

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

SOURE

MUNICÍPIO
DE SOURE



Câmara Municipal de **SOURE**

fevereiro de 2018

Esta página foi deixada em branco propositadamente

Índice

Capítulo I – Enquadramento Territorial	9
1_ A Região de Coimbra Comunidade Intermunicipal de Coimbra	10
2_ A Vila de Soure	12
2.1_ Enquadramento histórico	13
2.2_ Enquadramento demográfico e socioeconómico	15
 Capítulo II – Caracterização e Diagnóstico da ARU	 20
1_ Área de reabilitação urbana de Soure	21
1.1_ Caracterização urbana	23
1.2_ Caracterização do Edificado	25
1.3_ Estado de Conservação	26
1.4_ Data de Construção	31
1.5_ Sistema Construtivo	33
1.6_ Número de Pisos	35
1.7_ Caracterização Funcional	37
1.8_ Equipamentos	40
1.9_ Património	42
1.10_ Espaços verdes	44
 Capítulo III – Estratégia de intervenção	 46
1_ Estratégia de Reabilitação Urbana	47
2_ Objetivos Estratégicos	54
2.1_ Objetivo Estratégico 1 valorização do sistema urbano	56
2.2_ Objetivo Estratégico 2 valorização do sistema ambiental	58
2.3_ Objetivo Estratégico 2 valorização do sistema económico-cultural	61
2.4_ Objetivo Estratégico 2 valorização do sistema social	63
3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana	67

Capítulo IV – Operacionalização	95
1_ Modelo de Gestão e Execução	96
2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação	99
3_ Programa de Investimento e financiamento	105
4_ Prazo global do programa e cronograma de ação	119
5_ Modelo de Governação	120

Índice de Figuras

Figura 1 – Centro histórico de Soure	6
Figura 2 - Enquadramento do concelho de Soure na Região	10
Figura 3 – Edifício histórico dos Paços do Concelho	12
Figura 4 - Evolução demográfica do concelho de Soure Fonte: INE	15
Figura 5 - População no concelho de Soure Fonte: INE	16
Figura 6 - População por grupos etários (concelho) Fonte: INE	17
Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de Soure Fonte: INE	17
Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de Soure, 2001 e 2011	18
Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 Fonte: INE	18
Figura 10 – Edificado no centro histórico de Soure	21
Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Soure.	22
Figura 12 – Edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure	24
Figura 13 – Edificado no centro histórico de Soure	25
Figura 14 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	27
Figura 15 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure, em percentagem.	28
Figura 16 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por ocupação e dinâmica imobiliária.	28
Figura 17 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por data de construção e sistema construtivo.	29
Figura 18 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por número de pisos.	30
Figura 19 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por uso.	30
Figura 20 – Centro histórico de Soure	31
Figura 21 – Data de construção na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	32
Figura 22 – Centro histórico de Soure.	33
Figura 23 – Sistema construtivo na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	34
Figura 24 – Centro histórico de Soure.	35
Figura 25 – Número de pisos na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	36
Figura 26 – Edificado no Centro Histórico de Soure	37
Figura 27 – Uso na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	38

Figura 28 – Ocupação na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	39
Figura 29 – Biblioteca Municipal no centro histórico de Soure	40
Figura 30 – Equipamentos na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	41
Figura 31 – Castelo de Soure	42
Figura 32 – Património arquitetónico na Área de Reabilitação Urbana de Soure	43
Figura 33 – Pormenor do Parque Verde Urbano (vista aérea)	44
Figura 34 – Espaços verdes na Área de Reabilitação Urbana de Soure.	45
Figura 35 – Desafios e Oportunidades	48
Figura 36 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana	50
Figura 37 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores	52
Figura 38 - Objetivos Estratégicos	54
Figura 39 – Objetivos Estratégicos e o Investimento	55
Figura 40 – Mercado Municipal no centro histórico	57
Figura 41 – Comércio tradicional no centro histórico	59
Figura 42 – Perfil de rua no centro histórico	61
Figura 43 – Edificado no centro histórico	63
Figura 44 – Habitantes no centro histórico	65
Figura 45 – Esquema conceptual da articulação entre as principais ações propostas	67
Figura 46 – Ações Estruturantes (contribuição para os objetivos estratégicos)	73
Figura 47 – Ações Estruturantes (complementaridade e interdependência)	74
Figura 48 – Ações Estruturantes (cronograma temporal e financeiro)	75
Figura 49 – Modelo estratégico de desenvolvimento Fonte: Primeira Revisão do PDM de Soure, Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Planeamento Municipal Preexistente e de Identificação dos Principais Fatores de Evolução do Município	93
Figura 50 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU	106
Figura 51 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação	108
Figura 52 – Planta localização das ações de investimento privado na ARU de Soure	109
Figura 53 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado	110
Figura 54 – Gráfico do estado de conservação do edificado privado na ARU	111

SUMÁRIO

São múltiplos e complexos os desafios que se colocam na atualidade aos nossos centros urbanos, à reabilitação urbana e à criação de um ambiente urbano mais favorável para a satisfação das necessidades básicas dos cidadãos e das organizações. Tais desafios exigem um compromisso por parte de todos os agentes implicados, públicos e privados, que permita canalizar as forças e os recursos numa direção comum de reabilitação efetiva dos centros urbanos, por via de estratégias e operações integradas de reabilitação, centradas nas áreas verdadeiramente necessitadas e segundo uma gestão pró-ativa que simplifique os processos, rompa com as tradicionais barreiras à reabilitação e otimize as oportunidades que os novos instrumentos e o mercado oferecem.

Atualmente, à semelhança da maioria dos centros urbanos portugueses, o centro histórico de Soure debate-se com fenómenos de degradação física e desqualificação funcional, a que acrescem processos de erosão social e económica. Esta realidade exige uma resposta rápida e eficaz a todos os níveis (físicos, funcionais, económicos, sociais, culturais e ambientais), com uma eficiente articulação das entidades e agentes investidos nesta missão. O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Soure pretende constituir um documento estratégico global e integrado, sob o risco de se enveredar por soluções isoladas, descontextualizadas e, assim, ineficazes para a prossecução dos objetivos estratégicos de desenvolvimento e afirmação deste território.



Figura 1 – Centro histórico de Soure

É neste quadro que se desenvolve o presente estudo, com base numa metodologia de abordagem estruturada em quatro fases:

- 1) Enquadramento territorial;
- 2) Caracterização e Diagnóstico;
- 3) Estratégia de Intervenção;
- 4) Operacionalização.

O enquadramento territorial consiste no conhecimento estratégico ao nível da estrutura e das dinâmicas urbanas da vila de Soure e do seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

O diagnóstico centrou-se na análise do conjunto de elementos documentais e cartográficos disponíveis, pela consulta de bibliografia e num processo de levantamento e reconhecimento do território, com o objetivo de atingir um nível de conhecimento sólido e pormenorizado das dinâmicas específicas do espaço a intervir. Foram focadas as suas características socio-funcionais, principais ameaças e prioridades, sustentados num conjunto de indicadores estatísticos de base suportados, essencialmente, em dados do INE.

Em consequência, foi formulada uma proposta de estratégia de intervenção integrada para o centro histórico de Soure, alicerçada numa análise prospetiva das transformações expectáveis, que se constitui como quadro de referência para as diferentes operações e iniciativas de reabilitação urbana.

A estratégia de intervenção assenta no conceito de um centro histórico que concorre para a afirmação de Soure como referência regional, com condições para se afirmar como o elemento federador e identitário, que nele concentra grande parte da sua vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património arquitetónico, cultural e natural aí presentes. Para tal são definidos objetivos estratégicos de intervenção, centrados em domínios considerados fundamentais para a afirmação e melhoria das condições urbanas, ambientais, económicas e sociais. A face operacional desta visão de futuro traduz-se no conjunto de ações propostas, que refletem as opções fundamentais de organização territorial a médio/longo prazo e que permitirão ao centro histórico de Soure ser mais qualificado e competitivo, recentrando-se no contexto da região. Estas ações traduzem uma resposta concreta e detalhada aos desafios e às oportunidades detetadas, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento dos vários territórios e impulsionar um processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social do centro histórico de Soure.

A dimensão e complexidade desta operação global de reabilitação urbana exigem uma gestão integrada e dinâmica, capaz de assegurar, no espaço e no tempo, uma adequada articulação dos agentes e das ações, assim como uma utilização eficaz dos mecanismos e recursos mobilizáveis. Assim, identifica-se um conjunto de princípios de governação que visam definir um modelo que assegure a implementação eficaz do PERU, através de uma utilização coordenada dos diferentes instrumentos orientadores e vinculativos da intervenção, do recurso a um quadro robusto de apoios e incentivos para a reabilitação urbana e de uma gestão eficiente e proactiva, apoiada nas melhores práticas de gestão e comunicação.

É com base nesta visão de futuro e na sua instrumentalização operacional que se 'desenha' o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Soure, numa resposta aos muitos e diversificados desafios que se nos apresentam nos próximos tempos na missão de regenerar, revitalizar e renovar o seu centro histórico.



Capítulo I – Enquadramento Territorial

- 1 A Região de Coimbra | Comunidade Intermunicipal de Coimbra
- 2 A Vila de Soure
- 2.1 Enquadramento histórico
- 2.2 Enquadramento demográfico e socioeconómico

1_ A REGIÃO DE COIMBRA | COMUNIDADE INTERMUNICIPAL DE COIMBRA

O município de Soure localiza-se na Região Centro do País (NUT II) e na Região de Coimbra (NUT III), que corresponde à Comunidade Intermunicipal de Coimbra, da qual fazem parte os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Condeixa-a-Nova, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mealhada, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Mortágua, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Soure, Tábua e Vila Nova de Poiares.

A Região de Coimbra limita a norte com a Região de Aveiro e Dão Lafões, a leste com a Beira Baixa e Beiras e Serra da Estrela, a oeste com o Oceano Atlântico. Ocupa uma área de 4335,57 Km² com uma população de 445 975 mil habitantes, segundo os resultados dos Censos 2011.

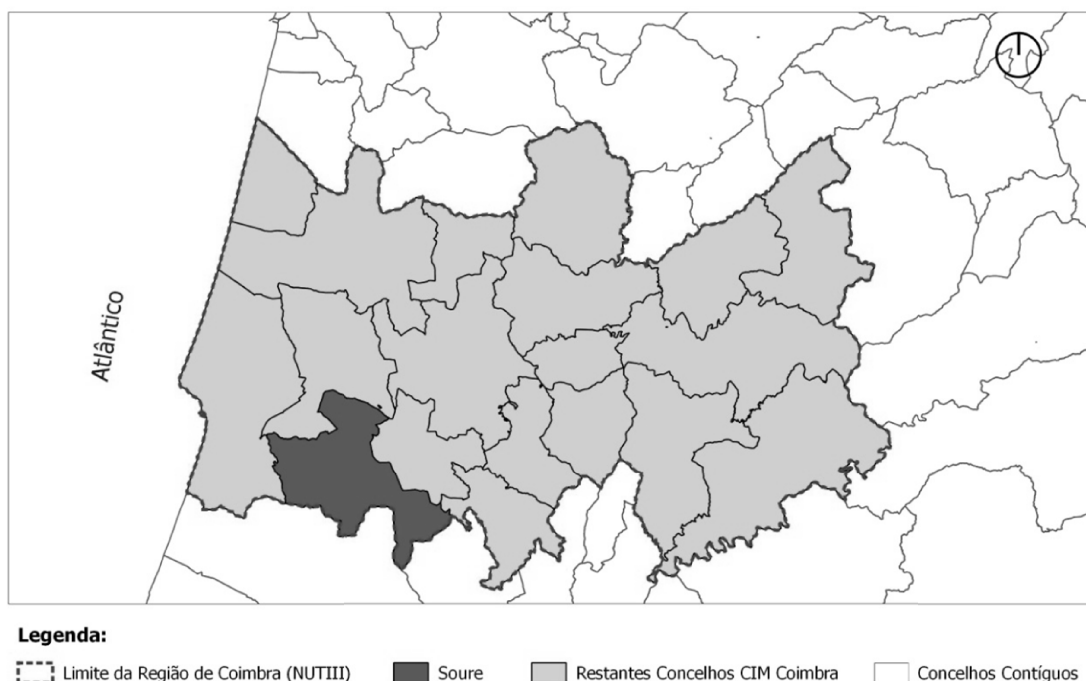


Figura 2 - Enquadramento do concelho de Soure na Região

Soure é um dos 17 municípios do distrito de Coimbra, juntamente com os concelhos de Arganil, Cantanhede, Coimbra, Figueira da Foz, Góis, Lousã, Mira, Miranda do Corvo, Montemor-o-Velho, Oliveira do Hospital, Pampilhosa da Serra, Penacova, Penela, Condeixa-a-Nova, Tábua e Vila

Nova de Poiares e após a aplicação da Lei nº 11-A/2013, de 28 de janeiro, a qual estabelece a obrigação da reorganização administrativa do território das freguesias, passou a compreender dez freguesias: União das Freguesias de Gesteira e Brunhós, União das Freguesias de Degraças e Pombalinho, Alfarelos, Figueiró do Campo, Granja do Ulmeiro, Samuel, Soure, Tapéus, Vila Nova de Anços e Vinha da Rainha.

O concelho de Soure faz fronteira com os concelhos de Montemor-o-Velho a Norte, Pombal e Ansião a Sul, Condeixa-a-Nova e Penela a Nascente, e Figueira da Foz a Oeste. Totaliza uma área de 265,1Km², o que equivale a cerca de 7,8% da área total da sub-região do Baixo-Mondego, e tem uma população residente de 19 245 habitantes, à data dos Censos 2011.

Soure faz também parte da Grande Área Metropolitana de Coimbra, que engloba os concelhos de Coimbra, Figueira da Foz, Cantanhede, Montemor-o-Velho, Condeixa-a-Nova, Mealhada, Penacova, Lousã, Miranda do Corvo, Mira, Tábua, Mortágua, Vila Nova de Poiares, Penela e Góis.

Acresce referir que Soure pertence à Terras de Sícó - Associação de Desenvolvimento, juntamente com os municípios de Alvaiázere, Ansião, Penela, Pombal e Condeixa-a-Nova. A associação constitui um projeto intermunicipal de parcerias pelo desenvolvimento do território, centrado no maciço da Serra de Sícó.

O Concelho é atravessado por uma via fundamental a nível nacional - o IC2. É esta via que faz a ligação à Zona Serrana que integra a sub-região de Sícó - freguesias de Tapéus, Degraças e Pombalinho. As estradas nacionais e municipais cruzam-se com caminhos municipais que garantem a ligação entre os, sensivelmente, duzentos lugares das dez freguesias do concelho. A rede viária local possui uma estrutura radial com centro na sede do Concelho - Soure.

No que concerne à Rede Ferroviária Nacional, o concelho é atravessado pela Linha do Norte que serve, as freguesias de Soure, Vila Nova de Anços, Alfarelos e Granja do Ulmeiro; nesta estação de Alfarelos / Granja do Ulmeiro situa-se um importante entroncamento ferroviário, pois nela se cruzam as linhas do Norte e Oeste.

2_ A VILA DE SOURE

O presente estudo apresenta uma síntese de caracterização integrada do território, fundamental para a formulação das opções estratégicas e soluções de reabilitação e revitalização para a Área de Reabilitação Urbana. Para o efeito, foi fundamental o conjunto de informação disponível, nomeadamente os estudos, programas, planos e projetos para Soure. Todo o trabalho de caracterização e diagnóstico foi efetuado em articulação com o município, principal interlocutor da equipa de trabalho.

Os indicadores ora apresentados fundamentam e legitimam as opções tomadas, integrando uma leitura do município de Soure nas suas diferentes escalas e âmbitos territoriais e abrangendo as diferentes vertentes de análise (territorial, física, ambiental, social, económica e urbanística). Desta forma é possível obter uma leitura da situação existente e identificar, através de uma análise prospetiva, as transformações expectáveis para o território a intervir.



Figura 3 – Edifício histórico dos Paços do Concelho

2.1_ ENQUADRAMENTO HISTÓRICO

O início da ocupação humana neste território é difícil de determinar. No entanto, os vestígios arqueológicos, sobretudo do período neolítico e romano, aliados às condições naturais - na confluência dos rios Arunca e Anços - que desde cedo atraíram a ocupação humana, indicam que este espaço foi ocupado desde tempos imemoriais.

O documento escrito mais antigo que se conhece e se refere a Soure data de 1043 assinalando a doação, ao Convento da Vacariça, de um mosteiro que aqui possuíam os irmãos João, Sisnando, Ordonho e Soleima. Em Julho de 1111 o Conde D. Henrique e a rainha D. Teresa concederam foral à vila de Soure. Este documento estipulava um conjunto de privilégios fiscais com o objetivo de atrair e fixar as populações.

Na Idade Média, mais concretamente no decorrer do processo de reconquista cristã, Soure assume um papel de importância estratégica vital. O seu castelo é, até à conquista de Lisboa, uma praça fortificada, incluída na cintura de edificações militares da defesa de Coimbra definitivamente conquistada em 1064, (juntamente com os castelos de Montemor-o-Velho, Penela, Santa Olaia, Germanelo, Miranda do Corvo e Lousã).

A importância geoestratégica e económica de Soure fez do Concelho uma importante comenda da Ordem de Cristo, que deixou como herança importantes vestígios, de que são exemplo o Castelo, as ruínas da Igreja de Nossa Senhora de Finisterra, a Igreja de São Tiago e a Capela de São Mateus.

A confluência de dois rios cria condições naturais excelentes para a fixação das populações; assim, chegaram até nós testemunhos de aglomerados populacionais, um dos quais conhecido (o Crasto), remontando à Idade do Ferro. Do período de ocupação romana, existem algumas peças em exposição no Museu Municipal: um monumento funerário do século I depois de Cristo, um sarcófago e um marco miliário.

Em 1128 D. Teresa doa o Castelo de Soure à ordem dos Templários. Com o decorrer dos tempos, a função militar foi desaparecendo e Soure passou a caracterizar-se, a partir da Idade Média, por uma região marcadamente rural dada a apetência agrícola dos seus terrenos enriquecidos pela água dos rios Anços, Arunca e Pranto.

Em 13 de Fevereiro de 1513, el-rei D. Manuel outorgou um novo Foral à vila de Soure.

2.2_ ENQUADRAMENTO DEMOGRÁFICO E SOCIOECONÓMICO

Nos últimos períodos intercensitários (81-11), a população do concelho de Soure registou uma variação demográfica negativa de 14,7%. Entre 1991 a 2001 assinala-se uma diminuição de -3,5% da população do concelho, que se fez sentir com maior expressão nas freguesias de Pombalinho (-19%), Alfarelos (-9,6%) e Samuel (-9,5%). As freguesias com taxas demográficas positivas, mas que não alcançaram um ponto percentual, foram a sede de concelho (0,7%), Tapéus (0,4%) e Granja do Ulmeiro (0,4%).

No período entre 2001 e 2011 assinala-se um decréscimo demográfico continuado (-8,1%). Ao nível das freguesias esta diminuição assume grande expressão em Tapéus (-24,4%), Pombalinho e Vila Nova de Anços onde as taxas demográficas negativas superam os 15%. O único aumento demográfico verificado neste período ocorreu na freguesia de Granja do Ulmeiro (11,8%).

Globalmente, o Concelho demonstra uma tendência de diminuição populacional no intervalo dos 30 anos (1981-2011), estas quebras verificam-se com intensidades bastante diversas ao nível das freguesias. Em termos absolutos, no período analisado (1981-2011), o concelho perdeu um total de 3 325 habitantes. A freguesia de Granja do Ulmeiro assinalou saldo positivo. Por outro lado, as freguesias de Pombalinho (-46,7%), Tapéus (-26,7%) e Degraças (-25,5%), considerada a Zona Serrana, registaram as maiores perdas populacionais. Apesar do decréscimo demográfico, Soure é a maior freguesia do Concelho e como principal ponto de concentração populacional ocupa uma área de 92,3 Km² e alberga cerca de 40% da população total, 7 917 habitantes.

Evolução demográfica do concelho de Soure (Censos de 1981, 1991, 2001 e 2011)							
1981	1991	2001	2011	Variação			
				1981-91	1991-01	2001-11	1981-2011
22570	21704	20940	19245	-3,8%	-3,5%	-8,1%	-14,7%

Figura 4 - Evolução demográfica do concelho de Soure | Fonte: INE

População residente								
Freguesias		1981	1991	2001	2011	81-91 %	91-01 %	01-11 %
Gesteira	UF	1247	1197	1104	974	-4,0	-7,8	-11,8
Brunhós		231	211	202	180	-8,7	-4,3	-10,9
Degracias	UF	608	539	516	453	-11,3	-4,3	-12,2
Pombalinho		1514	1242	1006	807	-18,0	-19,0	-19,8
Alfarelos	F	1656	1733	1566	1439	4,6	-9,6	-8,1
Figueiró do Campo	F	1786	1732	1672	1507	-3,0	-3,5	-9,9
Granja do Ulmeiro	F	1742	1662	1669	1866	-4,6	0,4	11,8
Samuel	F	1656	1545	1398	1254	-6,7	-9,5	-10,3
Soure	F	8363	8400	8459	7917	0,4	0,7	-6,4
Tapéus	F	461	445	447	338	-3,5	0,4	-24,4
Vila Nova de Anços	F	1562	1327	1318	1113	-15,0	-0,7	-15,6
Vinha da Rainha	F	1744	1671	1583	1397	-4,2	-5,3	-11,7
Totais		22570	21704	20940	19245	-3,8	-3,5	-8,1

Figura 5 - População no concelho de Soure | Fonte: INE

Um dos aspetos mais evidentes da evolução demográfica do Concelho de Soure, na última década, é a situação de retração do grupo etário mais jovem (0-14) em cerca de -10%. Esta diminuição também é evidente nos grupos etários da população ativa (15-64). No entanto, verifica-se o progressivo envelhecimento da população com o aumento do grupo da população em idade de reforma (65 ou mais), situação que se tem vindo a agravar a partir dos anos 70.

Aliado à perda populacional significativa no Concelho (-8,1%) o grupo etário ≥ 65 anos ganhou ainda mais expressão. Este grupo etário representa, segundo os últimos dados dos Censos, cerca de 28% da população do Concelho, mais 3% do que em 2001. No cômputo geral a população está a envelhecer duplamente – a % de jovens está a diminuir (associado ao declínio da natalidade) e a % de idosos está a aumentar.

