



SOITO | SABUGAL

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA DA ORU SISTEMÁTICA DE SOITO

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Soito e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática de Soito

PR-04887 | junho 2021



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL



SOITO | SABUGAL



Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU Sistemática de Soito (Relatório Final - R03)

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Soito e execução da Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática de Soito



PR-04887 | junho 2021 (revisado após Período de Discussão Pública)

Índice

1	INTRODUÇÃO	6
2	DEFINIÇÃO DO ÂMBITO DA ORU	10
2.1	A ARU de Soito	10
2.2	Tipologia e prazo de execução da ORU	12
3	CARATERIZAÇÃO E DIAGNÓSTICO	13
3.1	Enquadramento territorial	13
3.2	Caraterização demográfica e urbanística da ARU de Soito	25
3.3	Síntese do diagnóstico – análise SWOT	51
4	ESTRATÉGIA TERRITORIAL E OPERACIONAL	53
4.1	Visão de futuro	56
4.2	Eixos e objetivos estratégicos	56
5	PROGRAMA DA OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA	61
5.1	Projetos estruturantes	61
5.2	Ações prioritárias	63
5.3	Cronograma	93
5.4	Programa de investimento e financiamento	94
5.5	Modelo de gestão e execução	97
6	QUADRO DE BENEFÍCIOS FISCAIS E INCENTIVOS	99
6.1	Benefícios fiscais	99
6.2	Outros benefícios e incentivos municipais	104
6.3	Majorações para prédios urbanos degradados	104
6.4	Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana	106
7	OPERACIONALIZAÇÃO DA ORU	109
7.1	Critérios de acesso aos benefícios fiscais	109
7.2	Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana	111
8	ANEXOS	117

Índice de figuras

Figura 1. Metodologia de trabalho.....	6
Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática.....	8
Figura 3. Limite de ARU de Soito sobre ortofotomapa.....	11
Figura 4. Enquadramento regional do concelho do Sabugal.....	13
Figura 5. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal.....	14
Figura 6. Sistema urbano e organização do território da região Centro.....	15
Figura 7. Malha urbana de Soito (núcleo antigo e zonas de expansão - equipamentos).....	22
Figura 8. Principais eixos estruturantes (exemplos).....	23
Figura 9. Elementos estruturantes – representação esquemática.....	24
Figura 10. ARU de Soito e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2011).....	25
Figura 11. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação.....	26
Figura 12. Exemplo do estado de conservação da do espaço público de circulação.....	27
Figura 13. Unidade homogénea integrada na ARU de Soito.....	28
Figura 14 Estrutura etária da população residente na ARU em 2011.....	29
Figura 15. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU.....	33
Figura 16. Usos do edificado da ARU.....	34
Figura 17. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU.....	35
Figura 18. Estado de conservação do edificado da ARU.....	36
Figura 19. Exemplos de volumetria do edificado da ARU.....	37
Figura 20. Número de pisos do edificado da ARU.....	38
Figura 21. Exemplos de tipologias de espaços públicos de circulação da ARU.....	39
Figura 22. Espaços públicos de circulação da ARU.....	40
Figura 23. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU.....	41
Figura 24. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU.....	42
Figura 25. Exemplos de estacionamento formal na ARU.....	43
Figura 26. Exemplos de estacionamento informal na ARU.....	43
Figura 27. Espaços de circulação da ARU: existência de estacionamento.....	44
Figura 28. Exemplos de espaços públicos de estar (formais e informais) na ARU.....	45
Figura 29. Espaços públicos de estar na ARU.....	46
Figura 30. Excerto do PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo – aglomerado de Soito.....	49
Figura 31. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes – RAN e REN.....	50
Figura 32. Síntese do Plano Estratégico Sabugal 2025, instrumento que define opções de desenvolvimento municipal.....	53
Figura 33. Níveis de definição da estratégia.....	54
Figura 34. Eixos estratégicos.....	56
Figura 35. Modelo de ficha síntese de AP.....	63
Figura 36. Síntese da territorialização das AP.....	92
Figura 37. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais.....	110

Índice de tabelas

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal.....	16
Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011.....	17
Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011	18
Tabela 4. Síntese de serviços e equipamentos estruturantes em Soito.....	20
Tabela 5. Famílias residentes, em 2011	29
Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011	29
Tabela 7 Características dos edifícios, em 2011.....	30
Tabela 8 Características dos alojamentos familiares, em 2011.....	30
Tabela 9. Data de construção dos edifícios, em 2011	31
Tabela 10. Estrutura dos edifícios, em 2011	31
Tabela 11. Síntese do levantamento.....	32
Tabela 12. Síntese dos usos do edificado.....	32
Tabela 13. Síntese do estado de conservação do edificado.....	35
Tabela 14. Síntese da volumetria do edificado	37
Tabela 15. Matriz de Eixos Estratégicos e objetivos.....	60
Tabela 16. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Soito: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes	62
Tabela 17. Estratégia territorial e operacional da ORU de Soito: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias.....	64
Tabela 18. Proposta de cronograma de implementação da ORU ao longo dos 10 anos de vigência.....	93
Tabela 19. Categorias de intervenção e custos médios de investimento	94
Tabela 20. Estimativas de investimento (intervalos) e potenciais fontes de financiamento	95

1 Introdução

O trabalho em curso, do qual resulta o presente relatório, tem como objetivo geral a “Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Soito (ARU) e elaboração do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que suporta a Operação de Reabilitação Urbana (ORU) Sistemática de Soito” e, do ponto de vista metodológico, envolve três fases (Figura 1).

Fase 1. Delimitação de Área de Reabilitação Urbana de Soito	Tarefa 1.1. Reunião de arranque e planeamento detalhado dos trabalhos
	Tarefa 1.2. Recolha e análise de informação
	Tarefa 1.3. Análise territorial e proposta de limite de ARU (critérios e objetivos estratégicos)
	Tarefa 1.4. Reunião de trabalho para definição de quadro de benefícios e incentivos municipais
	Entrega e apresentação do Relatório de delimitação da ARU de Soito (R01)
Fase 2. Versão Preliminar do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Tarefa 2.1. Recolha e sistematização de dados estatísticos de caracterização da ARU
	Tarefa 2.2. Trabalho de levantamento de campo e tratamento de informação em SIG
	Tarefa 2.3. Desenvolvimento de diagnóstico territorial.
	Tarefa 2.4. Definição do quadro estratégico
	Tarefa 2.5. Entrega e apresentação do Relatório Preliminar do PERU da ORU Sistemática de Soito (R02)
Fase 3. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana	Tarefa 3.1. Definição do programa da operação de reabilitação urbana – programa de intervenção, programa de financiamento e quadro de apoios e incentivos
	Tarefa 3.2. Definição do modelo de gestão e execução da operação de reabilitação urbana
	Tarefa 3.3. Entrega e apresentação de Relatório Final do PERU da ORU Sistemática de Soito (R03)
	Tarefa 3.4. Desenvolvimento de documento simplificado de apresentação da ORU sistemática

Figura 1. Metodologia de trabalho

O **R03. Relatório Final do Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU Sistemática de Soito**, que agora se apresenta, resulta do trabalho desenvolvido na Fase 3, atendendo às disposições do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, e alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto).

Segundo este diploma, a **reabilitação urbana** corresponde à “*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 verdes de utilização coletiva e de obras*

de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”¹, contribuindo para os seguintes **objetivos**²:

- Assegurar a reabilitação dos edifícios que se encontram degradados ou funcionalmente inadequados;
- Reabilitar tecidos urbanos degradados ou em degradação;
- Melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços não edificados;
- Garantir a proteção e promover a valorização do património cultural;
- Afirmar os valores patrimoniais, materiais e simbólicos como fatores de identidade, diferenciação e competitividade urbana;
- Modernizar as infraestruturas urbanas;
- Promover a sustentabilidade ambiental, cultural, social e económica dos espaços urbanos;
- 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;
- Assegurar a integração funcional e a diversidade económica e sociocultural nos tecidos urbanos existentes;
- Requalificar os espaços verdes, os espaços urbanos e os equipamentos de utilização coletiva;
- Qualificar e integrar as áreas urbanas especialmente vulneráveis, promovendo a inclusão social e a coesão territorial;
- Assegurar a igualdade de oportunidades dos cidadãos no acesso às infraestruturas, equipamentos, serviços e funções urbanas;
- Desenvolver novas soluções de acesso a uma habitação condigna;
- Recuperar espaços urbanos funcionalmente obsoletos, promovendo o seu potencial para atrair funções urbanas inovadoras e competitivas;
- Promover a melhoria geral da mobilidade, nomeadamente através de uma melhor gestão da via pública e dos demais espaços de circulação;
- Promover a criação e a melhoria das acessibilidades para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Fomentar a adoção de critérios de eficiência energética em edifícios públicos e privados.

Nos termos do RJRU, uma **Área de Reabilitação Urbana** (ARU) é definida como sendo uma “*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,*

¹ RJRU – artigo 2º, alínea j).

² RJRU – artigo 3º.

justifique uma intervenção integrada, através de uma operação de reabilitação urbana aprovada em instrumento próprio ou em plano de pormenor de reabilitação urbana”³.

A delimitação de uma ARU determina a necessidade de congregar numa área urbana, com sinais de insuficiência, degradação ou desqualificação urbana, um conjunto de intervenções e investimentos integrados que assegurem a salvaguarda e valorização do património edificado e a qualificação de infraestruturas, equipamentos e espaço público, por via do desenvolvimento de uma **Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**. Assim, a ORU corresponde ao “conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área”⁴, podendo ser simples ou sistemática, de acordo com a abrangência da intervenção que se pretende adotar (Figura 2).

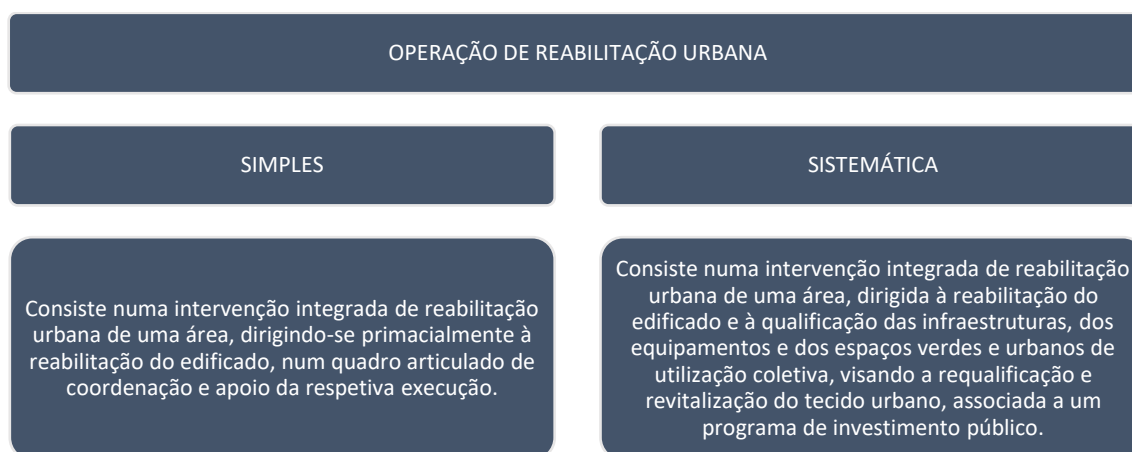


Figura 2. Operação de Reabilitação Urbana simples e sistemática

A **ORU de Soito é de carácter sistemático**, sendo enquadrada pelo presente Programa Estratégico de Reabilitação Urbana (PERU) que se apresenta como instrumento de programação e integra⁵:

- As opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, compatíveis com as opções de desenvolvimento do Município;
- O prazo de execução da operação de reabilitação urbana;
- As prioridades e os objetivos a prosseguir na execução da operação de reabilitação urbana;
- O programa da operação de reabilitação urbana, identificando as ações estruturantes a adotar, distinguindo, nomeadamente, as que têm por objeto os edifícios, as infraestruturas urbanas, os equipamentos, os espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, e as atividades económicas;
- O modelo de gestão da área de reabilitação urbana e de execução da respetiva operação de reabilitação urbana;
- O quadro de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e demais titulares de direitos e propor soluções de financiamento das ações de reabilitação;

³ RJRU – artigo 2º, alínea b).

⁴ RJRU – artigo 2º, alínea h).

⁵ RJRU – artigo 33º, n.º 2.

- A descrição do programa de investimento público onde se discriminem as ações de iniciativa pública necessárias ao desenvolvimento da operação;
- O programa de financiamento da operação de reabilitação urbana, o qual deve incluir uma estimativa dos custos totais da execução da operação e a identificação das fontes de financiamento.

Face ao exposto, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ARU de Soito é estruturado nos seguintes capítulos:

- **Definição do âmbito da ORU:** apresentação da delimitação da ARU de Soito e definição da tipologia e prazo da ORU.
- **Caracterização e diagnóstico:** enquadramento territorial, referente ao contexto regional e concelhio no qual se insere a ARU de Soito (incluindo os elementos estruturantes do território); e caracterização demográfica e urbanística de Soito (assente, essencialmente, no trabalho de campo realizado no mês de abril de 2021, através do qual foram identificadas as características do edificado e espaço público na ARU, em termos de estado de conservação, usos, entre outros parâmetros).
- **Estratégia territorial e operacional:** apresentação da visão, eixos estratégicos, objetivos específicos e projetos estruturantes devidamente enquadrados nas opções estratégicas de desenvolvimento urbano do Município.
- **Programa da Operação de Reabilitação Urbana:** apresentação breve das ações prioritárias de reabilitação urbana e do respetivo cronograma de implementação. Inclui ainda o programa de investimento e financiamento e do modelo de gestão da ARU e de execução da ORU.
- **Quadro de apoios e incentivos:** apresentação dos benefícios fiscais, apoios municipais e de outros estímulos à reabilitação urbana.
- **Operacionalização da Operação de Reabilitação Urbana:** apresentação dos critérios de acesso aos benefícios fiscais para ações de reabilitação e das condições para aplicação dos instrumentos de execução de política urbanística, de acordo com o RJRU (obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação; venda forçada; determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada; reestruturação da propriedade).

2 Definição do âmbito da ORU

2.1 A ARU de Soito

O presente processo de formalização da ARU de Soito corresponde à aprovação, em simultâneo, da delimitação da ARU e da ORU, conforme ponto 2 do artigo 7º do RJRU.

A ARU de Soito abrange 63 hectares e corresponde ao território central da vila (Figura 3), onde existem áreas que justificam uma intervenção integrada, 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. Com efeito, a ARU integra um território vasto, constituído por um núcleo central com diversas fragilidades urbanísticas estruturais e um conjunto de espaços complementares que com este núcleo estabelecem ligações territoriais fortes, nomeadamente ao nível funcional, devido ao facto de estarem aí localizados equipamentos e serviços públicos. Assim, neste território destaca-se o seguinte:

- **Núcleo antigo/central:** tecido urbano consolidado; corresponde à centralidade urbana mais antiga do aglomerado, apresenta uma malha irregular e orgânica com um conjunto de arruamentos estruturantes e outros que se foram definindo quase como espaços sobrantes do espaço construído. A malha urbana é definida pelos alinhamentos das edificações, construídas de forma contínua e em banda, e é essencialmente constituída por espaços de circulação de carácter misto (viária e pedonal) dado o perfil exíguo que possuem. O tecido urbano é antigo e concentra as situações mais críticas em termos de estado de conservação e patologias do parque edificado e espaço público.
- **Zonas de expansão com ligação direta ao núcleo antigo/central:** tecido urbano maioritariamente consolidado com menor densidade de construção e uma ocupação mais linear, organizada pelos principais eixos viários de ligação com o exterior (Avenida de São Cristóvão; Avenida de São Brás; Avenida de Santa Bárbara) e na envolvente dos mesmos, em vias de acesso local.


Nestas zonas localizam-se diversos equipamentos públicos e atividades económicas, geradores de fluxos viários e pedonais e polarizadores de dinâmicas urbanas. Embora, de um modo geral, o estado de conservação do parque edificado (verificado em trabalho de campo) seja bom/razoável, registam-se algumas fragilidades, quer ao nível do edificado como dos espaços públicos de ligação entre estas diversas áreas e o núcleo antigo, sendo por este motivo relevante uma abordagem integrada de valorização territorial.

Neste contexto, foram estabelecidos os seguintes objetivos estratégicos a prosseguir na ARU de Soito:

- Requalificar e revitalizar a centralidade urbana mais antiga da vila
- Promover e incentivar a reabilitação do edificado em mau estado de conservação
- Intervir e valorizar o espaço público como elemento de qualificação e estruturação do território, unificador das diferentes áreas urbanas e funcionais que integram a ARU
- Sensibilizar e mobilizar os diversos agentes de desenvolvimento com um papel ativo na área de intervenção de Soito.



Legenda

 Limite da ARU do Soito

Escala

0 50 100 Metros



Figura 3. Limite de ARU de Soito sobre ortofotomapa

2.2 Tipologia e prazo de execução da ORU

A intervenção de reabilitação urbana a desenvolver no aglomerado urbano de Soito é uma **ORU sistemática** tendo em conta a perspetiva integrada de reabilitação do edificado e de qualificação das infraestruturas, equipamentos e espaços verdes e urbanos de utilização coletiva.

Conforme estabelecido no RJRU⁶, uma ORU sistemática corresponde a *“uma intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*. A ORU sistemática é enquadrada pelo **Programa Estratégico de Reabilitação Urbana**⁷, constituindo, a sua aprovação, **causa de utilidade pública** para efeitos da expropriação ou da venda forçada dos imóveis existentes na área abrangida, bem como da constituição sobre os mesmos das servidões, necessárias à execução da operação de reabilitação urbana⁸.

No que respeita à **execução da ORU sistemática**, esta deve ser ativamente promovida pela respetiva entidade gestora, a Câmara Municipal do Sabugal, sem prejuízo dos deveres de reabilitação de edifícios que competem aos particulares e à iniciativa particular na promoção da reabilitação urbana⁹.

Neste contexto, de acordo com o estabelecido no mesmo Regime Jurídico, a operação de reabilitação urbana é executada por iniciativa da entidade gestora, Câmara Municipal, e por privados, estando o modelo de gestão e de execução da ORU de Soito definido e detalhado no ponto 5.5 do presente documento.

Relativamente ao **prazo de execução**, a ORU de Soito vigorará **por 10 anos**, estimando-se que as intervenções propostas se desenvolvam entre 2021 e 2030.

Tendo em vista a concretização integral da ORU, e em cumprimento do disposto no artigo 20º-A do RJRU, deverá ser anualmente elaborado um relatório de monitorização da operação a submeter à Assembleia Municipal. Complementarmente, a cada cinco anos de vigência da ORU, a Câmara Municipal deve submeter à apreciação da Assembleia Municipal um relatório de avaliação da execução acompanhado, se necessário, por proposta de alteração do respetivo instrumento de programação. Os relatórios referidos devem ser, obrigatoriamente, objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

⁶ RJRU – artigo 8º, n.º 3.

⁷ Referente ao presente documento.

⁸ RJRU – artigo 32º.

⁹ RJRU – artigo 31º.

3 Caracterização e diagnóstico

3.1 Enquadramento territorial

3.1.1 Enquadramento regional

O concelho do Sabugal situa-se na região Centro e integra a sub-região Beiras e Serra da Estrela (NUTS¹⁰ III), em conjunto com os concelhos de Almeida, Belmonte, Celorico da Beira, Covilhã, Figueira de Castelo de Rodrigo, Fornos de Algodres, Fundão, Gouveia, Guarda, Manteigas, Mêda, Seia e Trancoso.

O concelho confina a norte com o concelho de Almeida, a este com Espanha, a sul com o concelho de Penamacor, a sudoeste com o concelho do Fundão, a oeste com o concelho de Belmonte e a noroeste com o concelho da Guarda. O concelho ocupa uma área de 822,7 km² e, administrativamente divide-se em 30 freguesias (após a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro): União das Freguesias (UF) de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos; UF de Lajeosa e Forcalhos; UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba; UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas; UF do Sabugal e Aldeia de Santo António; UF de Santo Estêvão e Moita; UF de Seixo do Côa e Vale Longo; Águas Belas; Aldeia da Ponte; Aldeia do Bispo; Aldeia Velha; Alfaiates; Baraçal; Bendada; Bismula; Casteleiro; Cerdeira; Fóios; Malcata; Nave; Quadrazais; Quintas de São Bartolomeu; Rapoula do Côa; Rebolosa; Rendo; Sortelha; **Soito**; Vale de Espinho; Vila Boa e Vila do Touro.

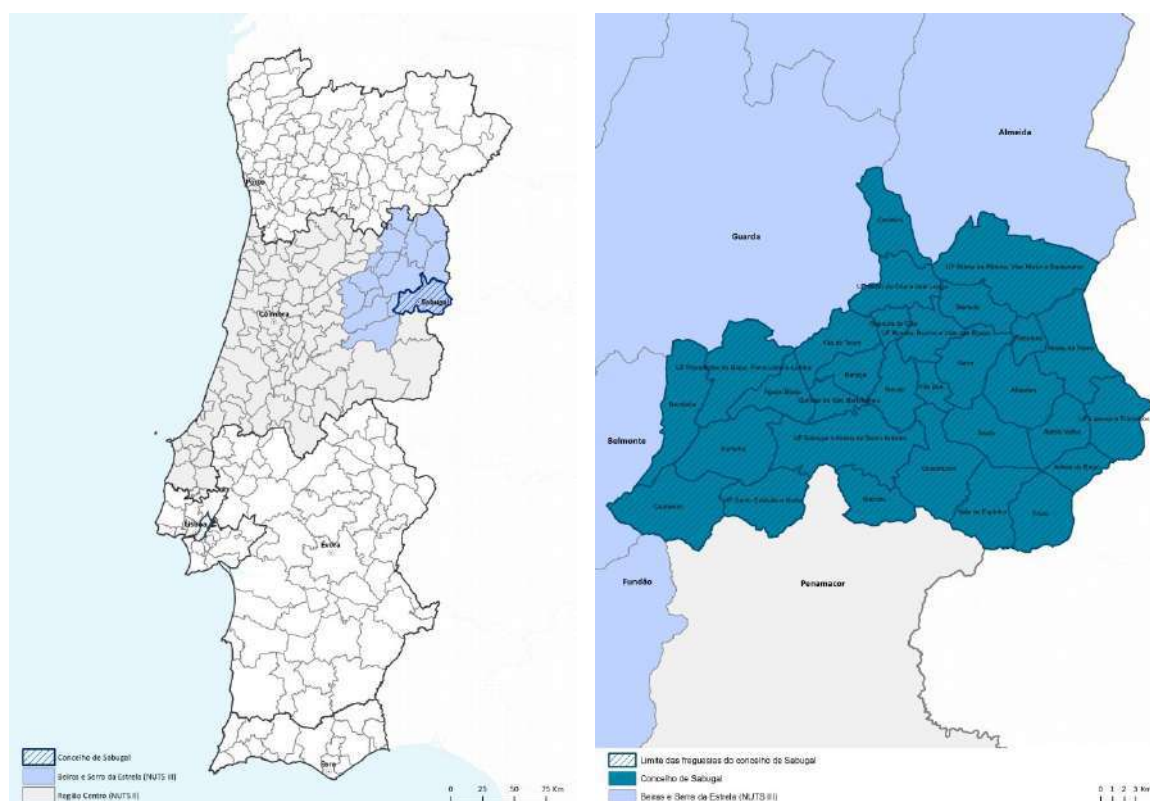


Figura 4. Enquadramento regional do concelho do Sabugal

¹⁰ Nomenclatura das Unidades Territoriais para Fins Estatísticos

No respeitante às **acessibilidades**, os principais eixos rodoviários da Beira Interior Norte (A23 e A25) não servem diretamente o concelho mas há um conjunto de importantes vias de acesso que permitem efetuar a ligação rápida a estes eixos, nomeadamente a EN233 e a ER18-3 que ligam à A23 e que asseguram a ligação à Guarda (38km/40min), Penamacor (39km/40min) e a Belmonte (36km/41min), respetivamente; e a ER324, a EN233-3 e a EN332 que ligam à A25 (Aveiro-Vilar Formoso).

O concelho é servido por ferrovia, a partir da estação da Cerdeira (Linha da Beira Alta) que estabelece as ligações em comboio regional entre Guarda e Vilar Formoso. A partir do concelho limítrofe (estação da Guarda – Linha da Beira Alta) é possível aceder às restantes ligações em comboios regionais, intercidades e internacionais.

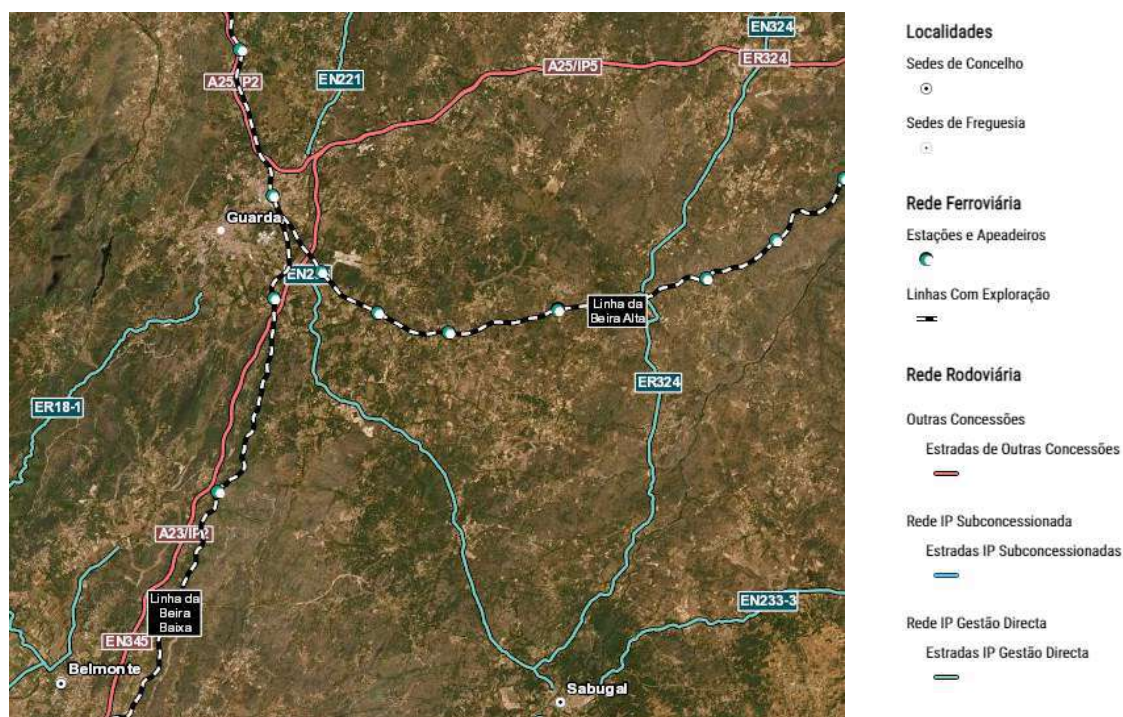


Figura 5. Excerto do mapa de acessibilidades para a área do concelho de Sabugal

Fonte: www.infraestruturasdeportugal.pt/pt-pt/rede

O concelho do Sabugal está classificado na Proposta de Plano Regional de Ordenamento do Território do Centro (PROT-C), como centro urbano complementar (integrado no subsistema urbano da Beira Interior), com uma função predominantemente municipal, garantindo uma oferta urbana essencial para a coesão territorial. Tendo em conta a proximidade à A25 e a sua posição transfronteiriça, os centros complementares como Sabugal apresentam novas oportunidades de relacionamento com o território espanhol.

No modelo territorial proposto pelo PROT-C, o concelho do Sabugal integra a rede urbana da Beira Interior no qual, para além do eixo urbano regional constituído pela Guarda, Covilhã/Fundão e Castelo Branco, *“a outra face do modelo é uma constelação de pequenos centros (vilas sede de concelho e algumas sedes de freguesia), mais rarefeita a Sul do que a Norte, e marcada por uma dinâmica muito acentuada de quebra demográfica e envelhecimento”*.

