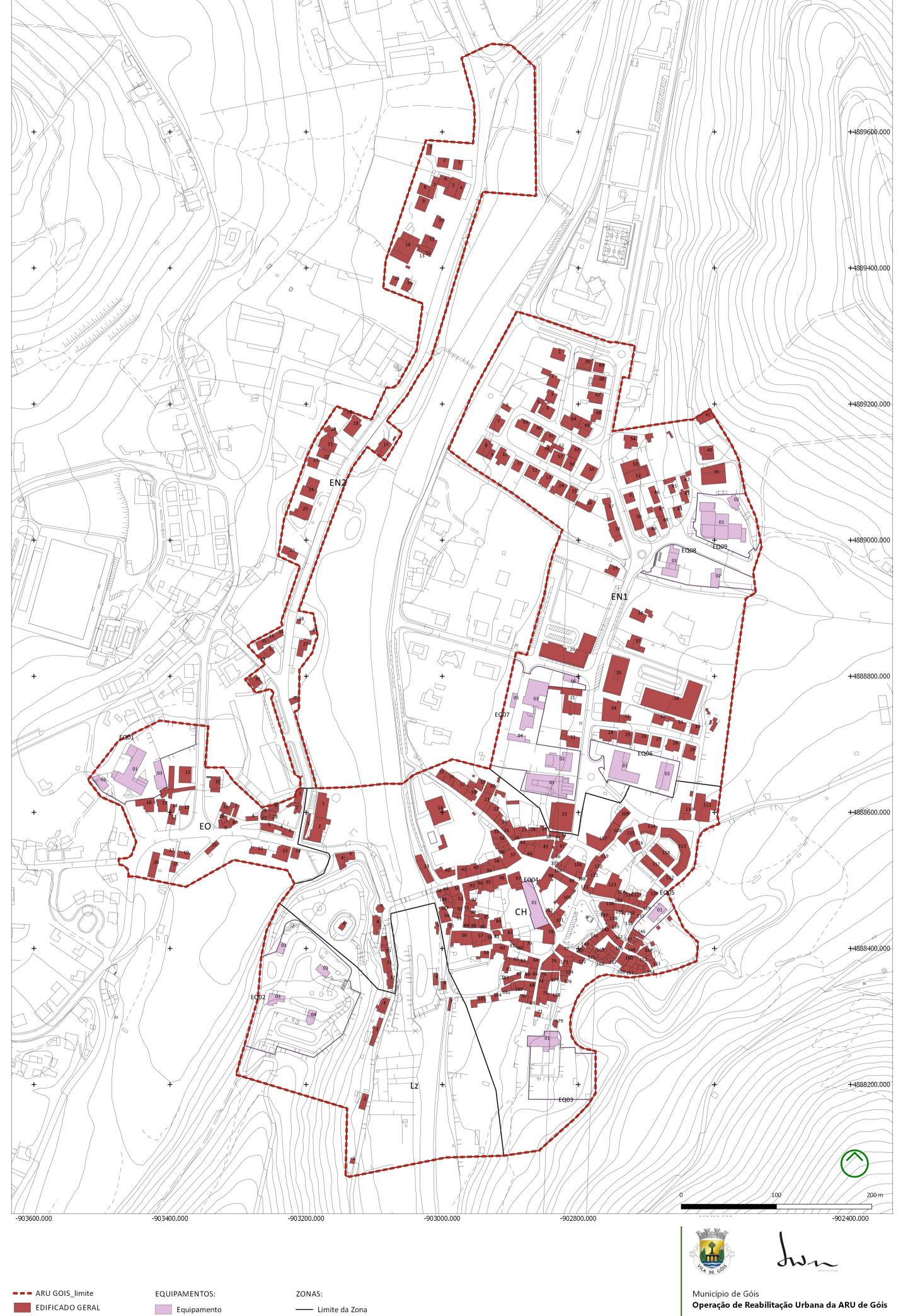
www.patrimoniocultural.pt

www.pordata.pt

www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/

8 ANEXOS

ANEXO I - PLANTA DA IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO



— Quarteirão

CH -Centro Histórico EN1 - Expansão Norte EN2 - Expansão Noroeste EO - Expansão Oeste