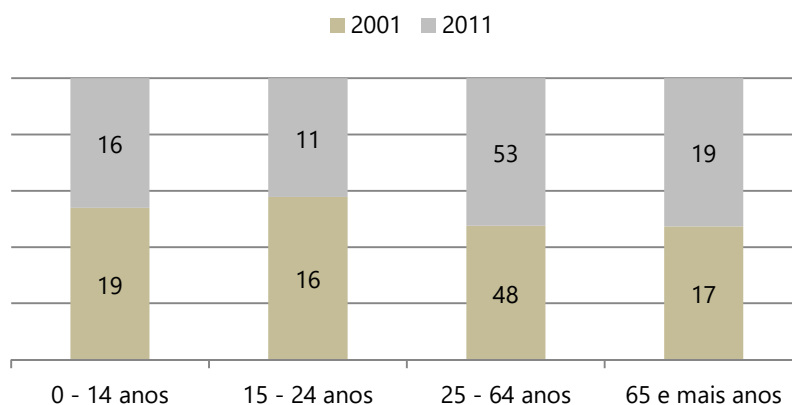


Figura 6 - População por grupos etários (concelho) | Fonte: INE

População residente - variação entre 2001 e 2011 (%)				
Variação total	Grupo etário			
	0-14	15-24	25-64	65 ou mais
-8,1%	-10,4%	-37,3%	-5,7%	3,0%

Figura 7 - Variação populacional por grupos etários do concelho de Soure | Fonte: INE

Quanto ao índice de envelhecimento, no período entre 2001 e 2011, é possível verificar a tendência para o aumento da taxa de envelhecimento no Concelho, passando de 207 idosos em 2001 para 238 idosos em 2011, por cada 100 jovens, um dos valores mais elevado quando comparado com os restantes concelhos da Região de Coimbra.

Ao nível das freguesias, o indicador em análise, acentuou-se na zona serrana, em Pombalinho (329,7% - 465,7%), Tapéus (320% - 350%) e Degraças (282,4% - 425%).

No que diz respeito à evolução que cada um dos setores de atividade tem vindo a registar no Concelho, designadamente no que concerne à distribuição da população por setores de atividade, importa realçar, o aumento da importância continuada do setor dos serviços, no último período censitário (2011), que surge no concelho de Soure com valores de cerca de 73% e por outro lado, o reduzido peso do setor primário na economia do concelho, uma vez que emprega somente 2,7% da população ativa. Quanto ao setor secundário, referente à indústria

em geral, apresenta resultados próximos dos 24%. Esta distribuição também se verifica na região Centro.

Importa realçar que a população empregada no setor primário no concelho de Soure é inferior à registada na Região Centro (3,7%), sendo que a taxa de atividade registou um ligeiro aumento relativamente ao ano de 2001, passando de 40,5% para cerca de 40,9% em 2011.

Unidade Geográfica	Primário		Secundário		Terciário		Taxa de Atividade	
	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %	2001 %	2011 %
Soure	4,4	2,7	32,5	24,2	63,1	73,1	40,5	40,9
Região Centro	6,8	3,7	38,1	30,1	55,1	66,2	45,5	45,4

Figura 8 - População empregada segundo o setor de atividade, no concelho de Soure, 2001 e 2011

Fonte: INE, Censos 2001 e 2011

População economicamente ativa									
Total		Empregada							Taxa de atividade (%)
HM	M	Total		Primário	Secundário	Terciário			HM
		HM	M			Total	De natureza social	Relacionado com a atividade económica	
7871	3721	7069	3289	193	1711	5165	2396	2769	40,9

Figura 9 - População residente economicamente ativa (sentido restrito) e empregada, segundo o sexo e o ramo de atividade e taxas de atividade, 2011 | Fonte: INE

Soure é um concelho de génese rural apoiado basicamente nas atividades agropecuárias, no entanto, o processo de terciarização que se fez sentir um pouco pelo território nacional deixou no concelho um impacto relevante, sendo que hoje predominam as atividades terciárias e secundárias.

Com efeito, as atividades ligadas ao setor primário associam-se agora a questões culturais e assumem um papel importante na subsistência da população que ainda colhe cereais e produtos hortícolas para seu consumo.

Na Zona Serrana, que integra a "sub-região" de Sicó, constituída pelas freguesias de Tapéus, Degracias e Pombalinho, a produção do queijo continua a ser um dos produtos mais característicos da região.

No que diz respeito ao setor secundário salienta-se a existência de três áreas de atividade económica: a Zona Industrial de Soure, de maior dimensão e os polos de Queitide, na freguesia da Vinha da Rainha e do Salavardo, na freguesia de Alfarelos. Além das empresas localizadas nestes Polos de Atividade Económica, existem outras unidades industriais, de pequena e média dimensão, em diversos ramos (mármore, mobiliário, têxteis, torrefação/frutos secos, entre outros), dispersas, pelas freguesias do Concelho. O setor terciário representava, em 2011, 73% da população economicamente ativa. O crescimento que se verificou nos últimos anos surge em atividades ligadas ao pequeno comércio a retalho, mas também nos serviços públicos, como é o caso da Câmara Municipal, bancos, Conservatória do Registo Predial.



Capítulo II – Caracterização e Diagnóstico da ARU

- 1_ Área de Reabilitação Urbana de Soure
- 1.1_ Caracterização urbana
- 1.2_ Caracterização do edificado
- 1.3_ Estado de conservação
- 1.4_ Data de construção
- 1.5_ Sistema construtivo
- 1.6_ Número de pisos
- 1.7_ Caracterização funcional
- 1.8_ Equipamentos
- 1.9_ Património
- 1.10_ Espaços verdes

1_ **ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOURÉ**

A proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Centro Urbano da Vila de Soure, compreende a área territorialmente delimitada, que justifica uma intervenção integrada através de uma operação de reabilitação urbana.

A área de intervenção da ARU do Centro Urbano da Vila de Soure coincide com o centro urbano da Vila, onde se regista a maior concentração de habitação, equipamentos, comércio e serviços do concelho e ocupa uma área de 13,65 hectares, sendo delimitada pelas seguintes vias e largos: Praça da República, Rua São João de Deus, Largo de Santo Agostinho, Rua da Levada, Travessa da Cadeia, Rua dos Melos, Praça Miguel Bombarda, Rua da Vitória, Praça D. Manuel I, Largo do Castelo, Av. Neuville de Poitou, Rua dos Templários, Levada (Espaço 1111), Largo Conde Ferreira, lado nascente do edifício Quintalino, Parque da Várzea, Rio Anços, Rua Combatentes da Grande Guerra, Rua do Cais, Rua Alferes José A. Barrilaro Ruas (inclui os edifícios de ambos os lados), Rua António Morais Pinto e da rua que passa por trás do edifício da banda de Soure faz-se o fecho do polígono com a Avenida Dr. Raul Madeira.



Figura 10 – Edifício no centro histórico de Soure

Desta forma, procedeu-se à delimitação do centro tradicional onde se identificaram os principais espaços de vivência urbana e identificadores de lugares de encontro e de sociabilidade urbana.




 ARU de Soure

Figura 11 - Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.1_ CARACTERIZAÇÃO URBANA

Em termos de identidade urbana podemos afirmar que o território a intervir é identificado como a área central da vila, que encerra o núcleo urbano e histórico do concelho, mantendo o seu papel simbólico, assim como não deixou de ser procurado enquanto polo multifuncional, onde essencialmente se podem adquirir bens e serviços de índole diversa. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer um forte poder de atração, particularmente equipamentos e serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica existente.

Em termos de estrutura urbana podemos afirmar que o território a intervir é caracterizado por um núcleo genético (centro histórico) a partir do qual a malha urbana, de volumetria variada e descontínua se estende, de forma tentacular, ao longo das vias. A sua estrutura prolonga-se por um conjunto de espaços com unidades tipológicas distintas e identidades próprias que, associado a loteamentos periféricos contribuem para a fragmentação do tecido urbano.

Os problemas identificados nos principais espaços públicos da área da ARU estendem-se aos restantes espaços do concelho, no entanto, agravam-se quando se localizam nos núcleos históricos, dado que nasceram do desenvolvimento mais espontâneo, com um desenho pouco definido. Deste modo, salientam-se os problemas associados com o estado de conservação dos pavimentos, a desorganização do estacionamento, a quase inexistência de mobiliário urbano convidativo, as passeadeiras são poucas, a ausência de passeios e a iluminação ineficiente.

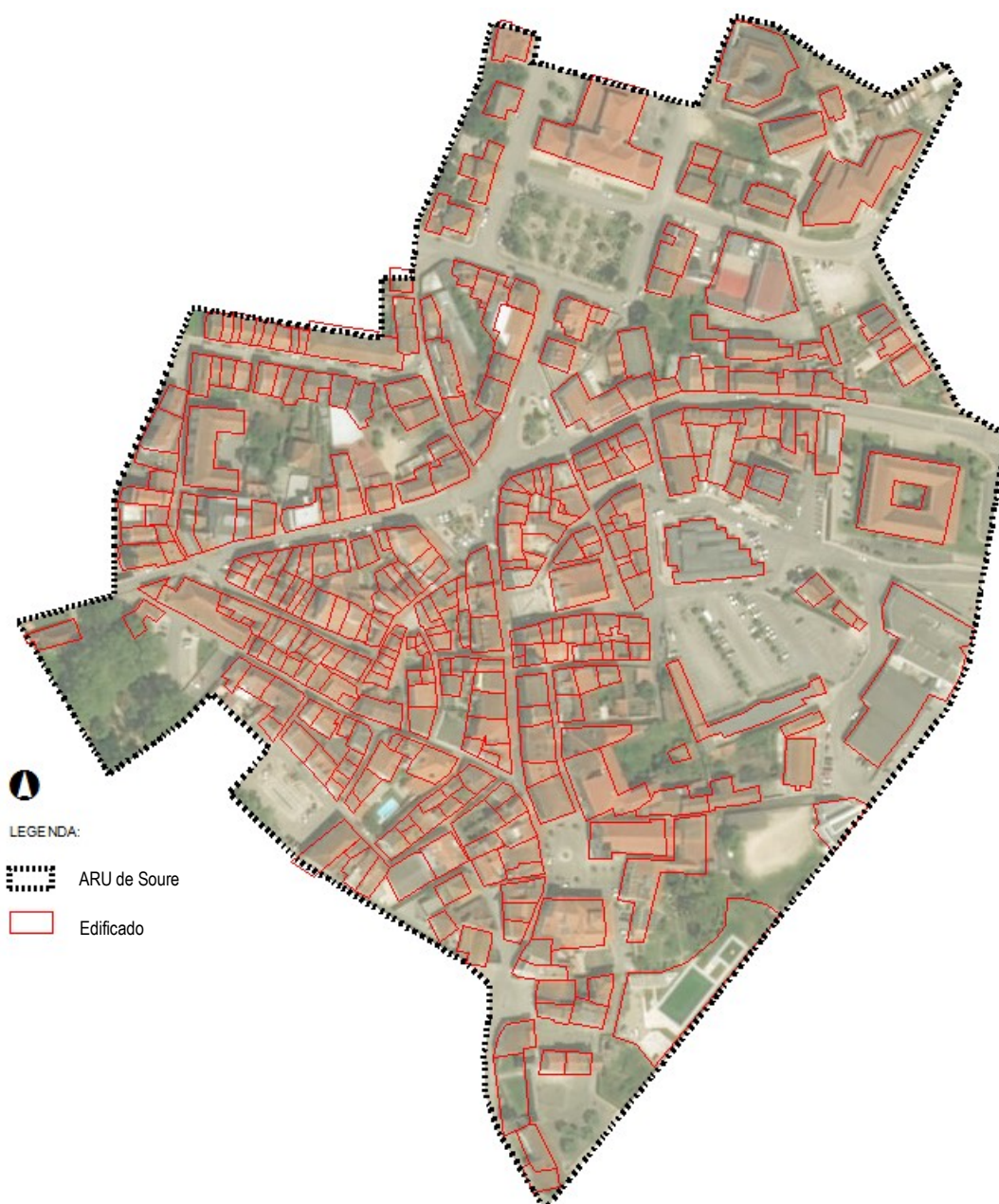


Figura 12 – Edificado na Área de Reabilitação Urbana de Souré

1.2_ CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO

No que concerne ao parque edificado, abrangido pela área de reabilitação urbana, destaca-se um número considerável de unidades em avançado processo de degradação, que conduzirá inevitavelmente à ruína se nada for feito a curto prazo, e ainda um número significativo de prédios em ruína a carecer de intervenção urgente.

Existem, ainda, situações de edifícios a necessitar de pequenas e médias reparações. No entanto, é possível afirmar que, no cômputo geral, o edificado se encontra em estado razoável de conservação. Sendo um município de génese rural os edifícios mais comuns são os de dois e três pisos. Contudo, encontram-se edifícios de um e quatro distribuídos pela vila.

Relativamente às infraestruturas básicas existentes, é de referir que a quase totalidade dos alojamentos familiares de residência habitual existentes, possui as condições necessárias que lhes conferem condições de habitabilidade.



Figura 13 – Edificado no centro histórico de Soure

1.3_ ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Ainda que se possa considerar que o edificado presente no interior da ARU de Soure se caracterize maioritariamente por um estado de conservação razoável a bom, com cerca de 75%, observa-se um peso relativo de 17% no que se refere à existência de edifícios em mau estado de conservação, difusos pela área em causa, particularmente associados a edifícios construídos entre 1900 e 1950, de estrutura de alvenaria de pedra, com 2 ou mais pisos e afetos predominantemente ao uso habitacional. Pode ainda aferir-se, no que refere ao edificado em mau estado de conservação, que cerca de 60% desses edifícios se encontram não ocupados, com uma taxa reduzida de dinâmica imobiliária (venda ou arrenda), pouco acima dos 10%.

Por outro lado, e como se pode aferir pela imagem e quadros apresentados, verifica-se a existência, na área delimitada da ARU de Soure, de edificado em estado de ruína, particularmente a sul da Rua Combatentes da Grande Guerra e Rua São João de Deus. Esta ocorrência encontra-se particularmente associado a edifícios construídos igualmente entre 1900 e 1950, de estrutura de pedra, com 2 pisos e afetos exclusivamente ao uso habitacional.

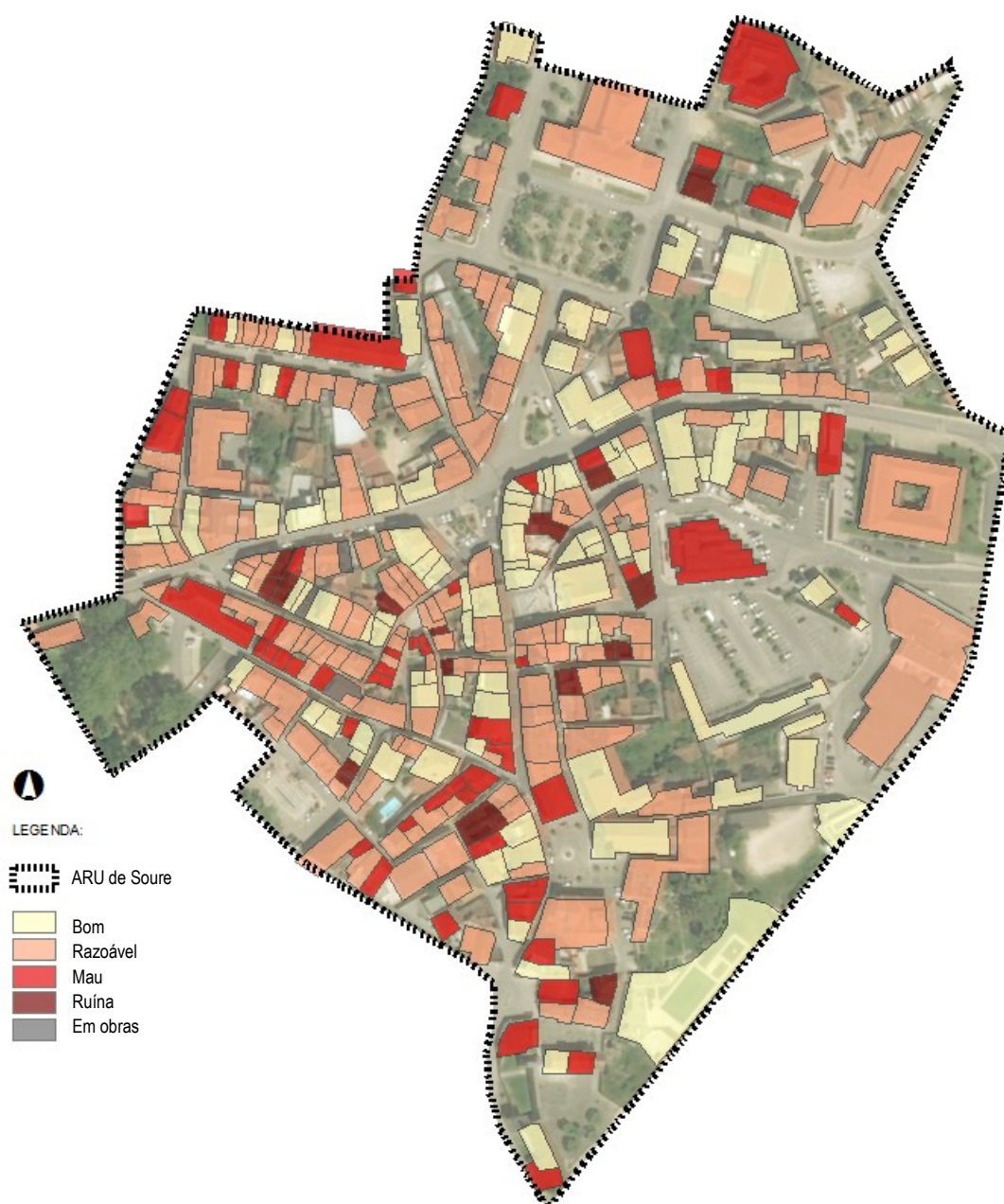


Figura 14 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

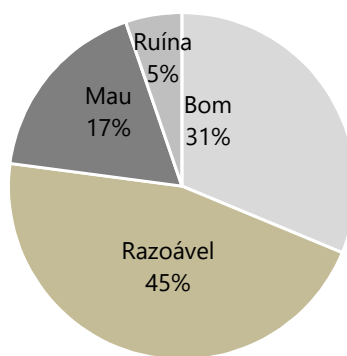


Figura 15 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure, em percentagem.

Quando observado o estado de conservação do edificado por ocupação e dinâmica imobiliária verifica-se que a taxa de edifícios não ocupados se encontram particularmente associados ao edificado considerado em mau estado de conservação, por sua vez, e como esperado, a taxa de edifícios ocupados goza de um estado de conservação considerado razoável e bom. Por comparação confirma-se que são os edifícios não ocupados que apresentam maior dinâmica imobiliária, sendo importante referir, essencialmente afetos ao estado de conservação e ruína.

Estado de conservação do edificado na ARU Soure por Ocupação e Dinâmica Imobiliária										
	Ocupado				Não ocupado				Equipamentos	Total
	Total		Venda	Arrenda	Total		Venda	Arrenda		
		%				%				
Bom	90	36,9	0	0	4	6,0	1	2	7	101
Razoável	133	54,5	3	0	13	19,4	2	1	2	148
Mau	21	8,6	1		33	49,3	4	0	2	56
Ruína	0	-	0	0	17	25,4	4	0	0	17
Em obras										3
Edificado sem classificação de estado de conservação (Castelo de Soure e anexos)										4
Total	244	100	4	1	67	100	11	3	11	329

Figura 16 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por ocupação e dinâmica imobiliária.

Comparando os dados expostos no quadro abaixo o estado de conservação bom e razoável tem um peso acima dos 55% de edifícios construídos a partir de 1950 e de 85% de edifícios em betão armado, contrariamente, o estado de conservação mau e ruína tem um peso acima dos 60% de edifícios construídos entre 1900 e 1950, e de 52% de edifícios em alvenaria de pedra.

Estado de conservação do edificado na ARU Soure por Data de Construção e Sistema Construtivo									
	Data de Construção			Sistema Construtivo				Equipamentos	Total
	Até 1900	1900-1950	A partir 1950	Alvenaria de pedra	Alvenaria mista	Betão armado	Híbrido		
Bom	5	24	65	20	13	54	7	7	101
Razoável	15	57	74	56	14	71	5	2	148
Mau	13	31	10	44	0	9	1	2	56
Ruína	5	12	0	16	0	1	0	0	17
Em obras									3
Edificado sem classificação de estado de conservação (Castelo de Soure e anexos)									4
Total									329

Figura 17 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por data de construção e sistema construtivo.

Á área de intervenção, e como referido anteriormente, é caracterizada por edifícios de dois e três pisos, sendo de salvaguardar que existe, em alguns edifícios no interior da ARU de Soure um número de pisos superior aos três indicados.

Uma vez que os edifícios de dois e três pisos são os mais comuns naturalmente são esses que predominam em qualquer um dos níveis de classificação do estado de conservação.

Estado de conservação do edificado na ARU Soure por número de pisos					
	Nº Pisos			Equipamentos	Total
	1	2	3 ou mais		
Bom	3	44	47	7	101
Razoável	8	71	67	2	148
Mau	6	35	13	2	56
Ruína	0	13	4	0	17
Em obras					3
Edificado sem classificação de estado de conservação (Castelo de Soure e anexos)					4
Total	17	163	131	11	329

Figura 18 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por número de pisos.

Para os quatros níveis de classificação do estado de conservação do edificado na ARU de Soure verifica-se que o uso predominante se encontra afeto à habitação, ou, ainda que em menor escala, à habitação e comércio. O estado de conservação ruína encontra-se unicamente afeto à habitação.

Estado de conservação do edificado na ARU Soure por uso															
	Uso														Total
	Habitação	Comércio	Serviços	Indústria	Equipamento	Habitação e Comércio	Habitação e Serviços	Habitação e Restauração	Comércio e Serviços	Habitação, Comércio e Serviços	Habitação, Comércio, Serviços e Restauração	Outros	Outro e Comércio	Outro e Habitação	
Bom	40	2	7	0	7	26	7	3	4	1	2	2	0	0	101
Razoável	81	3	6	0	5	35	6	0	2	5	0	3	1	1	148
Mau	36	3	0	1	6	8	0	0	0	0	0	2	0	0	56
Ruína	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
Em obras															3
Edificado sem classificação de estado de conservação (Castelo de Soure e anexos)															4
Total	174	8	13	1	18	69	13	3	6	6	2	7	1	1	329

Figura 19 – Estado de conservação do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure por uso.

1.4_ DATA DE CONSTRUÇÃO

A distribuição espacial do edificado por data de construção mostra que os edifícios construídos até 1900 apresentam maior concentração no centro histórico. Em contrapartida, os edifícios construídos entre 1900 e 1950 e a partir de 1950 revelam um padrão distinto, encontrando-se dispersos pela área territorial em causa.