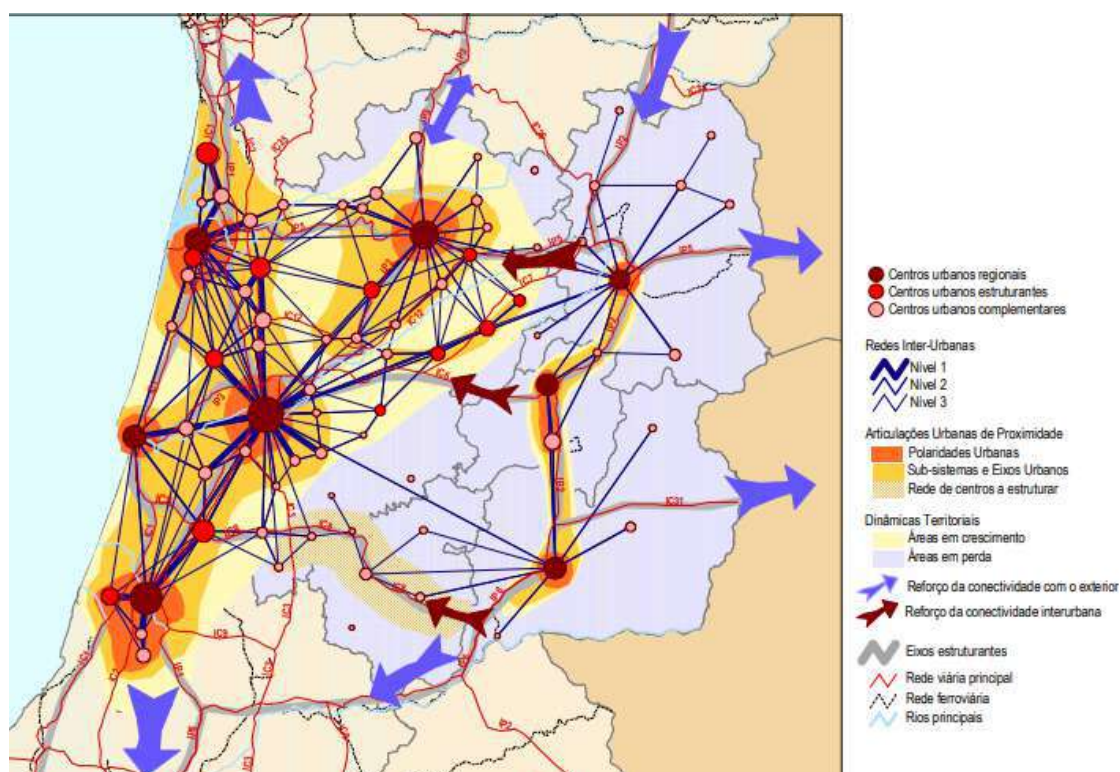


Figura 6. Sistema urbano e organização do território da região Centro

Fonte: CCDR Centro, Proposta de PROT Centro – Modelo urbano e organização do território, 2008

Neste contexto, o PROT-C destaca que as prioridades de consolidação e qualificação desta unidade territorial implicam, entre outros:

- Além do “Eixo Urbano” e da sua importância de amarração funcional, resta, ao nível da rede urbana mais fina (sedes de concelho, das quais depende a rede das freguesias), um desafio para a **gestão das políticas para a baixa densidade** e para a rarefação, sobretudo no que respeita à rede de equipamentos e de serviços de proximidade nas extensas áreas tocadas pelo processo de “desruralização.”
- Especial atenção para a população envelhecida, primeira infância e idade escola.
- Prioridade ao ensino profissional, combinando saberes horizontais (como a informática, as línguas, as tecnologias), com especializações, instituições e saberes localmente enraizados: nos domínios que recuperam saberes e especificidades culturais, tradicionalismos (incluindo os temas relacionados com o “desenvolvimento endógeno”, TER, termalismo, valores patrimoniais, desenvolvimento rural); nos domínios que constituem procuras e prioridades conhecidas (apoio social, cuidados continuados)
- Para lá das questões ambientais, este cenário próprio das regiões em perda, implica uma maior e melhor focalização e articulação das políticas públicas nos diversos programas que possam, ao mesmo tempo, **desenvolver os desígnios da coesão social e trabalhar algumas componentes da competitividade deste tipo de territórios e contextos sociais onde a alta cotação ambiental e cultural contrasta com a escassez dos recursos humanos e de capital.**

3.1.2 Enquadramento concelhio

O concelho do Sabugal, à data dos Censos de 2011, tinha 12.544 indivíduos residentes de acordo com o Recenseamento Geral da População e Habitação (Tabela 1), verificando-se uma distribuição da população residente sem grandes desigualdades (considerando a reorganização administrativa resultante da Lei n.º 11-A/2013, de 28 de janeiro, com 30 freguesias). Porém, observaram-se duas concentrações populacionais: na União de Freguesias do Sabugal e Aldeia de Santo António com 2741 residentes, cerca de 21,9% do total; e na freguesia de Soito com 1224 residentes, cerca de 9,8% do total. Esta última, onde se insere a ARU de Soito, apresentava um decréscimo populacional de 13,7% (valor inferior à escala concelhia) e uma densidade populacional de 43,6 habitantes/km², o que corresponde a um valor significativamente superior ao do concelho (15,3 habitantes/km²).

Em conformidade com as estimativas do INE, em 2019, a população do concelho seria de 10.585 (12,9 habitantes/km²), o que representa um decréscimo populacional na ordem dos 15,6% em relação a 2011. Esta redução populacional apresenta valores mais elevados que nas restantes escalas de análise (2,5% a nível nacional, 4,7% a nível regional e 10,3% na NUTS III Beiras e Serra da Estrela). Em 2019, destacou-se ainda o índice de envelhecimento estimado correspondente a 481, um valor expressivamente superior às escalas nacional (163,2) e regionais (203,6 na Região Centro e 291,4 na NUTS III Beiras e Serra da Estrela).

Tabela 1. Indicadores demográficos do concelho do Sabugal

Unidade territorial	Área	População residente			Variação populacional		Densidade populacional		
		N.º			%		Habitantes/km ²		
	Km ²	2019	2011	2001	2011-2019	2001-2011	2019	2011	2001
Portugal	92.225,6	10.295.909	10.562.178	10.356.117	-2,5	2,0	111,6	114,5	112,4
Região Centro (NUTS II)	28.199,4	2.217.285	2.327.755	2.348.397	-4,7	-0,9	78,6	82,6	83,3
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	6.305,0	211.705	236.023	258.799	-10,3	-8,8	33,6	37,4	41,0
Sabugal	822,7	10.585	12.544	14.871	-15,6	-15,6	12,9	15,3	18,1
Águas Belas	20,6	n.d.	175	220	n.d.	-20,5	n.d.	8,5	10,7
Aldeia da Ponte	36,7	n.d.	317	340	n.d.	-6,8	n.d.	8,6	9,3
Aldeia do Bispo	13,1	n.d.	286	395	n.d.	-27,6	n.d.	21,8	30,1
Aldeia Velha	20,9	n.d.	431	490	n.d.	-12,0	n.d.	20,6	23,5
Alfaiates	31,4	n.d.	331	419	n.d.	-21,0	n.d.	10,5	13,3
Baraçal	16,0	n.d.	190	242	n.d.	-21,5	n.d.	11,9	15,1
Bendada	34,6	n.d.	580	677	n.d.	-14,3	n.d.	16,8	19,6
Bismula	19,1	n.d.	193	198	n.d.	-2,5	n.d.	10,1	10,4
Casteleiro	44,5	n.d.	365	512	n.d.	-28,7	n.d.	8,2	11,5
Cerdeira	23,4	n.d.	229	262	n.d.	-12,6	n.d.	9,8	11,2
Fóios	28,3	n.d.	362	410	n.d.	-11,7	n.d.	12,8	14,5
Malcata	21,3	n.d.	332	351	n.d.	-5,4	n.d.	15,6	16,4
Nave	27,1	n.d.	230	273	n.d.	-15,8	n.d.	8,5	10,1
Quadrzais	40,6	n.d.	457	473	n.d.	-3,4	n.d.	11,3	11,6
Quintas de S. Bartolomeu	10,6	n.d.	180	217	n.d.	-17,1	n.d.	16,9	20,4
Rapoula do Côa	7,9	n.d.	195	249	n.d.	-21,7	n.d.	24,6	31,4
Rebolosa	9,0	n.d.	222	205	n.d.	8,3	n.d.	24,7	22,8
Rendo	21,5	n.d.	278	342	n.d.	-18,7	n.d.	12,9	15,9
Soito	28,1	n.d.	1.224	1.419	n.d.	-13,7	n.d.	43,6	50,5

Sortelha	39,6	n.d.	444	579	n.d.	-23,3	n.d.	11,2	14,6
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	68,8	n.d.	347	465	n.d.	-25,4	n.d.	5,0	6,8
UF de Lajeosa e Forcalhos	28,9	n.d.	289	366	n.d.	-21,0	n.d.	10,0	12,7
UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba	38,2	n.d.	475	589	n.d.	-19,4	n.d.	12,4	15,4
UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	18,4	n.d.	221	243	n.d.	-9,1	n.d.	12,0	13,2
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	56,3	n.d.	2.741	2.960	n.d.	-7,4	n.d.	48,7	52,5
UF de Santo Estêvão e Moita	29,0	n.d.	413	533	n.d.	-22,5	n.d.	14,2	18,4
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	25,0	n.d.	218	301	n.d.	-27,6	n.d.	8,7	12,0
Vale de Espinho	31,6	n.d.	393	512	n.d.	-23,2	n.d.	12,4	16,2
Vila Boa	8,6	n.d.	243	330	n.d.	-26,4	n.d.	28,2	38,3
Vila do Touro	23,3	n.d.	183	299	n.d.	-38,8	n.d.	7,9	12,8

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – 2001 e 2011 e Estimativas anuais da população residente, 2020

No que concerne ao parque edificado do concelho do Sabugal (Tabela 2), na década entre 2001 e 2011, verificou-se uma ascensão de cerca de 4% do número de edifícios, correspondendo à dinâmica registada a nível nacional, regional e sub-regional.

No concelho do Sabugal existiam, em 2011, 15.099 edifícios e 15.374 alojamentos familiares. A freguesia de Soito abrangia 6,8% (1.022) do total de edifícios do concelho e, em termos de evolução entre 2001 e 2011, verificou-se um crescimento de 7% no número de edifícios. A tendência de variação positiva verifica-se ainda no número de alojamentos familiares, correspondendo a um acréscimo de 5,7% (1.002 em 2001 e 1.059) em 2011).

Tabela 2. Evolução do número de edifícios e alojamentos, por freguesia, entre 2001 e 2011

Unidade territorial	Edifícios			Alojamentos familiares		
	N.º		%	N.º		%
	2011	2001	Variação 2001-2011	2011	2001	Variação 2001-2011
Portugal	3.544.389	3.160.043	12,2	5.878.756	5.054.922	16,3
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	992.321	12,1	1.448.644	1.254.701	15,5
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	137.612	7,4	181.247	166.219	9,0
Sabugal	15.099	14.528	3,9	15.374	14.853	3,5
Águas Belas	283	278	1,8	283	280	1,1
Aldeia da Ponte	501	485	3,3	501	488	2,7
Aldeia do Bispo	350	355	-1,4	351	355	-1,1
Aldeia Velha	537	487	10,3	541	489	10,6
Alfaiates	710	640	10,9	711	640	11,1
Baraçal	251	210	19,5	251	211	19,0
Bendada	604	532	13,5	614	540	13,7
Bismula	209	274	-23,7	209	278	-24,8
Casteleiro	487	450	8,2	487	450	8,2
Cerdeira	226	217	4,1	230	220	4,5

Fóios	323	331	-2,4	324	332	-2,4
Malcata	483	411	17,5	483	414	16,7
Nave	386	409	-5,6	386	410	-5,9
Quadrazais	750	651	15,2	752	651	15,5
Quintas de S. Bartolomeu	268	289	-7,3	269	296	-9,1
Rapoula do Côa	253	211	19,9	255	214	19,2
Rebolosa	249	291	-14,4	250	292	-14,4
Rendo	462	409	13,0	462	411	12,4
Soito	1.022	955	7,0	1.059	1.002	5,7
Sortelha	556	522	6,5	558	522	6,9
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	655	660	-0,8	657	660	-0,5
UF de Lajeosa e Forcalhos	546	522	4,6	546	522	4,6
UF de Pousafolhos do Bispo, Pena Lobo e Lomba	506	560	-9,6	509	561	-9,3
UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	317	272	16,5	319	274	16,4
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	2.013	1.815	10,9	2.209	2.042	8,2
UF de Santo Estêvão e Moita	598	619	-3,4	603	622	-3,1
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	378	389	-2,8	378	391	-3,3
Vale de Espinho	599	625	-4,2	599	626	-4,3
Vila Boa	307	340	-9,7	308	340	-9,4
Vila do Touro	270	319	-15,4	270	320	-15,6

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

Relativamente ao estado de conservação dos edifícios (Tabela 3), quase um quarto dos edifícios apresentam necessidades de reparação (pequenas, médias ou grandes) ou encontram-se muito degradados. Na freguesia de Soito 12,8% dos edifícios necessitavam de obras de conservação, dos quais 29% correspondem a reparações médias e 3,1% a grandes reparações. À escala concelhia, a necessidade de reparações abrangia cerca de 23% dos edifícios (dos quais 23,7% dizem respeito a reparações médias e 7,8% a grandes reparações).

Tabela 3. Estado de conservação dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Total	Sem necessidade de reparação		Com necessidade de reparação								Muito degradado	
				Total		Pequenas reparações		Reparações médias		Grandes reparações			
				N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%		
Portugal	3.544.389	2.519.452	71,1	965.782	27,2	624.322	64,6	244.303	25,3	97.157	10,1	59.155	1,7
Região Centro (NUTS II)	1.111.952	794.248	71,4	298.357	26,8	189.916	63,7	77.129	25,9	31.312	10,5	19.347	1,7
Beiras e Serra da Estrela (NUTS III)	147.859	105.185	71,1	40.360	27,3	24.867	61,6	11.185	27,7	4.308	10,7	2.314	1,6
Sabugal	15.099	11.541	76,4	3.498	23,2	2.395	68,5	830	23,7	273	7,8	60	0,4
Águas Belas	283	241	85,2	42	14,8	40	95,2	2	4,8	0	0,0	0	0,0

Aldeia da Ponte	501	385	76,8	116	23,2	86	74,1	29	25,0	1	0,9	0	0,0
Aldeia do Bispo	350	236	67,4	112	32,0	72	64,3	22	19,6	18	16,1	2	0,6
Aldeia Velha	537	498	92,7	39	7,3	29	74,4	8	20,5	2	5,1	0	0,0
Alfaiates	710	504	71,0	199	28,0%	140	70,4	44	22,1	15	7,5	7	1,0
Baraçal	251	215	85,7	36	14,3%	28	77,8	5	13,9	3	8,3	0	0,0
Bendada	604	519	85,9	85	14,1%	66	77,6	19	22,4	0	0,0	0	0,0
Bismula	209	165	78,9	44	21,1%	33	75,0	10	22,7	1	2,3	0	0,0
Casteleiro	487	253	52,0	234	48,0	201	85,9	32	13,7	1	0,4	0	0,0
Cerdeira	226	127	56,2	81	35,8	48	59,3	19	23,5	14	17,3	18	8,0
Fóios	323	286	88,5	37	11,5	34	91,9	3	8,1	0	0,0	0	0,0
Malcata	483	367	76,0	116	24,0	82	70,7	33	28,4	1	0,9	0	0,0
Nave	386	363	94,0	23	6,0	16	69,6	6	26,1	1	4,3	0	0,0
Quadrazais	750	612	81,6	138	18,4	107	77,5	27	19,6	4	2,9	0	0,0
Quintas de S. Bartolomeu	268	246	91,8	21	7,8	16	76,2	4	19,0	1	4,8	1	0,4
Rapoula do Côa	253	178	70,4	73	28,9	49	67,1	20	27,4	4	5,5	2	0,8
Rebolosa	249	155	62,2	94	37,8	64	68,1	26	27,7	4	4,3	0	0,0
Rendo	462	384	83,1	78	16,9	64	82,1	11	14,1	3	3,8	0	0,0
Soito	1.022	891	87,2	131	12,8	89	67,9	38	29,0	4	3,1	0	0,0
Sortelha	556	371	66,7	178	32,0	90	50,6	66	37,1	22	12,4	7	1,3
UF de Aldeia da Ribeira, Vilar Maior e Badamalos	655	542	82,7	113	17,3	79	69,9	28	24,8	6	5,3	0	0,0
UF de Lajeosa e Forcalhos	546	401	73,4	143	26,2	90	62,9	35	24,5	18	12,6	2	0,4
UF de Pousafoles do Bispo, Pena Lobo e Lomba	506	471	93,1	35	6,9	34	97,1	0	0,0	1	2,9	0	0,0
UF de Ruvina, Ruivós e Vale das Éguas	317	246	77,6	69	21,8	43	62,3	19	27,5	7	10,1	2	0,6
UF do Sabugal e Aldeia de Santo António	2.013	1.355	67,3	651	32,3	447	68,7	156	24,0	48	7,4	7	0,3
UF de Santo Estêvão e Moita	598	439	73,4	156	26,1	119	76,3	26	16,7	11	7,1	3	0,5
UF de Seixo do Côa e Vale Longo	378	198	52,4	171	45,2	61	35,7	57	33,3	53	31,0	9	2,4
Vale de Espinho	599	556	92,8	43	7,2	35	81,4	2	4,7	6	14,0	0	0,0
Vila Boa	307	268	87,3	39	12,7	33	84,6	6	15,4	0	0,0	0	0,0
Vila do Touro	270	69	25,6	201	74,4	100	49,8	77	38,3	24	11,9	0	0,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2001 e 2011

O trabalho de reconhecimento feito no Soito permitiu verificar *in loco* o panorama evidenciado nos Censos de 2011. Destacou-se ainda a concentração de imóveis com estado de conservação mais frágil no núcleo mais consolidado e antigo, pelo que se considera que este poderá ser alvo de análise mais detalhada no âmbito

do trabalho do PERU e que se justifica o desenvolvimento de uma abordagem estruturada de reabilitação urbana.

Em virtude do referido, a estratégia a desenvolver deverá estimular um processo de transformação deste território através da conjugação da iniciativa pública (autarquia) e iniciativa privada.

3.1.3 Elementos estruturantes do território

Localizada a cerca de 12 km a este da cidade do Sabugal, a vila de Soito, corresponde a um aglomerado importante na hierarquia urbana do concelho, no qual se regista uma diversidade funcional assinalável. A função residencial é predominante, coexistindo com diversas atividades (Tabela 4) económicas (comércio, restauração, alojamento turístico, indústria) e sociais (serviços públicos, equipamentos educativos, culturais, desportivos, sociais) e um vasto património religioso.

Tabela 4. Síntese de serviços e equipamentos estruturantes em Soito

Funções	Nome	Localização
Serviços públicos	Centro de Negócios Transfronteiriço de Soito	Avenida de São Cristóvão
	Centro de Saúde do Sabugal – Extensão de Soito	
	Junta de Freguesia de Soito	Praça Eng.º Manuel Augusto Engrácio Carrilho
	Posto de correios	
	Associação Humanitária dos Bombeiros Voluntários de Soito	Largo das Eiras
	GNR	Avenida de São Brás
	Centro Cívico	Rua da Praça
Equipamentos educativos	Jardim de Infância de Soito	Rua do Robalbo
	Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico de Soito	Rua do Colégio
	Colégio / Externato Secundário de Soito	
Equipamentos culturais, desportivos e áreas verdes de lazer	Centro Cultural de Soito	Rua das Eiras
	Jardim das Eiras – integra parque infantil, ginásio ao ar livre e ringue desportivo	Avenida de S. Brás
	Estádio do Calvário	
	Parque do Fundo do Lugar	Rua de Santo António
	Casa das Festas	Bairro do Lameiro do Soito
	Jardim Lameiro de Soito	Bairro do Lameiro de Soito
Equipamentos sociais e religiosos	Santa Casa da Misericórdia de Soito	Rua do Robalbo
	Igreja de Nossa Senhora da Conceição	Rua da Praça
	Capela de Santo António	Rua de Santo António
	Capela de Santa Bárbara	Avenida de Santa Bárbara
	Capela do Espírito Santo	Rua do Espírito Santo
	Igreja da Santa Casa da Misericórdia	Rua do Cemitério
	Capela de Santo Amaro	Rua de Santo Amaro
	Capela de São Modesto	Rua das Eiras
	Capela de São Brás	Avenida de São Brás
	Salão Paroquial/ Sede dos Escuteiros	Rua da Igreja

Fonte: JF de Soito¹¹; DGPC – Sistema de Informação para o Património Arquitetónico¹²

¹¹ www.soito.pt/

¹² www.monumentos.gov.pt/Site/APP_PagesUser/Default.aspx

Do ponto de vista urbanístico, destaca-se um núcleo central, mais antigo e denso, onde se verificam as maiores insuficiências e degradação dos edifícios, das infraestruturas e dos espaços urbanos de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade e que, por este motivo justificam a delimitação de uma ARU e uma abordagem e intervenção integrada de reabilitação urbana.

Em torno deste núcleo central encontram-se múltiplas áreas de expansão de diferentes geometrias e funcionalidades, algumas com vocação essencialmente residencial e outras que se afiguram como áreas multifuncionais polarizadas por equipamentos públicos que se instalaram nas “franjas” do espaço consolidado, mas que, com a expansão deste último passaram a ter um papel relevante como elementos de estruturação do território urbano. Destacam-se:

- a oeste, o eixo estruturado pela Avenida de São Cristóvão;
- a este a expansão sustentada pela Rua de Santo Amaro; Largo e Rua das Eiras; Rua do Robalbo e Avenida de S. Brás);
- a norte, a área envolvente à Avenida de Santa Bárbara.



Rua das Flores/ Rua da Praça



Rua dos Lameiros



Rua das Macieiras



Rua das Flores



Avenida de S. Cristóvão (Centro de Negócios Transfronteiriço)



Avenida de S. Cristóvão (Centro de Saúde – Extensão de Soito)



Figura 7. Malha urbana de Soito (núcleo antigo e zonas de expansão - equipamentos)

Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021

O núcleo antigo apresenta uma malha urbana compacta, de desenvolvimento orgânico e com uma rede viária densa; enquanto as áreas mais recentes possuem um tecido urbano menos denso e orgânico, de carácter mais regular em que o edificado se organiza em torno de arruamentos de perfil mais generoso e linear e onde se localizam, como previamente referido, equipamentos de diversas valências e, na generalidade, com grandes necessidades de área, com destaque para o Centro de Negócios Transfronteiriço, Centro de Saúde, Escolas, Santa Casa da Misericórdia e Bombeiros.

Relativamente aos principais eixos estruturantes, destacam-se a Avenida de São Cristóvão (que atravessa o aglomerado no sentido oeste-este, até ao centro histórico); a Avenida de São Brás (com um sentido norte-sul; estruturando uma das principais zonas de expansão); Rua de N.ª. Sr.ª da Granja e Rua do Robalbo, todos eles importantes ligações ao exterior. Por sua vez, o eixo formado pela Rua da Praça e Rua dos Lameiros; bem como o eixo Rua das Passadeiras-Rua da Praça-Rua do Calvário destacam-se como principais vias de estruturação interna com uma função primordial de ligação interna das várias áreas do aglomerado. Dentro do núcleo antigo, destaca-se ainda uma rede de pequenas vias que estabelecem a ligação entre os diversos quarteirões.



Avenida de São Cristóvão



Avenida de Santa Bárbara



Rua da Praça

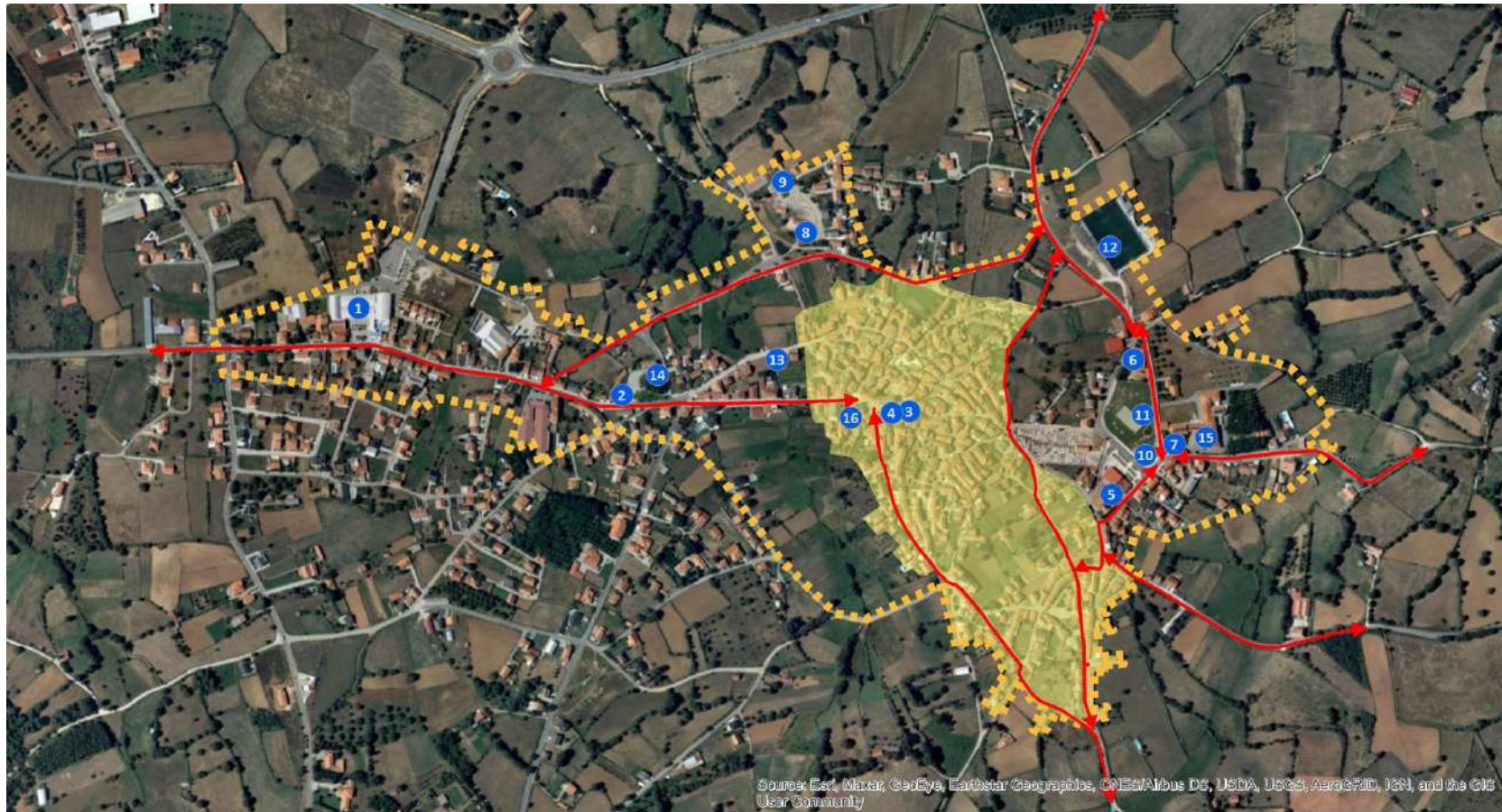


Rua das Passadeiras

Figura 8. Principais eixos estruturantes (exemplos)




Fonte: Levantamento de campo, fevereiro de 2021


Na Figura 9 apresentam-se, ainda que esquematicamente, os elementos marcantes do aglomerado de Soito e que se assumem como relevantes para a delimitação da ARU e definição das linhas orientadoras da ORU, agora propõe.



Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DG, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

Legenda

-  Limite da ARU do Soito
-  UH Núcleo antigo do Soito
-  Eixos de ligação internos e ao exterior

 Equipamentos

- | | |
|---|---|
| 1. Centro de Negócios Transfronteiriço do Soito | 9. Colégio do Soito |
| 2. Centro de Saúde do Sabugal – Extensão do Soito | 10. Centro Cultural do Soito |
| 3. Junta de Freguesia do Soito | 11. Jardim das Eiras |
| 4. Posto de correios | 12. Estádio do Calvário |
| 5. A. H. Bombeiros Voluntários do Soito | 13. Parque do Fundo do Lugar |
| 6. GNR | 14. Jardim Lameiro do Soito |
| 7. Jardim de Infância do Soito | 15. Santa Casa da Misericórdia do Soito |
| 8. Escola do 1º CEB do Soito | 16. Igreja de Nª Srª da Conceição |

Escala

0 100 200 Metros



Figura 9. Elementos estruturantes – representação esquemática

3.2 Caracterização demográfica e urbanística da ARU de Soito

A caracterização do território da ARU proposta é apresentada tendo por base duas principais fontes de informação: (i) o último registo censitário disponível, de 2011, que permite analisar indicadores urbanísticos e populacionais especificamente nas subsecções estatísticas que integram o território de estudo (Figura 10) e (ii) o reconhecimento de campo realizado no mês de abril de 2021.

Considerando que não é possível fazer coincidir totalmente a área de intervenção com os limites das subsecções estatísticas, os dados apresentados dizem respeito a uma aproximação, por excesso, à área de intervenção da ARU de Soito, abrangendo um total de 60 subsecções estatísticas (Figura 10).