LZ - Zona de Lazer

ESCALA: 1/2500

CARTOGRAFIA DE REFERÊNCIA: Disponibilizada pela CMG

PERU - Programa Estratégico de Reabilitação Urbana

ANEXO I - PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFICADO

MARÇO 2017

ANEXO II – QUADROS DE IDENTIFICAÇÃO DO EDIFCADO

CENTRO HISTÓRICO - CH Número de Pisos						
ID Edifício	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Usos	Valor Patrimonial	Estado de Conservação	
1	2	1	Misto	Inexistente	Sem anomalia	
2	1	1	Misto	Significativo	Nível 2	
3	0	1	Anexo	Inexistente	Nível 2	
4	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
5	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
6	1	0	Cultual	Significativo	Sem anomalia	
7	1	0	Cultual	Significativo	Sem anomalia	
8	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
9	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
10	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
11	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
12	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
13	2	0	Comércio	Significativo	Em obras	
14	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
15	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
16	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
17	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3	
18	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
19	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
20	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
21	3	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia	
22	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
23	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
24	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
25	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
26	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
27	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2	
28	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
29	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
30	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
31	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
32	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3	
33	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
34	1	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia	
35	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
36	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2	
37	3	0	Misto	Significativo	Nível 3	
38	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia	
39	3	0	Misto	Significativo	Sem anomalia	
40	3	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia	
41	2	0	Misto	Inexistente	Nível 3	
42	2	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia	
43	3	0	Misto	Significativo	Nível 3	
44	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia	
45	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia	
46	3	0	Misto	Significativo	Nível 3	
47	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2	
48	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3	
49	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia	
50	3	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia	
51	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
52	3	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia	
53	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2	
54	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3	
55	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 2	
33	_	U	Allexo	IIICXISTELLE	INIVELZ	

57	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
58	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
59	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
60	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
61	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
62	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
63	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
64	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2
65	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
66	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
67	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
68	2	1	Habitação	Significativo	Sem anomalia
69	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
70	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
71	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3
72	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
73	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2
74	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
75	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
76	2	0	Serviços	Significativo	Sem anomalia
77	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
78	2	0	Serviços	Significativo	Sem anomalia
79	2	0	Habitação	Significativo	Nível 1
80	2	0	Habitação	Significativo	Nível 1
81	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
82	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
83	3	0	Habitação	Significativo	Nível 3
84	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2
85	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3
86	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
87	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
88	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
89	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
90	3	0	Habitação	Significativo	Nível 3
91	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
92	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
93	3	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
94	3	0	Misto	Significativo	Nível 3
95	3	0	Misto	Significativo	
96	2	0		Significativo	Sem anomalia Sem anomalia
97	3	0	Misto	Significativo	Nível 3
			Serviços		
98 99	2	0	Misto	Significativo	Nível 3
	1	0	Misto	Inexistente	Nível 3
100	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia
101	3 1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia Sem anomalia
102			Habitação	Inexistente	
103	2	0	Comércio	Inexistente	Nível 3
104	1	0	Comércio	Inexistente	Nível 3
105	1	0	Comércio	Inexistente	Nível 3
106 107	2	0	Misto	Significativo	Nível 3
107	1	1	Habitação	Significativo	Nível 3
	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
109	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
110	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
111	1	1	Habitação	Significativo	Nível 2
112	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
113	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
114	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
115	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3

116	2		11ab:taa≈a	la aviata ata	N/s.al 2
116 117	2	0	Habitação Habitação	Inexistente Inexistente	Nível 3 Nível 3
118	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
119	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
120	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia
121	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
122	2	0	Misto	Significativo	Sem anomalia
123	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
124	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
125	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
126	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
127	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
128	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
129	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
130	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2
131	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
132	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
133	2	0	Habitação	Significativo	Nível 2
134	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
135	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
136	2	0	Cultual	Significativo	Sem anomalia
137	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
138	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
139	2	1	Habitação	Significativo	Nível 3
140	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3
141	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
142	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
143	3	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
144	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
145	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
146	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
147	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
148	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
149	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
150	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
151	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
152	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
153	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
154	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
155	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 2
156	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 1
157	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
158	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
159	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
160	2	0	Habitação	Inexistente	Em obras
161	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
162	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
163	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
164	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2
165	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
166	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
167	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
168	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
169	2	1	Habitação	Significativo	Nível 3
170	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 1
171	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
172	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
173	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
174	2	0	Habitação	Significativo	Nível 1

175	4	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
176	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
177	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
178	1	1	Habitação	Significativo	Sem anomalia
179	1	1	Cultual	Significativo	Nível 3
180	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3
181	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
182	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
183	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
184	1	1	Habitação	Significativo	Nível 3
185	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
186	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
187	2	0	Habitação	Inexistente	Em obras
188	1	0	Comércio	Inexistente	Nível 3
			·	· ·	