Figura 20 – Centro histórico de Soure

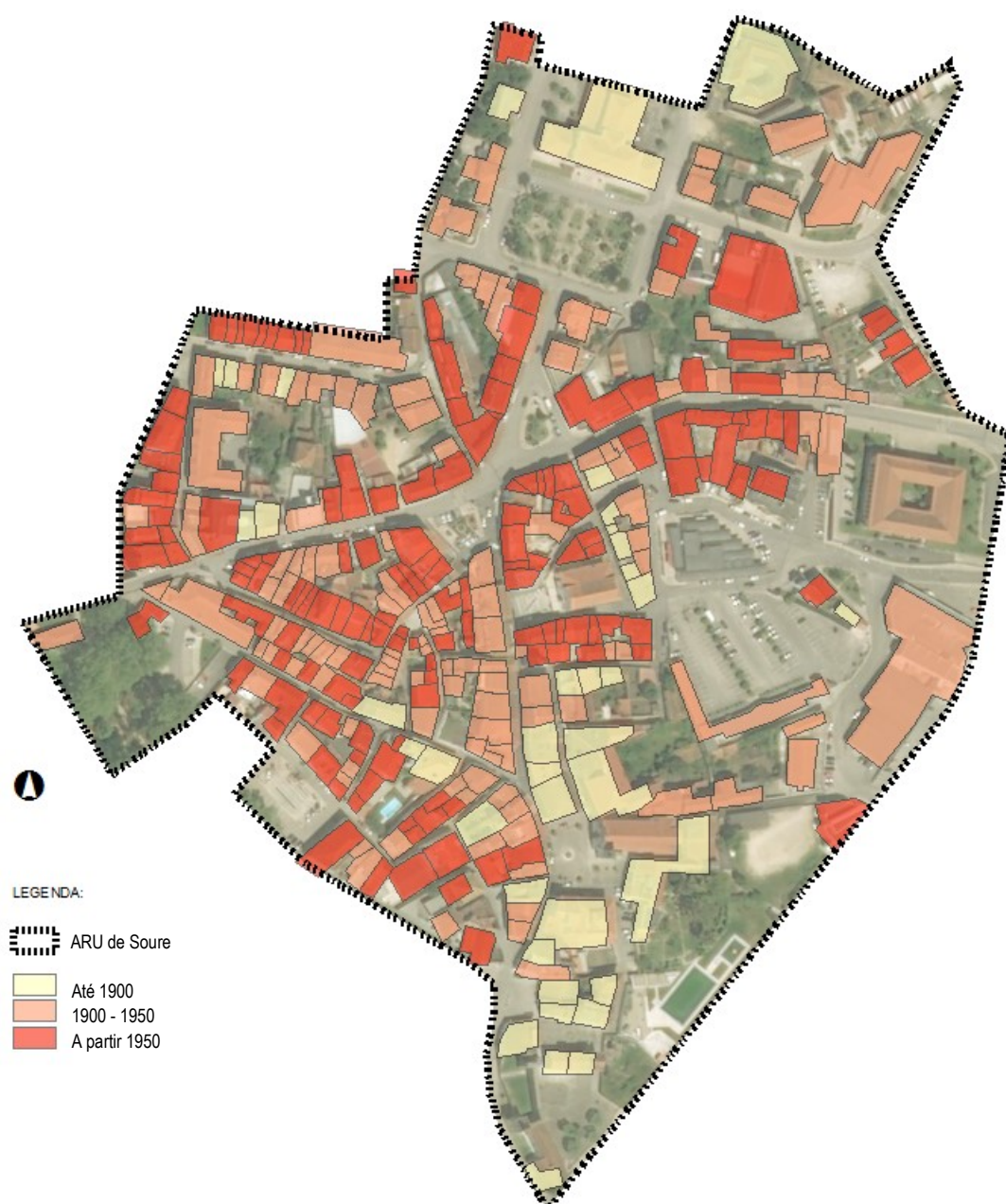


Figura 21 – Data de construção na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.5_ SISTEMA CONSTRUTIVO

No que refere ao sistema construtivo verifica-se que os edifícios em Alvenaria de Pedra e Betão Armado constituem-se como o sistema construtivo de maior expressão e se encontram dispersos pelo território. Segue-se, igualmente disperso mas em menor dimensão o edificado de Alvenaria mista e somente depois os edifícios híbridos, localizados na zona sul da Área de Reabilitação Urbana de Soure.



Figura 22 – Centro histórico de Soure.

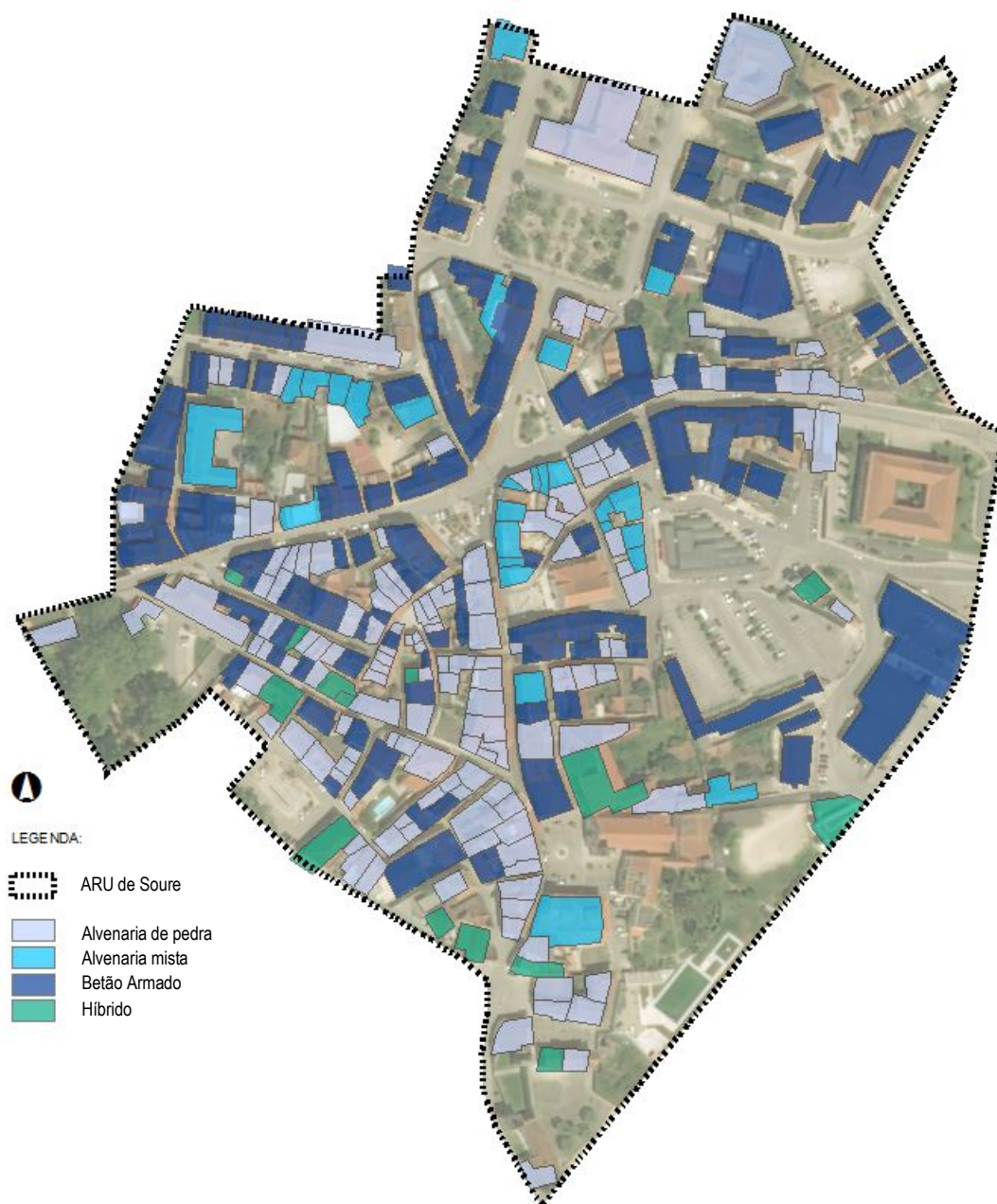


Figura 23 – Sistema construtivo na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.6_ NÚMERO DE PISOS

Quanto ao número de pisos verifica-se que os edifícios com um piso detêm um carácter residual na Área de Reabilitação Urbana de Soure face à predominância claramente superior dos edifícios com três ou mais pisos, ligeiramente acima dos 50%, e dos edifícios com dois pisos, ligeiramente acima dos 40%.



Figura 24 – Centro histórico de Soure.

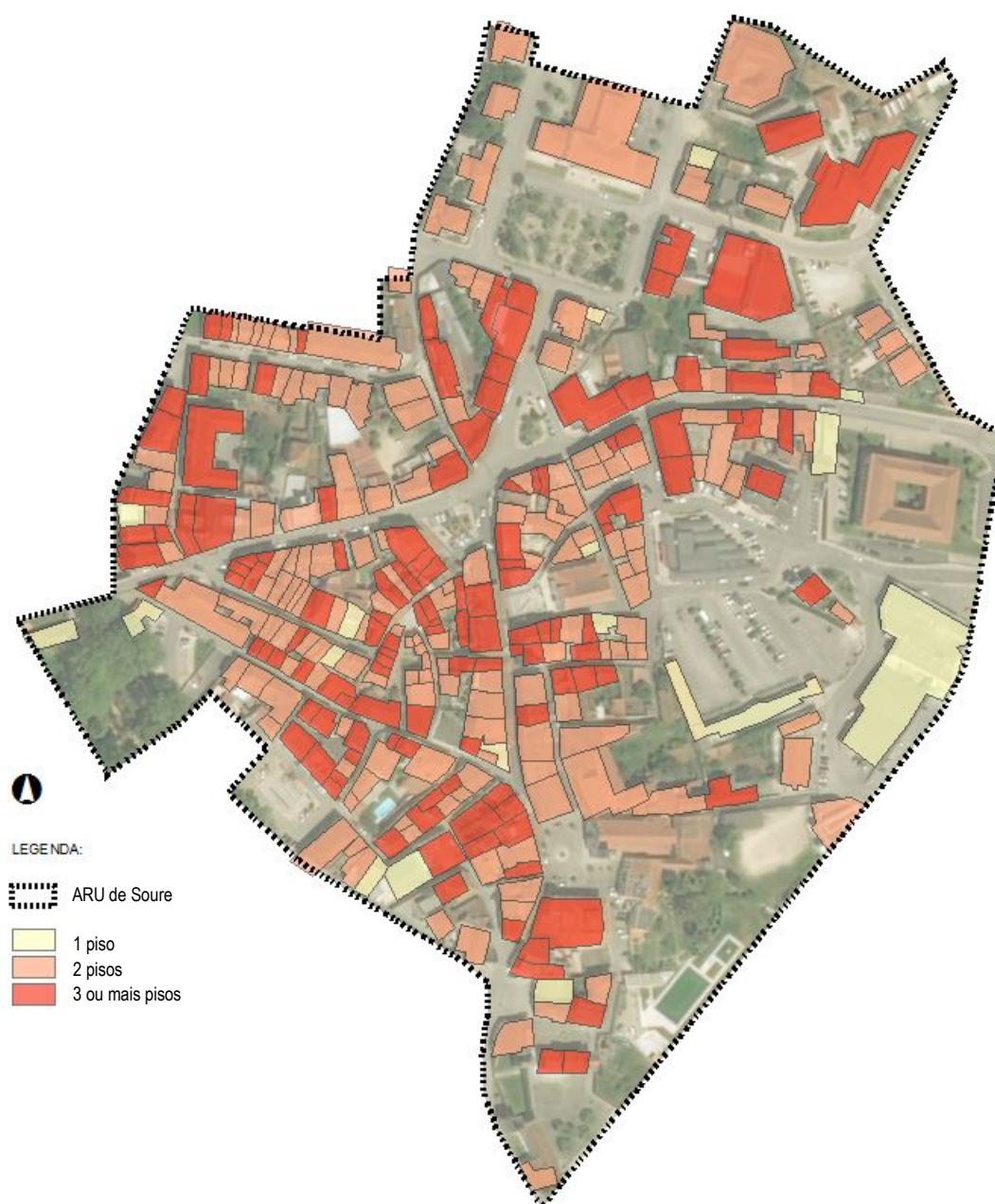


Figura 25 – Número de pisos na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.7_ CARACTERIZAÇÃO FUNCIONAL

Podemos considerar que o centro urbano da vila de Soure, para além dos equipamentos e espaço públicos, é onde a função habitacional coexiste com a função comercial e de serviços. Estes apresentam efetivas necessidades de reavivamento, otimizando o facto de se tratar de uma área multifuncional caracterizada por ser o núcleo de identidade da vila, para onde convergem os principais fluxos estruturadores do ambiente urbano, sejam eles sociais, económicos ou culturais.

No núcleo urbano de Soure a habitação é a utilização mais usual, seguida do uso misto. Destaque para o facto de as unidades de utilização devolutas serem frequentes.



Figura 26 – Edifício no Centro Histórico de Soure

A análise da distribuição espacial do edificado por uso na Área de Reabilitação Urbana de Soure mostrou que os edifícios exclusivamente residenciais se encontram dispersos pelo território, e que por sua vez os edifícios não exclusivamente residenciais e edifícios exclusivamente comerciais (comércio e serviços) apresentam maior concentração na avenida Conselheiro Matoso e ruas Combatentes da Grande Guerra, São João de Deus e Alexandre Herculano, fruto da localização de serviços públicos, como a Câmara Municipal e a Conservatória de Registo

Predial e Tribunal, outros serviços, como farmácia, banco, e equipamentos como o Mercado Municipal.

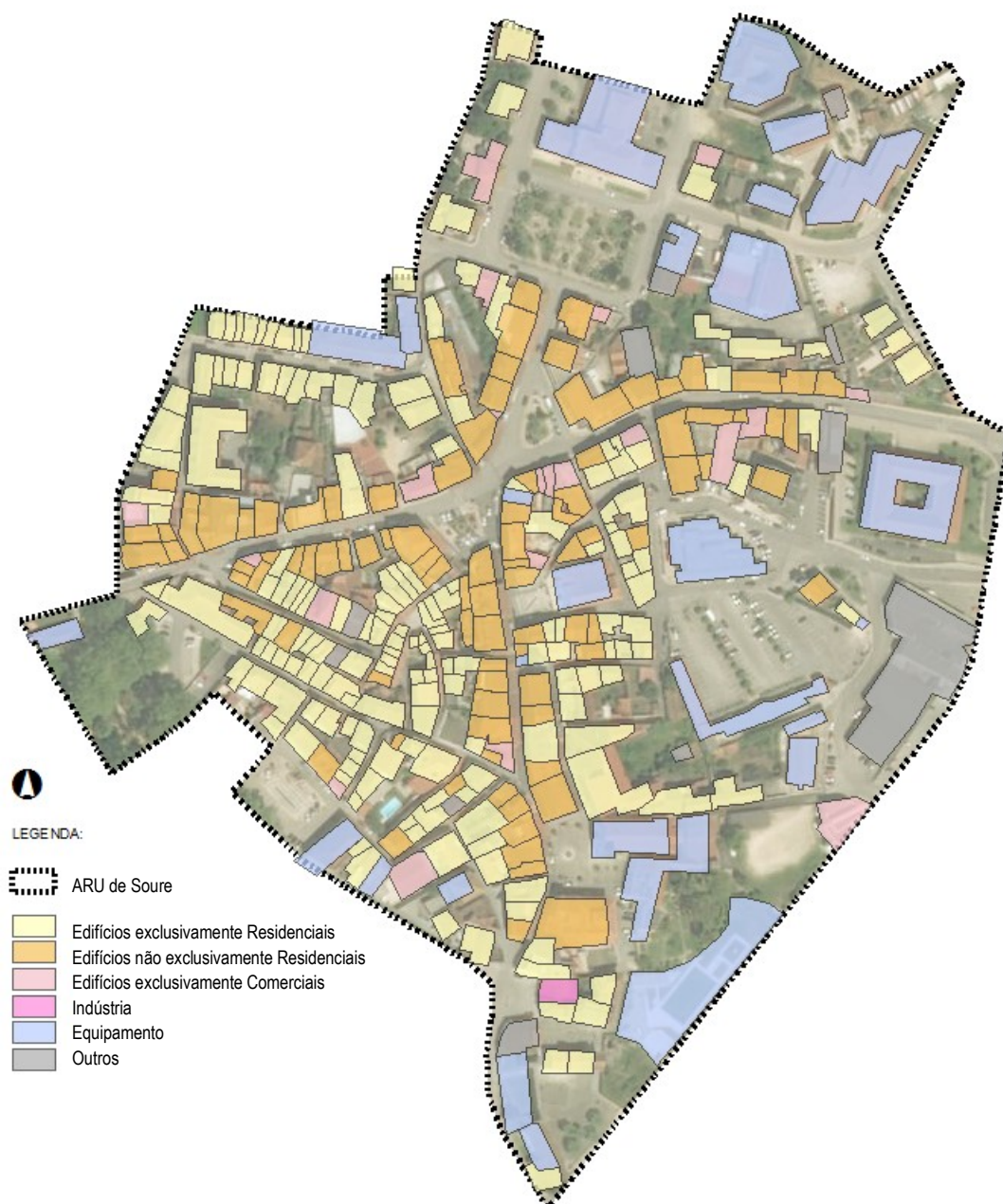


Figura 27 – Uso na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

Por último, e analisados os valores totais por ocupação, verifica-se que 75% do edificado na Área de Reabilitação Urbana de Soure se encontra ocupado face aos 25% do edificado que se encontra não ocupado ou em obras. Mais se refere que o edificado não ocupado apresenta maior concentração no quarteirão limitado pelas ruas Combatentes da Grande Guerra e Alexandre Herculano e o rio Arunca.

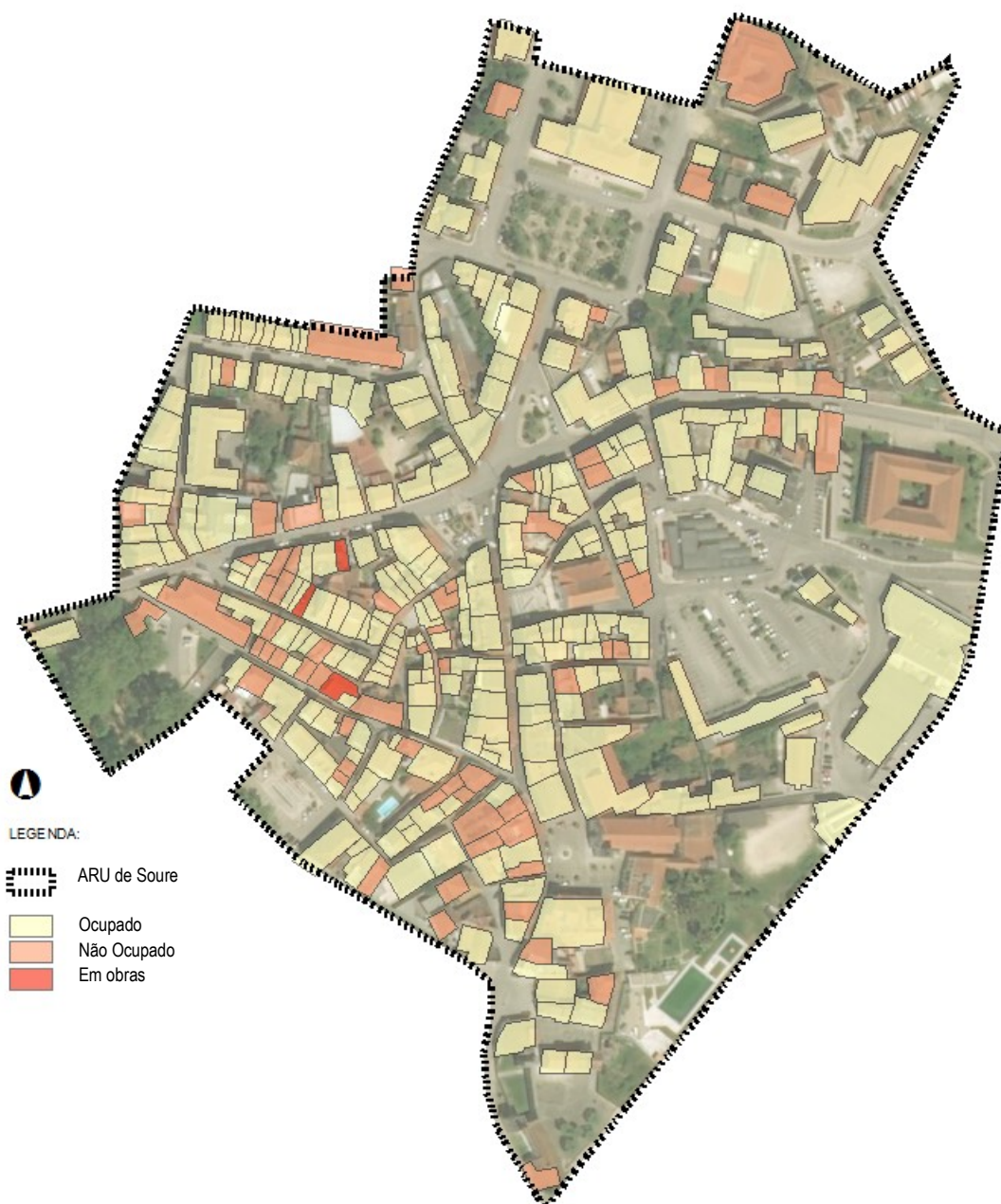


Figura 28 – Ocupação na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.8_ EQUIPAMENTOS

Podemos considerar que o centro urbano de Soure se encontra razoavelmente dotado de equipamentos, sendo que estes constituem um vetor fundamental para a organização espacial do território, em termos urbanos. A multiplicidade de oferta de equipamentos e serviços públicos (Câmara Municipal e a Conservatória de Registo Predial, Bombeiros Voluntários, Santa Casa da Misericórdia, Centro de Saúde, etc.) está presente.

Os eventos como as Festas de São Mateus, da Rainha Santa, de São Tiago, Semana do Livro e da Cultura, entre outros, são vetores fundamentais de dinamização dos espaços e equipamentos públicos, que devem ser mantidos e promovidos.

A Biblioteca Municipal, o Museu Municipal, o Mercado Municipal, as Piscinas Municipais, o Castelo de Soure representam, neste aspeto, uma valência fundamental na dinamização de atividade culturais, recreativas e desportivas.