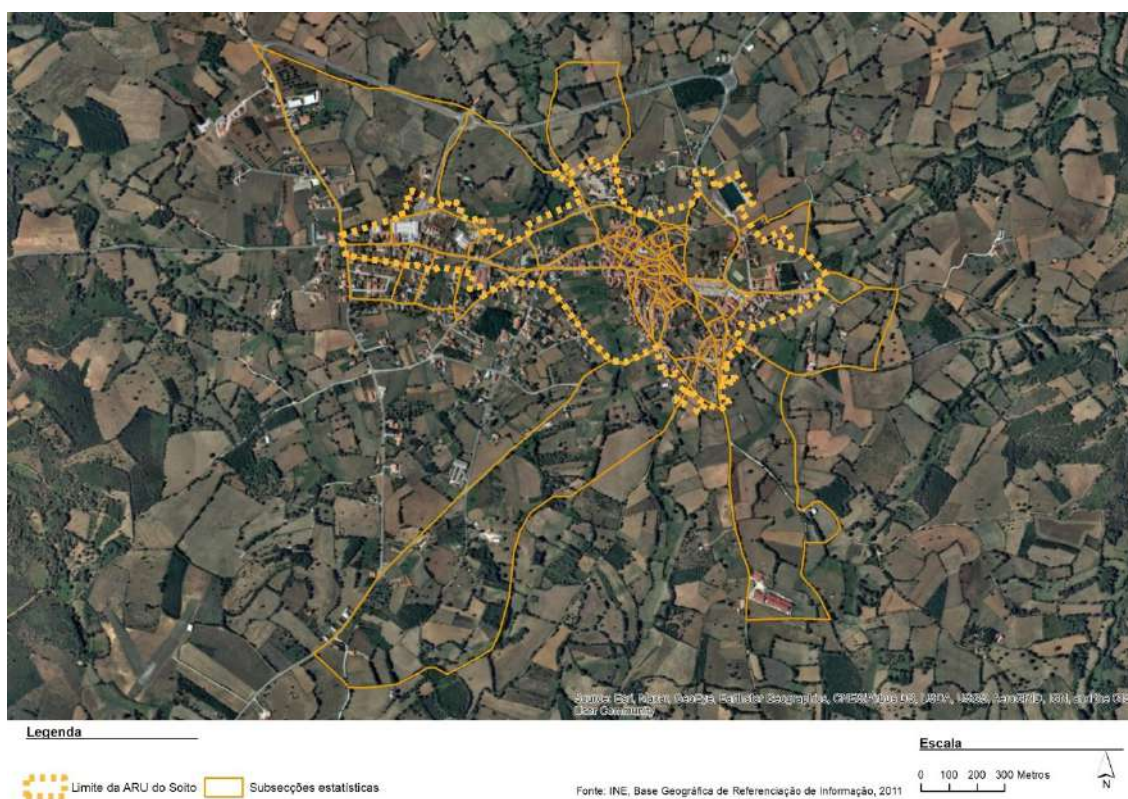


Figura 10. ARU de Soito e subsecções estatísticas (INE, BGRI, 2011)

Fonte: SPI, 2021

Quanto à caracterização do parque edificado decorrente do trabalho de campo, foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via (a partir do espaço público). O levantamento do estado de conservação do conjunto edificado da ARU sustentou-se na observação direta, através da análise dos elementos visíveis do exterior (por exemplo, as fachadas, coberturas e caixilharias). Na determinação do estado de conservação do edificado foram considerados os seguintes níveis e critérios (sendo apresentados exemplos dos mesmos na Figura 11):

- **Bom:** edifício novo ou com obras recentes, que não necessita de intervenção
- **Razoável:** edifício que apresenta alguma patologia (ex. fissuras; caixilharia onde é notório algum tipo de desgaste; cobertura com alguma anomalia ligeira, como telhas deslocadas) e necessita de obras de conservação ligeiras

- **Mau:** edifício que apresenta patologias graves (ex. fissuras profundas; perda de reboco das fachadas ou paredes não rebocadas; caixilharia em avançado estado de degradação ou sem caixilhariias; cobertura com anomalias acentuadas, como falta de telhas, irregularidades na superfície; edifícios inacabados; etc.) e necessita de obras profundas de conservação (necessidade de refazer coberturas, rebocos, pinturas, caixilhariias...)
- **Ruína:** edifício total ou parcialmente colapsado (cobertura e/ou alguma das paredes).



Figura 11. Exemplos de edifícios presentes na ARU de acordo com o seu estado de conservação

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Importa destacar que apenas foram caracterizados os edifícios visíveis à face da via e que a análise realizada serve para se obter uma primeira aproximação global ao estado de conservação dos edifícios, não

substituindo as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à verificação e certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

O levantamento de campo realizado focou-se também nas características do espaço público de circulação e de estar. Neste âmbito, foram analisados os principais suportes da mobilidade, tendo em consideração diferentes tipologias - arruamentos de circulação mista; arruamentos de circulação mista com separação/passeios; arruamentos de circulação exclusivamente pedonais.

O espaço público de circulação foi avaliado do ponto de vista do seu estado de conservação, tendo sido feita uma apreciação global à faixa de rodagem e passeios (nas zonas onde existem), bem como aos pavimentos dos troços exclusivamente pedonais. Assim, no que se refere ao estado de conservação da faixa de rodagem foram considerados os seguintes níveis (exemplos na Figura 12):

- **Bom:** não apresentam anomalias ou patologias.
- **Razoável:** apresentam algumas anomalias ou patologias ligeiras (como por exemplo, irregularidades no pavimento relacionadas com a colocação/instalação desadequada de tampas de saneamento ou ou zonas onde falta pontual/num pequeno troço de material de pavimentação).
- **Mau:** apresentam patologias graves e que carecem de obras (como por exemplo, desagregações superficiais) ou inexistência de qualquer tipo de pavimento (vias em terra batida).



Figura 12. Exemplo do estado de conservação da do espaço público de circulação

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Por último, destacou-se o núcleo antigo de Soito, na zona central do aglomerado para efeitos de caracterização estatística (Figura 13).

Esta Unidade Homogénea apresenta uma densidade de construção mais elevada, comparativamente ao restante território da ARU, correspondendo a um tecido urbano consolidado, com o edificado mais antigo e que, por esse motivo apresenta também as maiores patologias e fragilidades estruturais. De matriz orgânica, que mostra um tecido urbano que se adaptou à topografia e elementos naturais, é aqui que se verifica o maior número de elementos degradados e devolutos (conforme é possível verificar na análise realizada no âmbito do trabalho de campo).



Legenda

-  Limite da ARU do Soito
-  UH Núcleo antigo do Soito

Escala



Figura 13. Unidade homogénea integrada na ARU de Soito

3.2.1 Caracterização demográfica

Tendo por base os limites apresentados, a ARU apresentava, em 2011, um total de 918 indivíduos residentes, correspondendo a uma densidade populacional de 14,6 habitantes/hectare.

Na estrutura etária da população destacam-se os grupos entre 25-64 anos (43,5%) e com mais de 65 anos (38,5%) (Figura 14). Por outro lado, a população com menos de 14 anos corresponde a 9,0% do total. Esta diferença traduz um elevado índice de envelhecimento na ARU (448) que, no entanto, é inferior ao verificado a nível concelhio (513).

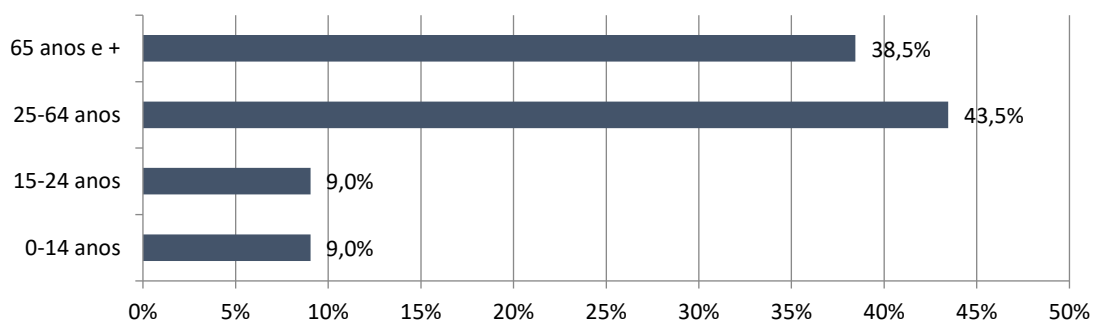


Figura 14 Estrutura etária da população residente na ARU em 2011

Fonte: INE – Recenseamento Geral da População e Habitação, 2011

Relativamente à composição dos agregados familiares (Tabela 5) verifica-se que, à data dos Censos de 2011, existiam 364 famílias clássicas na ARU. Destas, mais de metade eram compostas por 1 ou 2 pessoas e, também com valores acima dos 50%, existiam famílias que integravam pessoas com 65 ou mais anos.

Tabela 5. Famílias residentes, em 2011

Unidade territorial	Total de famílias clássicas	Famílias clássicas com 1 ou 2 pessoas	Famílias clássicas com 3 ou 4 pessoas	Famílias clássicas com pessoas com 65 ou mais anos	Famílias clássicas com pessoas com menos de 15 anos
Concelho	5.323	3.714	1.449	2.990	706
ARU de Soito	364	237	121	187	62

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que concerne ao emprego (Tabela 6), em 2011, 306 indivíduos residentes na ARU de Soito encontravam-se empregados, a maioria no setor terciário (52% do total da população empregada). O setor secundário e o primário empregavam, respetivamente, 34,6% e 13,4% da população empregada total. À escala concelhia é também visível a preponderância do setor terciário (com 62,1% do total da população empregada)

Tabela 6. População empregada, por setor de atividade, em 2011

Unidade territorial	População empregada	Setor primário		Setor secundário		Setor terciário	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%
Concelho	3.707	329	8,9	1.076	29,0	2.302	62,1
ARU de Soito	306	41	13,4	116	34,6	159	52,0

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

3.2.2 Caracterização urbanística

3.2.2.1 Edificado

A análise dos indicadores urbanísticos (referentes a 2011) revela que dos 880 edifícios clássicos na ARU (653 na UH), 602 foram construídos estruturalmente para possuir 1 ou 2 pisos (450 na UH) (Tabela 7). Os edifícios com volumetrias de 3 ou 4 pisos correspondem a cerca de 28,2% e 31% do total de edifícios na ARU e UH respetivamente. No que concerne às funções do edificado verificou-se que, tanto na ARU como na UH, a maioria corresponde a edifícios exclusivamente residenciais.

Tabela 7 Características dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Edifícios clássicos			Edifícios				
	Total	Construídos estruturalmente p/ possuir 1 ou 2 alojamentos	Construídos estruturalmente p/ possuir 3 ou + alojamentos	Com 1 ou 2 pisos	Com 3 ou 4 pisos	Exclusiv. Residenciais	Principal. Residenciais	Principal. não residenciais
N.º								
ARU de Soito	880	876	3	602	278	856	22	2
UH. Núcleo antigo de Soito	653	652	1	450	203	633	18	2

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que respeita à ocupação dos alojamentos familiares clássicos de residência habitual (Tabela 8), observou-se que o arrendamento, em 2011, apresentava valores pouco expressivos, uma vez que na maioria dos casos a ocupação era feita pelo proprietário (cerca de 82% na ARU e 79% na UH). Existiam ainda 18 alojamentos familiares clássicos de residência habitual (15 na UH) que poderão corresponder a casas cedidas sem renda associada, uma vez que não se enquadravam nas formas de ocupação referidas.

Tabela 8 Características dos alojamentos familiares, em 2011

Unidade territorial	Alojamentos familiares			Alojamentos familiares clássicos de residência habitual	
	Total	Vagos	De residência habitual	Com proprietário ocupante	Arrendados
N.º					
ARU de Soito	880	76	364	299	47
UH. Núcleo antigo de Soito	661	69	256	202	39

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

No que respeita à data de construção, a década de 1971-1980 representa o período de crescimento mais acentuado no número de edifícios deste território (29,7% do edificado da ARU foi construído nesta década). A década de 1981-1990 ainda manteve uma dinâmica de construção bastante significativa, com 23,5% do parque edificado a ser construído neste período, enquanto nas décadas seguintes é notório o abrandamento da construção de novos edifícios (10,5% entre 1991-2000 e 8,0% entre 2001 e 2011), conforme demonstrado na Tabela 9.

Tabela 9. Data de construção dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Até 1919		1919-1945		1946-1960		1961-1970		1971-1980		1981-1990		1991-2000		2001-2011	
	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
ARU de Soito	1	0,1	18	2,1	50	5,8	175	20,3	255	29,7	202	23,5	90	10,5	69	8,0
UH. Núcleo antigo de Soito	1	0,2	13	2,0	50	7,7	134	20,5	143	21,9	175	26,8	79	12,1	58	8,9

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

A tipologia de estruturas presentes no parque edificado (Tabela 10) revela as disparidades resultantes dos diferentes períodos de evolução urbana. Deste modo, a maioria dos edifícios apresentam uma estrutura de paredes de alvenaria com placa (42,3% na ARU e 42,9% na UH) e betão armado (40,1% na ARU e 36,3% na UH).

Tabela 10. Estrutura dos edifícios, em 2011

Unidade territorial	Betão armado		Paredes de alvenaria com placa		Paredes de alvenaria sem placa		Paredes de alvenaria de pedra solta ou adobe	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
ARU de Soito	353	40,1	364	42,3	38	4,4	105	12,2
UH. Núcleo antigo de Soito	237	36,3	280	42,9	35	5,4	101	15,5

Fonte: INE, Recenseamento Geral da População e Habitação – Censos 2011

Caraterização decorrente do levantamento de campo

A caracterização urbanística com base em indicadores estatísticos é complementada pela informação recolhida no levantamento de campo, realizado em abril de 2021, que englobou toda a ARU, e através do qual foram levantados/caracterizados 1302 edifícios (num total de 1468 edifícios/polígonos identificados na cartografia de base, conforme apresentado na Tabela 11), que dizem respeito a edifícios visíveis à face da via.

Tabela 11. Síntese do levantamento

	Total ARU
Edifícios/ polígonos	1468
Edifícios levantados/ caracterizados	1302
Outras construções ⁽¹⁾	22
Sem acesso ⁽²⁾	144

- (1) Corresponde a construções (por vezes, precárias) que foram levantadas mas não foram caracterizadas, uma vez que não correspondem a edifícios (de acordo com a definição do Decreto Regulamentar n.º 5/2019, de 27 de setembro: Procede à fixação dos conceitos técnicos atualizados nos domínios do ordenamento do território e do urbanismo), como os telheiros (cobertura, por vezes em chapa metálica, assente em pilares, sem paredes, para abrigo de veículos, lenha, etc.), piscinas ou campos de jogos. No entanto, tendo em consideração a importância destes elementos para a estruturação e imagem do ambiente urbano, é apresentada a respetiva fotografia na base de dados.
- (2) Refere-se a edifícios não levantados nem caracterizados, uma vez que não são visíveis à face da via – localizados nas traseiras de outros, com vegetação, muros ou portões que não permitem a sua observação a partir da via pública.

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Usos

Numa análise mais pormenorizada aos usos do edificado na ARU (Tabela 12 e Figura 16), o levantamento de campo demonstra o predomínio da função habitacional (60,1%), bem como a presença de um elevado número de edifícios anexos (utilizados como arrumos, garagens, etc.), que correspondem a 17,7% dos edifícios caracterizados. De destacar também a presença de alguns edifícios com uso misto (frequentemente, comércio e serviços no rés-do-chão e habitação nos pisos superiores), localizados, sobretudo na avenida de S. Cristóvão e no núcleo antigo de Soito.

Tabela 12. Síntese dos usos do edificado

Uso dos edifícios	Nº	%
Habitação	783	60,1
Comércio e serviços	16	1,2
Equipamento	32	2,5
Indústria / armazéns	27	2,1
Misto	37	2,8
Anexo / garagem	230	17,7
Indefinido	177	13,6
s.i.	165	-
Total edifícios levantados	1302	100
Total edifícios/polígonos	1468	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, campos de jogos, etc.).

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Verificam-se ainda edifícios em que não foi possível identificar qual o seu uso, uma vez que a análise se baseia numa avaliação exterior (por exemplo, o caso de edifícios em obras, cuja função ainda não é possível determinar, bem como de alguns edifícios inacabados ou em ruínas, entre outras situações), tendo sido integrados na categoria “indefinido”.



Comércio e serviços



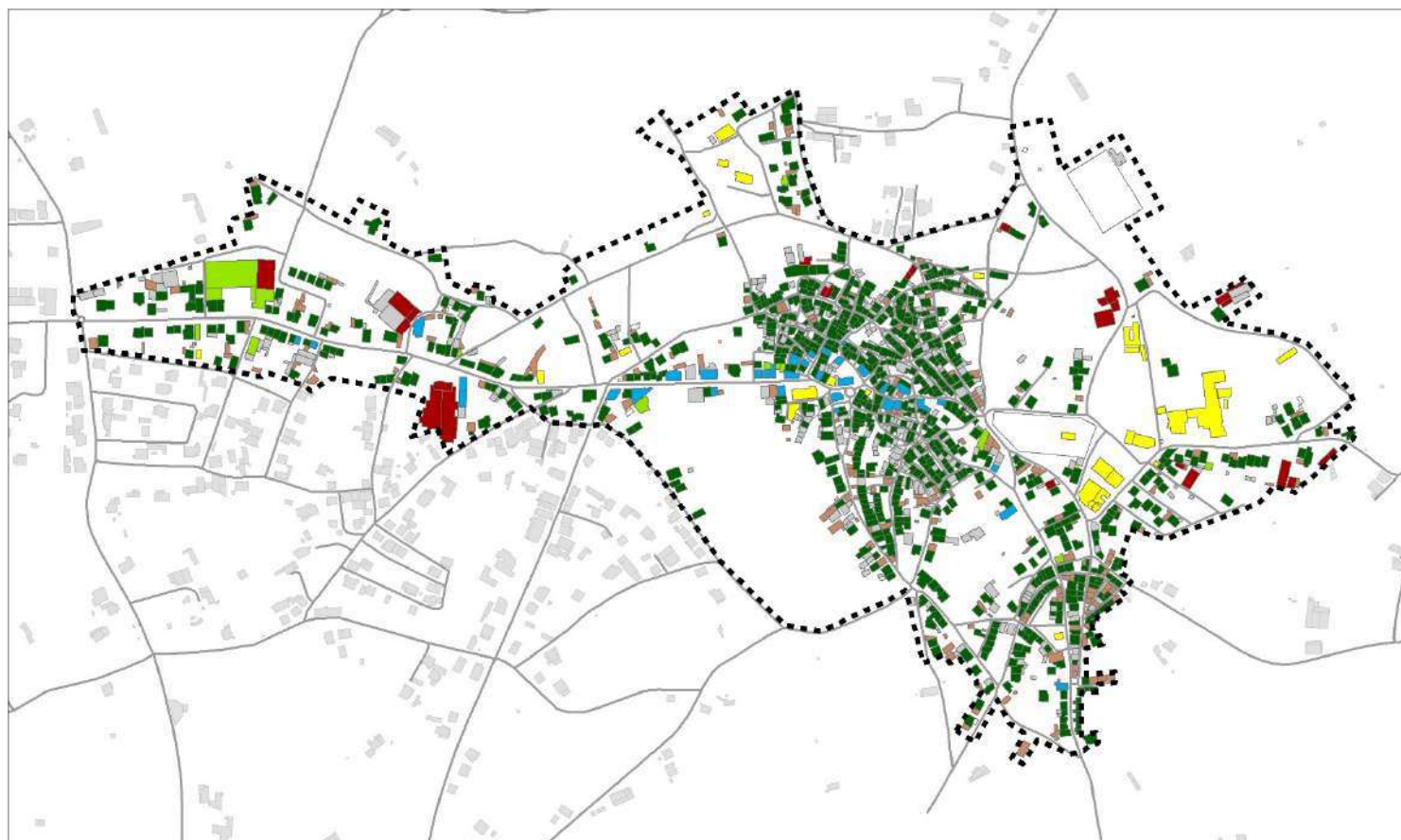
Misto



Equipamentos

Figura 15. Exemplos de diferentes usos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021



Edificado: uso

----- Limite da ARU de Soito

■ Habitação	■ Indústria / armazéns	■ Indefinido
■ Comércio e serviços	■ Misto	■ s.l.
■ Equipamento	■ Anexo / garagem	

Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 16. Usos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Estado de conservação

Em relação ao estado de conservação do edificado (Tabela 13 e Figura 18), na ARU predominam os edifícios classificados como “razoável” (41,1%) e “bom” (28,1%). Os edifícios em “mau” estado de conservação representam cerca de 14% do edificado da ARU e as “ruínas” correspondem a cerca de 4% do total.

Tabela 13. Síntese do estado de conservação do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU	
	Nº	%
Bom	412	28,1
Razoável	604	41,1
Mau	210	14,3
Ruína	62	4,2
Em obras/ construção	14	1,0
s.i.	166	
Total edifícios levantados	1302	100
Total edifícios/polígonos	1468	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, piscinas, campos de jogos).

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Conforme se pode verificar na Figura 18, é notória uma maior incidência do número de edifícios em mau estado de conservação e em ruínas no núcleo antigo. Estes correspondem a intervenções prioritárias, uma vez que constituem elementos de risco para a segurança e salubridade do espaço, para além do impacto na imagem e qualidade do ambiente urbano.



Figura 17. Exemplos de edifícios em estado crítico de conservação na ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

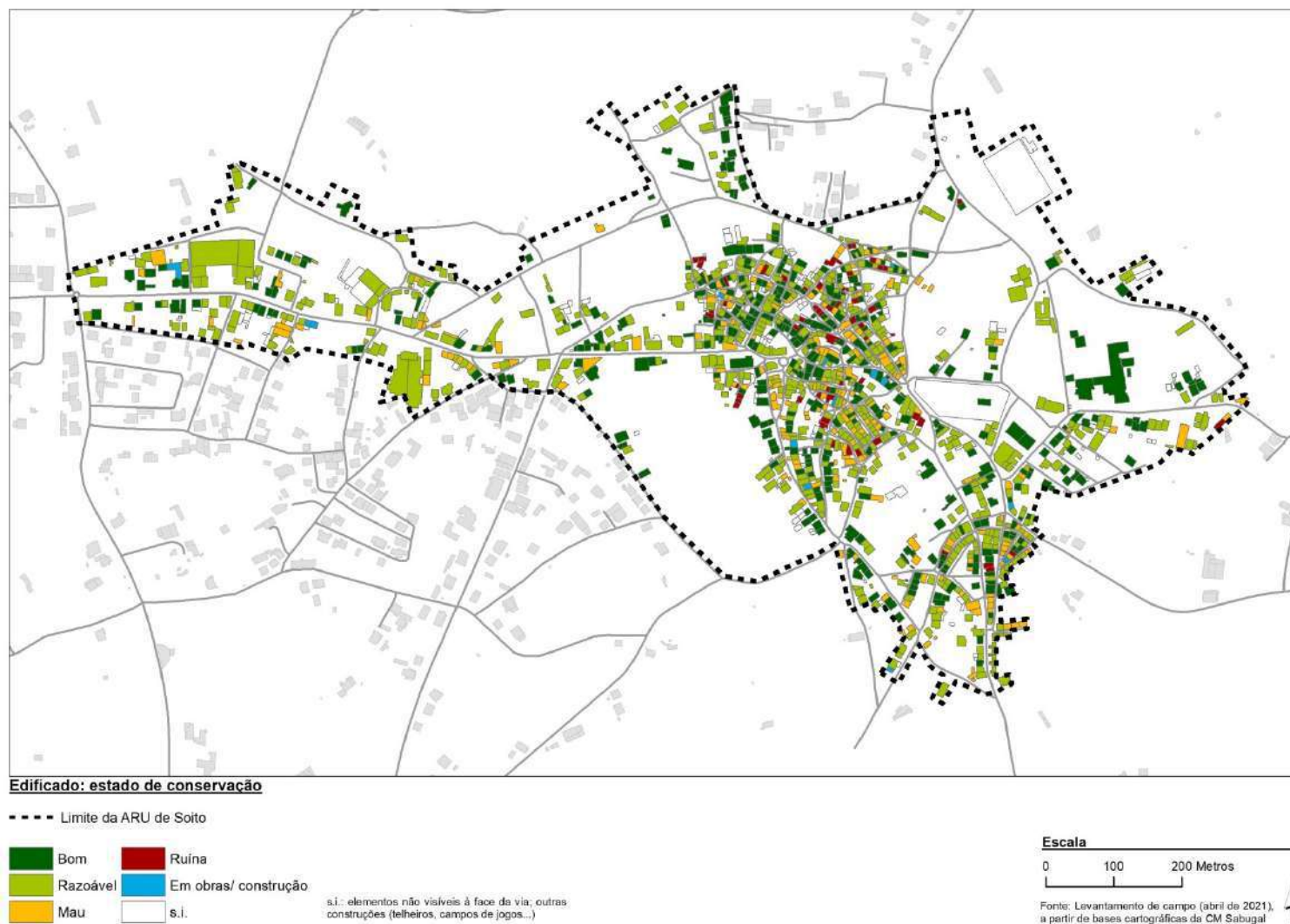


Figura 18. Estado de conservação do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Volumetria

Atendendo à antiguidade da malha urbana de Soito, o parque edificado é composto, maioritariamente, por edifícios com 1 ou 2 pisos (em conjunto, representam 80,6% do total).

Tabela 14. Síntese da volumetria do edificado

Uso dos edifícios	Total ARU	
	Nº	%
1	345	26,5
2	704	54,1
3	239	18,4
4	13	1,0
s.i.	167	-
Total edifícios levantados	1301	100
Total edifícios/ polígonos	1468	-

Nota: a categoria “s.i.” integra os edifícios não visíveis a partir da via pública, bem como outras construções (ex. telheiros, piscinas, campos de jogos); inclui também um edifício em ruínas, cujo estado avançado de degradação já não permite identificar qual seria o número de pisos.

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021



Figura 19. Exemplos de volumetria do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

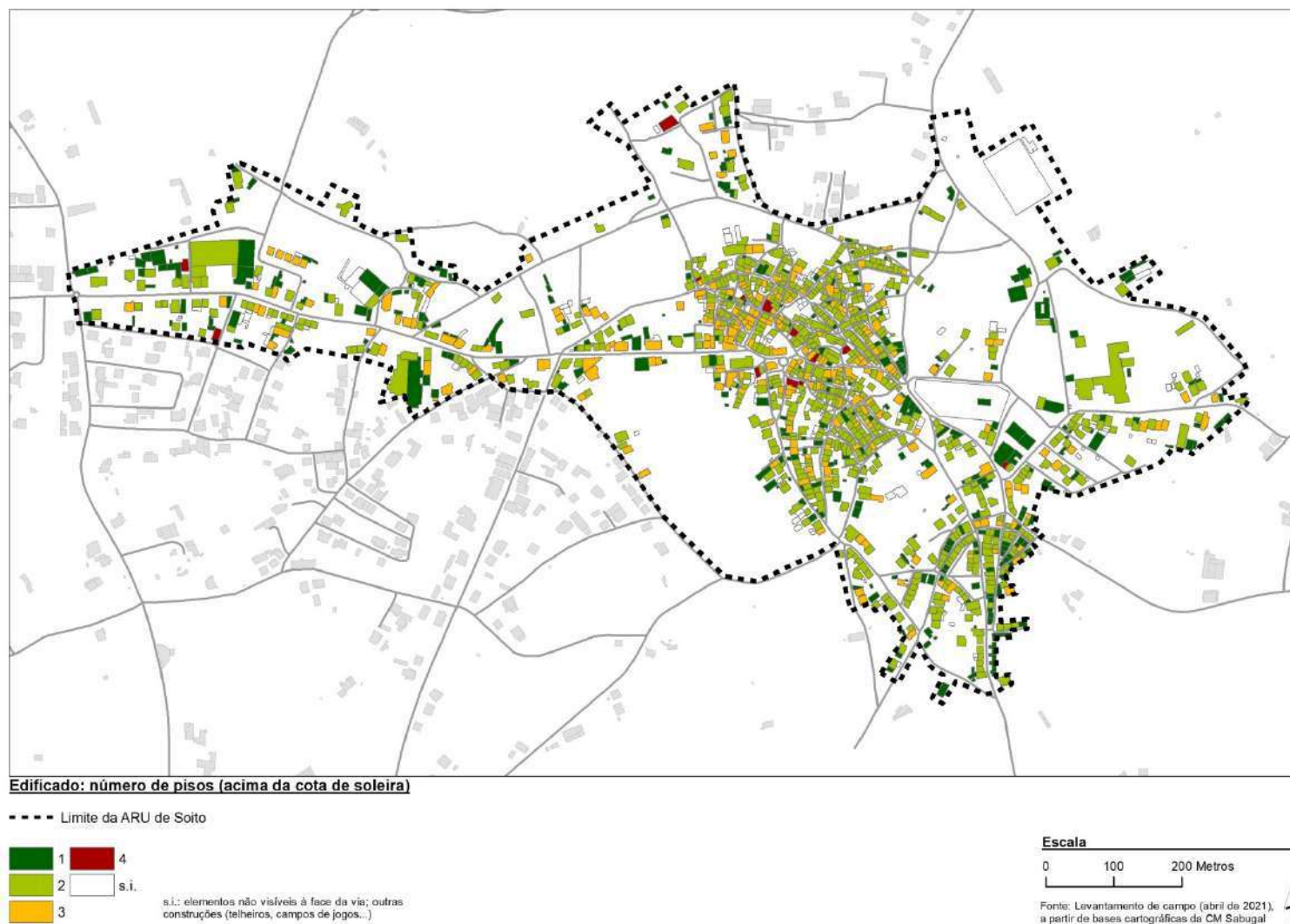


Figura 20. Número de pisos do edificado da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

3.2.2.2 Espaço público de circulação

Tipo de circulação

O espaço público de circulação da ARU de Soito é constituído por uma rede de eixos de circulação mista/partilhada (veículos e peões, com ou sem separação/passeios), existindo, em algumas zonas, espaços exclusivamente pedonais. Complementam os espaços de circulação as áreas de estacionamento.



