



Reunião do Executivo de 12.12.2017

**DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE VÁRZEA GRANDE**

**– VILA NOVA DO CEIRA/PROPOSTA –** A senhora Presidente informou que o

presente documento apresenta a proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira, adiante designada por ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira ou ARU-VG. A reabilitação urbana afirma-se como uma componente fundamental das políticas urbanas e da habitação, refletindo uma nova lógica de ocupação do território, assente na contenção dos perímetros urbanos, na mobilização dos seus solos expectantes, na utilização dos edifícios existentes e na requalificação dos espaços públicos que os servem. A requalificação urbana visa a manutenção do tecido urbano existente e a sua modernização, através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva e de obras nos edifícios. Localizada no extremo noroeste do município, na margem esquerda do rio Ceira, Vila Nova do Ceira é a mais pequena freguesia no concelho de Góis, com cerca de 20,5 km<sup>2</sup> de área. A freguesia contabilizava 929 habitantes, por altura dos Censos 2011, e tem sede no lugar de Várzea Grande, para onde é delimitada a Área de Reabilitação Urbana. Sobretudo caracterizado por um ambiente rural, onde as atividades agrícolas tem forte presença, em articulação com os usos habitacionais, e por uma dispersão geográfica do edificado, é ao longo do eixo viário mais antigo, a EN 342-3 (Rua Doutor Francisco Martins Carneiro e Rua da Comissão de Melhoramentos), que se verifica a maior dinâmica funcional. Aqui se localizam os edifícios mais antigos e de maior valor patrimonial, assim como vários serviços e espaços comerciais, numa malha urbana mais encerrada e que formata a rua. É com vista ao melhoramento da qualidade de vida da população e de um aumento da atratividade da sede de freguesia de Vila Nova do Ceira, que a autarquia propõe para o lugar da Várzea Grande a delimitação de uma ARU e conseqüente desenvolvimento da respetiva Operação de Reabilitação Urbana.-----Mais informou, que a ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira, englobando três



# M U N I C Í P I O D E G Ó I S

## Reunião do Executivo de 12.12.2017

áreas, ou momentos do seu desenvolvimento urbano, procura criar condições para novas sinergias entre elas, complementando-se e apresentando uma oferta de comércio e serviços integrada, assim como uma coerência no plano físico e na intervenção no edificado e espaço público. São esses momentos: Núcleo Histórico (NH), correspondendo ao núcleo mais antigo e funcionalmente mais dinâmico da Várzea Grande, ao longo do eixo viário da EN342-3, as ruas Dr. Francisco Martins Carneiro e Comissão de Melhoramentos; Expansão Sul (ES), compreendendo a zona de expansão mais antiga, ao longo da Rua 25 de Abril, e a mais recente, na Rua das Figueirinhas e da Av. Filvar, infraestrutura recentemente aberta, e para onde ainda não se verificou pressão construtiva; EN2 (EN), incluindo o lugar de Fonte do Soito e do Caracol, onde se localiza o edifício do antigo hospital Monteiro Bastos.-----

----Informou ainda, que a ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira tem os seguintes objetivos específicos: Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados, devolutos ou funcionalmente inadequados; Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados; Incentivar os privados a reabilitar o seu património, através da atribuição de benefícios fiscais, celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio; Promover a reocupação do edificado/frações desocupadas, através da adaptação destes espaços a novas funções dinamizando este mercado com programas de apoio ao arrendamento, atraindo novos públicos; Criar condições para um maior dinamismo imobiliário, que potencie novos atores locais; Promover a estrutura morfológica e cadastro urbano; Restaurar/incentivar a reabilitação do património histórico, arquitetónico e paisagístico; Valorizar o património cultural como fator de identidade e competitividade urbana; Promover, sempre que possível, a eliminação ou integração dos elementos dissonantes, sobretudo na envolvente de edifícios de reconhecido valor patrimonial; Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação; Incentivar intervenções coerentes, integradas e profunda, com vista à



Ass. D. i.

