

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA DE SOURE



PROPOSTA DE DELIMITAÇÃO

Índice

1. Enquadramento da proposta	3
1.1. Enquadramento legal	3
1.2. Enquadramento histórico e urbanístico	3
1.3. Objetivos Gerais	4
1.4. Metodologia	4
1.5. Efeitos de Delimitação da ARU	5
2. Delimitação da ARU	6
2.1. Memória Descritiva e Justificativa	6
2.1.2. Critérios Subjacentes à Delimitação da Área	6
2.1.3. Objetivos Estratégicos a Prosseguir	6
2.2. Planta de delimitação da ARU	7
2.3. Benefícios Fiscais	8

Parte 1. Enquadramento da Proposta

1.1_ Enquadramento Legal

O presente documento sustenta e fundamenta a oportunidade de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU), em instrumento próprio, de parte do centro urbano da Vila de Soure.

A proposta de delimitação e constituição da ARU tem o seu enquadramento no Decreto-Lei 307/2009, de 23 de outubro, na redação que lhe confere a Lei 32/2012, de 14 de agosto, Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, (RJRU).

O RJRU estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de **área de reabilitação urbana**, cuja delimitação pelo município tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de **operação de reabilitação urbana**, correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana.

O RJRU define área de reabilitação urbana, como 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, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana”*.

De acordo com o artigo 7º do RJRU, a reabilitação urbana é promovida pelos municípios através da delimitação de áreas de reabilitação urbana (ARU) em instrumento próprio, correspondendo a cada ARU uma operação de reabilitação urbana que integra investimentos públicos e privados.

1.2_ Enquadramento histórico e urbanístico

Soure pertence administrativamente à Região Centro (NUT II – Nomenclaturas de Unidades Territoriais – para fins estatísticos), mais concretamente ao distrito de Coimbra. Do ponto de vista da atual organização da região centro, o concelho de Soure encontra-se integrado no agrupamento de concelhos da Região de Coimbra (NUT II).

Tem uma área total de 265,1 km² e uma população de, sensivelmente, 19 mil habitantes. Está dividido administrativamente em dez freguesias: Alfarelos, Figueiró do Campo, Granja do Ulmeiro, Samuel, Soure, Tapeus, União das Freguesias de Degracias e Pombalinho, União das Freguesias de Gesteira e Brunhós, Vinha da Rainha e Vila Nova de Anços.

Vem de longe a importância deste Concelho, quer no contexto regional, quer mesmo nacional.

Com os dados disponíveis não é possível procurar um marco que assinale o início da ocupação humana neste território. Porém, os vestígios arqueológicos, sobretudo do período neolítico e romano, aliados às condições naturais que desde cedo atraíram a ocupação humana, indicam que este espaço foi ocupado desde tempos imemoriais.

A fundação do Concelho é anterior à nacionalidade: D. Henrique e D. Teresa, pais de D. Afonso Henriques, outorgaram foral à população de Soure, em Junho de 1111. O Castelo, que defendia, pelo Sul, a cidade de Coimbra, datará da segunda metade do século anterior (cerca de 1064).

A importância geo-estratégica e económica de Soure, fizeram do Concelho uma importante comenda da Ordem de Cristo. Até nós chegaram alguns importantes vestígios dessa época áurea, 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 Freguesia de Soure, a maior do Concelho, ocupa uma área de 92,3 Km² e alberga quase um terço da população total, 7.917 habitantes.

Não se pode dissociar a história desta freguesia da de todo o Concelho. 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, temos algumas peças que se expõem no Museu Municipal: um monumento funerário do século I depois de Cristo, um sarcófago e um marco miliário.

A zona histórica de Soure caracteriza-se por possuir, no património edificado, edifícios com elevado valor arquitetónico.

Destacam-se ainda um número considerável de prédios desocupados, alguns deles já 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.

1.3_ Objetivos Gerais

Nos últimos anos o Município de Soure tem vindo a desenvolver várias intervenções no sentido da qualificação e revitalização urbana na Vila de Soure.

Apesar dos investimentos realizados, numa perspetiva de reabilitação urbanística e ambiental, do edificado e das infraestruturas e equipamentos, a Vila de Soure debate-se com necessidade contínua de dinamizar o espaço urbano e de lazer que, acompanhado do abandono e progressivo envelhecimento populacional, se tem traduzido numa perda da dinâmica populacional, económica e social.