Figura 21. Exemplos de tipologias de espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Os espaços de circulação mista são os mais representativos na ARU, como se mostra na Figura 22 e correspondem a zonas de coexistência de veículos e peões. Em algumas zonas, onde o perfil dos arruamentos o permite, existem passeios / diferenciação do espaço do automóvel e do peão (como é o caso da avenida de S. Cristóvão e parte da Avenida de Santa Bárbara). No que diz respeito, aos espaços de circulação exclusivamente pedonal, estes correspondem, maioritariamente, a pequenos eixos, de perfil muito estreito, no interior da malha urbana mais densa.

Destacando a componente rodoviária, ARU integra eixos viários estruturantes com fluxos de passagem/atravessamento: a Avenida de São Cristóvão (que atravessa o aglomerado no sentido oeste-este, até ao centro histórico); a Avenida de São Brás (com um sentido norte-sul; estruturando uma das principais zonas de expansão); Rua de N.ª Sr.ª da Granja e Rua do Robalbo, todos eles importantes ligações ao exterior. Por sua vez, o eixo formado pela Rua da Praça e Rua dos Lameiros; bem como o eixo Rua das Passadeiras-Rua da Praça-Rua do Calvário destacam-se como principais vias de estruturação interna com uma função primordial de ligação interna das várias áreas do aglomerado. Dentro do núcleo antigo, destaca-se ainda uma rede de pequenas vias que estabelecem a ligação entre os diversos quarteirões (arruamentos de acesso local), com funções mais ligadas à vivência urbana e ao acesso a espaços no interior da malha urbana, complementam a rede de espaços públicos de circulação.

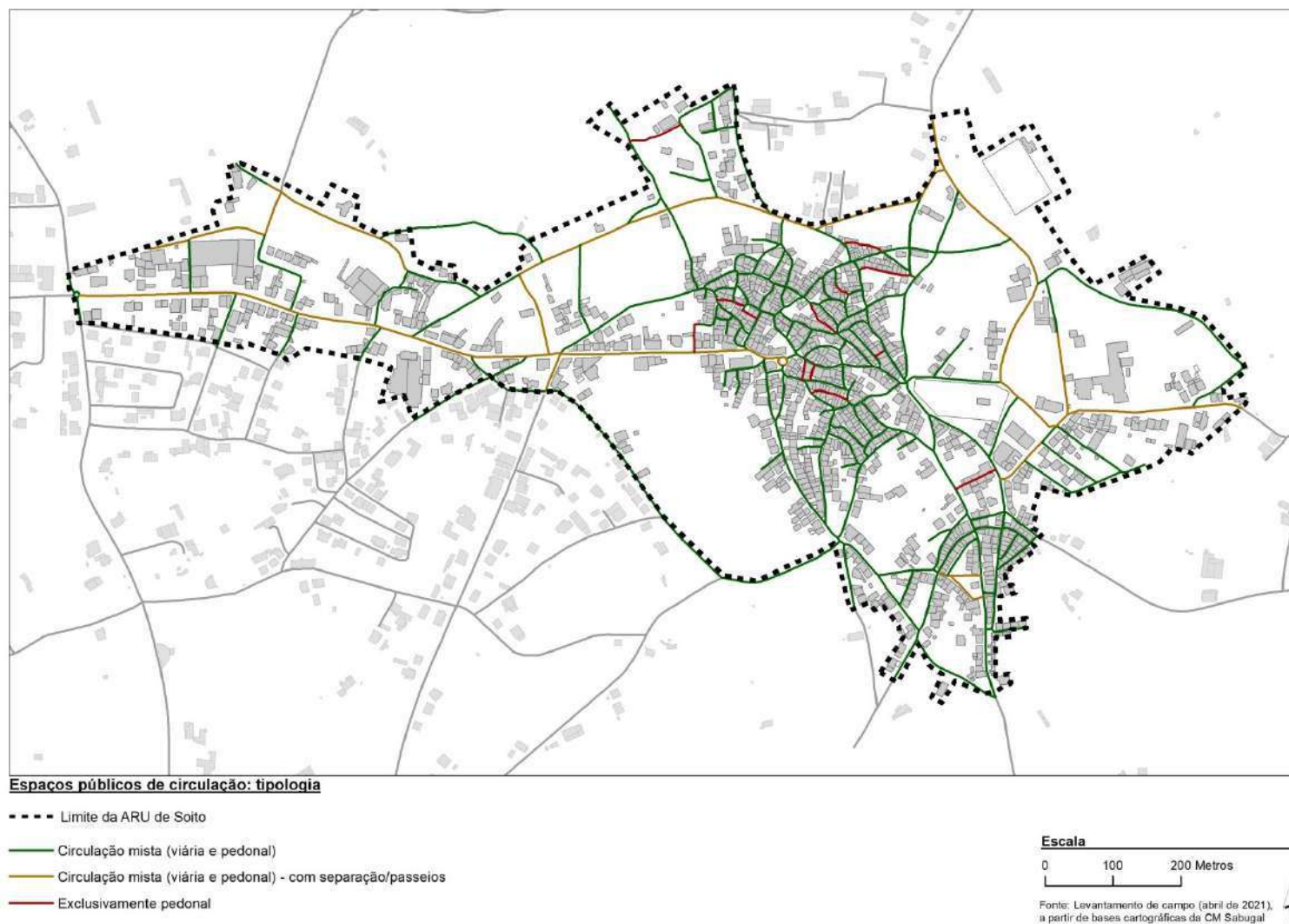


Figura 22. Espaços públicos de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Estado de conservação

No que se refere ao estado de conservação dos espaços de circulação, predominam os espaços em bom e razoável estado de conservação (Figura 24).

Em termos de patologias existentes, nas vias em razoável estado de conservação verificam-se, sobretudo, algumas irregularidades/anomalias nos pavimentos de pedra ou pequenas fissuras no pavimento betuminoso e necessidade de pequenas intervenções de limpeza e conservação. Alguns dos espaços em mau estado de conservação apresentam-se sem qualquer tipo de pavimentação, em terra batida (exemplos na Figura 23).



Figura 23. Exemplos do estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

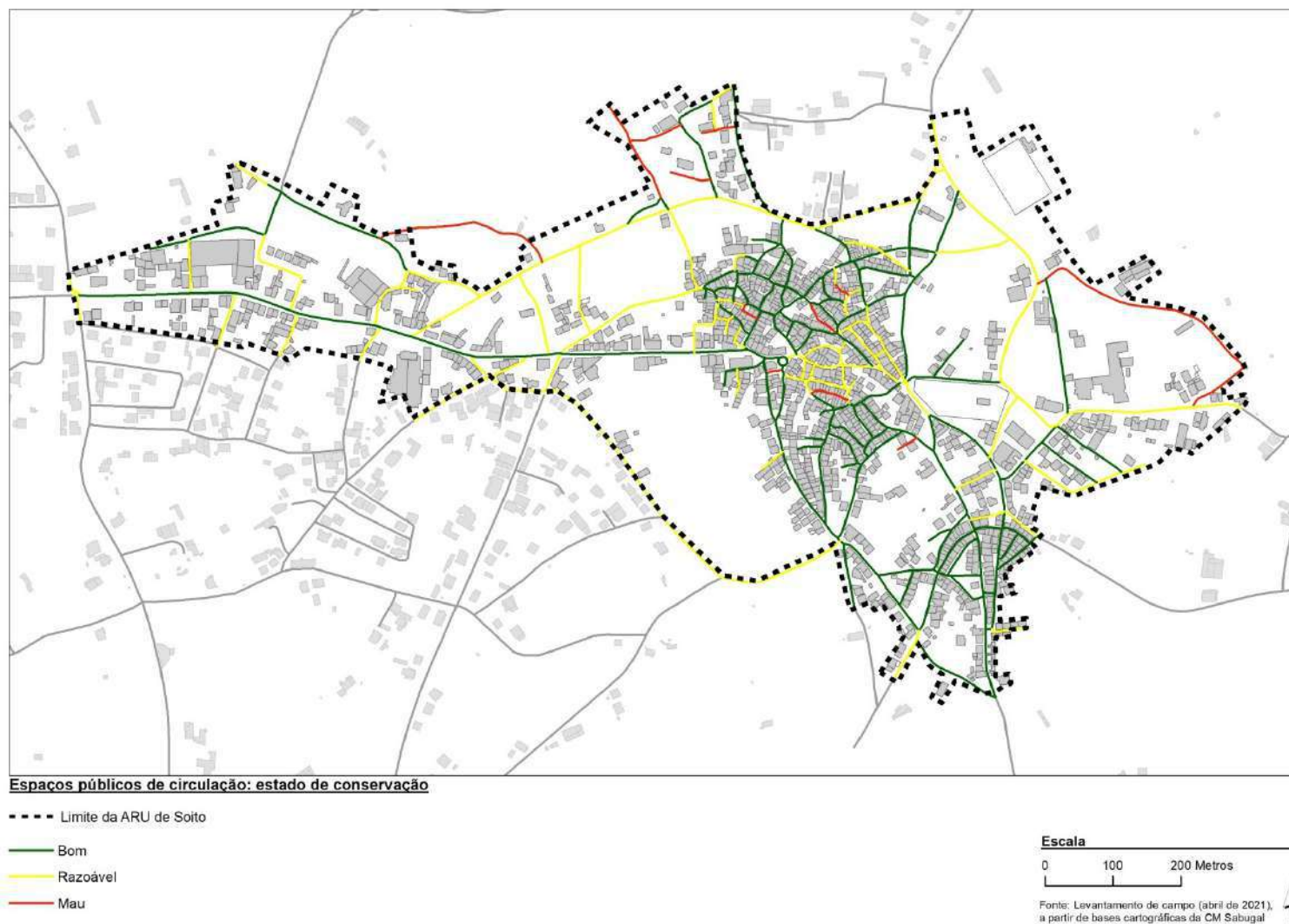


Figura 24. Estado de conservação dos espaços de circulação da ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Estacionamento

No que se refere ao estacionamento (Figura 27), verifica-se a existência de algumas bolsas de estacionamento, quer em parques (destacam-se aqueles na proximidade do CNT), quer em estacionamento formal ao longo de algumas vias (por exemplo, avenida de S. Cristóvão; avenida de São Brás (junto ao cemitério), junto à Capela de Santa Bárbara ou junto ao Jardim de Infância).



Figura 25. Exemplos de estacionamento formal na ARU

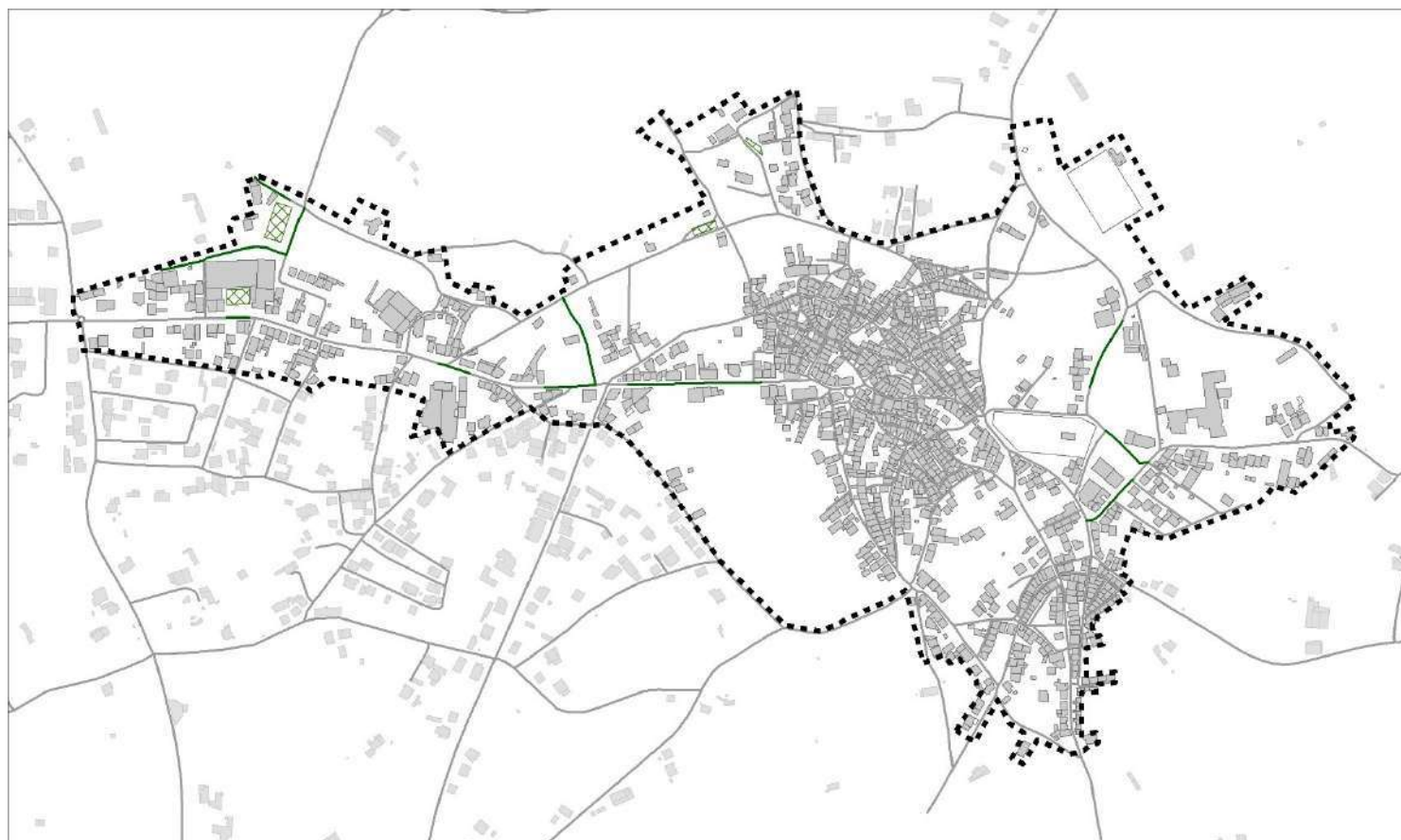
Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

Para além do estacionamento formal referido, verifica-se também o estacionamento informal ao longo de diversas vias onde os perfis o permitem. De destacar também a utilização de alguns espaços vazios (que aparentam ter sido anteriormente ocupados por edifícios) para estacionamento, sobretudo no núcleo mais antigo da ARU, onde os perfis das vias são mais estreitos.



Figura 26. Exemplos de estacionamento informal na ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021



Espaços públicos de circulação: estacionamento

----- Limite da ARU de Soito

— Existente



Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021),
a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



Figura 27. Espaços de circulação da ARU: existência de estacionamento

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

3.2.2.3 Espaço público de estar

A rede de espaços públicos de estar da ARU de Soito integra diversos tipos de espaços – jardins/espacos ajardinados de enquadramento e pequenas praças/largos (Figura 29).

Enquanto alguns correspondem a áreas bem delimitadas e dotadas de mobiliário urbano (bancos, mesas, equipamentos infantis, papeleiras...), estruturas de apoio ao lazer (campos de jogos, etc.) iluminação, vegetação (por exemplo, jardim/parque na avenida de S. Brás, na proximidade do Centro Cultural); outros apresentam-se ainda sem tratamento (por exemplo, na envolvente do Estádio), ou estão associados aos arruamentos, em pequenos alargamentos / intersecções.



Parque de Santa Bárbara/Avenida Santa Bárbara



Avenida de S. Brás



Parque do Fundo do Lugar / Rua de Santo António



Rua da Praça



Rua dos Lameiros



Avenida de S. Brás



Parque das Festas / Avenida de S. Cristóvão



Largo de Santo António

Figura 28. Exemplos de espaços públicos de estar (formais e informais) na ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

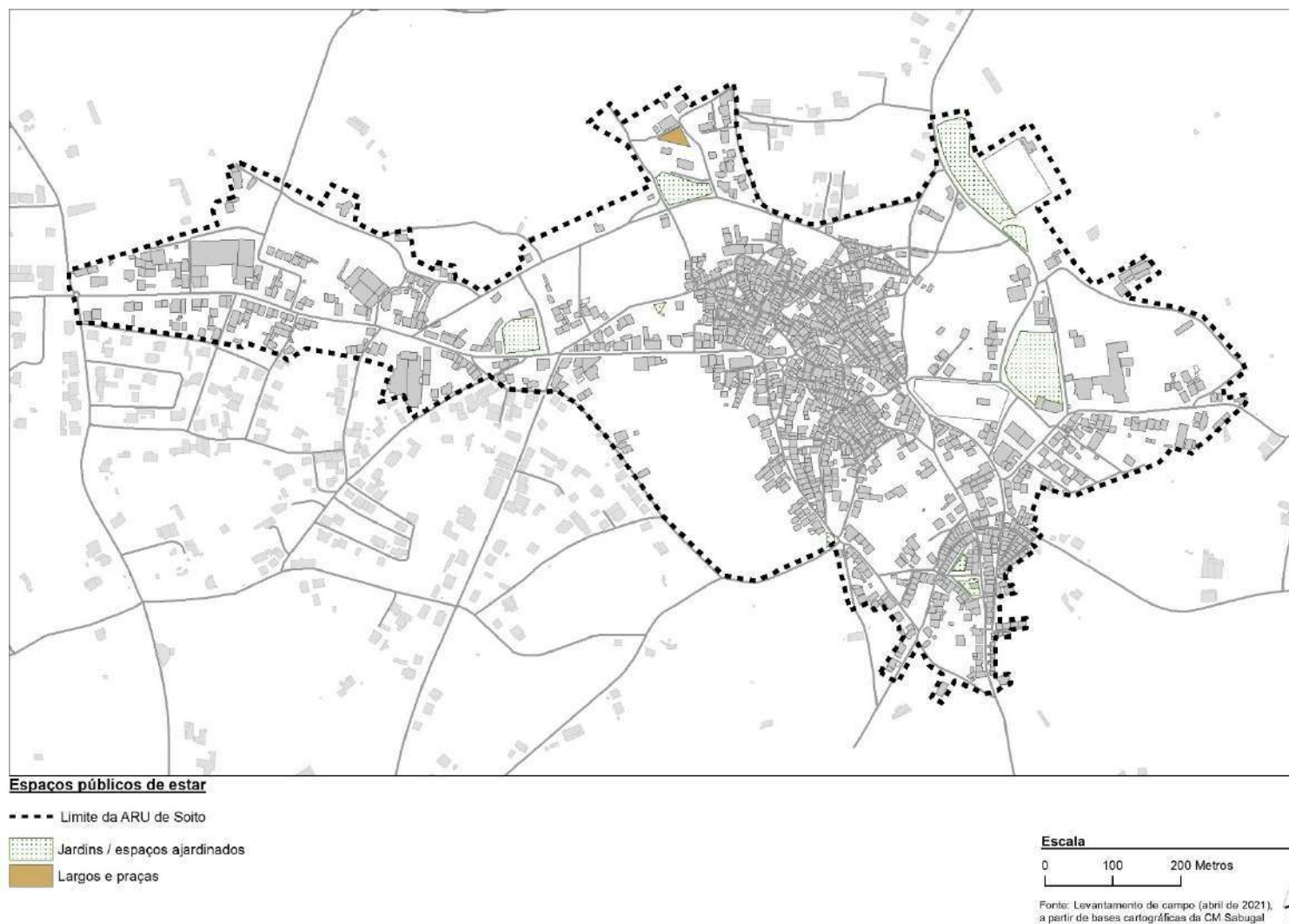


Figura 29. Espaços públicos de estar na ARU

Fonte: Levantamento de campo, abril de 2021

3.2.3 Instrumentos de gestão territorial com incidência na ARU

O Plano Diretor Municipal (PDM) do Sabugal¹³ é o principal instrumento de gestão territorial com incidência no território da ARU. Este IGT consagra como objetivos:

- Proceder à articulação do PDM com os Instrumentos de Gestão Territorial hierarquicamente superiores que abrangem o concelho e com outros Planos Municipais, em vigor ou em elaboração;
- Ajustar o Plano à realidade do concelho, nomeadamente através da correção de situações desadequadas e do enquadramento de novos investimentos em curso ou programados;
- Especificar um modelo estratégico de atuação que estabeleça ações distintas para a promoção de um desenvolvimento sustentado do concelho, tendo em atenção a sua diversidade territorial e as mudanças operadas nos últimos anos, fruto sobretudo da melhoria da acessibilidade;
- Ajustar os perímetros urbanos em função do crescimento verificado e previsto, numa ótica de contenção, procurando limitar o crescimento, à custa do preenchimento de áreas intersticiais;
- Definir os princípios e regras de preservação do património cultural, e promover a proteção e valorização dos núcleos históricos, procurando assegurar a defesa do património edificado do concelho;
- Definir um modelo de ordenamento que promova a valorização dos espaços naturais, num quadro de sustentabilidade ambiental, e o desenvolvimento rural integrado, definindo princípios e regras de proteção do património natural, através da adequação das restrições impostas a intervenções em áreas rurais;
- Promover a diversificação da base económica concelhia, fomentando a sua autonomia funcional;
- Definir novos polos industriais e ajustar os limites dos existentes;
- Definir e disponibilizar um quadro normativo e um programa de investimentos públicos municipais e estatais, adequados ao desenvolvimento do concelho;
- Proceder à reestruturação da Rede Viária tendo em consideração o traçado de novas infraestruturas viárias na definição da proposta de ordenamento;
- Estabelecer um ordenamento adequado e equilibrado que seja articulado com os concelhos vizinhos e com a região, evitando descontinuidades territoriais;
- Adequar o PDM ao quadro legislativo vigente.

O sistema urbano do concelho do Sabugal reflete a forma como o território se encontra organizado segundo o papel e função que cada aglomerado desempenha na rede urbana, em função da respetiva população, da dinâmica de crescimento, das acessibilidades e das funções instaladas, e, ainda, da capacidade de estabelecer relações de complementaridade entre eles e do território municipal com a região. De acordo com as funções instaladas, o sistema urbano do concelho do Sabugal integra diferentes níveis. Nesta hierarquia, o segundo nível corresponde à **centralidade urbana de Soito**.

¹³ A proposta final da revisão do PDM do Sabugal foi publicada a 10 de julho de 2018 ([Aviso n.º 9352/2018](#)).

No território abrangido pela ARU de Soito, de acordo com o disposto no PDM, destacam-se as seguintes **classificações de solo** (ver Figura 30):

- **Solo urbano:** solo para o qual é reconhecida vocação para o processo de urbanização e de edificação, e corresponde ao que está total ou parcialmente urbanizado ou edificado e, como tal, afeto em plano territorial à urbanização ou edificação, constituindo o seu todo o perímetro urbano.
 - **Espaços habitacionais de nível I:** correspondem a áreas onde predominam funções habitacionais, podendo acolher outros usos desde que compatíveis com a utilização dominante. Estas áreas caracterizam-se por uma maior concentração de edificações, encontrando-se servidas por infraestruturas urbanas e destinando-se o solo predominantemente à edificação. Os espaços habitacionais correspondem às situações de maior densidade e volumetria do concelho.
 - **Espaços de atividades económicas:** destinam-se à instalação preferencial de atividades industriais e empresariais bem como outras funções complementares. Nestes espaços são permitidos novos estabelecimentos industriais, de acordo com a legislação em vigor. São admitidos nestes espaços usos como armazenamento, logística, serviços, comércio, equipamentos e espaços verdes de utilização coletiva. É ainda admissível nestes espaços o uso habitacional, desde que se trate de preexistências legalmente construídas e licenciadas.
 - **Espaços verdes:** áreas integradas na estrutura urbana que mantêm as características e valor natural, contribuindo para a manutenção das funções ecológicas e para a melhoria da qualidade de vida das populações em ambiente urbano, correspondendo a áreas com algum tipo de limitação para ocupação edificada tais como zonas declivosas, áreas atravessadas por linhas de água, linhas de drenagem natural ou zonas húmidas ou a áreas com ocupação arbórea relevante. Correspondem a áreas naturais com funções relevantes ao nível do funcionamento dos sistemas ecológicos, maioritariamente integrados em REN ou em terrenos pertencentes ao Domínio Hídrico, ou ainda a áreas naturalizadas, públicas ou privadas, equipadas ou não, que possuem, ou se prevê que venham a adquirir, características que concorrem para a melhoria do ambiente urbano, que contribuem para a definição de corredores ecológicos e que permitem a sua fruição por parte da população, permitindo a prática agrícola, em particular as hortas urbanas;
- **Solo rústico:** solo que, pela sua reconhecida aptidão, se destine, nomeadamente, ao aproveitamento agrícola, pecuário, florestal, à conservação e valorização de recursos naturais, à exploração de recursos geológicos ou de recursos energéticos, assim como o que se destina a espaços naturais, culturais, de turismo, e aquele que não seja classificado como urbano.
 - **Espaços agrícolas de produção:** integram os solos com capacidade de uso agrícola, classificados ou não como integrantes da Reserva Agrícola Nacional, e corresponde, genericamente, a áreas ocupadas por atividade agrícola, agropecuária e pecuária, englobando áreas que apresentam ou revelam elevada capacidade de uso agrícola, incluídas na RAN, ou outras que pelo seu uso dominante, revelam aptidão para a atividade agrícola.

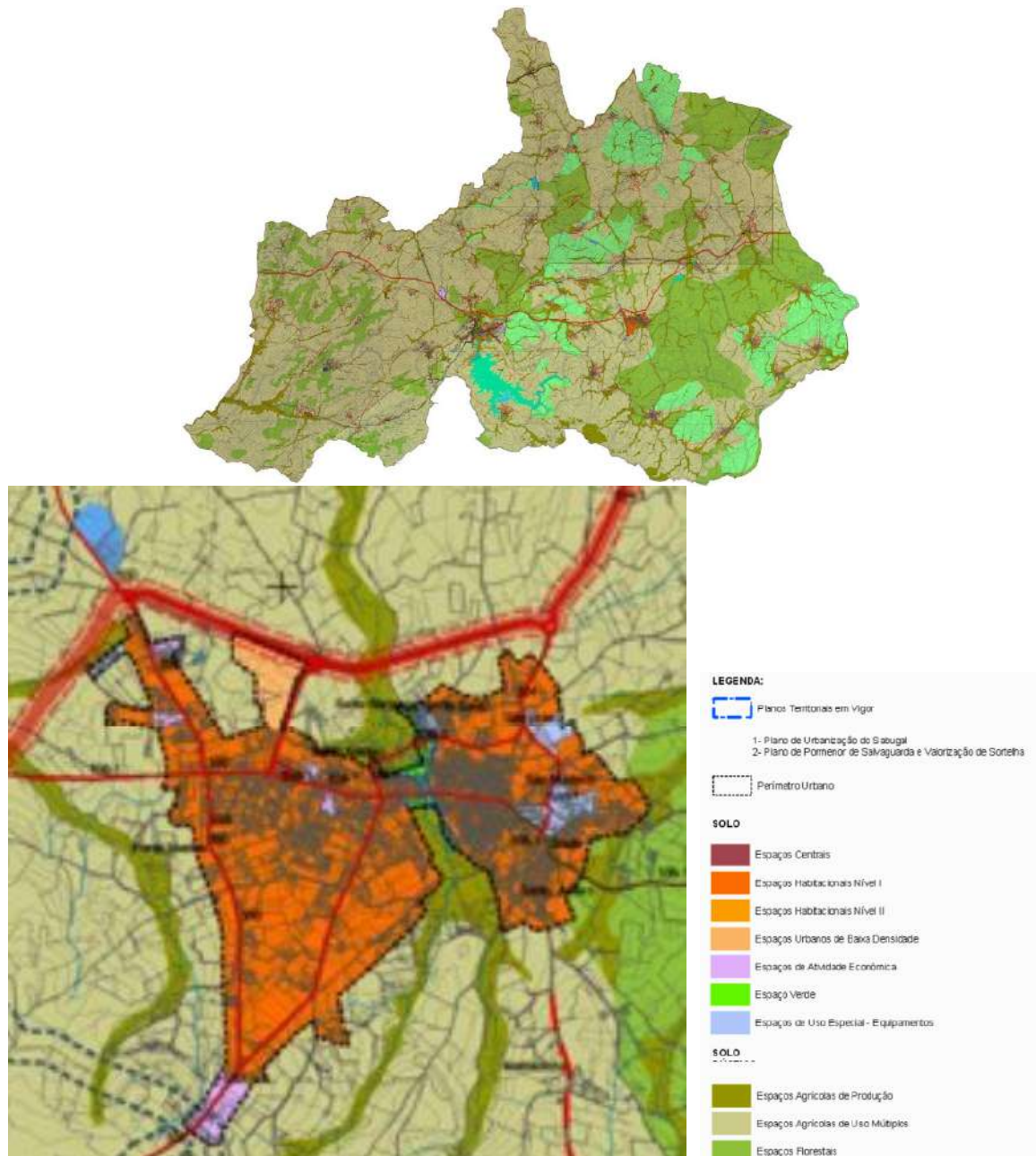


Figura 30. Excerto do PDM de Sabugal – Planta de Ordenamento – Classificação e Qualificação do Solo – aglomerado de Soito

Fonte: Direção-Geral do Território, SNIT, 2021

Do ponto de vista das condicionantes, registam-se as seguintes (ver Figura 31):

- **Reserva Ecológica Nacional (REN) e Reserva Agrícola Nacional (RAN):** regem-se, no que diz respeito ao uso, ocupação e transformação do solo, pelas disposições expressas no Regulamento para a categoria de espaço em que se encontram, condicionada ao respetivo regime legal vigente da servidão administrativa ou restrição de utilidade pública.