Figura 29 – Biblioteca Municipal no centro histórico de Soure

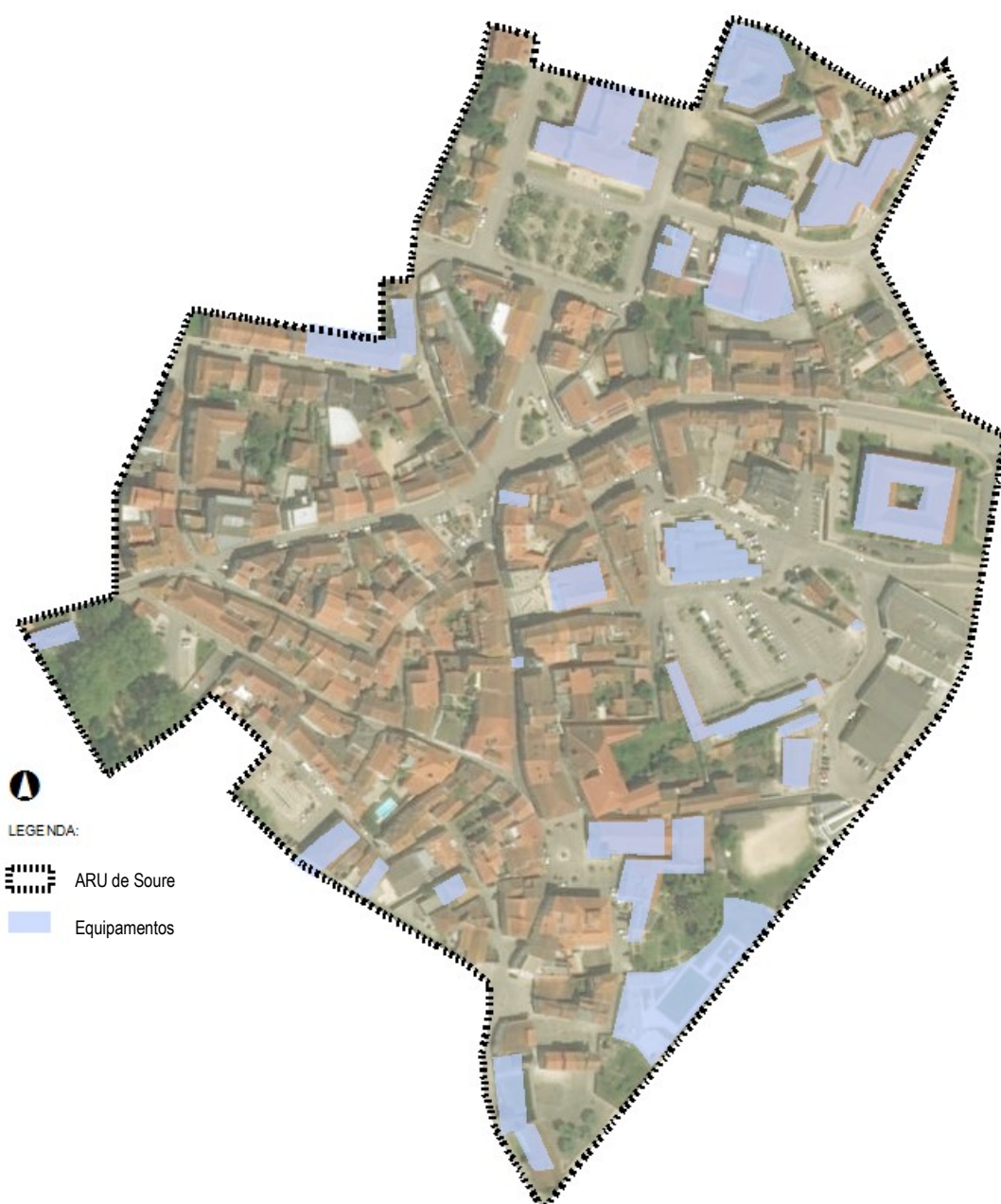


Figura 30 – Equipamentos na Área de Reabilitação Urbana de Soure.

1.9_ PATRIMÓNIO

A área de intervenção da ARU detém um património edificado, consolidado com elevado valor arquitetónico. Da referência patrimonial da história do Concelho, destacam-se, o Castelo de Soure - classificado com monumento nacional, - o Edifício dos Paços do Concelho, a Igreja da Misericórdia - classificada como monumento de interesse público - e a Igreja da Nossa Senhora da Finisterra.

Na Praça Miguel Bombarda vive o conjunto arquitetónico constituído pela Igreja de São Tiago e pela Biblioteca Municipal. Salientam-se, ainda, o Solar dos Freitas, o Solar do Dr. Mourão de Paiva, o Solar dos Melos e o Edifício da antiga Casa do Povo.

No Parque Verde Urbano de Soure são visíveis os moinhos, a nora e a azenha, os quais representam marcas dos traços da identidade e das formas de vida presentes na construção do território. Devem ser integrados e devidamente enquadrados outros edifícios históricos, que pelo seu valor arquitetónico carecem de valorização e proteção.



Figura 31 – Castelo de Soure

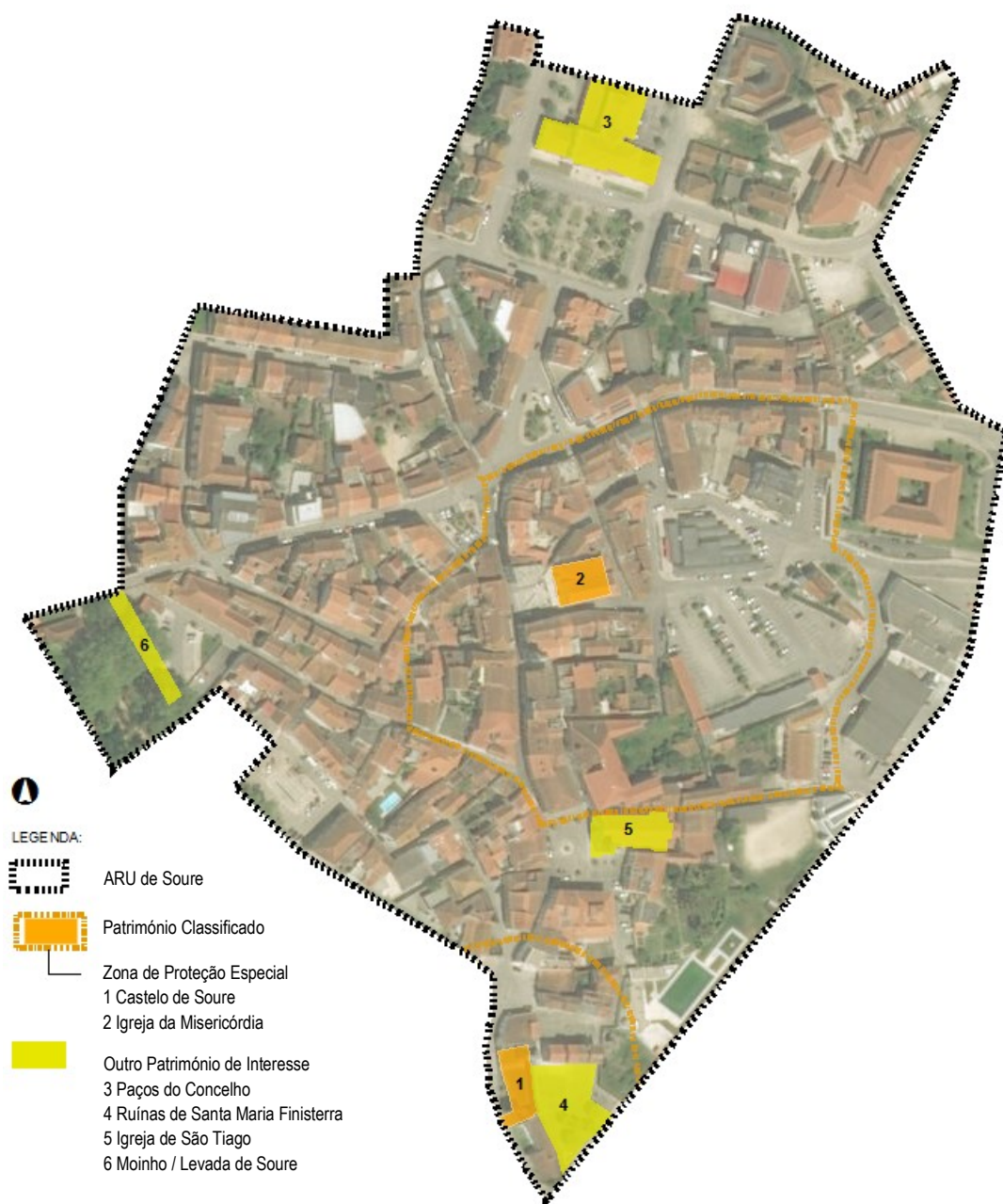


Figura 32 – Património arquitetónico na Área de Reabilitação Urbana de Soure

1.10_ ESPAÇOS VERDES

A sustentabilidade ambiental, o recreio e o lazer e a qualidade do espaço público são hoje indissociáveis dos novos padrões de urbanidade. As praças, os largos e os espaços verdes oferecem, neste lugar, condições para conferir ao centro da vila essa nova qualidade urbana, diferenciadora e atrativa. Associado a estes espaços de caráter lúdico inseridos na malha urbana, surge a oportunidade de consolidar uma conexão urbano-rural, através da valorização ambiental das parcelas agrícolas existentes na envolvente da área de intervenção, interpretadas para fins económicos, turísticos, recreativos, informativos e didáticos.

Na confluência dos rios Anços e Arunca surge o Parque Verde Urbano da Várzea, que assume funções de recreio e lazer. Por outro lado, o Jardim do Município na Praça da República associa-se ao Edifício dos Paços do Concelho que se distingue como um espaço de lazer e enquadramento.

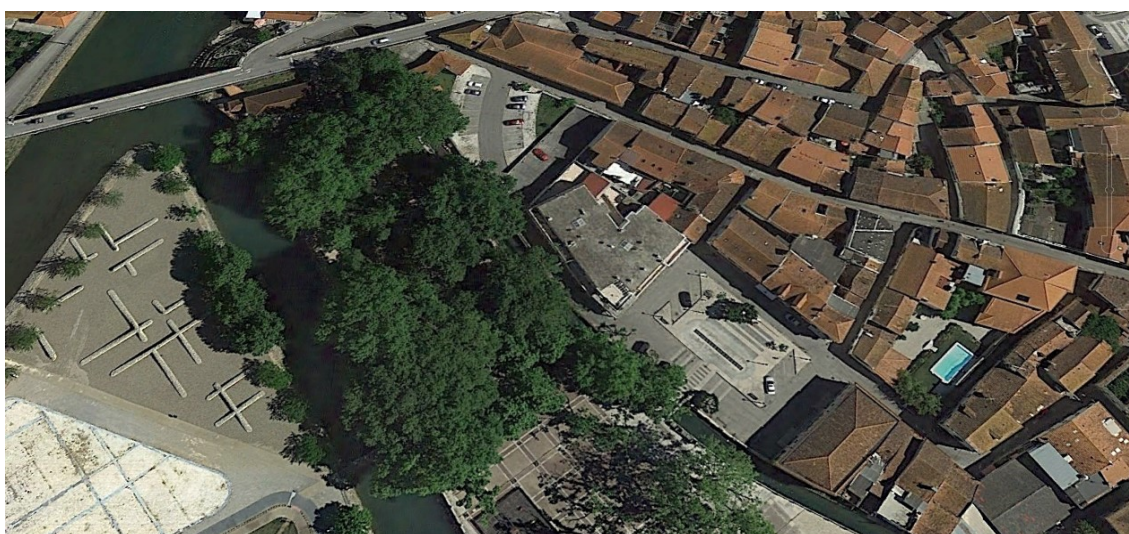


Figura 33 – Pormenor do Parque Verde Urbano (vista aérea)

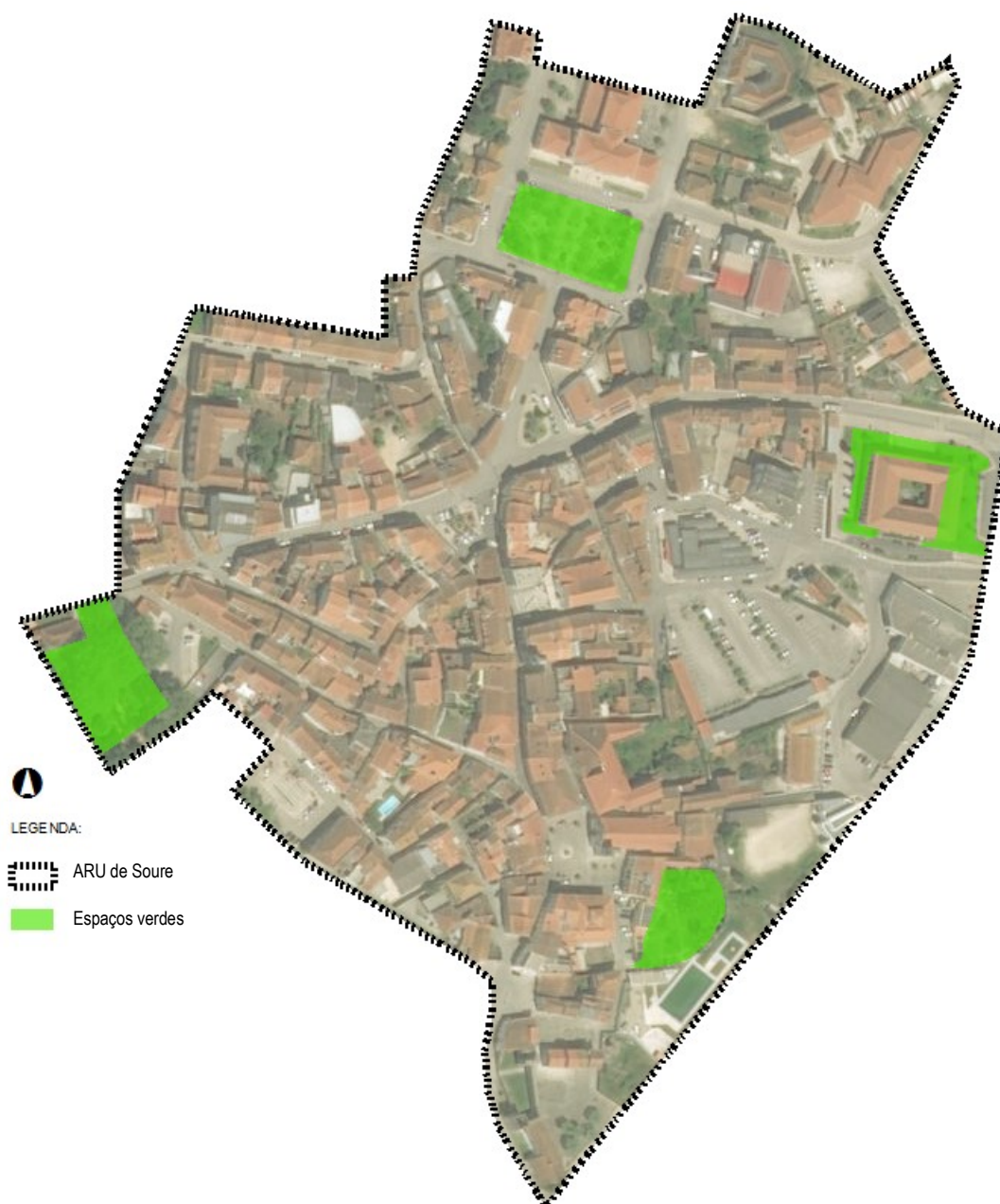


Figura 34 – Espaços verdes na Área de Reabilitação Urbana de Soure.



Capítulo III – Estratégia de intervenção

- 1_ Estratégia de Reabilitação Urbana
- 2_ Objetivos Estratégicos
- 3_ Ações Estruturantes de Reabilitação Urbana
- 4_ Conformidade e Coerência com outros Instrumentos de Planeamento

1_ ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A análise dos dados de caracterização apresentados, a reflexão anteriormente desenvolvida sobre este território, assim como os documentos de carácter estratégico produzidos sobre Soure identificam, com clareza, a evolução recente da vila e os desafios que se lhe colocam nos próximos anos, em termos do seu desenvolvimento económico, social e territorial. Neste quadro será decisivo para a estratégia territorial a prosseguir, que se corrija a trajetória de esvaziamento do papel do centro histórico, que deverá passar a contribuir de forma decisiva para a qualificação do sistema urbano.

O quadro seguinte sintetiza as principais oportunidades e desafios que se colocam ao processo de reabilitação e revitalização do centro histórico de Soure.

Oportunidades	Desafios
Forte apetência para a fruição do turismo termal de saúde e bem-estar	Comportamento demográfico regressivo com perdas de população de aproximadamente 8% no último período intercensitário
Significativo potencial turístico decorrente da riqueza patrimonial, gastronómica, natural e paisagística	Crescente envelhecimento da população e consequente pressão social para a manutenção das infraestruturas sociais
Adequação do turismo como gerador de postos de trabalho e novos serviços associados	Fraco envolvimento e participação da população no processo de desenvolvimento local
Percentagem do território classificado como área protegida (Rede Natura 2000)	Dificuldade do contexto económico-financeiro para a atração de mais e melhor investimento e empresas
Desemprego local (10,2%) abaixo da média nacional e regional;	Baixa densidade empresarial (5,67) face à média regional (8,48) e nacional (11,90), condicionando o desenvolvimento de sinergias e economias de aglomeração e de escala
Potencial do ensino profissionalizante com empregabilidade nas empresas do Concelho e Região;	

Proximidade e fácil acesso a recursos naturais (recursos agrícolas, hídricos e florestais), com possibilidade de internacionalização da fileira florestal;	
Capitalização da vocação do território para a produção de energias renováveis;	
Adequada oferta de equipamentos desportivos, de lazer e lúdicos	
Posicionamento de proximidade com polo de serviços de cuidados de saúde de relevância nacional (Centro Hospitalar Universitário de Coimbra)	
Reforço da oferta de ações de formação adequadas ao mercado de trabalho	
Qualificada cobertura de infraestruturas e equipamento de ensino	
Importância do Parque Logístico e Empresarial de Alfaias no fomento da competitividade das empresas e no gerar de novos negócios, com repercussões no crescimento e desenvolvimento económico e na criação de emprego	
Aproveitamento do potencial logístico decorrente da excelente localização e articulação com as infraestruturas estruturantes rodoviárias (A1, A17, IC2)	
Valorização dos recursos endógenos, num quadro que promova o equilíbrio entre a preservação do património natural e o desenvolvimento de atividades económicas	
Incentivo para o desenvolvimento de dinâmicas de cooperação entre agentes institucionais, económicos e culturais para a construção de pacotes turísticos integrados e competitivos	

Figura 35 – Desafios e Oportunidades

O território vai revelando, de forma inconsistente e a custo da perda de protagonismo do seu centro tradicional, uma organização policêntrica. Será portanto vital a reafirmação do centro histórico como elemento central e de coesão do sistema urbano, que contribui para a estruturação em rede das diferentes polaridades urbanas, segundo uma lógica dinâmica de aprofundamento das complementaridades e de criação de sinergias com o centro histórico - que se diferencia e gera atração pela combinação de vocações que mais nenhum espaço pode oferecer: o ambiente urbano e a densidade humana.

A estratégia de reabilitação urbana do centro histórico de Soure pretende, para além da introdução e reforço de novos conceitos de mobilidade, gestão do património e vivência do espaço público, novas dinâmicas sociais e económicas no centro histórico. A intervenção tem como intuito a afirmação do núcleo central de Soure como um espaço jovem que capte novos residentes invertendo a tendência de perda demográfica.

A estratégia de reabilitação apoia-se na dinamização do designado “ciclo virtuoso” expresso na figura seguinte e que traduz a forma como níveis de investimento público e privado podem e devem induzir e motivar novas dinâmicas, um influenciando o outro. Será sempre nesse equilíbrio, entre responsabilidade pública e privada sobre a intervenção e no envolvimento e comprometimento dos agentes institucionais ou outros que reside o segredo do sucesso do processo de reabilitação. É evidente que os programas de apoio financeiro, nacionais ou mesmo estritamente municipais, ajudam a promover e a incentivar a ação.

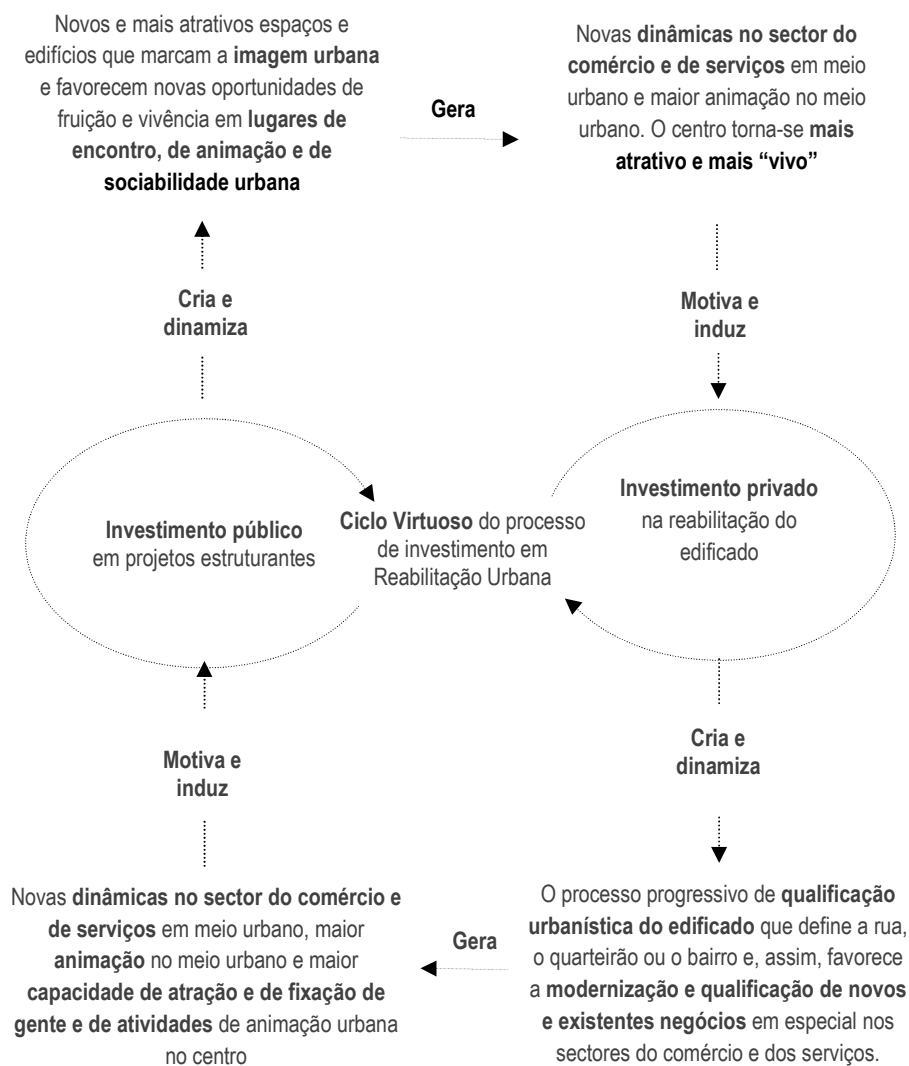


Figura 36 – Ciclo Virtuoso para a Reabilitação Urbana

Pretende-se um centro histórico que marque pela inovação e pelo dinamismo económico, numa simbiose entre o histórico e o contemporâneo. A verdade é que estas linhas assentam em fenómenos interdependentes, a dinâmica de rejuvenescimento não acontecerá como consequência imediata da melhoria no espaço edificado, é necessária uma dinâmica económica, condições atrativas e uma oferta de serviços que alavanque/acompanhe essa atração para a fixação dos jovens.