		EXP	ANSÃO NORTE -	EN1	
ID Edifício	Número o Acima da cota de soleira	de Pisos Abaixo da cota de soleira	Usos	Valor Patrimonial	Estado de Conservação
1	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
2	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
3	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
4	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
5	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia
6	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia
7	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
8	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
9	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia
10	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
11	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
12	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
13	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
14	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
15	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
16	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
17	3	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
18	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
19	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
20	4	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
21	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia
22	1	1	Habitação	Significativo	Sem anomalia
23	3	0	Misto	Inexistente	Nível 3
24	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
25	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
26	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
27	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
28	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
29	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
30	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
31	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
32	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
33	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia

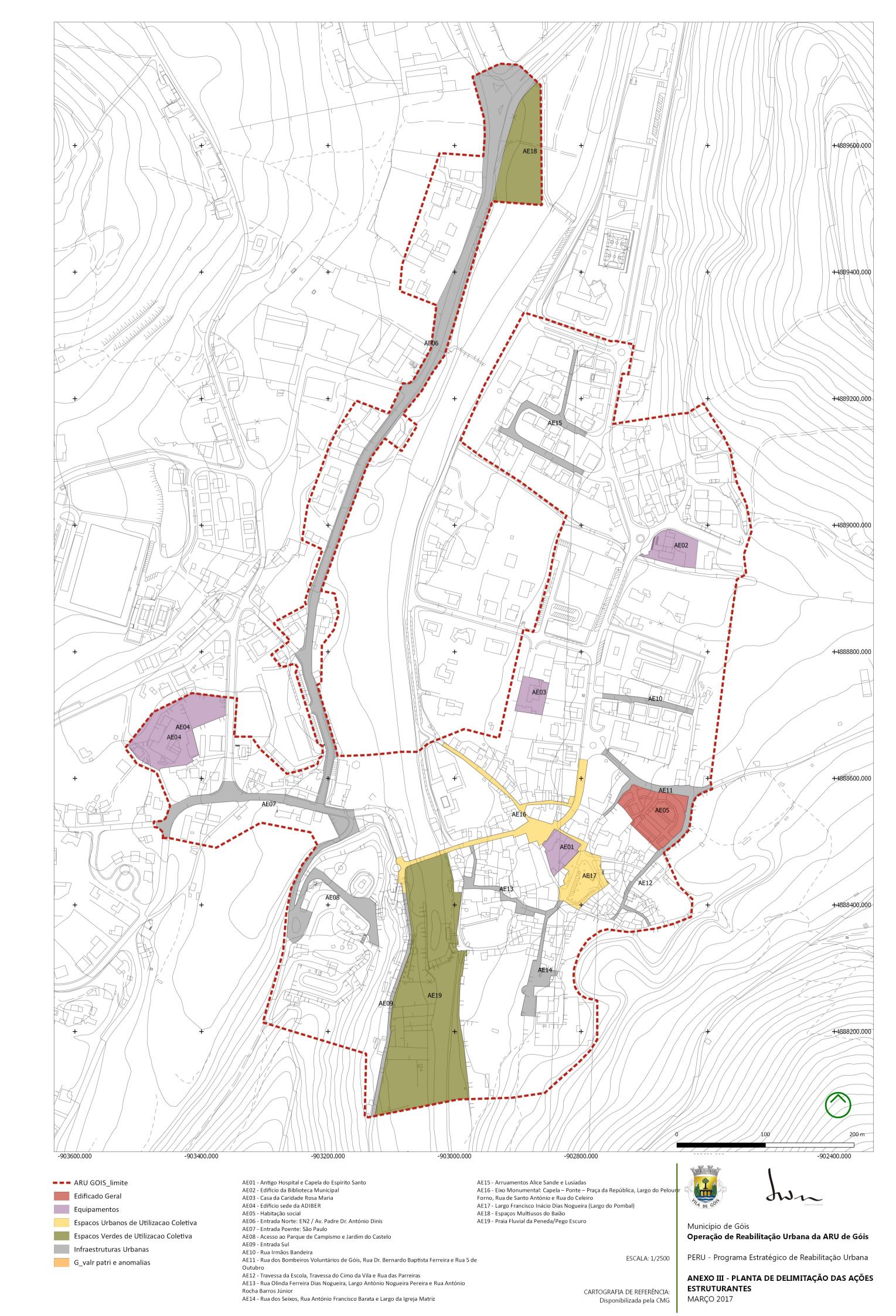
34	1	0	Armazém	Inexistente	Nível 2
35	5	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
36	4	1	Misto	Inexistente	Sem anomalia
37	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
38	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 3
39	1	0	Armazém	Inexistente	Nível 3
40	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
41	3	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
42	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
43	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
44	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
45	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
46	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
48	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
47	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
49	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
50	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
51	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
52	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
53	1	0	Comércio	Inexistente	Nível 3
54	2	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
55	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
56	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
57	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
58	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
59	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
60	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
61	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
62	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia
63	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
64	2	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
65	2	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia
66	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
67	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
68	1	1	Habitação	Inexistente	Sem anomalia
69	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3
70	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia

EXPANSÃO NOROESTE - EN2							
D Edifício	Acima da cota de soleira	mero de Pisos Abaixo da cota de soleira	 Usos	Valor Patrimonial	Estado de Conservação		
1	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
2	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
3	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3		
4	1	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia		
5	2	0	Misto	Inexistente	Sem anomalia		
6	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
7	1	0	Armazém	Inexistente	Nível 2		
8	1	0	Armazém	Inexistente	Nível 3		
9	1	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
10	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
11	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
12	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia		
13	2	0	Anexo	Inexistente	Nível 2		
14	1	0	Armazém	Inexistente	Nível 3		
15	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3		
16	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
17	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
18	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
19	1	0	Anexo	Inexistente	Sem anomalia		
20	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3		
21	1	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia		
22	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
23	3	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
24	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3		
25	1	0	Ruína	Inexistente	Nível 1		
26	2	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia		
27	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
28	1	0	Ruína	Inexistente	Nível 1		
29	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3		
30	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
31	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 3		
32	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
33	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2		
34	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia		
35	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 2		

EXPANSÃO OESTE - EO								
ID Edifício	Número Acima da cota de soleira	o de Pisos Abaixo da cota de soleira	– Usos	Valor Patrimonial	Estado de Conservação			
1	1	1	Ruína	Significativo	Nível 2			
2	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
3	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
4	1	0	Habitação	Inexistente	Nível 2			
5	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
6	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
7	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
8	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 2			
9	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
10	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
11	4	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
12	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
13	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
14	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
15	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
16	2	0	Habitação	Inexistente	Sem anomalia			
17	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia			
18	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia			
19	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia			
20	1	0	Habitação	Significativo	Sem anomalia			
21	1	0	Anexo	Inexistente	Nível 3			
22	2	0	Misto	Inexistente	Nível 2			
23	1	0	Comércio	Inexistente	Nível 3			
24	1	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia			
25	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 3			
26	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
27	2	1	Habitação	Inexistente	Nível 3			
28	2	1	Habitação	Significativo	Sem anomalia			
29	2	0	Habitação	Significativo	Nível 1			
30	1	1	Habitação	Inexistente	Nível 3			

ZONA DE LAZER - LZ								
ID Edifício	Número	de Pisos	_					
	Acima da cota de soleira	Abaixo da cota de soleira	Usos	Valor Patrimonial	Estado de Conservação			
1	2	0	Anexo	Inexistente	Nível 1			
2	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
3	3	0	Habitação	Significativo	Nível 3			
4	2	0	Habitação	Inexistente	Nível 3			
5	1	0	Comércio	Inexistente	Sem anomalia			
6	2	0	Habitação	Significativo	Nível 3			
7	1	0	Serviços	Inexistente	Nível 3			
8	1	0	Anexo	Significativo	Nível 3			