Pretende-se uma intervenção a vários níveis - no espaço público, nas infraestruturas, nos equipamentos e no edificado - criando condições que motivem a sua recuperação e reabilitação de edifícios.

1.4_ Metodologia

A proposta de delimitação que se apresenta deverá ser seguida da aprovação da operação de reabilitação urbana a desenvolver no prazo máximo de 3 anos, sem o que caducará a delimitação aprovada.

A delimitação da ARU inclui os elementos previstos n.º2 do artigo 13.º do RJRU:

- a) A memória descritiva e justificativa, que inclui os critérios subjacentes à delimitação da área abrangida e os objetivos estratégicos a prosseguir;
- b) A planta com a delimitação da área abrangida;
- c) O quadro dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais.

1.5_ Efeitos da Delimitação da ARU

A delimitação da ARU, nos termos dos artigos 14º e 15º do RJRU e demais legislação aplicável tem como principais efeitos:

- a) Obrigar à definição pelo município de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, nomeadamente o imposto municipal sobre imóveis (IMI) e o imposto municipal sobre transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável;
- b) Conferir aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural;
- c) Comprometer o Município a aprovar uma operação de reabilitação urbana para esta área no prazo máximo de três anos, sob pena de caducidade da ARU;

Parte 2. Delimitação da ARU

2.1_ Memória Descritiva e Justificativa

2.1.1_ Critérios Subjacentes à Delimitação da Área

Ao longo dos últimos anos tem sido notória a intervenção do Município ao nível da requalificação do ambiente urbano da Vila de Soure, não só dos espaços públicos como na oferta de equipamentos coletivos, na dinamização cultural ou na recuperação de edificado degradado.

Apesar do papel relevante destas intervenções na melhoria da qualidade do ambiente urbano da Vila, existe necessidade de estabelecer uma ação mais integrada e alargada ao nível do edificado e espaço público na ARU, centrada na identificação do edificado a recuperar ou requalificar, na fixação populacional e de atividades económicas, na melhoria das condições de mobilidade e nos critérios de sustentabilidade ambiental.

2.1.2_ Objetivos Estratégicos a Prosseguir

Com base nos objetivos e princípios gerais identificados no artigo 3º do RJRU, a reabilitação urbana deve contribuir, de forma articulada, para a prossecução dos seguintes objetivos, que se assumem também como objetivos gerais da ARU de Soure:

- a) Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- b) Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- c) Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- d) Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- e) Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- f) Modernizar as infraestruturas urbanas;
- g) Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- h) Fomentar a revitalização urbana, orientada por objetivos estratégicos de desenvolvimento urbano, em que as ações de natureza material são concebidas de forma integrada e ativamente combinadas na sua execução com intervenções de natureza social e económica;
- i) Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- j) Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- k) Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- l) Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- m) Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- n) Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- o) Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;

- p) Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- q) Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Por sua vez, como objetivos específicos da ARU de Soure, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir:

- a) Promover o incentivo da revitalização do tecido urbano da vila de Soure, adaptando-o às exigências atuais;
- b) Desenvolver estratégias direcionadas para fixação dos residentes, das atividades instaladas, bem como o reforço da sua atratividade;
- c) Fomentar a vitalidade do espaço público como estímulo para reabilitação urbana envolvente;
- d) Envolver os diversos agentes políticos, económicos e sociais com interesse na área de intervenção (Câmara Municipal, Junta de Freguesia, Associações, Proprietários e potenciais investidores);

2.2_ Planta de delimitação da ARU

A área é delimitada, conforme imagem anexa, 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. Barrilero 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.



2.3_ Benefícios Fiscais

O compromisso da reabilitação urbana não pode nem deve ser assumido apenas pelo Município nem depender exclusivamente da despesa pública. Os cidadãos e entidades privadas devem ser envolvidos neste processo, através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos promotores de ações de reabilitação e que cumpram os requisitos que vierem a ser estabelecidos.

Nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do RJRU, e nos termos definidos no artigo 71 do Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, são conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pelas Áreas de Reabilitação Urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

IMT – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;

IMI – isenção por um período de 5 anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão das ações de reabilitação do prédio urbano;

IRS – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;

Mais valias – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;

Rendimentos Prediais – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;

IVA – redução de 23% para 6% nas empreitadas;

Além dos benefícios fiscais referidos, será opção da Câmara disponibilizar um conjunto adicional de estímulos associados a reduções e/ou isenção das taxas municipais cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, ou ainda na participação/disponibilização de materiais para as obras de reabilitação, ou outros que se entenda conceder.