Dotar a vila de um perfil mais jovem, inclusivo e atrativo que permita fixar a população. A inovação e o dinamismo cultural serão o foco, assentes num espaço público requalificado e num cenário harmonioso onde o centro histórico se ajusta às vivências atuais.

A estratégia de reabilitação assenta, assim, num centro histórico com condições para se afirmar como o elemento federador de um território de ocupação dispersa, que nele concentra grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a memória e o património cultural neles presentes, através de uma dinâmica económico-social capaz de gerar atratividade para a fixação de população jovem.

A figura seguinte expressa a oportunidade para promover o processo de reabilitação urbana do centro histórico e da necessidade de envolvimento e articulação entre as ações do lado público [município] e do lado privado [proprietários, inquilinos ou promotores] e, ainda das instituições e associações.

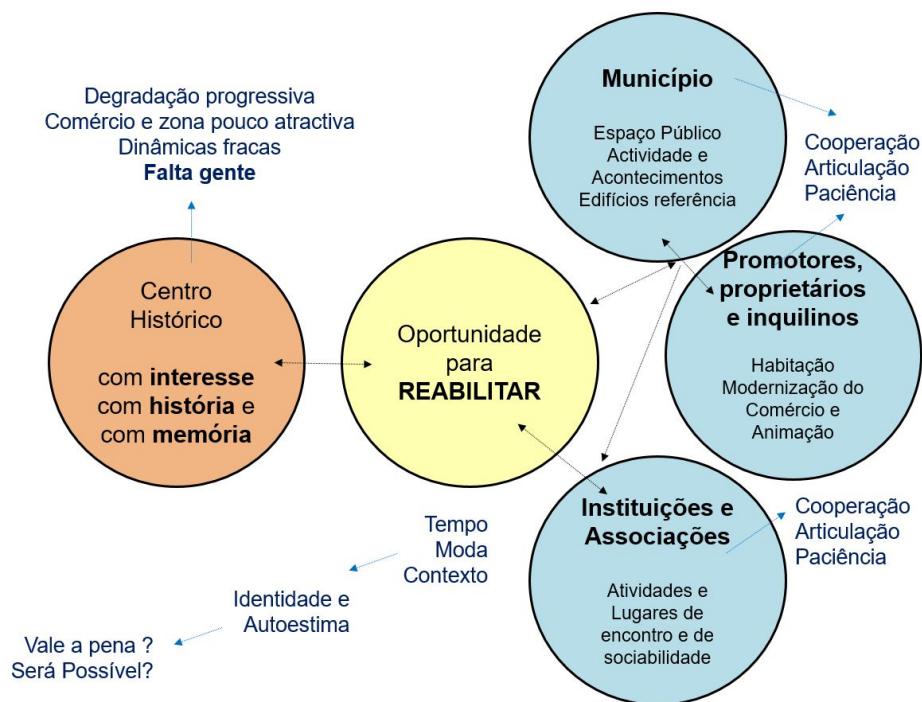


Figura 37 – A reabilitação urbana e o envolvimento dos vários atores

Efetivamente a definição e implementação de uma estratégia de reabilitação e revitalização do centro histórico de Soure exige o envolvimento e a partilha de responsabilidades de vários quadrantes:

1. O lado público (município) a quem compete a intervenção sobre a reabilitação e requalificação urbana dos espaços públicos e dos edifícios marcantes que garantam e ofereçam programas adequados e atrativos [promoção do empreendedorismo, da cultura, do lazer entre outros] e, ainda, a quem compete a formulação de políticas públicas que favoreçam e incentivem a ação dos proprietários, promotores ou inquilinos;
2. O lado institucional e associativo a quem competem a reabilitação e requalificação dos seus edifícios mas, também, a programação de atividade e acontecimentos que motivem a atração e a vivência no centro;

3. O lado privado (promotores, proprietários e inquilinos) a quem compete a responsabilidade de reabilitar os edifícios e modernizar os estabelecimentos comerciais e, simultaneamente, promover acontecimentos e atividades capazes de incentivar a vinda e a permanência no centro.

A responsabilidade de ação de qualquer destes lados referidos assume um papel estruturante e indispensável no processo de reabilitação do centro. Somente a articulação e envolvimento de todos pode garantir que o processo de mudança se instale e que as “coisas realmente aconteçam”. A revitalização e reabilitação de centro histórico é um processo e como qualquer processo consome tempo mas que reafirmará, sempre, os valores da identidade e da autoestima coletivas de Soure.

2_ OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

Para a persecução do desígnio acima afirmado, são definidos cinco objetivos estratégicos de intervenção no centro histórico, centrados em domínios fundamentais para a sua afirmação e para a melhoria das condições urbanas, ambientais económicas e sociais.

OBJECTIVOS ESTRATÉGICOS
Centro e centralidade
Atratividade e direccionalidade
Diversidade e multifuncionalidade
Edificado e espaço público
Identidade e autoestima

Figura 38 - Objetivos Estratégicos

A implementação desta estratégia requer, obrigatoriamente, o envolvimento de todos:

- Do executivo municipal;
- Dos proprietários e/ou dos promotores;
- Das instituições e associações presentes no território;
- Das pessoas.

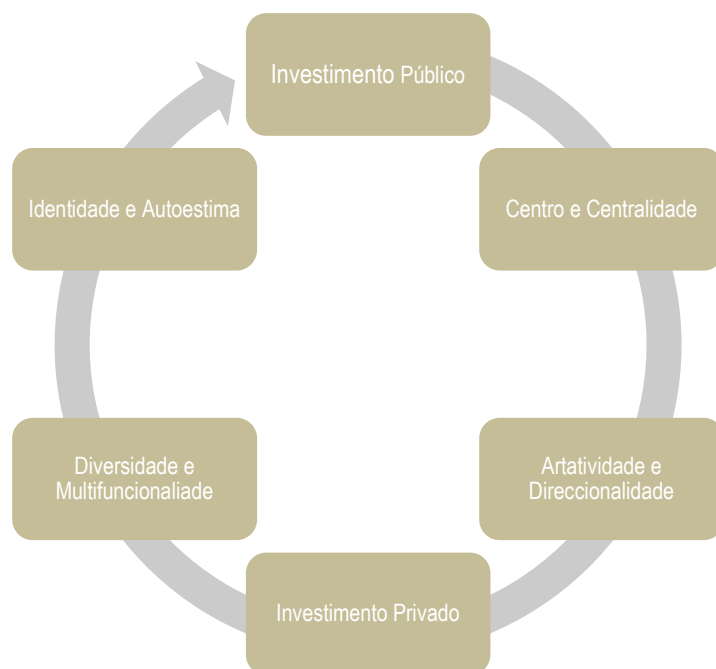


Figura 39 – Objetivos Estratégicos e o Investimento

Em conclusão, um centro histórico valorizado e coeso ao se afirmar como elemento nuclear e unificador do sistema urbano, competitivo e atrativo ao concentrar grande parte da vida urbana e que valoriza e potencia a sua memória e património cultural é a base da definição da visão que buscamos alcançar.

2.1_ Objetivo Estratégico 1 | **Centro e Centralidade**

O crescimento de Soure descentralizou o centro histórico, quer na sua localização no contexto de ocupação urbana do território, quer na oferta de funções, resultado do aparecimento de outras polaridades com oferta residencial, de comércio e serviços. Não obstante, o centro histórico não deixou de ser identificado como o centro da vila, mantendo o seu papel simbólico (imagem social coletiva de Soure), assim como não deixou de constituir um polo multifuncional. Há serviços que sempre lhe estiveram associados e que continuam a exercer algum poder de atração, particularmente equipamentos e/ou serviços públicos que muito contribuem para a dinâmica que ainda vai persistindo.

É fundamental assumir o centro histórico como um polo multifuncional onde é possível residir, trabalhar, visitar, adquirir bens e aceder a serviços de índole diversa. Esta multiplicidade de oferta no centro histórico deve ser reforçada, apostando na manutenção dos equipamentos públicos e na fixação de serviços inovadores. A promoção das indústrias criativas deve constituir também uma prioridade, reciclando antigas estruturas edificadas obsoletas para instalação de atividades ligadas à I&D, que fomentem a indústria do conhecimento e estimulem a criatividade, explorando as tecnologias e as artes na criação de novos e inovadores produtos, numa articulação estreita com o universo empresarial local. Urge, portanto, reforçar, a partir das estratégias de atração e apoio à localização empresarial e institucional, a diversidade e vitalidade económica urbanas, fortalecendo a qualificação funcional, social e ambiental do centro urbano e a sua capacidade de fixação de população jovem e qualificada.



Figura 40 – Mercado Municipal no centro histórico

O sistema de mobilidade e acessibilidade que integra o centro histórico deve ser reforçado e estruturado, incorporando os diversos modos de transporte em todos os níveis. Para isso é necessária a sua clara hierarquização (tanto no centro histórico como na sua área de influência), através da valorização de eixos urbanos estruturantes, promoção de um transporte público eficiente e ambientalmente sustentável, ordenar o estacionamento e diminuir o impacto do tráfego automóvel.

LINHA DE AÇÃO	[OE1] CENTRO E CENTRALIDADE
	Reabilitar o parque edificado público para instalação de equipamentos públicos e dinamizar e/ou mobilizar novas funções urbanas capazes de animar e vivificar o centro
	Qualificar o espaço público, em especial as praças e os largos, preparando-os para receber acontecimentos e atividade ao ar livre
	Dinamizar as atividades comerciais, culturais e religiosas que fomentem a procura do centro e a vivência da centralidade, apostando num espaço público com condições de convivência entre as diferentes formas de circulação [automóvel, ciclável ou pedonal]

2.2_ Objetivo Estratégico 2 | **Atratividade e Direccionalidade**

É urgente implementar uma matriz de desenvolvimento para o centro histórico de Soure que permita reativar este território como um espaço de polarização urbana, que combina a sua dimensão histórica e simbólica com uma organização espacial e funcional mais eficiente e flexível, que articula as tradicionais e as novas funções urbanas, procurando criar um espaço de forte vivência urbana adaptado aos novos modelos de vida.

No quadro da estratégia de revitalização económica e social do centro histórico é importante a requalificação de um conjunto selecionado de espaços públicos e verde urbano existente. Conjuntamente pretende-se que estas diferentes intervenções contribuam não só para aumentar os níveis de qualidade e conforto ambiental e urbanístico, mas também para reforçar e consolidar, de um modo inequívoco, a forte vocação cívica, turística e comercial deste espaço, assumindo-se, assim, como instrumentos fundamentais de suporte à estratégia de atração de novos residentes, utilizadores e investidores.

O turismo constitui uma das atividades económicas que mais pode contribuir para o acréscimo da capacidade competitiva e da projeção de Soure nos âmbitos regional e nacional e, assim, ajudar a consubstanciar a missão e ambição de assumir o centro histórico como o ponto de partida e chegada para desfrutar o território. Para além do património arquitetónico, a paisagem natural do município constitui um dos principais focos de atratividade pelo que a preservação e valorização destas paisagens e a integração de percursos e atividades de lazer permitirão garantir um produto de elevada qualidade e assegurar, deste modo, a diversidade paisagística.

Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade do centro histórico e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais.



Figura 41 – Comércio tradicional no centro histórico

A reabilitação urbana está também associada a componentes imateriais de dinamização e revitalização socioeconómica e cultural. A capacidade de um aglomerado urbano atrair residentes está intrinsecamente relacionada com a dinâmica económica que sustenta, sendo estas dinâmicas circulares, ou seja, quanto mais população e atividades, mais dinâmicas e vice-versa.

No caso do centro histórico de Soure, no que diz respeito ao empreendedorismo e ao apoio à economia local, é muito relevante apresentar novas perspetivas para as vivências associadas ao turismo, à valorização dos recursos naturais e produtos endógenos e à promoção da inovação económica e social. Por outro lado a ativação de âncoras culturais associadas ao património histórico também é fundamental para o desenvolvimento social e reforço da identidade do centro histórico, já que a cultura é uma componente relevante para o envolvimento e participação de todos os cidadãos e representa também uma das vertentes a considerar para a promoção turística

Por outro lado, a estratégia de reabilitação urbana deverá contribuir para fortalecer a coesão social do centro histórico de Soure, não se centrando apenas no crescimento económico e na dinâmica cultural, mas também no desenvolvimento humano, na inclusão social e na cidadania participativa.

	[OE2] ATRATIVIDADE E DIRECCIONALIDADE
LINHA DE AÇÃO	<p>Mais uma vez ganha protagonismo a diversidade funcional, a animação urbana, seja pelos fluxos gerados pelas funções e atividades instaladas, seja pela realização de acontecimentos. Também neste domínio sobressai a importância de alguns elementos urbanos estruturantes: desde logo a infraestruturação [é indispensável e essencial], depois a qualidade e atratividade do espaço público [ao nível dos pavimentos, do mobiliário urbano ou da iluminação] e, ainda, a percepção clara de corredores ou percursos que ofereçam uma imagem e uma sequência lógica para quem percorre e frui o centro. As “vias e corredores mistos” [automóvel, ciclável pedonal] serão elementos a privilegiar pois para além de contribuírem para a convivência dos diferentes modos de deslocação permitem pensar, sempre, este espaço como um espaço acessível para todos.</p>

2.3_ Eixo Estratégico 3 | **Diversidade e Multifuncionalidade**

A multifuncionalidade é fator de diferenciação e fortalecimento de centro histórico, que deve ser utilizado para a sua reafirmação. Para tal, será importante aprofundar a sua relevância cultural, cívica e económica, mitigando os impactos resultantes de dinâmicas relocativas de algumas funções relevantes. A mescla de funções do centro é uma característica única e principal responsável pela atração exercida no conjunto mais alargado do território. Esta característica é a principal dinamizadora deste território, sendo necessário dotá-lo de capacidade competitiva, assente no fortalecimento do seu perfil multifuncional, associado ao comércio de rua, a modelos inovadores de habitação, a serviços especializados e a novas atividades diferenciadoras, particularmente baseadas na inovação e desenvolvimento e na criatividade.



Figura 42 – Perfil de rua no centro histórico

O objetivo proposto de promoção da multifuncionalidade pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo, cultura e recreio).

A diversidade tipológica e funcional é condição indispensável à animação da zona antiga. A presença de comércio diversificado constitui fator de atração e de permanência na zona antiga.

LINHA DE AÇÃO	[OE3] DIVERSIDADE E MULTIFUNCIONALIDADE
	A intervenção municipal centra-se na qualificação do espaço público e na procura de articulação e compatibilização dos diferentes modos de transporte e esperar que essa intervenção possa motivar e despoletar dinâmicas de modernização do tecido comercial. A realização de acontecimentos e atividades de animação [seja nas épocas festivas como o Natal ou outras] podem ajudar a construir uma imagem de centro com animação.

2.4_ Objetivo Estratégico 4 | Edificado e Espaço Público

Uma das componentes fundamentais dos centros históricos são as estruturas físicas por que estes são constituídos, e que no fundo é o que lhes dá volume e forma, justificando a sua existência, ou seja, o seu edificado. De facto, a estrutura edificada é um dos elementos principais do centro histórico, porque é justamente aquilo que lhe confere corpo e o caracteriza como conjunto urbano distinto e identificável, pela sua fisionomia, características morfológicas semelhantes e traços histórico-arquitetónicos de conjunto.

Apesar da riqueza edificada do centro histórico de Soure, o processo de reestruturação económica, social e territorial, teve nefastas repercussões nas suas estruturas ao nível funcional e consequentemente, ao nível paisagístico. O forte despovoamento daquela área, devido ao declínio de população, e posteriormente de comércio e serviços, originou a decadência física do seu edificado pela falta de conservação e degradação das suas estruturas. Neste sentido, é fundamental a revitalização da estrutura edificada dos centros históricos, com vista à preservação das suas características identitárias ao nível urbanístico e histórico-arquitetónico que as distinguem das restantes áreas urbanas do território.

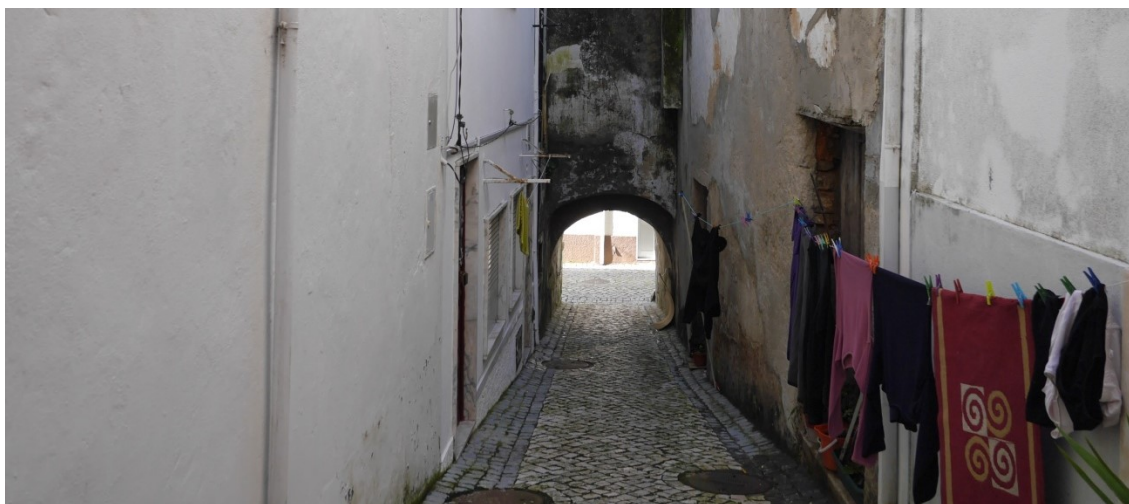


Figura 43 – Edificado no centro histórico

A revitalização do edificado do centro histórico deve passar por uma intervenção ao nível físico e funcional, através de uma reabilitação conjunta que preserve os valores paisagísticos representativos destas áreas e faça a adequada reutilização dos edifícios de relevo que hoje são funcionalmente obsoletos. É fundamental que a sua preservação seja perspectivada de uma forma conjunta e integrada, abordando as suas estruturas físicas como um todo indivisível, dado que podemos frequentemente considerar passível de conservação uma rua ou um quarteirão, sem que nenhum dos seus edifícios isoladamente tenha grande valor estético-arquitetónico. A revitalização do edificado dos centros históricos deve passar essencialmente por um processo integrado de reabilitação física e funcional a aplicar nas suas estruturas que se pretendem manter e salvaguardar.

	[OE4] EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO
LINHA DE AÇÃO	A recuperação do edificado e a qualificação do espaço público constituem o elemento central da estratégia uma vez que são estes elementos que afirmarão a imagem e o ambiente urbano do centro antigo. O município deve, para além dos programas de apoio de carácter específico e de âmbito nacional, oferecer e desenhar outros programas de apoio e de incentivo à reabilitação.

2.5_ Objetivo Estratégico 5 | **Identidade e Autoestima**

Para uma efetiva coesão e atratividade é determinante privilegiar a definição de uma estratégia que englobe as áreas urbanas mais frágeis e respetivas comunidades vulneráveis existentes no interior do centro histórico e que complementarmente promova uma maior participação dos cidadãos nas diversas etapas do processo de desenvolvimento. No centro histórico de Soure é possível identificar, devido às suas características físicas e socio-funcionais, problemas sociais, aliados a condições de habitabilidade do parque edificado mais débeis. No centro histórico de Soure verificam-se dificuldades de integração social relacionadas principalmente com a não valorização da identidade coletiva, com baixa autoestima e a necessidade de líderes da comunidade. Estas fragilidades tornam evidente a necessidade de definição de uma estratégia de intervenção que promova a inclusão social, através da valorização da identidade local, da memória e da promoção da participação ativa de todos os cidadãos.



Figura 44 – Habitantes no centro histórico

A questão da apreensão do valor e da importância do centro antigo depende da capacidade das pessoas se relacionarem com os sítios e os lugares e os entenderem como seus. O centro antigo de Soure pode e deve ambicionar constituir-se como principal referência do concelho.

LINHA DE AÇÃO	[OE5] IDENTIDADE E AUTOESTIMA
	Para além da intervenção sobre o espaço público é essencial que o município realize ações e atividades de animação de uma forma regular e programada. Programas como a animação em quadras festivas, a articulação de programas e atividades das associações locais ou a realização de feiras e de mostras podem constituir boas soluções.

3_ AÇÕES ESTRUTURANTES DE REABILITAÇÃO URBANA

A face operacional desta visão de futuro traduz-se num conjunto de projetos estruturantes propostos, corporizados num modelo territorial que reflete as opções de organização territorial a médio/longo prazo. Estes projetos estruturantes traduzem uma resposta concreta aos problemas e às oportunidades detetados, distinguindo-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração urbana. Estas ações mantêm entre si importantes articulações, concorrendo para fins interdependentes ou complementares. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'.

A figura seguinte sintetiza o esquema conceptual que suporta a definição da estratégia de reabilitação e de revitalização do centro.