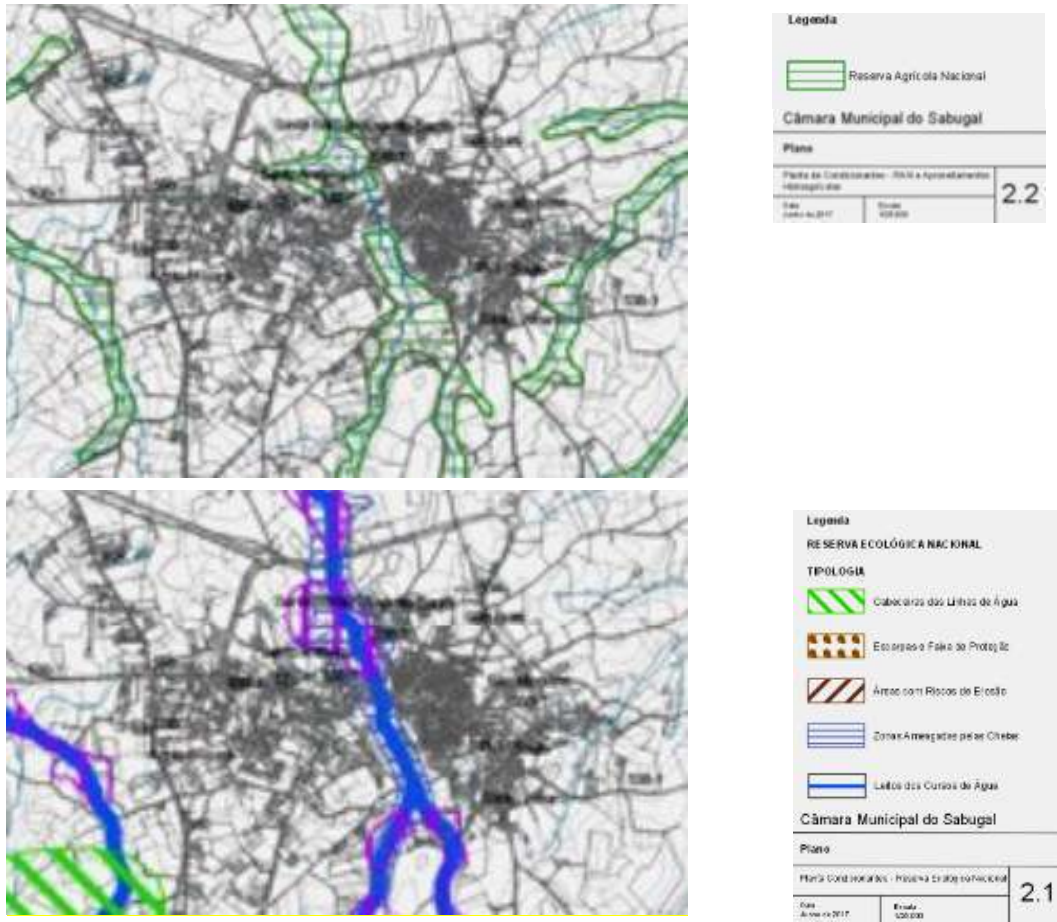


Figura 31. PDM de Sabugal – Plantas de Condicionantes – RAN e REN

Fonte: Direção-Geral do Território, SNIT 2021

3.3 Síntese do diagnóstico – análise SWOT

Pontos fortes

- Estado de conservação do edificado globalmente satisfatória (cerca de 41% classificado como “razoável”).
- Espaços públicos de circulação em bom e razoável estado de conservação.
- Preponderância de edifícios de baixa volumetria (1 ou 2 pisos) essencialmente no núcleo mais antigo, reforçando a escala humana do aglomerado.
- Rede de espaços públicos de estar que integra diversas tipologias de espaços (jardins/espacos ajardinados de enquadramento e praças/largos) importantes para a qualidade do ambiente urbano e para sociabilização da população.
- Ligação ao espaço natural envolvente, através da existência de alguns jardins/espacos ajardinados.
- Presença de serviços públicos (CNT; extensão do Centro de Saúde; Junta de Freguesia; GNR; Bombeiros) e equipamentos educativos (Escola do 1º Ciclo do Ensino Básico de Soito), culturais e desportivos (Centro Cultural; Estádio), sociais (Santa Casa da Misericórdia) e religiosos (capelas)
- Dinamismo e multiplicidade funcional do centro urbano distribuída por diversas zonas da ARU – habitação, comércio e serviços, equipamentos, etc., resultando numa saudável articulação e coexistência das várias tipologias de usos.
- Importância do CNT (infraestrutura de apoio ao empreendedorismo / comércio e serviços) para a dinamização deste núcleo urbano

Áreas de melhoria

- Decréscimo populacional de 13,7%, entre 2001 e 2011, na freguesia de Soito, onde se situa a ARU.
- População com uma estrutura etária envelhecida / índice de envelhecimento de 448 na freguesia de Soito, onde se situa a ARU.
- Parque edificado envelhecido, com algumas patologias ou em estado de conservação mais débil – em particular no núcleo mais antigo onde a incidência de edifícios em mau estado de conservação ou em ruínas é mais notória, o que constituiu fator de fragilidade de segurança e salubridade / desqualificação do ambiente urbano.
- Mobilidade assente essencialmente na utilização de automóvel dentro da ARU e desta com a envolvente próxima.
- Escassez de locais de estacionamento no núcleo antigo, condicionado pelas características da malha urbana com perfis de arruamentos estreitos.

Complementarmente aos pontos fortes e áreas de melhoria, considera-se relevante identificar as oportunidades, que refletem as influências externas positivas que importa aproveitar, e as ameaças que se deve prevenir. É neste contexto de análise que se define o enquadramento da estratégia específica para o território da ARU de Soito.

Ameaças

- Reduzida dimensão territorial, populacional e económica do concelho de Sabugal no contexto da sub-região Beiras e Serra da Estrela, fortemente polarizada pelos centros urbanos regionais (Guarda, Covilhã, Fundão).
- Forte concentração de apoios e fundos comunitários nas grandes cidades, sistema urbano nacional de nível superior, fragilizando a capacidade de intervenção em cidades e vilas de escala inferior e os territórios de interior.

Oportunidades

- Localização em território de fronteira
- Disponibilidade de incentivos à reabilitação urbana por via da delimitação das ARU.
- Disponibilidade de programas e instrumentos de apoio à habitação (reabilitação, aquisição, arrendamento).
- Diversidade de políticas complementares à reabilitação urbana, com incidência em domínios sociais e económicos (ex. Programa 1º Direito¹⁴).
- Existência de apoios comunitários/FEEI (Fundos Europeus Estruturais e de Investimento) ao investimento público e privado.

14

“O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.”
<https://www.portaldahabitacao.pt/1.%C2%BA-direito>

4 Estratégia territorial e operacional

O diagnóstico apresentado no capítulo anterior retrata a ARU de Soito sob o ponto de vista estrutural e funcional, identificando um conjunto de pontos fortes e áreas de melhoria que influenciam o desenvolvimento sustentável desta importante centralidade do sistema urbano concelhio.

A construção da estratégia territorial e operacional aqui apresentada tem presente o diagnóstico e os desafios deste decorrentes, assim como o necessário alinhamento com as opções de desenvolvimento do município, consubstanciadas em referenciais municipais como o Plano Estratégico Sabugal 2025.

Plano Estratégico Sabugal 2025

Construído para o horizonte 2025, o plano estratégico assenta na identificação de um conjunto de desafios, oportunidades e condicionantes previsíveis neste horizonte temporal, através de uma abordagem estratégica que pretendeu combinar Sustentabilidade e Desenvolvimento, partindo das complexas dimensões-problema do envelhecimento e do despovoamento, mas acreditando que a reestruturação das cadeias de valor produtivo, a integração em redes e a renovação dos modos de vida e de trabalho, são possíveis e materializáveis naquele período.

Foram definidos os seguintes **eixos de intervenção**:

1. Preservação e Valorização dos recursos naturais (Redes e Ecossistemas naturais);
2. Qualificação das Infraestruturas territoriais (Redes de Integração territorial e urbana);
3. Competitividade Económica (Redes e Cadeias de valor produtivas);
4. Desenvolvimento Social (Redes de Qualidade de vida e de Inclusão social);
5. Governança e Afirmação territorial (Redes de articulação - Governança e Marketing).

A estes associam-se os seguintes **objetivos estratégicos**:

- OE1. Preservar e valorizar os recursos naturais de suporte da qualidade de vida, da saúde, do bem-estar e das atividades produtivas, designadamente, através do aproveitamento dos recursos naturais (água, solo, floresta e ecossistemas naturais) e da criação de produtos e serviços com potencial de mercado (associados a marcas como Sortelha, Malcata e Côa) em iniciativas de micro e pequenas empresas nas áreas da agricultura e silvicultura, agroindústria, turismo, saúde e bem-estar, lazer/aventura, mas também na área das indústrias criativas e do conhecimento.
- OE2. Manter e reforçar as redes de infraestruturas, as áreas urbanas e a estrutura edificada como suportes da articulação e da valorização territorial, designadamente, através de medidas de manutenção e melhoramento das redes de saneamento básico e de transportes - reafirmando a intenção de reforçar as ligações à A23 e à A25, bem como da intervenção no aproveitamento dos espaços públicos e privados existentes em meio urbano e do extenso património arquitetónico e histórico do concelho (produtores de amenidades e ambiências essenciais para o bem-estar).
- OE3. Reforçar a inovação e a competitividade do sistema produtivo, promovendo a criação de cadeias de valor transversais aos setores da economia, designadamente, com o apoio ao empreendedorismo de base local, à atração de investimento externo e de recursos de iniciativa com origem noutros territórios, o apoio à instalação de atividades criativas, à criação de produtos e serviços compostos e inovadores, com selo de qualidade e sustentabilidade, e a dinamização de iniciativas ligadas ao turismo e ao conhecimento.
- OE4. Rejuvenescer e apoiar a inclusão social e a qualidade de vida dos residentes, designadamente, através de melhoria do acesso aos bens e serviços e com recurso a medidas de atração e fixação de população jovem e em idade adulta, associadas a processos inovadores de criação de emprego, integrados na sociedade do conhecimento e numa ótica de promoção do empreendedorismo responsável de base territorial.
- OE5. Modernizar e densificar as redes de comunicação, de cooperação e de afirmação territorial, designadamente, os mecanismos de partilha de informação, as adaptações organizativas para o adequado funcionamento numa sociedade dinâmica e em rede, a melhoria das relações entre atores de desenvolvimento local, a criação de iniciativas e projetos empreendedores em parceria, bem como de estratégias de comunicação e marketing territorial.

Fonte: Município de Sabugal

Figura 32. Síntese do Plano Estratégico Sabugal 2025, instrumento que define opções de desenvolvimento municipal

Respeitando as opções de desenvolvimento municipais e reforçando a aposta na reabilitação urbana iniciada com a ARU da sede de concelho, a ORU da ARU de Soito apresenta um quadro estratégico que integra os seguintes níveis (Figura 33):

- a **visão**, que define o que se pretende alcançar com a implementação da operação de reabilitação urbana num horizonte temporal de curto/médio prazo, ou seja, o fio condutor de toda a estratégia proposta para a área de intervenção;
- os **eixos estratégicos** que traduzem a visão em linhas específicas de atuação, ou seja, grandes domínios estratégicos que norteiam a operacionalização e aos quais estão associados **objetivos específicos/concretos** a alcançar;
- os **projetos estruturantes**, que correspondem às principais opções de intervenção e onde se organizam as **ações prioritárias**.



Figura 33. Níveis de definição da estratégia

Com este enquadramento e sustentado na análise de contexto apresentada, o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da Operação de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Soito contribui para promover a reabilitação e revitalização urbanas nas suas múltiplas dimensões, entre elas a coesão territorial, urbanística e social; qualificação ambiental, contribuindo para a qualidade de vida dos residentes e utilizadores desta centralidade concelhia. Na definição das propostas estratégicas foram também considerados os seguintes princípios que norteiam a política de reabilitação urbana:

- *“a) Princípio da responsabilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios, conferindo-se à sua iniciativa um papel preponderante na reabilitação do edificado e sendo-lhes, nessa medida, imputados os custos inerentes a esta atividade;*
- *b) Princípio da subsidiariedade da ação pública, garantindo que as ações de reabilitação urbana relativas a espaços privados são diretamente promovidas por entidades públicas apenas na medida em que os particulares, quer isoladamente quer em cooperação com aquelas, não as assegurem ou não possam assegurá-las;*
- *c) Princípio da solidariedade intergeracional, assegurando a transmissão às gerações futuras de espaços urbanos corretamente ordenados e conservados;*

- *d) Princípio da sustentabilidade, garantindo que a intervenção assente num modelo financeiramente sustentado e equilibrado e contribuindo para valorizar as áreas urbanas e os edifícios intervencionados através de soluções inovadoras e sustentáveis do ponto de vista sociocultural e ambiental;*
- *e) Princípio da integração, preferindo a intervenção em áreas cuja delimitação permita uma resposta adequada e articulada às componentes morfológica, económica, social, cultural e ambiental do desenvolvimento urbano;*
- *f) Princípio da coordenação, promovendo a convergência, a articulação, a compatibilização e a complementaridade entre as várias ações de iniciativa pública, entre si, e entre estas e as ações de iniciativa privada;*
- *g) Princípio da contratualização, incentivando modelos de execução e promoção de operações de reabilitação urbana e de operações urbanísticas tendentes à reabilitação urbana baseados na concertação entre a iniciativa pública e a iniciativa privada;*
- *h) Princípio da proteção do existente, permitindo a realização de intervenções no edificado que, embora não cumpram o disposto em todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à data da intervenção, não agravam a desconformidade dos edifícios relativamente a estas disposições ou têm como resultado a melhoria das condições de segurança e salubridade da edificação ou delas resulta uma melhoria das condições de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva da edificação e o sacrifício decorrente do cumprimento daquelas disposições seja desproporcionado em face da desconformidade criada ou agravada pela realização da intervenção;*
- *i) Princípio da justa ponderação, promovendo uma adequada ponderação de todos os interesses relevantes em face das operações de reabilitação urbana, designadamente os interesses dos proprietários ou de outros titulares de direitos sobre edifícios objeto de operações de reabilitação;*
- *j) Princípio da equidade, assegurando a justa repartição dos encargos e benefícios decorrentes da execução das operações de reabilitação urbana.”¹⁵*

¹⁵ RJRU

4.1 Visão de futuro

A **visão** parte de um conceito amplo de reabilitação urbana, em que esta é assumida como estímulo ao desenvolvimento territorial integrado. Sustentada na análise de contexto apresentada, o PERU da ORU de Soito contribui para promover a qualidade urbana nas suas múltiplas dimensões – parque edificado / habitacional, desenho urbano, mobilidade, sustentabilidade ambiental, dinamismo económico e sociocultural, qualidade de vida da população, entre outros.

Com base nesta abordagem integrada assume-se a seguinte visão de futuro para o desenvolvimento urbano na ARU de Soito:

SOITO: um núcleo urbano transfronteiriço, sustentável, dinâmico e inclusivo

A visão de futuro sintetiza as principais características diferenciadoras do território da ARU que se pretende reforçar / consolidar através do processo de reabilitação e regeneração urbana, nomeadamente o seu papel polarizador das dinâmicas urbanas concelhias e potencialmente transfronteiriças. Neste âmbito importa reforçar que a centralidade urbana de Soito corresponde ao segundo nível da hierarquia urbana do concelho, com uma importante concentração populacional (cerca de 10% da população total do concelho, reside na freguesia de Soito, quantitativo apenas superado pela sede de concelho) e uma grande diversidade de funções instaladas, nomeadamente a nível económico.

Assim, considerando a dimensão, multifuncionalidade da ARU e seu posicionamento estratégico, a visão de futuro alinha-se com premissas do desenvolvimento urbano coeso (tanto do ponto de vista territorial como social) e inclusivo e capaz de promover formas de articulação e conectividade com o território extra-ARU, quer a nível concelhio como a nível transfronteiriço.

4.2 Eixos e objetivos estratégicos

A operacionalização da visão concretiza-se em três eixos estratégicos (EE), correspondentes a três domínios estratégicos de abordagem: (1) revitalização urbana; (2) qualificação do espaço público e (3) ambiente e eficiência de recursos (Figura 34).



Figura 34. Eixos estratégicos

Aos eixos estratégicos está associado um conjunto de objetivos específicos (Oe), que se materializam numa carteira detalhada de projetos estruturantes e respetivas ações.

O programa estratégico prevê a concretização de uma intervenção integrada de reabilitação urbana na ARU de Soito, tendo em vista a melhoria do ambiente urbano por via da reabilitação e requalificação do parque edificado, dos espaços públicos de circulação e de estar, assim como de elementos âncora para a dinamização urbana (do ponto de vista socioeconómico, por exemplo), complementadas por ações imateriais de ativação e mobilização da comunidade.

De seguida apresenta-se, em maior detalhe, cada um dos eixos estratégicos e os respetivos objetivos específicos.

EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA

O Eixo Estratégico 1 foca-se revitalização urbana por via da reabilitação e qualificação do parque habitacional de Soito, bem como pela valorização da diversidade funcional presente na ARU.

Embora o uso habitacional seja predominante (cerca de 60% do parque edificado encontra-se afeto a este uso), destaca-se também a presença de comércio e serviços, bem como equipamentos que contribuem para o dinamismo do aglomerado. No entanto, em termos de conservação do parque edificado existem fragilidades que importa colmatar, visando melhorar a qualidade do ambiente urbano e a qualidade de vida da população residente.

Conforme apresentado na caracterização / diagnóstico do território decorrente do trabalho de campo realizado, é no núcleo central, mais antigo e denso, que verificam as maiores insuficiências e degradação dos edifícios, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade. Em torno do núcleo central encontram-se múltiplas áreas de expansão de diferentes geometrias e funcionalidades, algumas com vocação essencialmente residencial e outras que se afiguram como áreas multifuncionais polarizadas por equipamentos públicos, que apresentam um papel relevante na estruturação do território urbano e como elementos de dinamização das vivências urbanas.

As dinâmicas demográficas de perda (entre 2001 e 2011, a freguesia de Soito registou um decréscimo populacional de cerca de 14%), conjugadas com expansão urbana resultaram no progressivo abandono (diversos imóveis aparentam estar devolutos) e degradação do parque edificado, sobretudo no núcleo mais antigo da ARU. Neste contexto, é importante inverter a tendência de degradação e revitalizar os diversos espaços urbanos, desde o núcleo mais antigo aos mais recentes.

Assim, o EE1 foca-se na necessidade de uma intervenção integrada no parque habitacional e em imóveis/âncoras de ativação económica, assim como de equipamentos públicos estruturantes (que em conjunto são capazes de alavancar processos de revitalização urbana), tendo como objetivos específicos:

- Oe1: Incentivar a reabilitação do parque edificado da ARU, contribuindo para a qualificação da imagem urbana
- Oe2: Promover a coesão territorial e o equilíbrio/complementaridade entre diferentes modelos habitacionais
- Oe3: Revitalizar, dinamizar e qualificar as atividades económicas, como âncoras de dinamização do território

EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO

Considerando que o espaço público (integrando todas as áreas exteriores públicas – ruas, praças, largos, parques, jardins...) é um elemento fundamental de estruturação urbana, determinante para as vivências coletivas, o reforço do sentido de comunidade e da capacidade de atração do território, este deverá ser uma peça chave no programa estratégico de reabilitação urbana e, por isso, constitui o foco do presente EE.

Neste contexto, o EE engloba intervenções quer na rede de espaços públicos de circulação como nos de estar/lazer. Em relação aos primeiros, pretende-se intervir ao nível das ligações urbanas (sobretudo, intra-ARU mas tendo em consideração também a necessária articulação com o exterior) e acessibilidade, tendo presente algumas das principais características da ARU: espaços de circulação mista, maioritariamente sem passeios / separação dos canais pedonais e viários; escassez de locais de estacionamento formal no núcleo mais antigo (ambos condicionados pela malha urbana densa, com perfis estreitos nos arruamentos); existência de troços viários onde os fluxos de atravessamento são mais intensos. Neste âmbito, a qualificação das redes pedonal e viária são intervenções essenciais para garantir a segurança, comodidade e conforto de todos os utilizadores. Em relação aos segundos, as intervenções propostas visam assegurar a existência de suportes à sociabilização da população residente, por via do reforço e qualificação da rede de espaços públicos de estar.

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe4: Ordenar e qualificar a rede viária e os espaços de estacionamento
- Oe5: Melhorar as ligações entre diferentes núcleos da ARU
- Oe6: Garantir a segurança e acessibilidade do espaço público (de circulação e de estar)
- Oe7: Qualificar os espaços públicos de estar como elementos de apropriação do espaço urbano e sociabilização dos residentes

EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS

O presente Eixo Estratégico incide sobre a dimensão ambiental do território, com dois focos principais: (i) valorização do património natural presente na ARU que permite estabelecer ligações com o exterior do núcleo urbano, formando um contínuo verde importante para o equilíbrio ecológico do aglomerado; (ii) promoção da eficiência de recursos.

Em termos ambientais, a ARU é atravessada por uma pequena linha de água; integra espaços verdes e abrange uma pequena área que corresponde a espaços agrícolas de produção; enquanto na sua envolvente, para além desta última categoria, estão presentes também espaços agrícolas de usos múltiplos (conforme apresentado no ponto 3.2.3. do presente documento, referente ao PDM de Sabugal – Plantas de Ordenamento e de Condicionantes). Estes elementos constituem peças chave do presente EE, uma vez que se pretende contribuir para a sua preservação (tendo presente a sua importância para o equilíbrio ambiental, manutenção de ecossistemas, melhoria da qualidade do ar, etc.) mas também integrá-los no quotidiano da população residente, por via do reforço / qualificação de espaços verdes de estar.

Em complemento a esta estratégia de valorização dos recursos naturais, importa também atenuar os impactos da ocupação humana sobre os ecossistemas e, para isso, trabalhar a dimensão de gestão eficiente de recursos. Para tal, também estão integrados no presente EE, a modernização e adequação de infraestruturas urbanas (redes de abastecimento de água, drenagem de águas residuais; rede elétrica e recolha/valorização de resíduos urbanos) no sentido de contribuir para o crescimento sustentável do território e, simultaneamente, para o alcance de metas / objetivos definidos nas diversas estratégias nacionais para estes setores.

Neste contexto, o presente Eixo Estratégico integra os seguintes objetivos específicos:

- Oe8: Valorizar os espaços naturais e reforçar a estrutura verde urbana
- Oe9: Estruturar e qualificar espaços verdes urbanos, potenciando o seu usufruto por parte da comunidade
- Oe10: Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos
- Oe11: Sensibilizar e promover a adoção de comportamentos sustentáveis e boas práticas ambientais (comunidade local e atividades económicas / serviços)

Tabela 15. Matriz de Eixos Estratégicos e objetivos

Visão	SOITO: um núcleo urbano transfronteiriço, sustentável, dinâmico e inclusivo		
Eixos estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
Objetivos estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe1: Incentivar a reabilitação do parque edificado da ARU, contribuindo para a qualificação da imagem urbana • Oe2: Promover a coesão territorial e o equilíbrio/complementaridade entre diferentes modelos habitacionais • Oe3: Revitalizar, dinamizar e qualificar as atividades económicas, como âncoras de dinamização do território 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe4: Ordenar e qualificar a rede viária e os espaços de estacionamento • Oe5: Melhorar as ligações entre diferentes núcleos da ARU • Oe6: Garantir a segurança e acessibilidade do espaço público (de circulação e de estar) • Oe7: Qualificar os espaços públicos de estar como elementos de apropriação do espaço urbano e sociabilização dos residentes 	<ul style="list-style-type: none"> • Oe8: Valorizar os espaços naturais e reforçar a estrutura verde urbana • Oe9: Estruturar e qualificar espaços verdes urbanos, potenciando o seu usufruto por parte da comunidade • Oe10: Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos • Oe11: Sensibilizar e promover a adoção de comportamentos sustentáveis e boas práticas ambientais (comunidade local e atividades económicas/serviços)

5 Programa da Operação de Reabilitação Urbana

5.1 Projetos estruturantes

A estratégia de reabilitação urbana materializa-se através de projetos estruturantes, que incidem sobre as diversas dimensões do território (física, urbanística e ambiental, socioeconómica e cultural). Estas propostas de intervenção constituem a resposta operativa à visão “Soito: um núcleo urbano transfronteiriço, sustentável, dinâmico e inclusivo”.

A identificação dos projetos estruturantes, alinhados com os três eixos estratégicos e os objetivos específicos definidos, teve em consideração o disposto no artigo 8º do RJRU que determina que a *“Operação de Reabilitação Urbana sistemática consiste numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigida à reabilitação do edificado e à qualificação das infraestruturas, dos equipamentos e dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, visando a requalificação e revitalização do tecido urbano, associada a um programa de investimento público”*.

Assim, integram o Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU de Soito sete projetos estruturantes (P) que alavancam um processo integrado e abrangente de reabilitação urbana da ARU, e permitem gerar dinâmicas que se espera que possam estimular /alavancar outros investimentos, públicos e/ou privados, de forma coerente e sustentável.

A relação entre os projetos estruturantes e os eixos estratégicos e objetivos é apresentada na Tabela 16. Embora alguns projetos estejam associados a um determinado Eixo Estratégico, de um modo geral, apresentam alguma transversalidade em relação à concretização da estratégia integrada e global proposta, estabelecendo relações de complementaridade entre os mesmos.

Tabela 16. Estratégia Territorial e Operacional da ORU de Soito: Eixos estratégicos, objetivos e projetos estruturantes

		SOITO: um núcleo urbano transfronteiriço, sustentável, dinâmico e inclusivo		
		EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
Visão	Eixos	<ul style="list-style-type: none"> Oe1: Incentivar a reabilitação do parque edificado da ARU, contribuindo para a qualificação da imagem urbana Oe2: Promover a coesão territorial e o equilíbrio/complementaridade entre diferentes modelos habitacionais Oe3: Revitalizar, dinamizar e qualificar as atividades económicas, como âncoras de dinamização do território 	<ul style="list-style-type: none"> Oe4: Ordenar e qualificar a rede viária e os espaços de estacionamento Oe5: Melhorar as ligações entre diferentes núcleos da ARU Oe6: Garantir a segurança e acessibilidade do espaço público (de circulação e de estar) Oe7: Qualificar os espaços públicos de estar como elementos de apropriação do espaço urbano e sociabilização dos residentes 	<ul style="list-style-type: none"> Oe8: Valorizar os espaços naturais e reforçar a estrutura verde urbana Oe9: Estruturar e qualificar espaços verdes urbanos, potenciando o seu usufruto por parte da comunidade Oe10: Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos Oe11: Sensibilizar e promover a adoção de comportamentos sustentáveis e boas práticas ambientais (comunidade local e atividades económicas / serviços)
		Objetivos estratégicos		
Projetos estruturantes	Projetos estruturantes	P1. Promoção da reabilitação do edificado	P3. Qualificação da rede de espaços públicos de circulação	P5. Valorização ambiental do território
		P2. Valorização de âncoras de ativação económica	P4. Qualificação da rede de espaços públicos de estar	P6. Valorização ambiental e promoção da economia circular

5.2 Ações prioritárias

A operacionalização da estratégia definida para a Operação de Reabilitação Urbana de Soito concretiza-se através da implementação de projetos estruturantes (P) que, pela sua natureza, são catalisadores de dinâmicas de transformação e revitalização do território de intervenção. Os projetos estruturantes materializam-se por via de ações prioritárias (AP) focadas no tratamento das fragilidades identificadas e orientadas para a melhoria da qualidade e sustentabilidade do ambiente urbano na ARU.