# M U N I C Í P I O D E G Ó I S

## Reunião do Executivo de 12.12.2017

melhoria da qualidade do espaço públicos da aldeia de Várzea Grande: o 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 melhoria geral da mobilidade, incluindo a acessibilidade para cidadãos com mobilidade condicionada; o Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva.-----

-----Acrescentou que a delimitação da ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira produz os seguintes efeitos: Obriga à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais, nomeadamente IMI e IMT; Confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nomeadamente em sede de IVA, IRC e IRS; Compromete o município a aprovar uma Operação de Reabilitação Urbana para esta área num prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU.-----

-----Relativamente ao quadro de benefícios fiscais e outros apresentados no documento em análise, referiu que atinge os limites que a legislação permite em relação ao IMI, IMT, IRS, IRC e IVA, sendo ainda proposto no âmbito das competências adstritas à Assembleia Municipal, no âmbito da fixação do valor das taxas urbanísticas e de edificação, a concessão de incentivos em relação aos valores aplicados à entrada de processos de obras particulares, emissão de alvarás de licença de obra e admissão de comunicações prévias, relativos a ações de reabilitação do edificado.-----

-----Face ao exposto, a senhora Presidente propôs que o Executivo delibere:-----

-----Aprovar a ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, constituída pelos elementos em anexo – Memória Descritiva e justificativa, planta de delimitação da ARU e quadro de benefícios fiscais, bem como remeter o presente assunto à Assembleia Municipal para deliberação. -----

-----Interveio o senhor Vereador José Alberto Domingos Rodrigues que questionou se a Junta de Freguesia de Vila Nova do Ceira participou na elaboração do

med 1



# M U N I C Í P I O D E G Ó I S

Reunião do Executivo de 12.12.2017

documento em análise, tendo o senhor Vereador Mário Barata Garcia informado que se trata unicamente de um documento técnico pelo que o mesmo foi elaborado pela empresa a quem a Câmara Municipal adjudicou os trabalhos em colaboração com os Técnicos da Câmara Municipal.-----

-----Interveio a senhora Vereadora Maria Helena Antunes Barata Moniz referindo que seria interessante englobar nesta ARU também a Várzea Pequena, porquanto entende que não existe uma separação diferenciada entre a Várzea Grande e Várzea Pequena, porém pelas explicações patentes no documento compreende que se trata de um núcleo diferente o qual poderá eventualmente ser objeto de uma outra proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana.-----

-----Interveio o senhor Vereador António Rui de Sousa Godinho Sampaio referindo que da análise por si efetuada entende que a área urbana da Várzea Grande se encontra perfeitamente delimitada, tendo sido incluídos todos os edifícios emblemáticos que podem ser objeto da ARU de Várzea Grande - Vila Nova do Ceira. Mais referiu, que na caracterização da área em questão existem dados relativos à população que merecem por parte de todos uma reflexão, i.e., "*mais de 40% da população residente tem mais de 65 anos*", "*à data dos Censos de 2011, apenas 1,22 indivíduos residentes por alojamento*" e "*o índice de envelhecimento da população tem aumentado*", concluindo que estes dados são superiores aos existentes a nível nacional, pelo que fazendo uma perspetiva para os próximos vinte anos, as medidas que forem decididas devem ter estes dados como reflexão, com o intuito de se priorizarem as que devem incidir na fixação de população e na promoção de empregabilidade. -----

-----A senhora Presidente referiu que a questão da desertificação, nem sempre tem como condição o emprego; pois existem muitas famílias que trabalham no concelho de Góis e que a opção de residência recaiu noutros concelhos. Mais referiu, que é naturalmente preocupante a questão do envelhecimento e da perda de população, sendo sua opinião que este deve ser um processo de interesse coletivo, impondo-se uma preocupação diferente ao nível das freguesias na



# M U N I C Í P I O D E G Ó I S

Reunião do Executivo de 12.12.2017

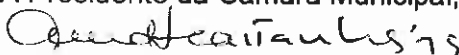
implementação de medidas de apoio ao emprego. Impõe-se um novo paradigma de combate à desertificação o qual não passa exclusivamente pela ação da Câmara Municipal na globalidade, se não houverem mais medidas do que as que a Câmara Municipal promove será de todo impossível o combate à desertificação, devendo ser potenciada a atratividade do concelho ao nível do emprego, da habitação, dos incentivos fiscais, entre outros.-----

-----A Câmara tomou conhecimento e deliberou por unanimidade aprovar a ARU de Várzea Grande – Vila Nova do Ceira, constituída pelos elementos em anexo – Memória Descritiva e justificativa, planta de delimitação da ARU e quadro de benefícios fiscais.-----

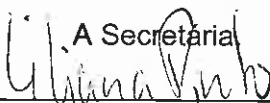
-----Mais deliberou por unanimidade remeter o presente assunto à Assembleia Municipal para deliberação.-----

-----A presente deliberação foi aprovada em minuta para efeitos imediatos.-----

A Presidente da Câmara Municipal,



A Secretária



Liliana Pinto, Dr.<sup>a</sup>  
A Técnica Superior