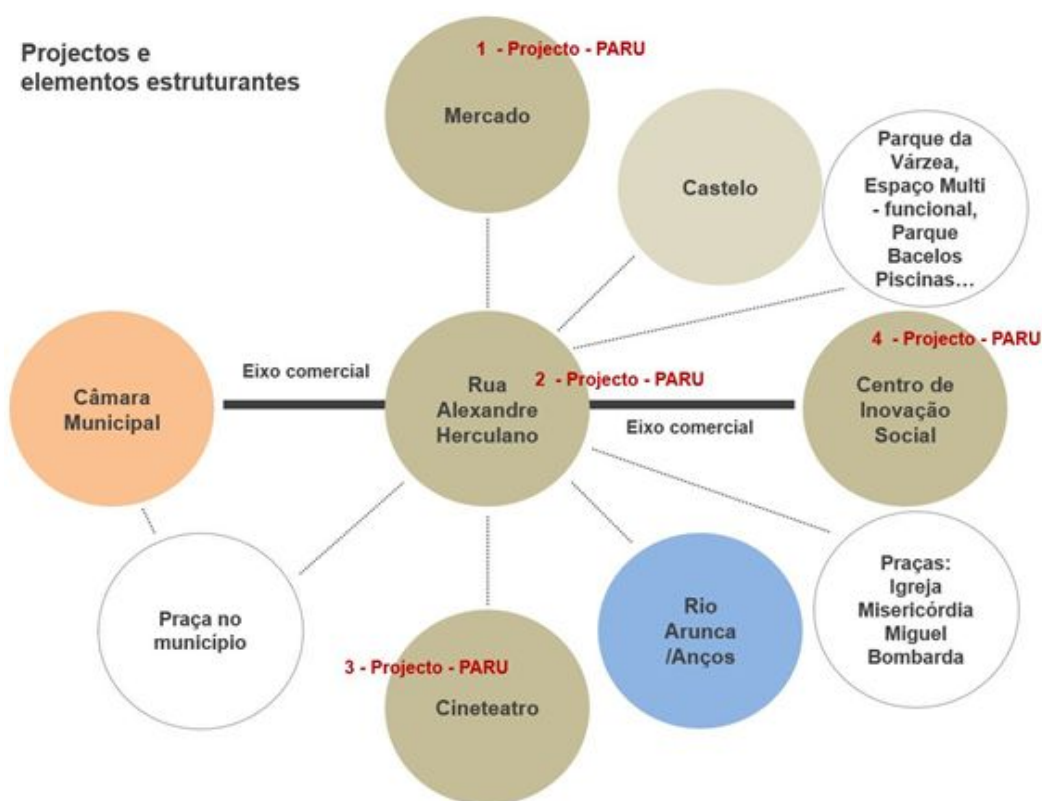


Figura 45 – Esquema conceptual da articulação entre as principais ações propostas

Para a afirmação da estratégia proposta, o eixo que constitui a ligação física entre o urbano (Câmara Municipal), o natural (Rio) e o patrimonial (Castelo) assume-se como fundamental. Além disso, este eixo abraça e permite ligar e relacionar os investimentos públicos previstos no edificado (Mercado Municipal, Cineteatro Sourense e Centro de Inovação Social), numa relação interdependente. Por um lado potencia a acessibilidade, integração, valorização e relação urbana destes edifícios no tecido do centro histórico enquanto, por outro lado, constitui o lugar de exceção para absorver as dinâmicas destes, enquanto lugar de comércio, encontro, animação e apropriação sociocultural.

A estratégia de reabilitação urbana para o centro histórico de Soure pretende assim, valorizar e articular as várias formas de uso e ocupação, estabelecendo uma rede hierarquizada e promovendo a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade de usos (habitação, comércio, turismo, cultura e recreio).

A definição da estratégia de reabilitação e de revitalização do centro histórico de Soure sustenta-se num conjunto de ações e de políticas consideradas estruturantes e que podem, articulando-se, potenciar a importância de elementos de referência marcantes e da imagem e da memória do centro histórico de Soure. Constituem exemplos dessas ações as seguintes:

A] A execução dos 4 projetos identificados no PARU [Plano de Ação para a Reabilitação Urbana] que se encontram contratualizados no âmbito do programa Portugal 2020: o Mercado Municipal; a rua Alexandre Herculano; o antigo edifício da GNR (Centro de Inovação Social) e o Cineteatro Sourense. A execução dos projetos do Mercado e da Rua Alexandre Herculano serão concluídos ainda no decorrer de 2018 e constituirão o ponto de partida para motivar e dinamizar todo o processo de reabilitação e revitalização do centro histórico;

B] Associados a estes projetos e numa fase seguinte, o processo de reabilitação e de revitalização do centro centrará a atenção na qualificação da rede de largos e praças (Praça do Município, Largo do Soldado Desconhecido, Praça da Igreja da Misericórdia e Praça Miguel Bombarda) e de outros espaços de uso e fruição públicos procurando, assim, devolver estes elementos urbano ao uso e fruição apetecível pelas pessoas;

C] Complementarmente, as preocupações com a reabilitação dos espaços públicos serão estendidas às restantes ruas e, em especial, à Rua Conselheiro Matoso, Rua São João de Deus, Rua dos Combatentes da Grande Guerra, Rua Delfim Pinheiro e outras vias secundárias do centro histórico. Pretende-se criar um espaço onde o elemento urbano “rua” se assume como um espaço convidativo à circulação de pessoas e ao desenvolvimento de atividades comerciais e de animação urbana nas suas margens laterais;

D] Para valorizar e cuidar de toda esta rede de circulação interna ao centro histórico, assumindo cada vez mais as ruas de uso e utilização mista, importa disciplinar os diferentes modos de circulação e as formas de estacionamento. Para isso é fundamental que o município crie uma comissão que desenvolva um plano e o respetiva regulamento que operacionalize as formas de circulação e as práticas de estacionamento;

E] Toda esta intervenção sobre o que é espaço público (“chão”), será complementada com a animação e modernização dos principais edifícios que integram usos especiais ou que representam referências estruturantes da imagem e da memória do centro (Câmara Municipal, Tribunal, Piscinas, Castelo, Centro Interpretativo do Espaço Muralhado de Soure, antigos moinhos, entre outros...);

F] A questão da manutenção e qualificação das redes de infraestruturas é fundamental. Não só a modernização das redes instaladas como a instalação das “novas infraestruturas” como o gás, a fibra ótica e o WI-FI. Será sempre um fator competitivo do centro histórico poder dispor de rede WI-FI de livre acesso nos principais espaços públicos (ruas, largos e praças);

G] No domínio das políticas públicas é fundamental que o município desenvolva e promova o Programa de aquisição de edifícios devolutos para reabilitação e posterior arrendamento, aproveitando e utilizando os instrumentos financeiros disponibilizados para a reabilitação. Resolve o problema de reabilitar edifícios abandonados, contribui para a instalação de gente no centro e executa exemplos de intervenção positivos que podem e devem motivar a ação de outros promotores, proprietários e mesmo inquilinos no lado privado;

H] Complementar a esta iniciativa do município é importante que o município promova ainda um quadro de incentivos e de benefícios ao processo de reabilitação do edificado (Programa de incentivos à conservação de fachadas de imóveis da zona histórica de Soure, isenção e diminuição de taxas) e promova, também, a adoção de um regulamento municipal que oriente e estabeleça a forma de intervir neste território específico, prestando apoio técnico em processos de reabilitação urbana;

I] Ainda no domínio das políticas de reabilitação urbana é essencial ao processo de dinamização e qualificação do centro histórico de Soure a elaboração de um Plano de Marketing que define, entre outros temas, uma imagem coerente e facilmente identificável, associado a uma estratégia de ordenamento espacial baseado no sistema sinalético e mobiliário urbano. A toponímia deve ser promovida e sustentada na memória e na identidade de Soure;

J] Em articulação com as instituições, associações e promotores privados pode ser importante desenvolver a Agenda do Centro que divulgue e sistematiza um conjunto de atividades que possam ser programadas, desde as feiras, festivais ou outros acontecimentos.

Todas estas ações visam objetivos simples e que estão na base de todo o processo de reabilitação e de revitalização do centro: atrair e fixar gente no centro tornando-o um lugar atrativo, dinâmico e com vida, que motiva a fruição e o uso por todos. Tornar o centro histórico de Soure como um lugar atrativo, competitivo e agradável capaz de afirmar a identidade, a auto estima coletiva e a memória, é o principal objetivo de todo este processo.

Os quadros seguintes procuram sistematizar todas estas ações e importa sublinhar que estas não estão categorizadas, já que, dada a sua transversalidade, têm um impacto direto na concretização em mais do que um objetivo estratégico.

	Ação Estruturante	Objetivo Estratégico				
		OE1	OE2	OE3	OE4	OE5
ARU	AÇÃO 1_ Reabilitação do mercado municipal para instalação do 'Mercado Criativo'	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 2_ Reabilitação de edifício para instalação de 'Centro de Inovação Social'	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 3_ Reabilitação do Cineteatro Sourense	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 4_ Requalificação urbanística – Rua Alexandre Herculano	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo
	AÇÃO 5_ Programa Municipal de Reabilitação para Arrendamento	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo

AÇÃO 6_ Programa de Incentivo à Conservação de fachadas de imóveis da Zona Histórica de Soure	Muito Significativo	Muito significativo	Significativo	Muito significativo	Significativo
AÇÃO 7_ Criação de Comissão para a Mobilidade	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo
AÇÃO 8_ Mobiliário Urbano e Sinalética no Centro Histórico de Soure	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Significativo	Significativo
AÇÃO 9_ Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios.	Muito Significativo	Muito Significativo	Muito Significativo	Pouco significativo	Significativo
AÇÃO 10_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	Significativo	Muito significativo	Muito significativo	Pouco significativo	Significativo
AÇÃO 11_ Qualificação do comércio local	Muito significativo	Muito significativo	Muito significativo	Significativo	Pouco significativo

	AÇÃO 12_ Criação de um conselho de Desenvolvimento Local	Significativo	Significativo	Significativo	Significativo	Muito Significativo
	AÇÃO 13_ Programa de Educação Patrimonial	Significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Pouco significativo	Muito significativo
	AÇÃO 14_ Oficinas de Técnicas Tradicionais de Construção	Pouco significativo	Pouco significativo	Significativo	Significativo	Muito significativo
	AÇÃO 15_ SOURE WI-FI	Muito significativo	Muito significativo	Significativo	Significativo	Pouco significativo

Figura 46 – Ações Estruturantes (contribuição para os objetivos estratégicos)

AÇÃO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1															
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															

Figura 47 – Ações Estruturantes (complementaridade e interdependência)


Ação Estruturante	Investimento	Prazo execução (1-15anos)														
AÇÃO 1	750.000,00€															
AÇÃO 2	350.000,00€															
AÇÃO 3	500.000,00€															
AÇÃO 4	750.000,00€															
AÇÃO 5	Sem estimativa															
AÇÃO 6	Sem estimativa															
AÇÃO 7	Sem estimativa															
AÇÃO 8	Sem estimativa															
AÇÃO 9	Sem estimativa															
AÇÃO 10	Sem estimativa															
AÇÃO 11	Sem estimativa															
AÇÃO 12	Sem estimativa															
AÇÃO 13	Sem estimativa															
AÇÃO 14	Sem estimativa															
AÇÃO 15	Sem estimativa															

Figura 48 – Ações Estruturantes (cronograma temporal e financeiro)


Ação 1_ Reabilitação do Mercado Municipal		
Promotor	Município de Soure	
Área de intervenção	ARU Soure	
Objetivos específicos	<p>Reabilitação do mercado municipal como um grande pólo de atividades económicas em meio urbano. O projeto visar reinterpretar a tipologia de mercado, criando um grande centro criativo de mostra e divulgação de produtos, atividades e ideias. Este novo espaço, aberto à população, constituirá a referência física do ambiente urbano criativo que se pretende dinamizar. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos bairros circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro histórico e do concelho.</p>	
Investimento	750.000,00€	
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020	
Calendarização	2018-2020	
Maturidade	Projeto de Execução	

Ação 2_ Reabilitação de edifício para instalação de 'Centro de Inovação Social'	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Reabilitação de um edifício notável em pleno centro histórico para instalação de um centro de inovação social. Articulado com o mercado (a renovar como mercado criativo) através da Rua Alexandre Herculano (a renovar como eixo comercial), prevê-se criar um polo complementar para sensibilização da sociedade para a importância da inovação social, através do apoio e promoção de novas ideias e projetos que contribuam para o desenvolvimento social da região, permitindo afirmar Soure como um lugar solidário, inclusivo e inovador. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos bairros circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no progresso do centro histórico e do concelho.
Investimento	350.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Estudo Prévio

Ação 3_ Reabilitação do Cineteatro Sourense	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Projeto de requalificação do antigo cineteatro, objetivando-se a sua modernização por forma a potencializar o seu uso de forma mais polivalente, em estreita ligação com as associações de cariz criativo e artístico do concelho e região. Prevê-se uma contribuição ativa na dinamização económica, social e ambiental dos espaços circundantes e, mais alargadamente, à projeção do conjunto no desenvolvimento do centro histórico e do concelho.
Investimento	500.000,00€
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Estudo Prévio

Ação 4_ Requalificação urbanística – Rua Alexandre Herculano	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Qualificação e modernização da principal e histórica rua comercial, atualmente em processo de erosão física, social e económica. Pretende-se uma intervenção que assume como pressupostos que a dinamização da atividade económica local, em particular o comércio tradicional, é fator indispensável ao reforço da vitalidade dos centros históricos e que, por outro lado, o aumento do nível de atratividade do espaço público é um fator importante de concorrência ao dispor dos diversos atores locais, tendo por fim a transformação do espaço num 'centro comercial ao ar livre'. Além disso, este eixo abraça e permite ligar e relacionar os dois investimentos no edificado (Mercado Municipal e Centro de Inovação Social), numa relação interdependente. Por um lado potencia a acessibilidade, integração, valorização e relação urbana dos dois edifícios no tecido do centro histórico enquanto, por outro lado, constitui o lugar de exceção para absorver as dinâmicas destes, enquanto pólo de comércio, encontro, animação e apropriação sociocultural.
Investimento	750.000,00€
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Projeto de Execução


Ação 5_ Programa Municipal de Reabilitação para Arrendamento	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Programa de aquisição de edifícios devolutos para reabilitação e posterior arrendamento, aproveitando e utilizando os instrumentos financeiros disponibilizados para a reabilitação. Resolve o problema de reabilitar edifícios abandonados, contribui para a instalação de gente no centro e executa exemplos de intervenção positivos que podem e devem motivar a ação de outros promotores, proprietários e mesmo inquilinos no lado privado
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Soure
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Em execução

Ação 6 _ Programa de Incentivos à conservação de Fachadas de Imóveis da Zona Histórica de Soure	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Sistema de incentivos, potenciado por um por regulamento que define o regime a que obedece a concessão de apoio técnico e financeiro, enquanto medida de promoção da conservação de fachadas de imóveis na Zona Histórica de Soure (Regulamento nº165/2016, publicado em Diário da República, 2ª Série, nº33 de 17 de fevereiro de 2016).
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento Financeiro	Orçamento da CM Soure Investimento Privado
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Em execução

Ação 7_ Criação de Comissão para a Mobilidade	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	<p>A proposta de uma comissão municipal para a mobilidade constitui uma oportunidade para o planeamento sustentável de Soure, contribuindo para a afirmação do seu Centro Histórico, melhorando as suas acessibilidades e conexões, tornando-o mais apelativo e convidativo, atraindo e gerando o mais variado tipo de vivências e contrariando os processos de abandono e degradação que tem sofrido nas últimas décadas. Este órgão terá um papel decisivo na operacionalização da estratégia de mobilidade para o Centro Histórico, nomeadamente na elaboração do seu regulamento. Pretende-se um centro histórico integrado numa vila com uma mobilidade equilibrada, conectado por uma rede pedonal, permite contrariar os atuais padrões de crescimento urbano. As soluções mais comuns são a libertação/disciplina do trânsito e estacionamento automóvel, a sua coexistência com o peão, medidas de acalmia de tráfego, eliminação de barreiras arquitetónicas e urbanísticas, melhoria na oferta de transportes públicos e promoção da multifuncionalidade dos espaços.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure
Calendarização	2018-2020
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 8_ Mobiliário urbano e Sinalética no Centro Histórico de Soure	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	<p>No quadro desta estratégia será fundamental valorizar e articular o espaço público e promover a sua vertente multifuncional, garantindo a coexistência e compatibilidade dos usos (habitação, comércio, turismo e recreio). Dado que os espaços públicos se encontram bem definidos na malha urbana, propõe-se um ordenamento espacial sistematizado ao nível do mobiliário urbano, iluminação, sinalética, sombra e estrutura verde, aumentando a funcionalidade e amenidade das diversas áreas e garantindo uma gestão e manutenção eficazes. A colocação estratégica destes elementos permite uma requalificação do usufruto do espaço público, assim como uma uniformidade na forma e imagem dos mesmos ao longo da ARU. Por outro lado, propõe-se a promoção da toponímia na sua relação com Soure, contribuindo para o reforço da identidade e autoestima dos habitantes.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 9 _ Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	A desvitalização económica demográfica, identificada no interior de Portugal, deve-se substancialmente à perda da capacidade competitiva num contexto regido pela lógica de mercado. A formulação de um plano estratégico de marketing territorial constitui um primeiro passo para enfrentar estes desafios, ao assumir-se como um instrumento prospetivo e integrado, que apela ao voluntarismo de ações, à concertação público-privado, à promoção e aproveitamento das potencialidades e à mitigação das debilidades. Assim, o objetivo cimeiro deste projeto será potenciar o desenvolvimento de Soure, na através da elaboração e implementação de um plano estratégico de marketing territorial.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Privados Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 10_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 11_ Qualificação do comércio local		
Promotor		Município de Soure
Área de intervenção		ARU Soure
Objetivos específicos	Qualificação do comércio local	
Investimento		Sem estimativa
Enquadramento financeiro		Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020 Investimento Privado
Calendarização		2018-2033
Maturidade		Programa Preliminar

Ação 12_ Criação de um Conselho de Desenvolvimento Local		
Promotor	Município de Soure	
Área de intervenção	ARU Soure	
Objetivos específicos	Este projeto pretende constituir o Conselho Municipal de Desenvolvimento local de Soure, que promova o diálogo e a cooperação entre a autarquia e os diversos agentes da vila, dos mais variados tipos e dimensões, que permita consubstanciar o desenvolvimento de novas formas de governança e regulação, associadas ao desenvolvimento das atividades e de dinâmicas criativas, emanadas da sociedade civil.	
Investimento	Sem estimativa	
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020	
Calendarização	2018-2033	
Maturidade	Programa Preliminar	

Ação 13_ Programa de Educação Patrimonial	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Este projeto pretende desenvolver um programa que envolve as escolas da região, sensibilizando as crianças para a importância do património cultural de Soure. Monumentos e sítios acolhem iniciativas pedagógicas inovadoras para o público jovem, pretendendo fazer-lhes sentir pertença de um legado e peça-chave na garantia da construção de um futuro melhor. Com este projeto, as crianças desenvolvem o conhecimento e apreço pelos valores da identidade, da história e cultura locais, criando hábitos de cooperação nos seus vínculos de família e na realidade circundante.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 14 _Animação do património – Oficinas de técnicas tradicionais de construção	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	<p>Este projeto visa o património como fator de dinamização e desenvolvimento, através da sua animação e divulgação. Os projetos incluídos nesta área de intervenção constituem intervenções integradas, nomeadamente, em articulação e/ou complementaridade com as intervenções de carácter físico/infraestrutural, de divulgação e de animação dos espaços de maior interesse histórico, sendo dada prioridade às que se desenvolvam em locais que, por disporem de um valioso património cultural, sejam suscetíveis de potenciar fluxos de visitantes significativos, com notórios efeitos induzidos a nível do desenvolvimento local, e de constituírem redes temáticas suscetíveis de contribuírem para o aumento do conhecimento e da fruição pública do património. Neste âmbito, são também consideradas atividades de animação que passem pela realização de acontecimentos socioculturais ligados à promoção e valorização do património, incluindo o património imaterial, tendo como prioridade essencial a realização de projetos nas áreas educativa, científica, artística e etnográfica.</p>
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2033
Maturidade	Programa Preliminar

Ação 15 _SOURÉ WI-FI	
Promotor	Município de Soure
Área de intervenção	ARU Soure
Objetivos específicos	Esta ação visa garantir a ligação gratuita à internet sem fios, promovendo acessibilidade à web no espaço público do Centro Histórico de Soure, nomeadamente no interior da ARU. Tem como objetivo aumentar a satisfação na utilização do serviço e reforçar a atratividade do Centro Histórico para munícipes, visitantes e turistas.
Investimento	Sem estimativa
Enquadramento financeiro	Orçamento da CM Soure Fundos comunitários: Portugal 2020
Calendarização	2018-2020

4_ ENQUADRAMENTO EM OUTROS INSTRUMENTOS E PROGRAMAS

CENTRO 2020 – Programa Operacional Regional do Centro 2014-2020

A Estratégia de Reabilitação Urbana para o centro histórico de Soure está alinhada com os Objetivos estratégicos, os Eixos prioritários e as Prioridades de investimento do POR-CENTRO 2020, o qual integra, por sua vez, idênticos parâmetros dos instrumentos estratégicos e programáticos Europa 2020 e Portugal 2020.

Para demonstração de coerência e conformidade refira-se:

- 1) O modelo de desenvolvimento inteligente, inclusivo e sustentável que vetoriza a Estratégia regional;
- 2) A contribuição das Apostas e dos Eixos estratégicos do PARU para a prossecução dos Eixos prioritários do POR Centro, em particular:
 - Eixo 7: Afirmar a sustentabilidade dos territórios;
 - Eixo 9 Reforçar a rede urbana.

Estratégia Integrada de Desenvolvimento Territorial da Região de Coimbra 2014/2020

Soure integra a Comunidade Intermunicipal da Região de Coimbra, tendo em vista a promoção do planeamento e da gestão da estratégia de desenvolvimento económico, social e ambiental do território abrangido. Como tal, o alinhamento com a EIDT afirma-se, nomeadamente na sua área de intervenção prioritária correspondente a rede urbana e estruturação do território. Dentro desta, o PERU segue em linha com a iniciativa estruturante de desenvolvimento urbano sustentável onde assume dimensão a articulação entre investimentos públicos e privados na regeneração de áreas urbanas, como fator crítico de sucesso.

Programa Nacional de Políticas de Ordenamento do Território (PNPOT)

O PERU de Soure confirma o seu alinhamento com as opções estratégicas que o PNPOT identificou para a Região Centro, no quadro das políticas nacionais, Região Centro - Opções Estratégicas Territoriais, nomeadamente:

- 1) Promover o carácter policêntrico do sistema urbano, consolidando os sistemas urbanos sub-regionais que estruturam a região;
- 2) Promover a coesão, nomeadamente dinamizando as pequenas aglomerações com protagonismo supralocal e estruturando o povoamento das áreas de baixa densidade;
- 3) Promover o potencial turístico, dando projeção internacional ao património natural, cultural e paisagístico;
- 4) Ordenar os territórios urbanos e revitalizar os centros históricos;
- 5) Ordenar a paisagem, salvaguardar as áreas agrícolas ou de valia ambiental da pressão do uso urbano /industrial e implementar estruturas ecológicas de âmbito regional e local.

Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT-CENTRO) – PROPOSTA

Soure está classificado no modelo territorial do PROT-Centro como um centro urbano complementar, interligando o subsistema urbano de Coimbra/ Baixo Mondego. O centro urbano de Soure possui, assim, um papel importante na estruturação do território da Região de Coimbra, encontrando-se intimamente ligado à cidade de Coimbra, centro polarizador deste sistema urbano.

O desenvolvimento urbano de Soure é fundamental para o reforço da conectividade urbana e para a dinamização de um policentrismo regional, contribuindo para a estruturação dos subsistemas urbanos na Região Centro e na Região de Coimbra. Assim sendo, ao valorizar os recursos culturais e patrimoniais como ativos específicos de afirmação e ao potenciar a

biodiversidade e as suas mais-valias ambientais, o presente PERU está alinhado com algumas das principais medidas propostas no PROT-Centro.

Plano Diretor Municipal (PDM)

O plano diretor de municipal de Soure entrou em vigor em 27 de julho de 1994 através da Resolução do Conselho de Ministros 58/94. Passaram mais de 20 anos do processo de implementação e, naturalmente, neste período já longo, o contexto (económico, social, ambiental, urbanístico e jurídico) mudou profundamente. Hoje, o território e as dinâmicas nelas instaladas ou emergentes exigem uma abordagem renovada do modelo estratégico de desenvolvimento e do modelo de ordenamento.

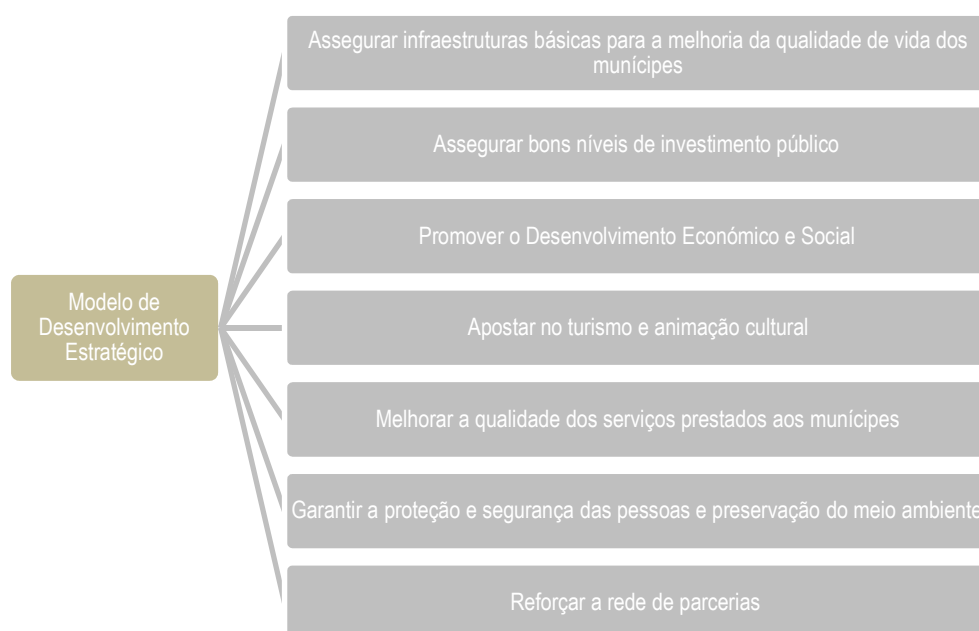


Figura 49 – Modelo estratégico de desenvolvimento | Fonte: Primeira Revisão do PDM de Soure, Relatório Fundamentado de Avaliação da Execução do Planeamento Municipal Preexistente e de Identificação dos Principais Fatores de Evolução do Município

O PDM DE Soure encontra-se, atualmente, em revisão, sendo que, segundo o novo documento, o objetivo central será o de desenvolver e executar uma estratégia de desenvolvimento e crescimento sustentável, inteligente e inclusivo para o concelho de Soure que potencie a

qualidade e a eficácia dos serviços municipais, bem como sustente o fortalecimento e afirmação da base económica local num equilíbrio perfeito com o meio, a cultura e as identidades locais. Este objetivo central incide na preocupação de orientar o processo de desenvolvimento municipal considerando três vertentes que estarão sempre articuladas e integradas e que se manifestarão sempre respeitadores umas das outras:

- a) O território, que por um lado, se deseja atrativo para novas gentes e para novos investimentos capazes de gerar emprego qualificado e de produzir efeitos multiplicadores na base económica local e por outro exige uma atitude de preservação, proteção ou talvez mesmo de compreensão pelos seus valores naturais e ambientais;
- b) As atividades, que em respeito pelas características naturais do território, pelo quadro de recurso e de potencialidades e pelas formas culturais e identitárias da população, podem e devem ser instaladas e desenvolvidas numa perspetiva clara de afirmação de atividades inovadoras, diferenciadas e afirmativas das potencialidades locais;
- c) A população, cujos valores histórico, culturais e de identidade devem acima de tudo ser preservados e afirmados numa perspetiva de proporcionar, a todos, níveis de qualidade de vida agradáveis e modelos urbanos nos quais a sua população se reveja.

A partir dos dados recolhidos, o PERU de Soure consagra princípios, objetivos e ações de qualificação e revitalização urbanística e económica, de utilização eficiente e sustentável dos recursos, de coesão social e territorial, de orientações e soluções para a provisão habitacional em conformidade com os objetivos centrais estabelecidos na primeira revisão do PDM.



Capítulo IV – Operacionalização

- 1_ Modelo de Gestão e Execução
- 2_ Quadro de apoios e incentivos à reabilitação
- 3_ Programa de Investimento e Financiamento
- 4_ Prazo Global do Programa e Cronograma de Execução
- 5_ Modelo de Governação

1_ MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO

O município de Soure assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Soure, fazendo uso de todas as competências ao seu dispor, e no âmbito da lei, na execução do presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana.

Assim, o município de Soure irá dispor, numa ótica assente no princípio da proporcionalidade, de todos os **Instrumentos de Execução da Operação de Reabilitação Urbana Sistemática**, previstos nos artigos 54.º e seguintes do RJRU, nomeadamente:

- 1) Imposição de obras coercivas, quando os proprietários tiverem possibilidade de sustentar os encargos da operação, e sem prejuízo de programas específicos de apoio eventualmente existentes para o caso;
- 2) O desenvolvimento de empreitada única, quando tal se constituir como forma mais eficiente de proceder às intervenções;
- 3) a ordem de demolição de edifícios, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 57.º do RJRU;
- 4) O direito de preferência quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 58.º do RJRU;
- 5) O arrendamento forçado, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 59.º do RJRU;
- 6) A constituição de servidões, nos termos do artigo 60.º do RJRU;
- 7) O desenvolvimento de ações de expropriação, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 61.º do RJRU;
- 8) O desenvolvimento de venda forçada, quando estiverem reunidos os requisitos constantes do artigo 62.º do RJRU;
- 9) A reestruturação de propriedade, nos termos do artigo do artigo 64.º do RJRU.

Nos termos da alínea i) do n.º 2 do artigo 33.º, do artigo 36.º, dos artigos 44.º a 48.º do Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, mantém o município de Soure, na qualidade de entidade gestora das Áreas de Reabilitação Urbana de Soure, os seguintes poderes:

- 1) As competências para a prática dos atos administrativos inseridos nos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas, e ainda de autorização de utilização, que, nos termos do disposto no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão, sejam da competência da câmara municipal ou do seu presidente;
- 2) Inspeções e vistorias, nomeadamente as competências para ordenar e promover, em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana, a realização de inspeções e vistorias de fiscalização, nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 3) Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística nos termos previstos no regime jurídico da urbanização e da edificação, aprovado pelo Decreto -Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na sua atual versão;
- 4) Cobrança de taxas;
- 5) Receção das cedências ou compensações devidas.

Nos termos dos artigos 65.º e 68.º do Decreto-Lei n.º 307/2009 de 23 de Outubro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, tem ainda a entidade gestora no âmbito de outros instrumentos de política urbanística, a competência de:

- 1) Determinar o nível de conservação de um prédio urbano, ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio;
- 2) Identificar os prédios ou frações que se encontrem não ocupado, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto-Lei n.º 159/2006, de 8 de agosto;
- 3) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas;
- 4) Estabelecer um regime especial de taxas municipais, constante de regulamento municipal, para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades

económicas, com aplicação restrita a ações enquadradas em operações de reabilitação urbana sistemática;

- 5) Estabelecer, em regulamento municipal, um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos nºs 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE;
- 6) Constituir fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação de mecanismos de perequação compensatória.

2_ QUADRO DE APOIOS E INCENTIVOS À REABILITAÇÃO

Os apoios e incentivos a atribuir aos promotores das intervenções na ARU revestem-se de natureza fiscal e financeira, bem como apoios relativos a procedimentos administrativos e técnicos na área da arquitetura e engenharia, no âmbito da formalização e controlo prévio de cada operação programada a realizar.

Quando os mesmos forem solicitados, caberá ao interessado apresentar prova de titularidade do imóvel e limites cadastrais do mesmo, e ainda os princípios que demonstrem uma verdadeira 'ação de reabilitação', integrados na delimitação da ARU ou que abranja parte do imóvel.

Ou seja, para poder aceder aos benefícios fiscais previstos na Lei e na regulamentação em vigor, as obras terão de revestir a natureza de reabilitação urbanística, cujos conceitos aplicáveis constam do artigo 2º, al. b), j) e i) do Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU) nos seguintes termos:

- b) 'ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA', a área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana;
- j) 'REABILITAÇÃO URBANA', a forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verde de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios;
- i) 'REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS', a forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como

às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas.

Para acesso aos benefícios fiscais decorrentes da execução de obras de reabilitação urbana (segundo a Lei 114/2017 de 29 de dezembro), é necessário, cumulativamente, que:

1. O prédio seja objeto de uma reabilitação de edifícios promovida nos termos do regime jurídico da reabilitação urbana;
2. Em consequência da referida intervenção, o respetivo estado de conservação suba dois níveis e tenha, no mínimo, um nível 'bom' (através de vistorias, de acordo com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e o Decreto-Lei n.º 156/2006, de 8 de agosto);
3. Sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e qualidade térmica aplicável aos edifícios.

Apesar de o RJRU, estipular a necessidade de se identificar apenas o quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património (IMI e IMT), apresenta-se um quadro mais alargado dos benefícios que decorrem do enquadramento legal em vigor e aplicável a ações de reabilitação urbana inseridas em ARU.

Assim, sem prejuízo da abrangência de outros incentivos ou apoios existentes ou a criar, expõem-se os que, de entre o quadro legislativo e regulamentar vigente, se consideram mais relevantes, podendo a presente estratégia de reabilitação adaptar-se a alterações ou subsequentes regimes de incentivos financeiros ou de benefícios fiscais, conformando-se com eles de forma automática e sem necessidade de revisão, nomeadamente ao Estatuto de Benefícios Fiscais, Lei do Orçamento Geral do Estado, Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Soure.

Benefícios fiscais

A realização de ações de reabilitação do edificado **integrado em ARU**, assim como a situação, de facto, na qual se encontram os imóveis, será conjugada com a aplicação de incentivos, benefícios e penalizações, nos termos da legislação aplicável.

IMI - Isenção do IMI por um período de 3 anos a contar do ano de conclusão das obras de reabilitação, sendo este período inicial prorrogável por um período de 5 anos caso o prédio seja afeto a habitação própria e permanente ou afeto a arrendamento para habitação (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMI - agravamento para o triplo no caso de imóveis devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, conforme definição e conceito contido na redação do Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto (nº 3 do artigo 112º do CIMI);

IMI – Majoração em 30% a taxa aplicável aos prédios urbanos degradados, considerando-se como degradados aqueles que face ao seu estado de degradação não cumpram satisfatoriamente a sua função ou coloquem em causa a segurança de pessoas e bens (n.º8 do artigo 112 do CIMI);

IMT – Isenção do IMT para aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as obras no prazo máximo de 3 anos após a aquisição (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IMT – Isenção do IMT na primeira transmissão de imóveis que tenham sido objeto de reabilitação urbana e que se destinem ao arrendamento para habitação permanente ou habitação própria e permanente (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelos proprietários, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500 euros (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - Tributação das mais-valias obtidas com a alienação de imóveis à taxa reduzida de 5% (sem prejuízo da opção de englobamento), quando decorrentes da alienação de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IRS - tributação à taxa de 5 % (sem prejuízo da opção de englobamento) dos rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de imóveis recuperados nos termos da estratégia da ARU (Lei 114/2017 de 29 de dezembro);

IVA - Aplicação da taxa reduzida de IVA [6%] nas faturas referentes a obras de reabilitação urbana (Lei 114/2017 de 29 de dezembro).

Incentivos municipais

O Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Soure, no seu artigo 5º e 7º, prevê a possibilidade da Câmara Municipal isentar ou reduzir do pagamento das Taxas previstas na tabela anexa ao mesmo regulamento, nomeadamente pelo “incentivar ações geradoras de impactos positivos ao nível do desenvolvimento social e económico do concelho”, em casos devidamente fundamentados.

Aqui, se enquadra a possibilidade de aplicar condições de isenção ou redução relativas às taxas municipais, mediante requerimento do interessado, focada na reabilitação e valorização dos edifícios, promovendo uma renovada dinâmica urbana pela recriação da atividade económica, da coesão social, com vista à atração de novos habitantes e rejuvenescendo a sua população.

Como incentivo à reabilitação urbana, as operações urbanísticas realizadas na ARU passam a beneficiar da isenção/redução de taxas urbanísticas, nomeadamente:

1. Isenção do pagamento das taxas de licenciamento, comunicação prévia e autorização as operações urbanísticas relativas às obras de reconstrução e alteração;

2. Isenção do pagamento das taxas municipais pela ocupação da via pública por motivo das obras anteriormente referidas;

3. Isenção do pagamento das taxas municipais para emissão de alvarás que titulam as obras anteriormente referidas;

4. Isenção do pagamento das taxas municipais pela realização de vistorias;

5. As restantes operações urbanísticas realizadas na ARU beneficiarão de uma redução de 50% nos montantes das taxas municipais.

Deverá ainda ser prestado apoio a procedimentos administrativos próprios da instrução de processos de controlo prévio para a realização de operações urbanísticas ou de candidaturas, assim como apoio técnico às obras de reabilitação consideradas isentas de controlo prévio municipal, nomeadamente pelo apoio com recurso a suportes gráficos, aconselhamento para técnicas e métodos de construção, seleção e escolha de materiais.

No incentivo à reabilitação urbana, apresenta-se também o Regime Excecional e Temporário para a Reabilitação Urbana – Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que veio introduzir algumas novidades no que respeita às exigências técnicas mínimas para a reabilitação de edifícios antigos (localizados em ARU ou com mais de 30 anos), respondendo assim aos elevados custos de contexto que tornam a reabilitação urbana restrita e garantindo a necessária flexibilidade e adequação das regras ao edificado pré- existente.

Com a entrada em vigor deste diploma as obras de reabilitação urbana passaram a estar isentas de algumas disposições do RGEU, destacando-se as seguintes: alturas máximas dos degraus; área mínima de instalações sanitárias; área mínima do fogo; área mínima dos compartimentos de habitação; área mínima dos vãos e sua distância mínima a obstáculo; o pé-direito mínimo; habitação em cave e sótãos; iluminação e ventilação; largura dos corredores; largura mínima do lance de escadas; obrigatoriedade de elevadores; e tamanho mínimo dos logradouros, ficando ainda dispensadas do cumprimento de normas técnicas sobre acessibilidades previstas no regime que define as condições de acessibilidade a satisfazer no projeto e na construção de espaços públicos, equipamentos coletivos e edifícios públicos e habitacionais.

Ao nível dos projetos de especialidades, as obras de reabilitação urbana ficam ainda isentas da aplicação de requisitos acústicos e da obrigatoriedade de instalação de redes de gás, desde que esteja prevista outra fonte energética. É ainda excluída a obrigatoriedade de instalação de infraestruturas de telecomunicações em edifícios, mantendo obrigatória a instalação das infraestruturas comuns ao edifício e um ponto na fração.

3_ PROGRAMA DE INVESTIMENTO E FINANCIAMENTO

A implementação do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana será suportada através de investimento público e investimento privado.

O investimento dos privados será maioritariamente canalizado para a reabilitação do património edificado, podendo também existir alocação de verbas para participação na criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios.

Por sua vez, o investimento público será afeto preferencialmente às ações estruturantes do programa de reabilitação. De qualquer modo, prevê-se que uma parte do investimento público também seja direcionada para ações de requalificação pontuais de diversos troços de arruamentos inseridos na área de reabilitação urbana.

Investimento Público

A tradução dos objetivos estratégicos só será possível através da implementação de ações estruturantes que, pela sua natureza, sejam catalisadores de novas dinâmicas e de transformação. Estes projetos terão uma influência transversal na ARU, constituindo-se como a resposta operativa, num quadro fortemente restritivo de recursos, para a materialização dos objetivos estratégicos. Estas ações evidenciam-se pela sua capacidade de alavancar o desenvolvimento deste território e impulsionar um efetivo processo de regeneração e dinamização do tecido económico e social. De igual modo induzem o desenvolvimento de outras ações e/ou projetos que surjam de replicação dos seus efeitos, segundo um processo de 'contaminação positiva'. Importa sublinhar que as ações, mantêm entre si importantes articulações. Com efeito, o sucesso de uma ação pode ser condicionado por outra(s) ação(ões) que concorra(m) para fins interdependentes ou complementares.

ARU	Ações estruturantes de Investimento Público	Investimento
	AÇÃO 1_ Reabilitação do mercado municipal para instalação do 'Mercado Criativo'	750.000,00€
	AÇÃO 2_ Reabilitação de edifício para instalação de 'Centro de Inovação Social'	350.000,00€
	AÇÃO 3_ Reabilitação do Cineteatro Sourense	500.000,00€
	AÇÃO 4_ Requalificação urbanística – Rua Alexandre Herculano	750.000,00€
	AÇÃO 5_ Programa Municipal de Reabilitação para Arrendamento	Sem estimativa
	AÇÃO 6_ Programa de Incentivos à conservação de Fachadas de Imóveis da Zona Histórica de Soure	Sem estimativa
	AÇÃO 7_ Criação da Comissão para a Mobilidade	Sem estimativa
	AÇÃO 8_ Mobiliário Urbano e Sinalética no Centro Histórico de Soure	Sem estimativa
	AÇÃO 9_ Criação de campanhas promocionais - imagem e marketing concelhios	Sem estimativa
	AÇÃO 10_ Inventariação, divulgação e animação do património e da rede de equipamentos culturais	Sem estimativa
	AÇÃO 11_ Qualificação do comércio local	Sem estimativa
	AÇÃO 12_ Criação de um Conselho de Desenvolvimento Local	Sem estimativa
	AÇÃO 13_ Programa de Educação Patrimonial	Sem estimativa
	AÇÃO 14_ Oficinas de Técnicas Tradicionais de Construção	Sem estimativa
	AÇÃO 15_ SOURE WI-FI	Sem estimativa
		2.350.000,00€

Figura 50 – Ações Estruturantes de Investimento Público na ARU

Investimento Privado

Da análise das experiências de reabilitação urbana, fica claro que dificilmente existirá uma regeneração com escala e significado sem o envolvimento generalizado dos investidores e operadores privados. O envolvimento do setor privado no financiamento da regeneração urbana e uma adequada política de cooperação e coordenação com o setor público, quanto a meios disponíveis, partilha de risco e existência de mercado, afigura-se como crítica para o sucesso de qualquer iniciativa da regeneração urbana. Se por um lado, a concretização das iniciativas de natureza municipal irão desempenhar um papel chave na dinamização do processo de reabilitação e revitalização do todo o tecido urbano das ARUs, também se verifica, de forma crescente, uma resposta da iniciativa privada, que demonstra a captação e mobilização dos promotores. Tal resulta numa estratégia de crescimento acompanhado, onde o investimento privado alavanca o público e vice-versa.

No sentido de sustentar a estimativa de investimento privado futuro, procedeu-se, num primeiro momento, à identificação dos principais processos de obra inseridos na ARU, submetidos a apreciação, consubstanciados naqueles com processo formalizado ou obra a decorrer. Este processo é fundamental dada a sua influência nas ações de investimento público, alavancando e complementando o investimento privado.

Num segundo momento, e a partir do levantamento do estado de conservação do edificado inserido na ARU, foram identificados os edifícios a necessitarem de intervenção associada ao nível de gravidade das patologias construtivas apresentadas. Desta forma, resultaram um conjunto prioritário de intervenções expectáveis, pela urgência de intervenção associada ao grau de pertinência de rentabilidade ou de exposição à 'contaminação positiva' por parte da estratégia de reabilitação urbana, nomeadamente do investimento público.

De acordo com o estado de conservação em que se encontra o edificado, foram atribuídos níveis de intervenção, ao qual estão associados valores estimados para a reabilitação dos mesmos.

Estado de conservação			Custo de obra (estimado) / m2
5	Excelente	Edifício com ausência de anomalias ou anomalias sem significado	0,00€
4	Bom	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto e que requerem trabalhos de fácil execução	150,00€
3	Razoável	Edifício com anomalias que prejudicam o aspeto, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de limpeza, substituição ou reparação de fácil execução	350,00€
2	Mau	Edifício com anomalias que prejudicam o uso e conforto e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalia que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de fácil execução	600,00€
1	Péssimo (ruína)	Edifício com anomalias que podem colocar em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade, e que requerem trabalhos de difícil execução. Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves. Ausência ou inoperacionalidade de infraestrutura básica	850,00€

Figura 51 – Tabela de custo de obra estimado mediante o estado de conservação

Os valores e construção estimados por m2 são referentes à intervenção física no edifício, não incluindo a taxa em vigor de IVA, aquisição do imóvel, indemnizações, realojamentos, projetos, gestão e fiscalização, comercialização, taxas e licenças administrativas. Todos os valores correspondem a valores indicativos, sujeitos à posterior elaboração, por parte dos promotores da obra em causa, de todos os elementos necessários à elaboração dos diferentes projetos, assim como dos cadernos de encargos com as especificações dos trabalhos a realizar e correspondentes mapas de medições detalhados.