Na Tabela 17 sistematizam-se os sete projetos estruturantes (P) e as 16 ações prioritárias (AP) que os integram, sendo apresentados breves descritivos que permitem a sua compreensão e validação.

As fichas síntese dos projetos estruturantes incluirão a identificação do projeto, dos objetivos específicos para os quais concorrem, uma breve descrição, as ações prioritárias que englobam e a avaliação do seu impacto em diferentes eixos estratégicos. As fichas das ações prioritárias, para além da descrição, integram a calendarização indicativa e estimativa orçamental, bem como a natureza e a identificação de fonte potenciais de financiamento (ver modelo na Figura 35).

AP x.x.									
Descrição									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

Figura 35. Modelo de ficha síntese de AP

Tabela 17. Estratégia territorial e operacional da ORU de Soito: eixos estratégicos, projetos estruturantes e ações prioritárias

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias
EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	P1. Promoção da reabilitação do edificado	AP1.1. Reabilitação do parque edificado
		AP1.2. Capacitação para a reabilitação urbana
		AP1.3. Reabilitação de equipamentos/serviços públicos
	P2. Valorização de âncoras de ativação socioeconómica	AP2.1. Qualificação e modernização do CNT
		AP 2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional
		AP2.3. Dinamização sociocultural
EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	P3. Qualificação da mobilidade urbana	AP3.1. Estudo de trânsito e circulação
		AP3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação
		AP3.3. Reforço das bolsas de estacionamento
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos de estadia e lazer	AP4.1. Valorização da envolvente do Estádio Municipal de Soito
		AP4.2. Qualificação e reforço da rede de espaços públicos de socialização e convívio
		AP4.3. Reforço da conectividade digital – rede wifi
EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS	P5. Valorização ambiental do território	AP5.1. Criação do parque ribeirinho de Soito
		AP5.2. Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas – ciclo urbano da água
	P6. Promoção da gestão eficiente de recursos	AP6.1. Beneficiação da rede de RSU/ecopontos e implementação de modelos inovadores de valorização de resíduos
		AP6.2. Implementação de iniciativas de sensibilização ambiental e promoção da economia circular (setores doméstico e não doméstico)

P 1.	PROMOÇÃO DA REABILITAÇÃO DO EDIFICADO		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe1: Incentivar a reabilitação do parque edificado da ARU, contribuindo para a qualificação da imagem urbana • Oe2: Promover a coesão territorial e o equilíbrio/complementaridade entre diferentes modelos habitacionais 		
Descrição			
<p>A implementação do projeto “Promoção da reabilitação do parque habitacional” encontra-se associada, sobretudo, à atuação dos privados/proprietários, no cumprimento do dever de reabilitação dos edifícios, tal como previsto no artigo 6º do RJRU, que determina que <i>“os proprietários de edifícios ou frações têm o dever de assegurar a sua reabilitação, nomeadamente realizando todas as obras necessárias à manutenção ou reposição da sua segurança, salubridade e arranjo estético (...)”</i> e que estes <i>“não podem, dolosa ou negligentemente, provocar ou agravar uma situação de falta de segurança ou de salubridade, provocar a sua deterioração ou prejudicar o seu arranjo estético”</i>.</p> <p>Na ARU de Soito, cerca de 41% dos edifícios encontram-se em estado de conservação “razoável”; 14% correspondem a edifícios em “mau estado” e 4% encontram-se em “ruína”. Estes constituem o principal alvo de intervenção no âmbito do presente projeto estruturante, uma vez que é urgente a sua reabilitação pois põem em risco a qualidade, segurança e salubridade do ambiente urbano.</p> <p>Neste contexto, pretende-se fomentar dinâmicas de reabilitação do parque edificado, nomeadamente o edificado com função residencial, de forma a melhorar de forma generalizada as condições de vida da população e o ambiente urbano. As ações prioritárias que integram o P 01 relacionam-se, assim, com a dinamização/incentivo à reabilitação do edificado, com o necessário apoio das entidades locais.</p> <p>O foco é, assim, a intervenção nas situações de maior fragilidade, nomeadamente imóveis degradados e em ruína e a criação de condições para que as necessárias intervenções urbanísticas no parque edificado sejam feitas de acordo com os padrões e regras necessárias à qualificação da ARU, sendo por este motivo também proposta uma ação prioritária relativa à sensibilização e capacitação dos agentes locais, nomeadamente proprietários e profissionais da construção civil.</p> <p>Também neste projeto se integra a reabilitação e modernização de equipamentos públicos.</p>			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP1.1. Reabilitação do parque edificado • AP1.2. Capacitação para a reabilitação urbana • AP1.3. Reabilitação de equipamentos/serviços públicos 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
	***	*	**

Cartograma de territorialização indicativa do P1:



P1. Promoção da reabilitação do edificado

- Limite da ARU de Soito
- AP1.1. Reab. do parque edificado
- AP1.3. Reab. de equip./serviços públicos

Ots.: a "AP1.2. Capacitação para a reabilitação urbana" não é territorializável

Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (ebél de 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



AP 1.1. Reabilitação do parque edificado											
Descrição											
<p>Esta AP foca-se na promoção de intervenções estruturais de reabilitação do edificado da ARU de Soito, nomeadamente o edificado com função habitacional, tendo em vista a melhoria das condições de habitabilidade, conforto (incluindo em termos de eficiência térmica e energética) e segurança.</p> <p>Através do trabalho de campo realizado verificou-se um parque edificado envelhecido, com diversas patologias e a existência de edifícios devolutos. No que concerne ao estado de conservação do edificado, um número significativo de edifícios necessita de algum tipo de intervenção (ligeira ou mais profunda), um quantitativo que representa cerca de 60% do total de edifícios caracterizados. Com necessidades de intervenção mais profunda registaram-se 272 edifícios, destes 210 em mau estado (representando 14% do edificado da ARU) e 62 em ruína (cerca de 4% dos edifícios). Estas duas categorias são o alvo prioritário da presente ação, uma vez que se revelam como os elementos com necessidades mais urgentes e profundas de intervenções de reabilitação.</p> <p>[Observação: O levantamento realizado constitui um elemento indicativo e orientador que não substitui as competências da Câmara Municipal no que diz respeito à certificação do estado dos imóveis, de acordo com o Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, que estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado.]</p> <p>As intervenções em domínio privado são da responsabilidade dos proprietários, aos quais o Município, através da equipa técnica municipal, assegurará o apoio técnico necessário (modelo de governação e execução da ORU – ponto 5.5. do presente documento).</p> <p>Conforme referido, para efeitos de estimativa de investimento foram considerados, os imóveis em mau estado de conservação e em ruína (212 imóveis), de acordo com o levantamento realizado em abril de 2021, tendo sido aplicada à área dos imóveis, aferida em 31.222,18 m² (23.640 m² / 150 imóveis em mau estado e 7.582 m² / 62 imóveis em ruína) o valor médio definido na tabela de custos para intervenções médias e profundas (Tabela 19), tendo-se alcançado um valor na ordem dos 16 milhões de euros.</p> <p>Ainda na presente AP importa salientar a necessidade de uma verificação regular de condições habitacionais da população mais vulnerável e do parque edificado de génese social, no sentido de se manter um estado de conservação adequado e condições habitacionais dignas para toda a população.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Proprietários de imóveis a reabilitar	Município de Sabugal Junta de Freguesia de Soito										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Privado e Público	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento											
<ul style="list-style-type: none"> • Capitais próprios • Apoios IHRU (<u>Programa 1º Direito à Habitação</u>, etc.) • Outros apoios nacionais (ex. Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes; IFRRU; etc.) 											
Cronograma											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

AP 1.2. Capacitação para a reabilitação urbana											
Descrição											
<p>A presente AP é de importância transversal a todas as ações relativas a intervenções físicas na ARU, com especial preponderância para a adequada concretização da AP1.1, e reforça a abordagem levada a cabo pela autarquia noutros territórios do concelho (no âmbito da ORU de Sortelha e da ORU da ZASPU).</p> <p>A resolução do quadro atual de fragilidade estrutural da ARU e de comprometimento da sua qualidade urbanística e estética é um compromisso coletivo que exige a concertação de esforços públicos e privados. Para tal, nesta AP integram-se as seguintes atividades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de Manual de boas práticas para a reabilitação do edificado, agregando informações úteis relacionadas com intervenções nos edifícios (quer de uso residencial quer de uso comercial) do ponto de vista estrutural e arquitetónico, e que, entre outros conteúdos que permitam melhorar as condições de uso/habitabilidade dos edifícios bem como preservar a identidade visual da arquitetura tradicional, poderá conter: <ul style="list-style-type: none"> (i) Formas de aplicação correta de materiais e técnicas atuais em edifícios antigos que foram construídos com técnicas e materiais com propriedades diferentes das vigentes; (ii) Conceitos relacionados com o desempenho térmico dos edifícios e identificação de medidas de melhoria destinadas a aumentar o conforto térmico e acústico dos ambientes interiores, assim como a salvaguardar a qualidade do ar interior e a minimizar os consumos energéticos associados à climatização e à iluminação; (iii) Manutenção de fachadas/características arquitetónicas distintas/elementos de valorização do edificado; • Implementação de sessões/ciclos de capacitação para diferentes públicos (proprietários de imóveis na ARU; empreiteiros/construtores; arquitetos/empresas de arquitetura e projetos). <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município. Na sua concretização é essencial o envolvimento da comunidade local, nomeadamente os proprietários de imóveis na ARU; empresas de construção civil e de arquitetura e projetos e profissionais ligados a estes ramos de atividade e que de forma direta ou indireta possam intervir no processo de reabilitação e requalificação arquitetónica e urbanística da ARU. Perspetiva-se que a AP possa ser concretizada durante todo o período de implementação da ORU.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município de Sabugal	Empresas de construção, arquitetura e projetos Comunidade local – proprietários de imóveis										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento											
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal 											
Cronograma											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

AP 1.3. Reabilitação de equipamentos/serviços públicos											
<p>Descrição</p> <p>Esta AP corresponde à reabilitação de equipamentos/serviços públicos de suporte à qualidade de vida da comunidade local, existentes na ARU e que apresentam necessidades atuais de intervenção. Destacam-se os seguintes, com necessidades de intervenção a curto prazo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extensão de saúde de Soito – necessidade de reabilitação estrutural do edifício e modernização do espaço e serviços. Devendo ser considerado, à semelhança de outros serviços similares, no quadro de apoios ao abrigo dos FEEI • Edifício da Junta de Freguesia – necessidade de qualificação estrutural do edifício e intervenção com vista a tornar este serviço acessível. Atualmente a funcionar num edifício com 3 pisos, não possui as condições necessárias para que um cidadão com mobilidade condicionada possa utilizar os serviços <p>Complementarmente, ainda que atualmente não apresentem necessidade prementes de intervenção, uma vez que, em alguns casos correspondem a espaços recentemente qualificados, importa assinalar outros equipamentos/serviços públicos que devem ser alvo de regular avaliação de necessidades com a contemplação dos necessários investimentos para que continuem a dar respostas adequadas à população, nomeadamente o posto da Guarda Nacional Republicana, na rua das Eiras, o Quartel de Bombeiros, no largo das Eiras, o Centro Cívico e a Escola Básica 1º Ciclo.</p> <p>A eficiência energética deve ser sempre integrada em qualquer projeto de reabilitação e/ou requalificação,</p> <p>A estimativa de investimento é calculada, à semelhança da AP1.1., com base na área dos imóveis a intervir, prevendo-se, para os dois equipamentos destacados (centro de saúde: 160 m² e Junta de freguesia 155 m²), necessidades de intervenção profundas, e para os restantes, necessidades de intervenções ligeiras ao longo dos 10 anos de implementação da ORU.</p>											
<p>Promotor</p> <p>Entidades gestoras dos equipamentos</p> <p>Município de Sabugal</p>	<p>Principais entidades a envolver</p>										
<p>Natureza do investimento</p> <p>Público</p>	<p>Estimativa do investimento</p> <table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 250.000€</td> <td>Entre 250.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Mais de 1.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
<p>Fonte principal de financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030 e Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Capitais próprios/orçamento municipal 											
<p>Cronograma</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> </table>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

P 2.	VALORIZAÇÃO DE ÂNCORAS DE ATIVAÇÃO SOCIOECONÓMICA		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe1: Incentivar a reabilitação do parque edificado da ARU, contribuindo para a qualificação da imagem urbana • Oe3: Revitalizar, dinamizar e qualificar as atividades económicas, como âncoras de dinamização do território 		
Descrição			
<p>A atratividade de uma área urbana está intimamente relacionada com as funções presentes e com as dinâmicas geradas que influenciam a capacidade de atrair pessoas e atividades económicas e, conseqüentemente, outras funções complementares que contribuam positivamente para a qualidade de vida da comunidade local.</p> <p>Neste contexto, reconhecendo a necessidade de continuar a apostar na diversidade funcional da ARU, nomeadamente nos serviços de apoio ao empreendedorismo e no comércio tradicional como âncoras de ativação económica e de suporte à qualidade de vida, com a capacidade de responder às necessidades da população local, o presente Projeto Estruturante integra ações prioritárias nas seguintes vertentes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A primeira vertente foca-se na qualificação e modernização do Centro de Negócios Transfronteiriço, equipamento estratégico de suporte ao empreendedorismo e desenvolvimento económico onde os empreendedores podem usufruir de espaços próprios e de um conjunto de incentivos à implementação do seu negócio/serviço, reforçando o trabalho que tem vindo a ser desenvolvido pela autarquia na promoção do desenvolvimento económico do concelho e captação de atividades/negócios. • A segunda vertente foca-se na valorização do comércio tradicional, uma atividade presente na ARU e que é de importância chave para a sua atratividade e para a resposta às necessidades diárias da comunidade local. Importa investir na sua qualificação e modernização, num esforço que será de carácter privado e público; • A terceira vertente é ligada à ativação e dinamização sociocultural, com intervenções de índole material e imaterial <p>A implementação das ações prioritárias previstas, para além do envolvimento da equipa técnica afeta à reabilitação urbana, poderá contar também com o envolvimento dos serviços municipais ligados ao desenvolvimento socioeconómico e à cultura e com o apoio da ADES - Associação Empresarial do Sabugal e entidades culturais e sociais de Soito.</p>			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP2.1. Qualificação e modernização do Centro de Negócios Transfronteiriço • AP 2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional • AP2.3. Dinamização sociocultural 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
	***	*	**

Cartograma de territorialização indicativa do P2:



P2. Valorização de âncoras

- Limite da ARU de Soito
- AP2.1. Qualificação e modernização do CNT
- AP2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional
- AP2.3. Dinamização sociocultural

Escala



Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



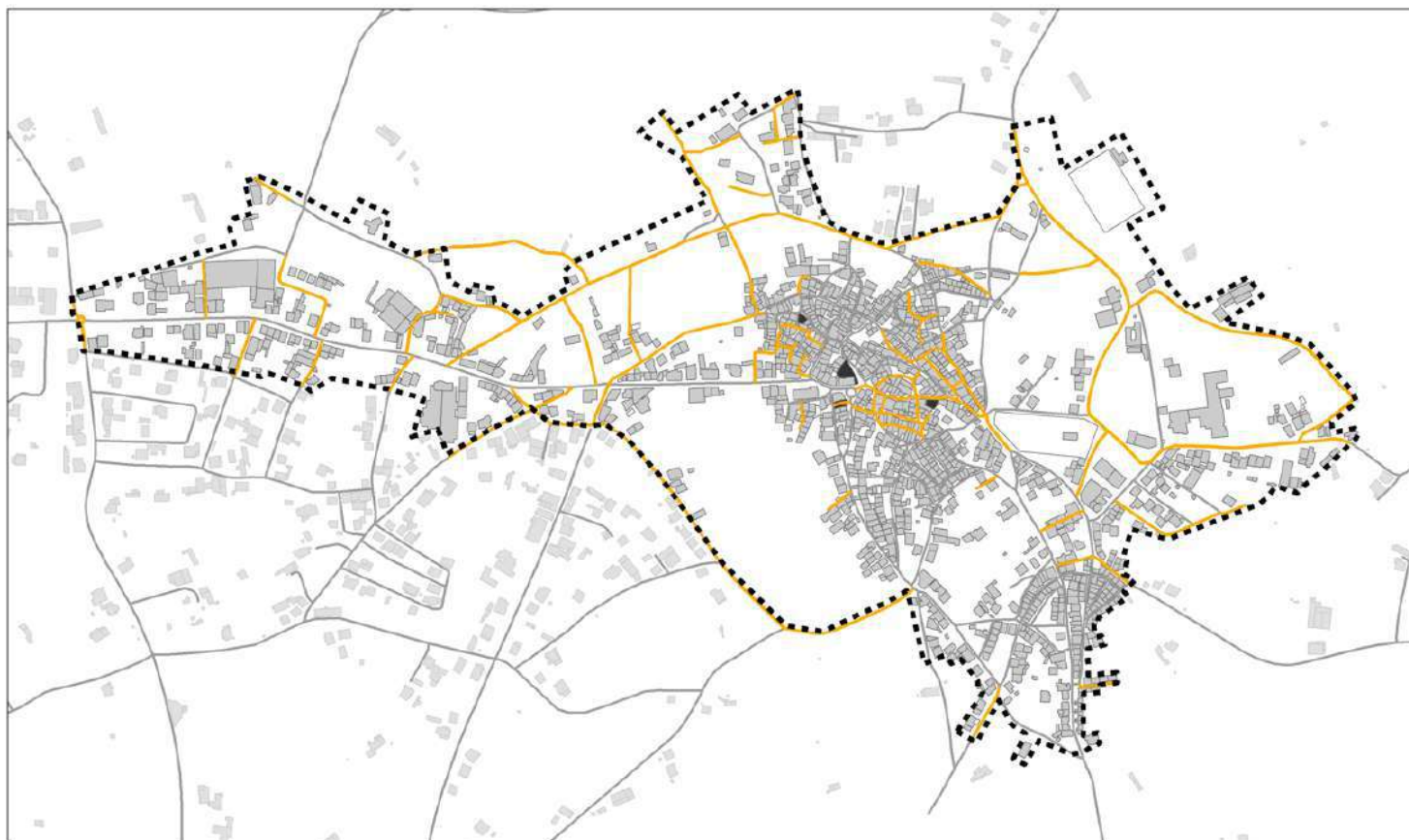
AP 2.1. Qualificação e modernização do Centro de Negócios Transfronteiriço											
Descrição											
<p>O Centro de Negócios Transfronteiriço (CNT) do Soito é uma infraestrutura de apoio ao empreendedorismo que decorre de um projeto de refuncionalização e valorização de uma antiga unidade industrial. O programa funcional associado a este espaço integra áreas de acolhimento de empresas e espaços de serviços orientados para as empresas e para atividades de suporte, como exposições e atividades culturais.</p> <p>A sua relevância estratégica, nomeadamente no âmbito do reforço das dinâmicas transfronteiriças, determina a necessidade de uma continuada aposta na sua qualificação, nomeadamente a nível infraestrutural e funcional. Neste contexto, a presente AP corresponde ao necessário reforço de ações de qualificação do Centro de Negócios Transfronteiriço ao longo do período de implementação do PERU, nomeadamente nas seguintes dimensões:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Modernização e sustentabilidade do espaço - eficiência energética, gestão de resíduos, etc., (2) Valorização funcional - equipamentos de suporte às funções existentes e à sua gestão inteligente; (3) Divulgação e promoção - desenvolvimento e gestão de canais de comunicação virtuais, nomeadamente página de internet do Centro, com informação detalhada sobre espaços disponíveis, serviços, empresas residentes, etc.; (4) Dinamização e animação – criação de atividades regulares e pontuais, com a ativação de um calendário de atividades de dinamização do Centro. Importa o reforço do seu perfil de âncora de ativação económica (atividades ligadas ao empreendedorismo e reforço de parcerias entre empresas nacionais e espanholas) e também âncora de ativação sociocultural (atividades culturais focadas no reforço de laços culturais Portugal/Espanha). <p>A presente AP integra assim um esforço continuado e regular ao longo de todo o período de implementação, perspetivando-se que as dimensões infraestruturais de investimento se possam concentrar no período até 2026 e as dimensões imateriais (divulgação e dinamização) ao longo dos 10 anos de concretização do PERU da ORU sistemática.</p> <p>A área total dos espaços afetos ao Centro de Negócios Transfronteiriço é de cerca de 7400 m², prevendo-se necessidades de intervenção ligeiras, de acordo com um custo médio de investimento de 150€/m².</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município de Sabugal	Empresas										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento											
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030 e Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal 											
Cronograma											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

AP 2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional																					
<p>Descrição</p> <p>A presente AP foca-se no comércio tradicional na Área de Reabilitação Urbana, considerando que aqui existem diversos estabelecimentos comerciais (especial destaque para a Rua da Praça e envolvente) que se assumem como importantes elementos de valorização das dinâmicas socioeconómicas deste território garantindo a resposta às necessidades quotidianas da comunidade local e que fruto de diversas condicionantes carecem de qualificação e modernização.</p> <p>A importância da função comercial na atratividade de uma área urbana é inequívoca, quer pelo já referido papel na satisfação das necessidades quotidianas da comunidade residente quer pelo seu contributo na captação de outros públicos e retenção de valor no território. Neste contexto, tendo-se verificado que o comércio tradicional existente na ARU apresenta necessidades evidentes de modernização e qualificação, a presente AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sensibilização dos comerciantes para a necessidade de qualificação e modernização dos estabelecimentos comerciais com vista a aumentar a procura e tornar o território mais atrativo; • Definição de orientações para as intervenções físicas a realizar nos estabelecimentos comerciais e diretrizes no que diz respeito a elementos publicitários, de ensombramento, esplanadas, entre outros, tendo em vista o equilíbrio estético e mais atrativo da ARU, com especial ênfase na UH Núcleo Antigo; • Apoio à qualificação dos espaços comerciais – apoio na identificação e valorização de oportunidades de financiamento e de apoios locais (Sabugal Investe); • Apoio à qualificação dos recursos humanos - parceria com o Agrupamento de Escolas (cursos de ensino profissional) • Capacitação para as tecnologias da informação e comunicação (TIC) – criar canais de comunicação e venda online (site; redes sociais; etc.); promover o negócio e os produtos; etc. • Reforço das ações de sensibilização e promoção (internas e externas) – Compre no comércio local, nomeadamente numa lógica transfronteiriça – campanha de comunicação <p>Identificam-se na ARU 52 espaços de comércio e serviços de proximidade, estimando-se uma média de 8/10 mil euros para qualificação de cada espaço ao longo do período de implementação da ORU.</p>																					
<p>Promotor</p> <p>Privados – proprietários de estabelecimentos comerciais Município de Sabugal</p>	<p>Principais entidades a envolver</p> <p>Junta de Freguesia de Soito Associação Empresarial do Sabugal (ADES) Pró-Raia, Associação de Desenvolvimento Integrado da Raia Centro Norte</p>																				
<p>Natureza do investimento</p> <p>Privado e Público</p>	<p>Estimativa do investimento</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€															
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€																	
<p>Fonte principal de financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 e Programa de Recuperação e Resiliência • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal (programa Sabugal Investe) 																					
<p>Cronograma</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030												

AP 2.3. Dinamização sociocultural											
Descrição											
<p>A presente AP foca-se na dinamização sociocultural da ARU, contemplando intervenções físicas em equipamentos com funções de ativação e suporte à cultura local e intervenções de carácter imaterial relacionadas com a mobilização de entidades e comunidade local para a animação regular da vila com atividades culturais diversificadas.</p> <p>Neste sentido, a presente AP integra:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Qualificação e modernização de equipamentos de cariz social e cultural, nomeadamente: <ul style="list-style-type: none"> - Centro Cultural de Soito: valorização integrada deste equipamento de utilização coletiva, localizado no largo das Eiras, nomeadamente ao nível estrutural, equipamentos necessários e eficiência energética; - Santa Casa da Misericórdia do Soito - Externato Secundário do Soito - Centro Paroquial / sede dos Escuteiros - Conjunto de edifícios em ruínas, propriedade da Santa Casa da Misericórdia de Soito e que terão fins socioculturais. - Casa das Festas • Mobilização da comunidade e entidades locais, com o suporte da Junta de Freguesia: criação de ciclo de animação de Soito, ancorado em iniciativas de ativação social, cultural e urbanística baseadas na criatividade e suportadas numa lógica intercultural e intergeracional. Neste Ciclo de Animação de soito integrar-se-ão atividades a desenvolver ao longo do ano, focadas no envolvimento da população e das entidades locais (escolas, IPSS, proteção civil, agentes culturais e económicos, etc.) no sentido de, em conjunto, inventariarem elementos chave da cultura local e os trabalharem de forma criativa e inovadora num calendário de atividades estendido aos 12 meses do ano e que poderá envolver eventos temáticos, arte em espaço público, espetáculos e animação nos equipamentos culturais (Centro Cultural e CNT), entre outras manifestações culturais que contribuam para a animação e valorização do sentimento de pertença da comunidade e para o incremento de visitantes. <p>Para o cálculo da estimativa de investimento foi verificada a área dos espaços físico a intervencionar, considerando intervenções ligeiras e previsto um orçamento anual na ordem dos 15 mil euros ao longo de todo o período de implementação da ORU (150 mil euros) para as atividades imateriais.</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município de Sabugal	Comunidade local										
Associação Desportiva e Cultural de Soito	IPSS										
Junta de Freguesia de Soito	Agrupamento de escolas										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Privado e Público	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento											
<ul style="list-style-type: none"> • Portugal 2030 e Programa de Recuperação e Resiliência • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal 											
Cronograma											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

P 3.	QUALIFICAÇÃO DA MOBILIDADE URBANA		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe4: Ordenar e qualificar a rede viária e os espaços de estacionamento • Oe5: Melhorar as ligações entre diferentes núcleos da ARU • Oe6: Garantir a segurança e acessibilidade do espaço público (de circulação e de estar) 		
Descrição			
<p>A mobilidade é uma dimensão essencial dos espaços urbanos, sendo uma das que mais impactos tem na vivência dos mesmos. As infraestruturas e meios de transporte que lhe estão associados influenciam a forma de apropriação e a qualidade urbanística e ambiental dos territórios.</p> <p>Os espaços de suporte à mobilidade e circulação são essenciais para a atratividade e coesão da ARU, verificando-se atualmente a existência de uma densa rede de suporte com características distintas, associadas aos diferentes momentos de desenvolvimento do aglomerado urbano e que, fruto da expansão e crescimento do aglomerado importa integrar e qualificar.</p> <p>As fragilidades identificadas em termos de circulação e mobilidade na ARU prendem-se essencialmente com a exiguidade de muitos dos arruamentos e a sua incapacidade de suporte de fluxos viários de atravessamento, incompatíveis com a circulação pedonal segura, e com a conseqüente necessidade de avaliação e organização de tráfego e de zonas de paragem/estacionamento e qualificação dos espaços de circulação (viária e pedonal).</p> <p>De notar, por exemplo: (1) na UH Núcleo Antigo o carácter orgânico e sinuoso da malha urbana com a impossibilidade de suporte de tráfego em veículos de maior dimensão e com a difícil leitura/orientação desta tipologia de tráfego devido a estas características, sendo estes espaços utilizados pelos peões; (2) na zona junto aos bombeiros – rua da Granja / rua das Eiras – verifica-se o atravessamento de veículos pesados, num tipo de fluxo que deve ser orientado para os arruamentos circulares, evitando a utilização da malha urbana no centro antigo; (3) nas áreas mais recentes a existência de espaços de circulação segmentada peão/veículos, numa rede não contínua.</p> <p>Ainda de relevar a insuficiência de parques/bolsas de estacionamento em algumas zonas do centro urbano (particularmente, no Núcleo Antigo), assim como necessidades de manutenção e qualificação de arruamentos no sentido de os tornar adequados aos modos de mobilidade que suportam, nomeadamente a mobilidade pedonal universal.</p> <p>Neste contexto, o presente projeto estruturante foca-se na qualificação da rede de mobilidade urbana na ARU, com a resolução das fragilidades verificadas ao nível da organização e gestão de fluxos e nos espaços existentes ou em falta.</p>			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP3.1. Estudo de trânsito e circulação • AP3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação • AP3.3. Reforço das bolsas de estacionamento 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
	**	***	*