EQUIPAMENTOS							
ID № de			Valor	Estado de			
Quarteirão	Edifício	Zona	Pisos	Uso	Uso Específico	Patrimonial	Conservação
				Equipamento	ADIBER - Associação de Desenvolvimento		
EQ01	1	EO	2	Administrativo	Integrado da Beira Serra - Edif. Principal	Inexistente	Nível 3
				Equipamento	ADIBER - Associação de Desenvolvimento		
EQ01	2	EO	1	Administrativo	Integrado da Beira Serra - Anexos	Inexistente	Nível 3
				Equipamento	ADIBER - Associação de Desenvolvimento		
EQ01	3	EO	1	Administrativo	Integrado da Beira Serra - Anexos	Inexistente	Nível 3
							Sem
EQ02	1	LZ	1	Valência turística	Góis Camping - Parque de Campismo	Inexistente	anomalias
							Sem
EQ02	2	LZ	1	Valência turística	Góis Camping - Parque de Campismo	Inexistente	anomalias
							Sem
EQ02	3	LZ	1	Valência turística	Góis Camping - Parque de Campismo	Inexistente	anomalias
							Sem
EQ02	4	LZ	1	Valência turística	Góis Camping - Parque de Campismo	Inexistente	anomalias
							Sem
EQ03	1	CH	1	Cultual	Igreja de Santa Maria Maior	Classificado	anomalias
				Equipamento			Sem
EQ04	1	CH	2	Administrativo	Sede da Câmara Municipal de Góis	Classificado	anomalias
				Equipamento			Sem
EQ05	1	CH	1	Administrativo	Sede da Junta de Freguesia de Góis	Significativo	anomalias
				Equipamento de	Sede da Associação Humanitária dos		Sem
EQ06	1	EN1	2	Proteção Civil	Bombeiros Voluntários de Góis	Inexistente	anomalias
				Equipamento de	Associação Humanitária dos Bombeiros		Sem
EQ06	2	EN1	2	Proteção Civil	Voluntários de Góis - Anexos	Inexistente	anomalias
				Apoio a equipamento			Sem
EQ07	1	EN1	2	educativo	Residência de Estudantes de Góis	Significativo	anomalias
							Sem
EQ07	2	EN1	1	Equipamento Cultural	Casa da Cultura de Góis	Significativo	anomalias
				Equipamento de			Sem
EQ07	3	EN1	1	Saúde	Centro Municipal de Saúde e Ação Social	Significativo	anomalias
				Equipamento de			Sem
EQ07	4	EN1	1	Saúde	Centro Municipal de Saúde e Ação Social	Inexistente	anomalias
				Equipamento de			Sem
EQ07	5	EN1	1	Saúde	Centro Municipal de Saúde e Ação Social	Inexistente	anomalias
							Sem
EQ07	6	EN1	2	Equipamento/Serviço	Posto de Correios	Significativo	anomalias
					Biblioteca Municipal António Francisco	_	Sem
EQ08	1	EN1	2	Equipamento Cultural	Barata	Inexistente	anomalias
					Centro de Referência da Memória		
EQ08	2	EN1	1	Equipamento Cultural	Goiense	Inexistente	Nível 3
				Equipamento de	Centro Social Rocha Barros - Edif.		
EQ09	1	EN1	2	Ação Social	Principal	Inexistente	Nível 3
				Equipamento de	•		
EQ09	2	EN1	1	Ação Social	Centro Social Rocha Barros - Edif. Anexos	Inexistente	Nível 3
-				-			<u> </u>



ANEXO III –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. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)
- 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 português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:
- 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 (euro) 500, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:
- 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 são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de

imóveis situados em 'área de reabilitação urbana', recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

- 6 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.
- 7 Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período de cinco anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos.
- 8 São isentas do 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 'área de reabilitação urbana'.
- 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. (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro)
- 13 As obrigações previstas no artigo 119.º e no n.º 1 do artigo 125.º 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)
- 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março)
- 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 16.)
- 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)
- 19 As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)
- 20 As isenções previstas nos n.os 7 e 8 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 19.)
- 21 Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 20.)
- 22 São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 21.)
- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em 'áreas de reabilitação urbana'.
- 23 Para efeitos do presente artigo, considera-se: (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 22.)

- a) 'Ações de reabilitação' as intervenções destinadas a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, ou às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às suas frações, ou a conceder-lhe novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, das quais resulte um estado de conservação do imóvel, pelo menos, dois níveis acima do atribuído antes da intervenção;
- b) 'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada, compreendendo espaços urbanos caracterizados pela insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas urbanísticas, dos equipamentos sociais, das áreas livres e espaços verdes, podendo abranger designadamente áreas e centros históricos, zonas de proteção de imóveis classificados ou em vias de classificação, nos termos da Lei de Bases do Património Cultural, áreas urbanas degradadas ou zonas urbanas consolidadas;
- c) 'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no NRAU e no Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de Agosto, para efeito de atualização faseada das rendas ou, quando não seja o caso, classificado pelos competentes serviços municipais, em vistoria realizada para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes do quadro do artigo 33.º do NRAU.
- 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. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 23.)
- 25 A delimitação das áreas de reabilitação urbana para efeitos do presente artigo é da competência da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, obtido parecer do IHRU, I. P., no prazo de 30 dias, improrrogáveis. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 24.)
- 26 Caso a delimitação opere sobre uma área classificada como área crítica de recuperação ou reconversão urbanística (ACRRU), não há lugar à emissão do parecer referido no número anterior. (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 25.)

 $^{(^{\}star})$ (Artigo aditado pelo artigo 99.º da Lei 64-A/2008, de 31 $\,$ de Dezembro)



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