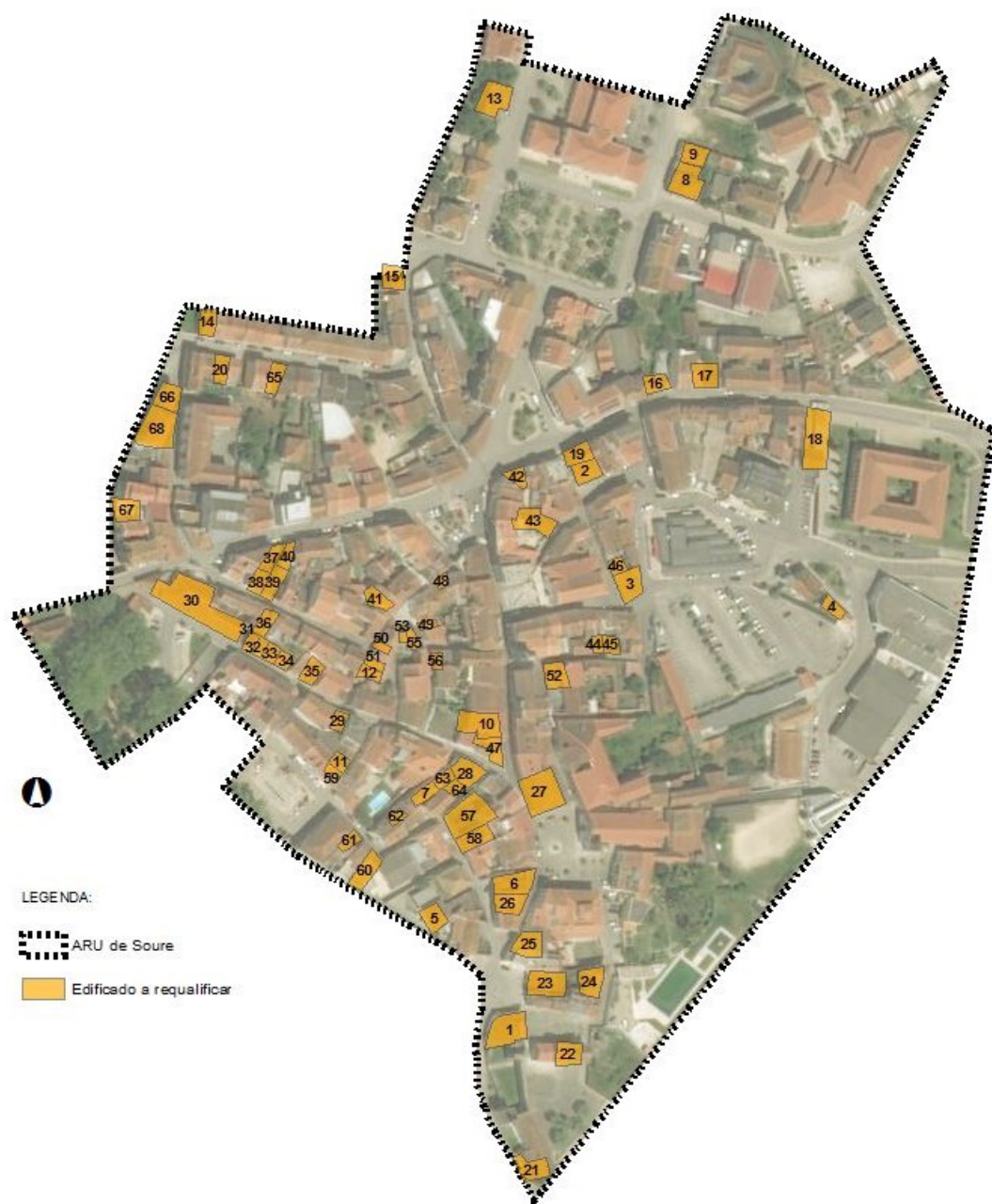


Figura 52 – Planta localização das ações de investimento privado na ARU de Soure

ID (nº)	Estado de conservação	Área (m2)	Investimento (€)				
1	Mau	474,21	284526,94	35	Mau	175,58	105348,43
2	Ruína	228,02	193815,42	36	Mau	173,99	104393,79
3	Ruína	309,35	262949,64	37	Ruína	173,34	147336,23
4	Mau	132,44	79466,24	38	Ruína	153,15	130179,06
5	Mau	223,31	133986,66	39	Ruína	212,74	180832,47
6	Mau	367,74	220643,08	40	Mau	132,30	79380,90
7	Mau	215,21	129127,34	41	Ruína	173,41	147396,41
8	Ruína	405,87	344988,53	42	Mau	138,21	82928,65
9	Mau	109,86	65918,28	43	Ruína	336,10	285682,02
10	Mau	430,92	258551,81	44	Ruína	80,76	68647,18
11	Ruína	109,13	92756,87	45	Ruína	128,09	108874,60
12	Mau	113,27	67959,85	46	Mau	105,43	63256,92
13	Mau	394,70	236818,02	47	Mau	97,25	58349,47
14	Mau	297,36	178414,83	48	Mau	62,62	37572,67
15	Mau	222,73	133636,38	49	Ruína	95,91	81527,67
16	Mau	179,65	107788,68	50	Mau	87,53	52517,69
17	Mau	265,66	159393,94	51	Mau	133,97	80384,74
18	Mau	320,62	192370,18	52	Ruína	393,51	334480,41
19	Mau	203,86	122316,07	53	Mau	45,64	27383,89
20	Mau	170,05	102032,62	54	Mau	36,42	21849,40
21	Mau	279,30	167580,36	55	Mau	50,20	30121,08
22	Mau	369,97	221983,83	56	Ruína	82,35	69997,98
23	Mau	201,28	120770,52	57	Ruína	891,47	757750,46
24	Ruína	284,69	241987,97	58	Mau	373,94	224365,77
25	Mau	435,97	261579,92	59	Ruína	108,95	92610,48
26	Mau	252,84	151704,93	60	Mau	133,76	80256,11
27	Mau	625,10	375060,31	61	Mau	112,77	67660,46
28	Mau	276,70	166018,05	62	Mau	78,77	47262,52
28	Mau	106,98	64187,52	63	Mau	176,65	105987,21
30	Mau	1158,42	695051,07	64	Mau	100,51	60305,47
31	Mau	128,13	76877,98	65	Mau	186,15	111690,15
32	Mau	138,67	83202,56	66	Mau	397,00	238199,75
33	Mau	178,80	107277,39	67	Mau	125,00	75000,45
34	Mau	113,06	67834,50	68	Mau	855,13	513077,91
							10.328.108,75

Figura 53 – Estimativa dos custos de reabilitação edificado privado

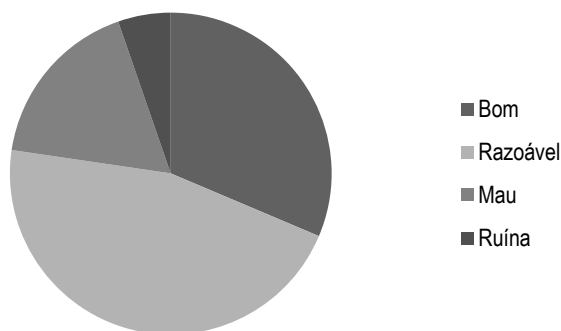


Figura 54 – Gráfico do estado de conservação do edificado privado na ARU

Tal operação corresponde um esforço de investimento privado para a reabilitação integral desses edifícios, na ordem dos 10.328.108,75€.

Financiamento

De acordo com a alínea h) do n.º 2 do artigo 33.º do RJRU, o programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, prevê-se um investimento privado de 10.328.108,75€, para a reabilitação de imóveis, cuja responsabilidade é dos respetivos proprietários. O programa de investimento público aponta, neste momento, para um investimento de 2.350.000,00€ (sendo que a maior parte dos projetos se encontram em processo de elaboração/orçamentação).

Financiamento enquadrado pelo Portugal 2020

Os Fundos Europeus Estruturais e de Investimento, no atual período de programação (2014-2020), continuam a destacar e a enfatizar, ao nível europeu, a importância das cidades enquanto espaços prioritários de intervenção para a promoção da competitividade, criação de emprego, promoção da economia de baixo carbono e eficiência na utilização dos recursos. As propostas da Comissão Europeia para a política de coesão 2014-2020 visam, por isso, fomentar políticas urbanas integradas para melhorar o desenvolvimento urbano sustentável tendo em vista o fortalecimento do papel das cidades no contexto da política de coesão. Neste contexto, a Comissão Europeia lançou, entre outras, as seguintes propostas aos Estados-Membros:

1. Estratégias de investimento integradas, com uma abordagem estratégica e holística – o Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional (FEDER) deverão apoiar o desenvolvimento urbano sustentável através de estratégias integradas que enfrentem os desafios económicos, ambientais, climáticos e sociais das áreas urbanas (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER); tal implica que os recursos devem ser concentrados de forma integrada para visar áreas com desafios urbanos específicos e, simultaneamente, que os projetos financiados pelo FEDER em áreas urbanas devem ser integrados nos objetivos mais amplos dos programas;
2. Ênfase no desenvolvimento urbano ao nível estratégico – com base nas orientações do Quadro Estratégico Comum (QEC), os Acordos de Parceria deverão estabelecer acordos que garantam uma abordagem integrada na utilização dos fundos do QEC para o desenvolvimento sustentável de áreas urbanas;
3. Ferramentas melhoradas para executar ações integradas – possibilidade de utilizar o Investimento Territorial Integrado (ITI) para apoiar ações integradas em áreas urbanas, dispondo da possibilidade de combinar fundos destinados a diferentes objetivos temáticos, incluindo a combinação de fundos dos eixos de prioridades e dos programas operacionais apoiados pelo FEDER, FSE e Fundo de Coesão (FC);
4. Oportunidade para enfrentar desafios urbanos – quatro dos objetivos temáticos têm prioridades de investimento relacionadas no âmbito do urbanismo (indicadas no artigo 5.º da regulamentação proposta do FEDER); recomenda-se que as cidades combinem as ações apoiadas pelas prioridades de investimento sectorial no âmbito do urbanismo (para promover estratégias de redução das emissões de carbono nas áreas urbanas, melhorar o ambiente urbano, promover a mobilidade urbana sustentável e promover a inclusão social apoiando a regeneração física e económica de áreas urbanas degradadas) e que as incorporem na estratégia de desenvolvimento urbano integrado da cidade para implementar o princípio de desenvolvimento urbano integrado (artigo 7.º, n.º 1, da regulamentação do FEDER);

5. Recurso a instrumentos financeiros – incentiva-se os Estados-Membros a que façam amplo uso dos instrumentos financeiros para apoiar o desenvolvimento urbano sustentável; o âmbito dos instrumentos financeiros é extenso e abrange todos os objetivos temáticos, todas as prioridades de investimento e todos os tipos de beneficiários, projetos e atividades. Suportado nestes desafios, o Acordo de Parceria Portugal 2020 estabelece, no capítulo referente às abordagens integradas para o desenvolvimento territorial, que as intervenções tendentes à regeneração e revitalização urbana em centros urbanos de nível complementar terão de ser apresentadas sob a forma de uma proposta integrada. Complementarmente, no Programa Operacional Regional do Centro, refere-se a necessidade das autoridades urbanas proporem à Autoridade de Gestão uma estratégia integrada de reabilitação urbana e a respetiva dotação, no contexto das ações integradas para o desenvolvimento urbano sustentável. Neste quadro, a CM Soure, elaborou o respetivo Plano de Ação de Reabilitação Urbana (PARU), tendo em conta as características socio funcionais do espaço a intervir e a coerência e articulação das intervenções previstas com outros instrumentos de promoção da revitalização urbana (que assegurem uma dimensão crítica que permita a obtenção de impactos relevantes da intervenção na redensificação da população urbana e no desenvolvimento urbano sustentável, em matéria de qualidade ambiental e urbanística). Assim, o PARU, conforme estipulado no Acordo de Parceria e no principal programa financiador regional, integra intervenções enquadradas na Prioridade de Investimento inscrita no Programa Operacional do Centro (Centro 2020), nomeadamente no âmbito da PI 6.5:

1. Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas, incluindo zonas de reconversão, a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído – procurando apresentar intervenções que concorram para melhorar a qualidade do ambiente urbano, a revitalização e a regeneração dos centros urbanos e a redução da poluição atmosférica e sonora.

Neste contexto, prevê-se que a maior parte dos investimentos previstos deverá ser concretizada através de financiamento público, com recursos próprios do Município e cofinanciamentos comunitários (mormente do Fundo Europeu de Desenvolvimento Regional, via PO Centro – PI 6.5). Ou seja, o PO centro será o principal instrumento financiador das intervenções públicas, em

alguns casos através do recurso ao Instrumento Financeiro específico criado para o efeito (IFRRU 2020).

Enquadradas no âmbito de outro instrumento financiador (POSEUR – PI 4iii), as intervenções a apoiar devem procurar promover um parque habitacional energeticamente mais eficiente através da adoção de sistemas passivos (isolamentos, sombreamentos, entre outros), sistemas inteligentes de gestão e monitorização de consumo de energia no interior habitação, sistemas de iluminação eficientes, bem como a produção de energia para autoconsumo a partir de fontes de energia renovável (solar térmico residencial). Na dimensão da eficiência energética no setor residencial, nomeadamente na vertente específica da habitação social, deve igualmente referir-se o PO Centro, como importante fonte de apoio financeiro.

No âmbito da PI 4.3:

Apoio à eficiência energética, à gestão inteligente da energia e à utilização das energias renováveis nas infraestruturas públicas, nomeadamente nos edifícios públicos e no setor da habitação, poderão ser apoiados investimentos de eficiência energética com a possível adoção de fontes renováveis nas habitações sociais para autoconsumo, incluindo aplicação de soluções de energia solar térmica para aquecimento. Sendo o setor habitacional um grande consumidor de energia, torna-se fundamental apoiar intervenções integradas ao nível dos edifícios, numa lógica de eficiência e de valorização energética e utilização de energias renováveis no setor da habitação social. Os potenciais beneficiários (entidades responsáveis pelas candidaturas) serão a administração pública local e as entidades públicas gestoras de habitação social. Finalmente, aponte-se a possibilidade do POSEUR, apoiar as intervenções associadas à mobilidade elétrica.

No âmbito da PI 4.5:

Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação, está previsto o apoio à promoção da utilização de transportes ecológicos e da mobilidade sustentável (mobilidade

elétrica). Assim, são várias as ações que podem ser apoiadas: atualização tecnológica dos postos de carregamento elétricos públicos através da adaptação de pontos de carregamento públicos para fichas normalizadas e comuns a toda a UE; alargamento da rede de pontos de carregamento públicos em espaços de acesso público. Os principais beneficiários associados a esta prioridade de investimento são a entidade gestora da rede da mobilidade elétrica e os operadores da rede de mobilidade elétrica.

IFRRU (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A REABILITAÇÃO E REVITALIZAÇÃO URBANAS)

O IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação urbana para qualquer entidade singular ou coletiva, pública ou privada. Os apoios são concedidos através de produtos financeiros, criados pela banca comercial, a disponibilizar com condições mais favoráveis do que as condições de mercado. Desde que os edifícios a reabilitar estejam localizados numa ARU e inscritos no PARU ou, no caso de edifícios de habitação social, na área delimitada pelo município no PAICD, as intervenções apoiadas são as seguintes:

1. 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, nos termos do Decreto-Lei nº266-B/2012 de 31 de dezembro);
2. Reabilitação de espaços e unidades industriais abandonadas;
3. Intervenções em edifícios de habitação social que sejam alvo de reabilitação integral.

No mesmo pedido de financiamento, o IFRRU 2020 apoia medidas de eficiência energética complementares às intervenções de reabilitação urbana. Os edifícios podem destinar-se a qualquer uso, nomeadamente habitação, atividades económicas e equipamentos de utilização coletiva.

IFE 2020 (INSTRUMENTO FINANCEIRO PARA A ENERGIA)

No caso do instrumento financeiro para eficiência energética, destinado à utilização de energias renováveis para autoconsumo na administração central e local e à promoção da eficiência nas habitações particulares, privilegiam-se os projetos destinados ao edificado existente com pior desempenho energético e que promovam a redução do consumo de energia em pelo menos 15% e ao aumento de pelo menos dois níveis no certificado de desempenho energético.

Financiamento enquadrado em programas geridos pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU)**1. REABILITAR PARA ARRENDAR – HABITAÇÃO ACESSÍVEL**

Trata-se de um programa, que conta com o apoio do BEI e do BDCE, ao qual pode candidatar-se qualquer pessoa individual ou coletiva, de natureza pública ou privada, desde que comprove a qualidade de proprietário do edifício a reabilitar.

Tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, preferencialmente localizados em ARU, que após a reabilitação sejam destinados predominantemente a habitação, devendo as frações destinar-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. Tem a natureza de empréstimo, mediante as seguintes condições:

1. O montante máximo é de 90% do investimento total;
2. Período máximo de utilização é de 12 meses (podendo ser prorrogado);
3. 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;

4. O prazo máximo de reembolso é de 180 meses;
5. A amortização é feita em prestações mensais, constantes de capital e juros;
6. A taxa de juro é fixa e definida na aprovação da operação.

2. REABILITAR PARA ARRENDAR – PROGRAMA DE REABILITAÇÃO URBANA

Trata-se de um programa ao qual podem candidatar-se entidades públicas, nomeadamente municípios. Em cada período de candidatura aberto, cada município pode apresentar uma candidatura composta por uma ou mais intervenções (conjunto de ações e obras incluídas no mesmo procedimento de formação de contrato de empreitada).

Tem a natureza de empréstimo com taxa de juro indexada à Euribor, com um prazo de reembolso de 30 anos com 10 anos de carência de capital, financia 50% dos custos de investimento total de cada intervenção e destina-se a financiar as seguintes operações:

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

As intervenções devem localizar-se em ARU delimitadas ou em processo de delimitação, podendo localizar-se noutras áreas, desde que ao abrigo do artigo 77º-A do RJRU (edifícios com idade igual ou superior a 30 anos e edifícios onde se justifique uma intervenção para conferir adequadas características de desempenho de segurança funcional, estrutural e construtiva).

3. PROGRAMA PORTA 65 JOVEM

É um sistema de apoio financeiro ao arrendamento por jovens com idade superior a 30 anos (no caso de casais, um dos elementos poderá ter até 32 anos) que sejam titulares de um contrato de arrendamento celebrado no âmbito do NRAU. Este apoio é concedido por períodos de 12 meses, podendo ter candidaturas subsequentes até ao limite de 36 meses, seguidos ou interpolados

4. PROHABITA

Gerido pelo IHRU, tem como objetivo a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares. As situações de grave carência habitacional, passam por casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam. O PROHABITA concretiza-se através da celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

4_ PRAZO GLOBAL DO PROGRAMA E CRONOGRAMA DE AÇÃO

O âmbito temporal da operação de reabilitação urbana é de 15 anos, de acordo com o prazo máximo definido no artigo 20.º do RJRU, contados a partir do dia da publicação em Diário da República.

Anualmente, a entidade gestora terá de elaborar um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso e submetê-lo à assembleia municipal.

A cada 5 anos, a Câmara Municipal deverá submeter à apreciação da assembleia municipal um relatório de avaliação da execução dessa operação, acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração. Todos os relatórios serão obrigatoriamente divulgados na página eletrónica do município.

5_ MODELO DE GOVERNAÇÃO

A adoção de um modelo organizacional orientado para a gestão da reabilitação urbana do núcleo histórico de Soure, que promova uma articulação institucional, operacional e relacional eficaz, permitirá ao município dotar-se das condições ideais para maximizar a eficácia da intervenção proposta, assegurando:

- 1) A coordenação das ações/intervenções e a garantia da prossecução da Visão;
- 2) O rigor do processo de decisão e de gestão das intervenções;
- 3) A otimização dos resultados através da redução dos tempos necessários para a conclusão das ações, em favor dos agentes económicos e dos cidadãos.

Tal objetivo exigirá da parte do município um esforço organizativo, no sentido de estabelecer uma 'arquitetura' institucional baseada numa distribuição equilibrada e objetiva de responsabilidades e numa gestão partilhada que canalize os esforços segundo um objetivo comum, que é o de garantir a eficácia e o sucesso da reabilitação urbana. Para tal, será fundamental tirar partido das valências e das potencialidades de cada unidade orgânica envolvida neste processo, cada qual com uma missão definida e tendo presente um conjunto de fatores fundamentais:

- 1) Grande interação com os decisores políticos (linha aberta);
- 2) Autonomia na promoção e gestão das intervenções;
- 3) Forte articulação com os diferentes atores institucionais;
- 4) Forte atividade junto dos proprietários, inquilinos e promotores, públicos e privados;
- 5) Comunicação ativa dos programas e iniciativas;
- 6) Gestão de proximidade, com acompanhamento imediato e permanente dos potenciais investidores locais e habitantes (sistema de 'porta aberta');
- 7) Celeridade nos processos de licenciamento e/ou autorização das ações de reabilitação urbana;
- 8) Realização de inspeções técnicas periódicas que atestem o estado de conservação dos edifícios;

- 9) Conhecimento sistemático e atualizado do território nas suas múltiplas dimensões (urbanística, económica, social e cultural).

A interação e articulação institucional devem apoiar-se num sistema eficaz de comunicação, interna e externa, assente numa ferramenta de base tecnológica que permita divulgar e partilhar a informação relacionada com as ações de reabilitação urbana. De igual forma, o conhecimento sistemático e atualizado do território e a gestão dos processos deve suportar-se num sistema de informação geográfica, uma ferramenta indispensável à tomada de decisão.

O modelo de gestão para a implementação da operação de reabilitação urbana, em termos jurídicos, institucionais e organizativos, assim como o modelo de execução da ORU, deverão ser definidos pelo Município, clarificando os termos de cooperação, colaboração e partilha de responsabilidades entre os agentes e os intervenientes.

A existência de uma entidade exclusivamente direcionada para a gestão da ARU de Soure tornará mais fácil o atendimento aos processos de reabilitação, tanto pela afetação exclusiva de recursos humanos, como pela relação de proximidade com todos os intervenientes. Assim, a monitorização de todos os processos, desde a fase de instrução até à sua conclusão, ficará assegurada.

No presente caso, o Município de Soure assumirá as funções de entidade gestora da ARU de Soure assegurando a execução da operação de reabilitação urbana

O acompanhamento será efetuado por um conjunto de técnicos municipais constituindo uma equipa multidisciplinar. O sucesso e a eficácia da ORU dependem diretamente da estreita interação e articulação entre as diferentes estruturas orgânicas do Município de Soure, que asseguram as competências intrínsecas à execução da ORU.

Soure, fevereiro de 2018