Cartograma de territorialização indicativa do P3:



P3. Qualificação da mobilidade urbana

- Limite da ARU de Soito
- AP3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação
- AP3.3. Reforço das bolsas de estacionamento

Obs.: a "AP3.1. Estudo de trânsito e circulação" não é territorializável

Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021),
a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



AP 3.1.		Estudo de trânsito e circulação							
Descrição									
<p>A presente Ação Prioritária é focada na elaboração de um estudo de trânsito e circulação e na subsequente implementação das propostas veiculadas.</p> <p>Face aos reiterados desafios de mobilidade decorrentes na necessidade de qualificar os centros urbanos tornando-os mais seguros para os residentes, é essencial compatibilizar os modos de circulação, nomeadamente pedonal e viário através da criação ou adaptação de espaços públicos seguros e inclusivos e melhor sinalética. Organizar e gerir fluxos é, pois, uma prioridade no território da ARU.</p> <p>Esta ação prevê a realização de um estudo de sentidos e organização de trânsito, compatibilizando-os com os fluxos pedonais e o reforço da apropriação dos espaços públicos pela comunidade. Neste contexto, da presente AP deve resultar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hierarquização da rede viária, com decorrente gestão de fluxos possíveis nos diferentes níveis; • Estudo de sentidos de trânsito com a possibilidade de criação de arruamentos de sentido único e compatibilização com zonas mistas de circulação (pedonal e viária); • Implementação de sinalética direcional e informativa; • Identificação de zonas críticas de conflito entre o modo rodoviário e pedonal e proposta de projetos de intervenção sempre que necessário; • Identificação de zonas críticas em matéria de acessibilidade universal e propostas de resolução. <p>Esta ação está articulada com as restantes ações do P3, tendo um impacto direto na qualificação do ambiente urbano da ARU e, consequentemente, em todos os Projetos estruturantes previstos. No que se refere à estimativa de investimento, na presente AP é apenas contabilizado o estudo, sendo a implementação das propostas neste plasmadas integrada na AP3.2.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		Junta de Freguesia de Soito							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P 3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação											
Descrição											
<p>A presente AP corresponde às intervenções de qualificação e valorização dos espaços públicos de circulação dentro da ARU, sejam de suporte à circulação viária ou pedonal, prevendo-se a prioridade a ações de minimização de conflitos entre peão e automóvel e promoção da mobilidade urbana sustentável.</p> <p>Face ao exposto nesta AP integram-se:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intervenções com vista à melhoria do estado de conservação dos espaços de circulação, tendo por base necessidades identificadas e as que venham a ser identificadas ao longo do período de implementação da ORU Sistemática, nomeadamente a qualificação de pavimentos em estado de conservação mau e razoável (levantamento março 2021) • Medidas/projetos para minimização de zonas de conflito peão/automóvel e incremento da segurança da circulação, com especial enfoque no centro antigo e ligações às zonas de equipamentos – áreas de lazer e recreio e serviços públicos (equipamentos sociais, de saúde, administrativos, escolares, religiosos, desportivos, etc.); • Medidas de promoção da mobilidade universal, nomeadamente de supressão de barreiras, com vista à plena circulação de pessoas com mobilidade condicionada em todo o espaço público da ARU <p>Para efeitos de apuramento de estimativa de investimento foram aferidas as áreas dos espaços de circulação em mau estado de conservação e razoável, aplicando-se a estas os custos padrões de intervenções média e ligeira em espaços públicos (Tabela 19) que se perspectiva cumpram o estabelecido na AP 3.1. O valor estimado ascende a 1.7 milhões de euros (considerando um perfil médio de 6 m para o cálculo de área e uma extensão de 1.300 m de arruamento em mau estado e 6.300 m em estado razoável).</p>											
Promotor	Principais entidades a envolver										
Município de Sabugal	Junta de Freguesia de Soito										
Natureza do investimento	Estimativa do investimento										
Público	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
Fonte principal de financiamento											
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> (associado a mobilidade urbana sustentável e descarbonização) 											
Cronograma											
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

AP 3.3.		Reforço das bolsas de estacionamento							
Descrição									
<p>A presente AP visa reforçar a rede de áreas de estacionamento na ARU, com especial enfoque no Núcleo Antigo (UH), zona de construção mais densa e com espaços de circulação mais exíguos, onde se concentram também muitos espaços comerciais. Torna-se, pois, necessário criar áreas qualificadas de estacionamento e paragem, mais próximas do comércio tradicional e sem criar conflitos com a circulação pedonal e viária possível.</p> <p>Com este foco, identificam-se necessidades de curto prazo, ligadas à qualificação de espaços atualmente em terra batida no Núcleo Antigo, mais especificamente na rua do Meio e na rua da Praça, utilizados para estacionamento informal. Complementarmente, prevê-se que o resultado da AP 3.1, possa identificar outras necessidades para aumentar os espaços qualificados de paragem de veículos, nomeadamente pela eventual supressão de dois sentidos em alguns eixos e demolição de ruínas, permitindo assim a melhoria da qualidade do ambiente urbano, com a presença do automóvel nas áreas mais frágeis da ARU (Centro Antigo) de forma ordenada e não conflituante.</p> <p>Importa ainda que sejam identificados locais para disponibilizar estacionamento adequado a pessoas com mobilidade reduzida, preferencialmente no Centro Antigo, próximo de serviços e comércio.</p> <p>A estimativa de investimento da presente ação é calculada com base na área dos espaços supramencionados, de cerca de 560 m², à qual se aplicam custos padrão de criação e espaço público da Tabela 19.</p> <p>No que se refere ao horizonte temporal de implementação, apesar destas intervenções serem urgentes e se perspetivar poderem ser concretizadas a curto prazo, a possibilidade de serem identificadas outras bolsas a criar determina um cronograma indicativo de implementação mais extenso.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		Junta de Freguesia de Soito							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> (associado a mobilidade urbana sustentável e descarbonização) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P 4.		QUALIFICAÇÃO DA REDE DE ESPAÇOS PÚBLICOS DE ESTADIA E LAZER		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe4: Ordenar e qualificar a rede viária e os espaços de estacionamento • Oe5: Melhorar as ligações entre diferentes núcleos da ARU • Oe6: Garantir a segurança e acessibilidade do espaço público (de circulação e de estar) • Oe7: Qualificar os espaços públicos de estar como elementos de apropriação do espaço urbano e sociabilização dos residentes 			
Descrição				
<p>Os espaços públicos, para além do suporte à mobilidade, são fundamentais como suporte à socialização e estreitamento de laços comunitários uma vez que se afirmam como áreas de estar, de paragem, de convívio por excelência. Para que possam cumprir esta importante função é essencial que sejam planeados e possuam as características adequadas e de segurança.</p> <p>O presente projeto estruturante “P4. Qualificação da rede de espaços públicos de estadia e lazer” visa a qualificação da rede de espaços públicos de estar, através de intervenções mais ou menos profundas em espaços existentes e da criação de áreas de estadia.</p> <p>Pretende-se que estes espaços assumam um papel central na valorização da ARU e na qualidade de vida da comunidade, prevendo-se duas AP ligadas à:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Criação de novos espaços públicos de estar, identificando-se desde já o Estádio Municipal e a sua envolvente; • Valorização de espaços de estar existentes, com a sua regular manutenção, reforço de equipamentos e mobiliário urbano de apoio à estadia <p>Assim, as ações prioritárias propostas visam colmatar as fragilidades detetadas e simultaneamente potenciar os pontos fortes existentes, bem como, de forma articulada, reforçar uma imagem qualificada e atrativa do espaço público que deve ser confortável e seguro, afirmando-se como elemento unificador e qualificador da ARU.</p>				
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP4.1. Requalificação da envolvente do Estádio Municipal de Soito / Estádio do Calvário • AP4.2. Qualificação e reforço da rede de espaços públicos de socialização e convívio • AP4.3. Reforço da conectividade digital – rede wifi 			
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS	
	**	***	*	

Cartograma de territorialização indicativa do P4:



P4. Qualificação da rede de espaços públicos

- Limite da ARU de Soito
- AP4.1. Valorização da envolvente do Estádio Municipal do Soito
- AP4.2. Qualificação e reforço de espaços públicos de estadia e convívio

Obs.: a "AP4.3. Reforço da conectividade digital - rede wifi" não é territorializável

Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



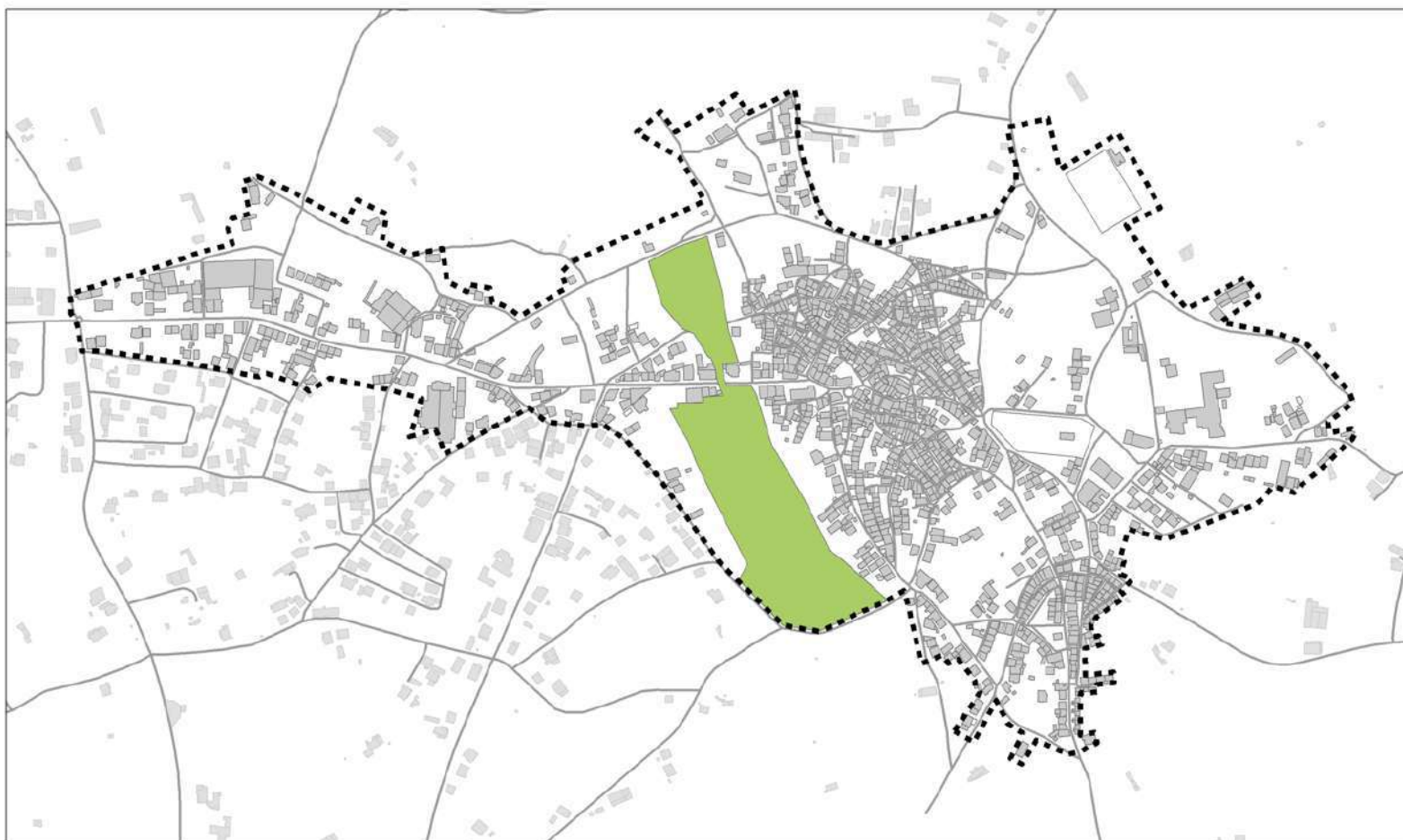
AP 4.1.		Valorização da envolvente do Estádio Municipal de Soito							
Descrição									
<p>A presente AP visa a valorização do espaço contíguo ao estádio do Calvário, atualmente sem tratamento, tornando-o numa área qualificada de estadia da população, complementar ao espaço desportivo já qualificado.</p> <p>Considerando a sua localização, esta área deverá ser alvo de projeto específico com um programa funcional que valorize, de forma integrada, os Passos da Via Sacra aí existentes e a ligação à capela de São Brás</p> <p>Prevê-se assim a estruturação e criação de uma área multifuncional, potenciando a ligação à envolvente, nomeadamente ao centro do aglomerado e criando áreas de estar com arborização, sombreamento, mobiliário urbano e iluminação adequada.</p> <p>Complementarmente integra-se na presente AP a adequada valorização do estádio.</p> <p>A estimativa orçamental é calculada com base na área a intervencionar que corresponde a cerca de 7.100 m², considerando-se uma distribuição de 50% para criação de espaço verde e 50% para criação de espaço público/estacionamento/circulação. Com este exercício o valor estimado cifra-se nos 375 mil euros, para a criação de uma nova área de estar que estará interligada com a rede de espaços públicos de estar já existente na ARU. A valorização do estádio aumentará o valor de investimento.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		Junta de Freguesia de Soito Associação Cultural e Desportiva de Soito							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> Orçamento Municipal Portugal 2030 (associado à possibilidade de alargamento de intervenções de regeneração urbana a aglomerados urbanos não sede de concelho ou reforço de apoios à renovação de aldeias) 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 4.2. Qualificação e reforço da rede de espaços públicos de socialização e convívio											
<p>Descrição</p> <p>A presente AP corresponde à concretização de intervenções de qualificação e manutenção de espaços públicos de estadia e convívio, melhorando condições de estadia, conforto e segurança por forma a que possam ter uma utilização regular e qualificada.</p> <p>A presente AP integra a contínua modernização e qualificação de espaços de estadia e convívio existentes, nomeadamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parque das Festas; • Parque do Fundo do Lugar; • Jardim das Eiras; • Jardim do Agricultor • Jardim do Chafariz dos Lameiros <p>Nestas intervenções prevê-se, para além da manutenção essencial para garantir as adequadas condições de conforto e segurança, o reforço do mobiliário urbano (bancos, papelreira, pequenos equipamentos de lazer para os mais idosos e mais novos, etc.), da iluminação e de zonas de sombreamento que favoreçam a estadia.</p> <p>A presente AP possui uma complementaridade direta com a AP5.1.</p> <p>Para o cálculo de investimento foi utilizada a área dos espaços a valorizar (cerca de 13 mil m²) e o custo de referência para uma intervenção ligeira, num total estimado na ordem dos 450 mil euros. Considera-se que as necessidades de valorização são regulares, com um cronograma que abrange todo o período de implementação da ORU.</p>											
<p>Promotor</p> <p>Município de Sabugal</p>	<p>Principais entidades a envolver</p> <p>Junta de Freguesia</p> <p>Comunidade local</p>										
<p>Natureza do investimento</p> <p>Público</p>	<p>Estimativa do investimento</p> <table border="1"> <tr> <td>Até 100.000€</td> <td>Entre 100.000€ e 250.000€</td> <td>Entre 250.000€ e 500.000€</td> <td>Entre 500.000€ e 1.000.000€</td> <td>Mais de 1.000.000€</td> </tr> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€					
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€							
<p>Fonte principal de financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • <u>Portugal 2030</u> (associado à possibilidade de alargamento de intervenções de regeneração urbana a aglomerados urbanos não sede de concelho ou reforço de apoios à renovação de aldeias) 											
<p>Cronograma</p> <table border="1"> <tr> <td>2021</td> <td>2022</td> <td>2023</td> <td>2024</td> <td>2025</td> <td>2026</td> <td>2027</td> <td>2028</td> <td>2029</td> <td>2030</td> </tr> </table>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		

AP 4.3. Reforço da conectividade digital – rede wifi																					
<p>Descrição</p> <p>A presença de redes de comunicação de alto desempenho é um fator determinante para a atratividade do território e capacidade de captação de atividades. Neste sentido, tendo em consideração o horizonte temporal de implementação da ORU e a rapidez dos avanços tecnológicos neste domínio, é essencial apostar no continuado reforço da rede com um desempenho adequado e que esta seja acessível à população nos espaços e equipamentos públicos, numa lógica que reforça também a inclusão e coesão social.</p> <p>Tendo em consideração que, atualmente, já se encontra disponível rede <i>wifi</i> gratuita em diversos locais/equipamentos públicos localizados no Soito (Centro de Negócios Transfronteiriço de Soito; Junta de Freguesia de Soito; Escola Primária e Jardim de Infância), a presente AP visa reforçar a abrangência do serviço já existente, estendendo-o a toda a ARU.</p> <p>Esta Ação perspetiva-se como responsabilidade do Município e Junta de Freguesia, tendo como parceiros estratégicos as empresas operadoras de telecomunicações.</p>																					
<p>Promotor</p> <p>Município de Sabugal Junta de Freguesia de Soito</p>	<p>Principais entidades a envolver</p> <p>Empresas operadoras de telecomunicações</p>																				
<p>Natureza do investimento</p> <p>Público</p>	<p>Estimativa do investimento</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Até 100.000€</th> <th>Entre 100.000€ e 250.000€</th> <th>Entre 250.000€ e 500.000€</th> <th>Entre 500.000€ e 1.000.000€</th> <th>Mais de 1.000.000€</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€															
Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€																	
<p>Fonte principal de financiamento</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • Portugal 2030 (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos -de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • Wifi4EU 																					
<p>Cronograma</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>2021</th> <th>2022</th> <th>2023</th> <th>2024</th> <th>2025</th> <th>2026</th> <th>2027</th> <th>2028</th> <th>2029</th> <th>2030</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030												

P 5.	VALORIZAÇÃO AMBIENTAL DO TERRITÓRIO		
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> • Oe8: Valorizar os espaços naturais e reforçar a estrutura verde urbana • Oe9: Estruturar e qualificar espaços verdes urbanos, potenciando o seu usufruto por parte da comunidade • Oe10: Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos 		
Descrição			
<p>O presente Projeto Estruturante tem como enfoque estratégico e operacional a valorização, preservação e conservação do património natural e paisagístico do território da ARU, através da ampliação/consolidação da rede de espaços verdes de utilização coletiva, numa estreita articulação e equilíbrio entre a dimensão natural e a dimensão construída/impermeável do território, criando um ambiente urbano mais resiliente, saudável e capaz de proporcionar melhor qualidade de vida à população. Neste âmbito a AP proposta é a criação de um parque ribeirinho.</p> <p>A consolidação desta rede é feita por via da criação de um parque ribeirinho (existência de uma linha de água que atravessa a ARU e em cujas margens existem pequenas galerias ripícolas e espaços agrícolas) e através da manutenção da estrutura verde já existente, com destaque para o parque de Santa Bárbara, parque do Fundo do Lugar e Parque das Festas, que, pela sua proximidade constituem desde já um pequeno corredor ecológico que importa preservar e valorizar, integrando-o nas dinâmicas urbanas e vivências da população.</p>			
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> • AP5.1. Criação do parque ribeirinho de Soito • AP5.2. Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas – ciclo urbano da água 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
	*	**	***

Cartograma de territorialização indicativa do P5:



P5. Valorização ambiental do território

--- Limite da ARU de Soito

■ AP5.1 - Parque Ribeirinho do Soito

Obs.: a "AP5.2. Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas - ciclo urbano das águas" não é territorializável

Escala

0 100 200 Metros

Fonte: Levantamento de campo (abril de 2021), a partir de bases cartográficas da CM Sabugal



AP 5.1.		Criação do parque ribeirinho de Soito							
Descrição									
<p>A presente AP visa a criação de uma nova zona de lazer multifuncional e que promova a integração entre espaço urbano e espaço natural, valorizando a linha de água que atravessa a ARU. O território alvo da presente AP corresponde ao delimitado a norte pela avenida de Santa Bárbara, a sul/poente pela rua da Meniége e a nascente pela rua dos Lameiros. Neste território encontra-se um quarteirão “verde” atravessado pela ribeira, no qual se concentram solos agrícolas, classificados como espaços agrícolas de produção (PDM).</p> <p>Projetar um parque ribeirinho no centro da ARU visa promover o equilíbrio ambiental e tornar passível de usufruto público um conjunto de espaços de elevado valor. O conceito de parque urbano que se pretende assumir é de uma área multifuncional em que se valorizem espaços de produção agrícola de cariz privado e espaços de lazer e recreio ao longo da ribeira, respeitando o ecossistema e o equilíbrio ambiental presente. A impermeabilização do solo será evitada, as espécies que possam vir a ser utilizadas, de acordo com o projeto de arquitetura paisagista, devem ser autóctones e o porte deverá permitir áreas de sombra. O mobiliário urbano a colocar, nomeadamente bancos, mesas, papeleiras e sinalética, deverá ser em materiais que respeitem o ambiente, nomeadamente proveniente de materiais reciclados e reutilizados, os percursos a criar e zonas de estadia não serão impermeabilizados.</p> <p>Em termos ambientais este será o coração da ARU, espaço de encontro e simbiose entre construção e território de suporte e em termos funcionais, preservando a sua valia agrícola, este é um espaço complementar à rede de espaços públicos de estadia e lazer (AP4.2)</p> <p>A estimativa de investimento é calculada com referência aos custos padrão para criação de espaços verdes numa área que ronda os 46 mil m², perfazendo um total estimado que poderá rondar os 1.600 mil euros.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		Proprietários Junta de Freguesia							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos -de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • <u>Fundo Ambiental</u> • Orçamento municipal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 5.2.		Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas – ciclo urbano da água							
Descrição									
<p>A presente ação visa a otimização e gestão eficiente dos recursos e infraestruturas existentes, garantindo a qualidade e a sustentabilidade dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento, no âmbito do ciclo urbano da água, concretizando-se em intervenções de reforço e modernização das redes, com evidentes ganhos ao nível da eficiência e gestão dos recursos e da qualidade do serviço prestado (em alinhamento com o Plano Estratégico de Abastecimento de Água e Saneamento de Águas Residuais 2020 – PENSAAR, que define como eixos prioritários “Melhoria da qualidade dos serviços prestados” e “Otimização e gestão eficiente dos recursos”, entre outros).</p> <p>Assim, a AP integra, no horizonte dos 10 anos, a resposta às necessidades de extensão/modernização da rede de abastecimento de água e saneamento de águas residuais.</p> <p>As intervenções preconizadas para as duas redes de infraestruturas básicas deverão ser realizadas de forma faseada e de acordo com as necessidades, em articulação com as demais intervenções no espaço público e visam a melhoria das infraestruturas e serviço prestado à população, contribuindo para a diminuição de perdas no sistema e, consequentemente, para a diminuição da pressão sobre as massas de água.</p> <p>A AP corresponde a investimentos regulares, de acordo com as necessidades. A curto prazo, prevê-se a ampliação da rede de saneamento. Esta AP é uma corresponsabilidade do município, entidade gestora das infraestruturas.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		-							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> Portugal 2030 (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) Orçamento municipal 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

P 6. PROMOÇÃO DA GESTÃO EFICIENTE DE RECURSOS			
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> Oe10: Garantir infraestruturas eficientes que assegurem a gestão e proteção de recursos Oe11: Sensibilizar e promover a adoção de comportamentos sustentáveis e boas práticas ambientais (comunidade local e atividades económicas / serviços) 		
Descrição	<p>A transição para a economia circular é uma das formas de dar resposta a diversos desafios ambientais e económicos atuais. Esta “consiste num modelo económico regenerativo e restaurador, em que os recursos (materiais, componentes, produtos, serviços) são geridos de modo a preservar o seu valor e utilidade pelo maior período de tempo possível. Desta forma, aumenta-se a produtividade dos recursos, preserva-se o capital natural bem como o capital financeiro das empresas e sociedade civil (https://economicircular.gov.pt/)”.</p> <p>O Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal (aprovado pela <i>RCM n.º 190-A/2017</i>) determina a necessidade de atuar em três níveis – macro; meso (setoriais) e micro (locais). É neste último que se enquadra o presente Projeto Estruturante que visa contribuir para a diminuição da produção de resíduos urbanos e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos mesmos, impulsionando a transição para a economia circular.</p> <p>O projeto reconhece a necessidade de reduzir substancialmente a geração de resíduos, através da prevenção, redução, reciclagem e reutilização e produtos e materiais e que, para tal, é essencial desenvolver uma sociedade mais consciente para a produção e consumo sustentável, bem como prestar informação relevante aos cidadãos, aumentar a sua consciência ambiental e realçar o seu papel na promoção de um desenvolvimento sustentável. Estes desígnios podem ser alcançados através da Educação Ambiental (AP7.2), que constitui uma ação complementar à intervenção de carácter mais físico preconizada na AP7.1. A sua implementação alinha-se com a <u>Estratégia Nacional para a Educação Ambiental</u> (ENEA 2020), em particular com o eixo temático “Tornar a economia circular / 5.2.3 — Valorização de resíduos” e complementa outras iniciativas de educação ambiental que já tem vindo a ser desenvolvidas pela autarquia, nomeadamente no domínio da <u>promoção do uso eficiente da água</u>.</p> <p>A implementação das AP que integram o presente projeto deve envolver e mobilizar toda a comunidade.</p>		
Ações prioritárias	<ul style="list-style-type: none"> AP6.1. Beneficiação da rede de RSU/ecopontos e implementação de modelos inovadores de valorização de resíduos AP6.2. Implementação de iniciativas de sensibilização ambiental e promoção da economia circular (setores doméstico e não doméstico) 		
Impacto nos Eixos Estratégicos	EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS
	*	**	***
Nota: sem territorialização – as AP abrangem toda a ARU			

AP 6.1.		Beneficiação da rede de RSU/ecopontos e implementação de modelos inovadores de valorização de resíduos							
Descrição									
<p>A presente AP visa contribuir para a diminuição dos resíduos urbanos e aumentar a eficiência no tratamento e valorização dos mesmos, bem como impulsionar a transição para a economia circular.</p> <p>Para tal, a AP integra a avaliação e consequente implementação de um conjunto articulação de intervenções:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beneficiação da rede de RSU/ecopontos • Implementação de sistema de compostagem comunitária / doméstica, incluindo instalações e/ou equipamentos ambientalmente adequados, que contribuam para a recolha seletiva de biorresíduos. • Teste de sistema PAYT (<i>pay-as-you-throw</i>): aplicando aos consumidores uma taxa variável em função da quantidade de resíduos produzidos. De acordo com o Guia técnico da ERSAAAR, estes sistemas dividem-se em duas grandes categorias: os que se baseiam na identificação do utilizador – que são apanágio dos processos de deposição coletiva na via pública – e os que se fundamentam na identificação do recipiente de deposição, saco ou contentor – compatíveis com a recolha porta-a-porta. Em ambos os casos, podem corresponder a sistemas por volume ou peso. Neste contexto, sugere-se a implementação de um projeto-piloto na ARU que, posteriormente, poderá ser alargado a outras áreas do concelho, tendo em consideração que a <i>“aplicação do princípio do poluidor-pagador pela diferenciação de sistemas de tarifação consoante a produção de resíduos através de sistemas de tipo pay-as-you-throw (PAYT) é reconhecida pelas mais-valias que apresenta em termos ambientais (enquanto estímulo para a redução da produção de resíduos e aumento da reciclagem), de equidade entre utilizadores e de equilíbrio económico-financeiro das entidades gestoras.”</i> <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade da entidade responsável pela recolha e valorização de resíduos (Resiestrela) em parceria com o Município.</p>									
Promotor		Principais entidades a envolver							
Município de Sabugal		Comunidade local							
Resiestrela		Junta de Freguesia de Soito							
Natureza do investimento		Estimativa do investimento							
Público		Até 100.000€	Entre 100.000€ e 250.000€	Entre 250.000€ e 500.000€	Entre 500.000€ e 1.000.000€	Mais de 1.000.000€			
Fonte principal de financiamento									
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio (entidades promotoras) • Portugal 2030 (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTAr +); 									
Cronograma									
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

AP 6.2.		Implementação de iniciativas de sensibilização ambiental e promoção da economia circular (setores doméstico e não doméstico)								
Descrição										
<p>A presente AP diz respeito à implementação de um Programa de Educação para a Economia Circular, visando impulsionar a alteração de comportamentos de consumo e de gestão de resíduos no sentido de ser feita a transição para a economia circular. Este programa (fortemente correlacionado com as atividades desenvolvidas no âmbito da AP 6.1) pode envolver diversas iniciativas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Campanhas de comunicação potenciando a alteração de comportamentos para a redução de desperdício e manutenção de bens e serviços • Formação e disseminação de redes de partilha de recursos, de reparação e reutilização; entre outras. <p>As atividades a desenvolver no âmbito da presente AP podem apresentar públicos-alvo diferenciados – comunidade em geral (setor doméstico) e empresas / atividades económicas, como as do comércio / restauração, indústria (setor não doméstico).</p> <p>Esta AP perspetiva-se como responsabilidade do Município.</p>										
Promotor		Principais entidades a envolver								
Município de Sabugal		Comunidade local								
Junta de Freguesia de Soito		Associações locais								
		IPSS								
Natureza do investimento		Estimativa do investimento								
Público		Até 100.000€		Entre 100.000€ e 250.000€		Entre 250.000€ e 500.000€		Entre 500.000€ e 1.000.000€		Mais de 1.000.000€
Fonte principal de financiamento										
<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio (entidades promotoras) • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • <u>Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+)</u>; Apoiar uma nova cultura ambiental, no âmbito da ENEA 2020 – <u>Produção e Consumo Sustentáveis / Proteger a vida terrestre</u> 										
Cronograma										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

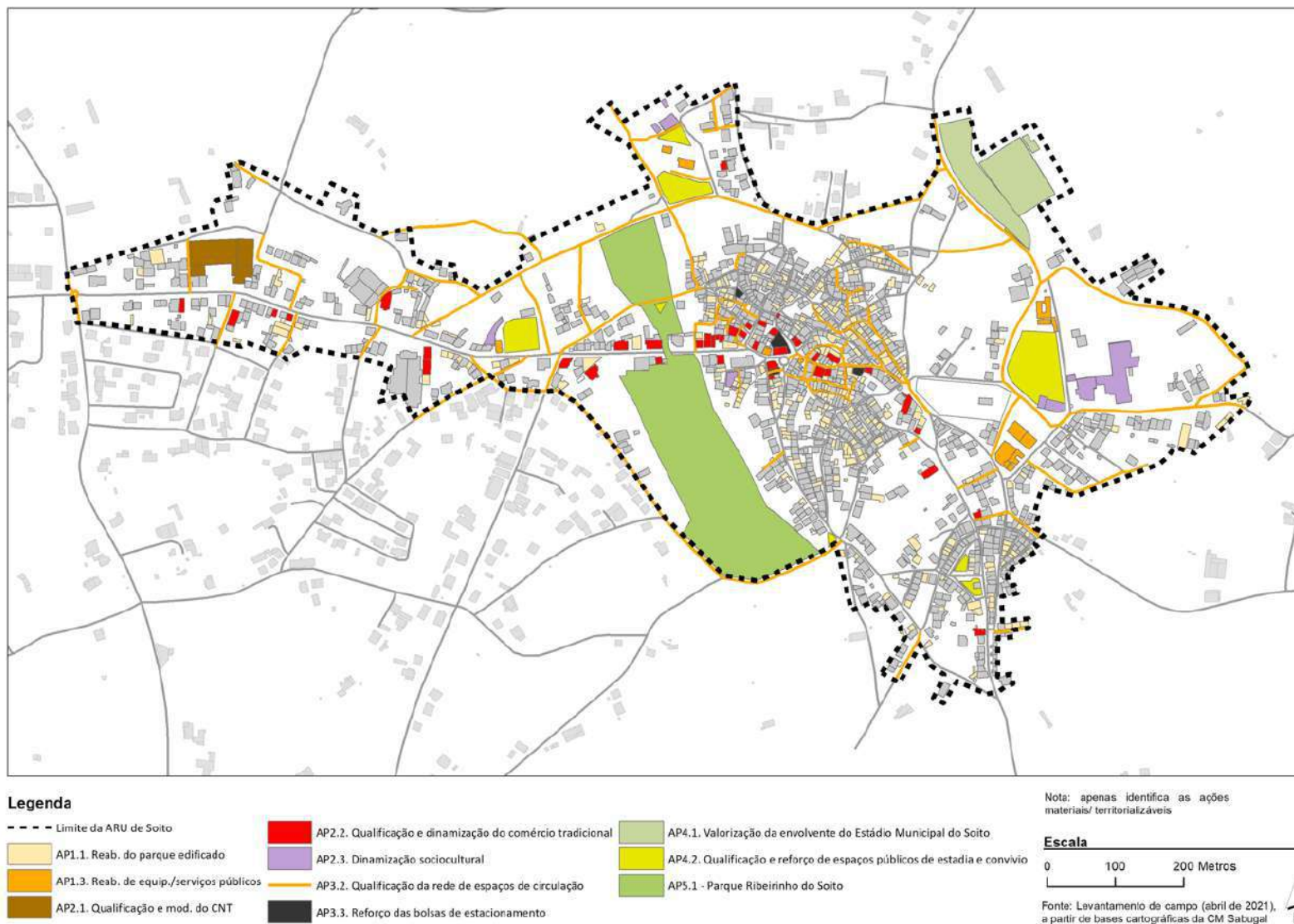


Figura 36. Síntese da territorialização das AP

5.3 Cronograma

Tabela 18. Proposta de cronograma de implementação da ORU ao longo dos 10 anos de vigência

Eixos estratégicos	Projetos estruturantes	Ações prioritárias	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
EE1. Promover a REVITALIZAÇÃO URBANA	P1. Promoção da reabilitação do edificado	AP1.1. Reabilitação do parque edificado											
		AP1.2. Capacitação para a reabilitação urbana											
		AP1.3. Reabilitação de equipamentos/serviços públicos											
	P2. Valorização de âncoras de ativação económica e cultural	AP2.1. Qualificação e modernização do CNT											
		AP 2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional											
		AP2.3. Dinamização cultural											
EE2. Reforçar a QUALIFICAÇÃO DO ESPAÇO PÚBLICO	P3. Qualificação da mobilidade urbana	AP3.1. Estudo de trânsito e circulação											
		AP3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação											
		AP3.3. Reforço das bolsas de estacionamento											
	P4. Qualificação da rede de espaços públicos de estadia e lazer	AP4.1. Valorização da envolvente do Estádio Municipal de Soito											
		AP4.2. Qualificação e reforço de espaços públicos de estadia e convívio											
		AP4.3. Reforço da conectividade digital – rede wifi											
EE3. Apostar no EQUILÍBRIO AMBIENTAL E NA EFICIÊNCIA DE RECURSOS	P5. Valorização ambiental do território	AP5.1. Criação do parque ribeirinho de Soito											
		AP5.2. Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas – ciclo urbano da água											
	P6. Promoção da gestão eficiente de recursos	AP6.1. Beneficiação da rede de RSU/ecopontos e implementação de modelos inovadores de valorização de resíduos											
		AP6.2. Implementação de iniciativas de sensibilização ambiental e promoção da economia circular (setores doméstico e não doméstico)											

5.4 Programa de investimento e financiamento

O Programa Estratégico de Reabilitação Urbana da ORU sistemática da ARU de Soito é composto por investimentos com graus de maturidade distintos, prevendo-se, por este motivo, o estabelecimento de intervalos de valores de investimentos, conforme será apresentado em cada ficha (Figura 35).

As estimativas dos valores das obras serão calculadas com base em preços médios unitários, que têm como referência projetos semelhantes, não podendo nem devendo ser considerados como valores orçamentais completos, detalhados e definitivos. O investimento estabelecido para cada ação foi definido segundo um conjunto de pressupostos, que justificam os mesmos, constituindo-se como um valor indicativo de investimento. As estimativas dos valores das obras foram calculadas com base em preços médios por m², de acordo com a categoria da intervenção (Tabela 19). Estes valores têm em conta a previsão de evolução do mercado num horizonte temporal alargado, de modo a refletir o grau de incerteza na orçamentação inerente a esta fase do processo.

Tabela 19. Categorias de intervenção e custos médios de investimento

Reabilitação do edificado	
As estimativas de valores associados à reabilitação do edificado da ARU tiveram como base níveis de intervenção distintos em função do seu estado de conservação, o qual foi identificado aquando do levantamento de campo	
Nível de intervenção	Valor de investimento de referência por área (IVA incluído)
Intervenção ligeira	150 €/m ²
Intervenção média	450 €/m ²
Intervenção profunda	700 €/m ²
Reabilitação do espaço público	
As estimativas de valores associados à reabilitação do espaço público da ARU tiveram como base níveis de intervenção distintos em função do seu estado de conservação, o qual foi identificado aquando do levantamento de campo	
Nível de intervenção	Valor de investimento de referência por área (IVA incluído)
Intervenção ligeira	30 €/m ²
Intervenção média	70 €/m ²
Intervenção profunda	100 €/m ²
Criação de espaço público/arruamentos urbanos	
70 €/m ² , por área de construção	
Criação de espaços verdes	
35 €/m ² , por área de construção	

Noutros casos são calculados valores de investimento através de uma comparação com ações idênticas já realizadas noutros locais. É o caso, nomeadamente, das ações de carácter imaterial, de implementação de programas, planos e estudos, ou das ações referentes à implementação de serviços específicos.

Excluem-se destas estimativas as componentes de elaboração dos projetos técnicos, fiscalização e imprevistos e, ainda, a aquisição ou expropriação de terrenos e imóveis para a execução das intervenções. Também não estão incluídas as demolições, que dependem de levantamentos detalhados a concretizar em sede de projeto/implementação da AP.

Tabela 20. Estimativas de investimento (intervalos) e potenciais fontes de financiamento

Projetos estruturantes	Ações prioritárias	Natureza	Estimativa	Fontes de financiamento
P1. Promoção da reabilitação do edificado	AP1.1. Reabilitação do parque edificado	Privado e Público	Mais de 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Capitais próprios • Apoios IHRU (<u>Programa 1º Direito à Habitação</u>, etc.) • Outros apoios nacionais (ex. Fundo Ambiental – Programa de Apoio a Edifícios mais Eficientes; <u>IFRRU</u>; etc.)
	AP1.2. Capacitação para a reabilitação urbana	Público	Até 100.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal
	AP1.3. Reabilitação de equipamentos/serviços públicos	Público	Entre 500.000€ e 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Capitais próprios/orçamento municipal
P2. Valorização de âncoras de ativação económica e cultural	AP2.1. Qualificação e modernização do CNT	Público	Mais de 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal
	AP 2.2. Qualificação e dinamização do comércio tradicional	Privado e Público	Entre 250.000€ e 500.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal (programa <u>Sabugal Investe</u>)
	AP2.3. Dinamização cultural	Privado e Público	Mais de 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> • Programas de Cooperação Transfronteiriça • Orçamento municipal
P3. Qualificação da mobilidade urbana	AP3.1. Estudo de trânsito e circulação	Público	Até 100.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal
	AP3.2. Qualificação da rede de espaços de circulação	Público	Mais de 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> (associado a mobilidade urbana sustentável e descarbonização)
	AP3.3. Reforço das bolsas de estacionamento	Público	Até 100.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • <u>Portugal 2030</u> e <u>Programa de Recuperação e Resiliência</u> (associado a mobilidade urbana sustentável e descarbonização)
P4. Qualificação da rede de	AP4.1. Valorização da envolvente do Estádio Municipal de Soito	Público	Entre 250.000€ e 500.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal

espaços públicos de estadia e lazer				<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> (associado à possibilidade de alargamento de intervenções de regeneração urbana a aglomerados urbanos não sede de concelho ou reforço de apoios à renovação de aldeias)
	AP4.2. Qualificação e reforço de espaços públicos de estadia e convívio	Público	Entre 250.000€ e 500.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento Municipal • <u>Portugal 2030</u> (associado à possibilidade de alargamento de intervenções de regeneração urbana a aglomerados urbanos não sede de concelho ou reforço de apoios à renovação de aldeias)
	AP4.3. Reforço da conectividade digital – rede wifi	Público	Até 100.000 €	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento municipal • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos -de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027) • <u>Wifi4EU</u>
P5. Valorização ambiental do território	AP5.1. Criação do parque ribeirinho de Soito	Público	Mais de 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos -de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • <u>Fundo Ambiental</u> • Orçamento municipal
	AP5.2. Beneficiação e modernização das infraestruturas urbanas – ciclo urbano da água	Público	Entre 500.000€ e 1.000.000€	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • Orçamento municipal
P6. Promoção da gestão eficiente de recursos	AP6.1. Beneficiação da rede de RSU/ecopontos e implementação de modelos inovadores de valorização de resíduos	Público	Até 100.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio (entidades promotoras) • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • <u>Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+)</u>;
	AP6.2. Implementação de iniciativas de sensibilização ambiental e promoção da economia circular (setores doméstico e não doméstico)	Público	Até 100.000€	<ul style="list-style-type: none"> • Orçamento próprio (entidades promotoras) • <u>Portugal 2030</u> (Programa Operacional Regional / Programas Operacionais nacionais temáticos - de acordo com arquitetura do Programa 2021-2027, no domínio da sustentabilidade / eficiência de recursos) • <u>Fundo Ambiental - Biobairros - da terra à terra; Economia Circular em Freguesias (JUNTA+)</u>; Apoiar uma nova cultura ambiental, no âmbito da ENEA 2020 – <u>Produção e Consumo Sustentáveis / Proteger a vida terrestre</u>

5.5 Modelo de gestão e execução

Conforme o disposto no Regime Jurídico de Reabilitação Urbana (RJRU), as Operações de Reabilitação Urbana devem ser coordenadas e geridas por uma entidade gestora, que poderá assumir dois tipos distintos: uma empresa do setor empresarial local ou o próprio Município.

Neste contexto, face às características da ORU proposta e aos projetos estruturantes e ações prioritárias considerados, **o Município de Sabugal assume diretamente as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana da ARU de Soito**. Complementarmente, e face ao programa de investimentos apresentado, com projetos estruturantes de iniciativa eminentemente pública, de carácter municipal, e que se pretende que alavanquem o investimento privado, a ORU apresenta um modelo de execução por iniciativa da entidade gestora.

Não obstante ser uma iniciativa do Município, o sucesso da implementação da ORU implicará uma correta articulação e corresponsabilização dos proprietários e demais titulares de direitos sobre os edifícios, de atores relevantes da ARU/ORU de Soito e de demais entidades públicas.

Pelo exposto, serão adotados mecanismos eficientes de coordenação, de articulação e de criação de complementaridades entre todos os intervenientes, tendo em vista a confluência de interesses entre as ações de iniciativa pública e as ações de iniciativa privada, e promovendo/facilitando o estabelecimento de parcerias.

Atendendo aos requisitos e exigência inerente à implementação de uma Operação de Reabilitação Urbana Sistemática, bem como ao facto de o Município assumir as funções de entidade gestora da Operação de Reabilitação Urbana, será **criada uma unidade orgânica interna flexível**, vocacionada para gerir e dar apoio/resposta aos munícipes em todos os aspetos relacionados com a reabilitação urbana, bem como para *“apreciar o procedimento simplificado de controlo prévio, nos termos da alínea a) do artigo 7.º e dos artigos 8.º e 10.º do Decreto-lei n.º 305/2009, de 23 de outubro”*.

De acordo com RJRU, esta unidade orgânica interna flexível *“deve integrar técnicos com as competências funcionais necessárias à apreciação de todo o procedimento de comunicação prévia, nomeadamente as necessárias para a análise da conformidade das operações urbanísticas com as normas legais e regulamentares aplicáveis”*. Neste caso, *“o Presidente da Câmara Municipal ou os Vereadores, se houver delegação de competências nestes, podem delegar ou subdelegar, consoante os casos, no dirigente responsável pela unidade orgânica flexível a competência para admitir ou rejeitar a comunicação prévia”*.

A implementação da ORU beneficiará da existência de uma estrutura multidisciplinar que permitirá definir e acompanhar as intervenções, numa lógica coerente e articulada, assegurando a coordenação de diferentes aspetos e especialidades com elevada complexidade técnica. Assim, a unidade orgânica interna flexível, ficará responsável por:

- Assegurar a implementação dos benefícios associados à ARU;
- Agilizar os processos de reabilitação, nomeadamente no respeitante aos procedimentos internos da autarquia;

- Promover a intervenção/participação de residentes e demais atores privados e públicos no processo de reabilitação urbana na ARU, garantindo a coerência das intervenções;
- Identificar e captar possíveis investidores;
- Criar uma base de dados dos imóveis da ARU de Soito e um sistema de gestão, que permita monitorizar os edifícios de intervenção prioritária;
- Desenvolver programas específicos de apoio à reabilitação e ao arrendamento;
- Auscultar proprietários e agentes locais;
- Divulgar e disseminar informação referente a apoios e oportunidades de financiamento para a reabilitação urbana;
- Acompanhar e monitorizar a implementação da ORU, elaborando anualmente um relatório de monitorização de operação de reabilitação em curso, o qual deve ser submetido à apreciação da Assembleia Municipal. A cada cinco anos de vigência da operação de reabilitação urbana, o relatório de avaliação da execução da operação deverá ser acompanhado, se for caso disso, de uma proposta de alteração do respetivo instrumento de programação;
- Disponibilizar, na página eletrónica do Município, os relatórios anuais de monitorização da Operação de Reabilitação Urbana em curso.

6 Quadro de benefícios fiscais e incentivos

6.1 Benefícios fiscais

A delimitação de uma ARU “*obriga à definição, pelo Município, dos benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património, designadamente o Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e o Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), nos termos da legislação aplicável*” e “*confere aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos o direito de acesso aos apoios e incentivos fiscais e financeiros à reabilitação urbana, nos termos estabelecidos na legislação aplicável, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos relativos ao património cultural*”, segundo o exposto no art.º 14º do RJRU.

Neste contexto são aplicáveis os incentivos estipulados no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF)¹⁶ associados aos impostos sobre o património, bem como no Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado¹⁷.

Nos termos da legislação atualmente em vigor, em março de 2021, são aplicáveis à ARU de Soito os benefícios fiscais que se apresentam de seguida, os quais são revistos periodicamente. Esta informação não dispensa a consulta da informação em vigor no portal da Autoridade Tributária Aduaneira:

Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões onerosas de imóveis (IMT), de acordo com o artigo 45º do EBF

*1 - Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há **mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana** beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. *Sejam **objeto de intervenções de reabilitação** de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, ou do regime excecional do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril¹⁸; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- b. *Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, **o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído** e tenha, no mínimo, um nível **bom** nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012¹⁹, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os*

¹⁶ Disponível no Portal das Finanças, através do link em:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/bf_rep/Pages/estatuto-dos-beneficios-fiscais-indice.aspx

¹⁷ Disponível no Portal das Finanças, através do link:

info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/civa_rep/Pages/codigo-do-iva-indice.aspx

¹⁸ Estabelece um regime excecional e temporário a aplicar à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que estejam afetos ou se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional (Nota: Diploma revogado pelo Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; artigo 18º - norma revogatória; “1 — É revogado o Decreto -Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, na sua redação atual.”)

¹⁹ Estabelece o regime de determinação do nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e que revoga os Decretos-Leis n.ºs 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto

requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30.º do Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto²⁰, alterado pelo Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro²¹, sem prejuízo do disposto no artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

2 - Aos imóveis que preenham os requisitos a que se refere o número anterior são aplicáveis os seguintes benefícios fiscais: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

- a. Isenção do imposto municipal sobre imóveis por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- b. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em área de reabilitação urbana, também a habitação própria e permanente; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- d. Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação a que se refere a alínea b) do n.º 1. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

3 - Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

4 - O reconhecimento da intervenção de reabilitação para efeito de aplicação do disposto no presente artigo deve ser requerido conjuntamente com a comunicação prévia ou com o pedido de licença da operação urbanística, cabendo à câmara municipal competente ou, se for o caso, à entidade gestora da reabilitação urbana comunicar esse reconhecimento ao serviço de finanças da área da situação do edifício ou fração, no prazo máximo de 20 dias a contar da data da determinação do estado de conservação

²⁰ Aprova o Sistema de Certificação Energética dos Edifícios, o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Habitação e o Regulamento de Desempenho Energético dos Edifícios de Comércio e Serviços, e transpõe a Diretiva n.º 2010/31/UE, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de maio de 2010, relativa ao desempenho energético dos edifícios (Nota: Sexta alteração no Decreto-Lei n.º 95/2019, de 18 de julho, que estabelece o regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas; “artigo 10.º Alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto; O artigo 30.º do Decreto -Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, na sua redação atual, passa a ter a seguinte redação: «Artigo 30.º [...] 1 — Os edifícios de habitação existentes estão sujeitos a requisitos de comportamento térmico quando sejam alvo de intervenção, nos termos previstos nos artigos 28.º e seguintes, e a requisitos de eficiência dos sistemas, sempre que se verifique a instalação de novos sistemas técnicos nos edifícios ou a substituição ou melhoria dos sistemas existentes, na medida em que tal seja possível do ponto de vista técnico, funcional e ou económico. 2 — [...]. 3 — [...]»)

²¹ Procede à segunda alteração ao Decreto-Lei n.º 118/2013, de 20 de agosto, relativo ao desempenho energético dos edifícios, e à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril, que estabelece um regime excecional e temporário aplicável à reabilitação de edifícios ou de frações, cuja construção tenha sido concluída há pelo menos 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana, sempre que se destinem a ser afetos total ou predominantemente ao uso habitacional

resultante das obras ou da emissão da respetiva certificação energética, se esta for posterior. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

5 - *A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação prevista na parte final do número anterior.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

6 - *A prorrogação da isenção prevista na alínea a) do n.º 2 está dependente de deliberação da assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal, nos termos do n.º 2 do artigo 16.º do Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais, sendo o respetivo reconhecimento efetuado pela câmara municipal nos termos do n.º 4 do presente artigo.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29/12)

7 - *O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável.*

Imposto sobre o sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS), de acordo com os números 4, 5 e 7 do artigo 71.º do EBF

*(...) 4 - São **dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500€, 30% dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:***

- a. Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação; ou*
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU²²), que sejam objeto de reabilitação.*

*5 - **As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributadas à taxa autónoma de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis situados em áreas de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

*7 - **Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5%, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:*** (Renumerado pela Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro, anterior n.º 6):

- a. Imóveis situados em área de reabilitação urbana, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;*
- b. Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.”*

²² Lei nº6/2006, que aprova o NRAU

Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS) – Fundos de investimento imobiliário, de acordo com os números 1, 2, 3 e 21 do artigo 71.º do EBF

1 – Ficam **isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário** que operem de acordo com a legislação nacional desde que construídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e **pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas nas áreas de reabilitação urbana** (Redação da Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro).

2 – Os **rendimentos respeitantes a unidades de participação dos fundos de investimento** referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, **são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%**, exceto quando os titulares dos rendimentos sejam entidades isentas quanto aos rendimentos de capitais ou entidades não residentes sem estabelecimento estável em território português ao qual os rendimentos sejam imputáveis, excluindo:

- a. As entidades que sejam residentes em país, território ou região sujeito a um regime fiscal claramente mais favorável, constante de lista aprovada por portaria do Ministro das Finanças;
- b. As entidades não residentes detidas, direta ou indiretamente, em mais de 25% por entidades residentes.

3 – O saldo positivo entre as mais-valias e as menos-valias resultantes da alienação de unidades de participação nos fundos de investimento referidos no n.º 1 é tributado à taxa de 10 % quando os titulares sejam entidades não residentes a que não seja aplicável a isenção prevista no artigo 27.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais ou sujeitos passivos de IRS residentes em território português que obtenham os rendimentos fora do âmbito de uma atividade comercial, industrial ou agrícola e não optem pelo respetivo englobamento.

21 - Os incentivos fiscais consagrados no n.º 1, 2 e 3 são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de dezembro de 2020. (Redação do Decreto de Retificação n.º 6/2019, de 1 de março)

23 - Para efeitos do presente artigo, considera-se:

- a. 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições: (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - i. Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - ii. Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

- b. *'Área de reabilitação urbana' a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro; (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*
- c. *'Estado de conservação' o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)*

Imposto sobre o Valor Acrescentado, de acordo com a Lista I – Bens e serviços sujeitos a taxa reduzida, do Código do IVA

Aplicação da taxa reduzida (6%) nas seguintes situações:

2.23 Empreitadas de reabilitação urbana realizadas em imóveis ou espaços públicos localizados em áreas de reabilitação urbana delimitadas nos termos legais, ou no âmbito de operações de requalificação e reabilitação de reconhecido interesse público nacional. (Redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro)

2.24 Empreitadas de reabilitação de imóveis, que independentemente da localização, sejam contratadas diretamente para o Fundo Nacional de Reabilitação do Edificado (FNRE) pela sua sociedade gestora, ou pelo Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, I.P. (IHRU, I.P.), bem como as que sejam realizadas no âmbito de regimes especiais de apoio financeiro ou fiscal à reabilitação de edifícios ou ao abrigo de programas apoiados financeiramente pelo IHRU, I.P. (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

6.2 Outros benefícios e incentivos municipais

Além do quadro de benefícios fiscais apresentado, o Município do Sabugal disponibilizará o seguinte incentivo:

Taxas administrativas

- Isenção de pagamento das taxas administrativas cobradas pela Câmara Municipal do Sabugal, no âmbito dos processos relativos a ações de reabilitação em edifícios abrangidos pela Área de Reabilitação Urbana

6.3 Majorações para prédios urbanos degradados

De acordo com o exposto no artigo 112º (pontos 6 a 8), do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis (Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de novembro, na sua redação atual²³), o Município pode majorar ou minorar a taxa de IMI a aplicar aos imóveis localizados em ARU delimitadas:

6 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais, correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias, que sejam objeto de operações de reabilitação urbana ou combate à desertificação, e majorar ou minorar até 30% a taxa que vigorar para o ano a que respeita o imposto. (anterior n.º95)

7 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem definir áreas territoriais correspondentes a freguesias ou zonas delimitadas de freguesias e fixar uma redução até 20% da taxa que vigorar no ano a que respeita o imposto a aplicar aos prédios urbanos arrendados, que pode ser cumulativa com a definida no número anterior. (anterior n.º96)

8 - Os municípios, mediante deliberação da assembleia municipal, podem majorar até 30% a taxa aplicável a prédios urbanos degradados, considerando-se como tais os que, face ao seu estado de conservação, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens. (anterior n.º97)

Complementarmente, este diploma legal estabelece, no artigo 112º:

3 - Salvo quanto aos prédios abrangidos pela alínea b) do n.º 2 do artigo 11.º, as taxas previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1 são elevadas, anualmente, ao triplo nos casos: (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

- a) De prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas, como tal definidos em diploma próprio;* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)
- b) Prédios urbanos parcialmente devolutos, incidindo o agravamento da taxa, no caso dos prédios não constituídos em propriedade horizontal, apenas sobre a parte do valor patrimonial tributário correspondente às partes devolutas.* (Redação da Lei n.º 119/2019, de 18 de setembro)

²³ Disponível no Portal das Finanças em: <https://tinyurl.com/y4qwtmjy>

16 - A identificação dos prédios ou frações autónomas devolutos, os prédios em ruínas e os terrenos para construção referidos no artigo 112.º-B deve ser comunicada pelos municípios à Autoridade Tributária e Aduaneira, por transmissão eletrónica de dados, nos termos e prazos referidos no n.º 14 e divulgada por estes no respetivo sítio na Internet, bem como no boletim municipal, quando este exista. (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março)

Para efeitos de apoio à reabilitação do edificado e intervenção, em complemento aos benefícios fiscais e incentivos propostos e que deverão ser definidos em detalhe através de regulamento municipal, os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenções de reabilitação na ARU de Soito podem recorrer aos instrumentos de apoio que se sistematizam no ponto seguinte do presente Relatório.

6.4 Outros apoios disponíveis para a reabilitação urbana

Em complemento aos benefícios fiscais decorrentes da delimitação de uma ARU e dos apoios municipais que possam vir a ser concedidos, através de regulamento municipal (conforme apresentado nos pontos anteriores), os proprietários de imóveis que pretendam realizar intervenções de reabilitação podem recorrer aos instrumentos de apoio que se apresentam de seguida.

1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação

O 1.º Direito - Programa de Apoio ao Acesso à Habitação, visa apoiar a promoção de soluções habitacionais para pessoas que vivem em condições habitacionais indignas e que não dispõem de capacidade financeira para suportar o custo do acesso a uma habitação adequada.

O Programa assenta numa dinâmica promocional predominantemente dirigida à reabilitação do edificado e ao arrendamento. Aposta também em abordagens integradas e participativas que promovam a inclusão social e territorial, mediante a cooperação entre políticas e organismos setoriais, entre as administrações central, regional e local e entre os setores público, privado e cooperativo.

Em termos operacionais as famílias apresentam os pedidos de apoio habitacional junto do Município:

- O Município avalia os pedidos de apoio das famílias no quadro da sua estratégia local de habitação (obrigatória para que qualquer pessoa ou entidade possa aceder a este programa), podendo optar por atribuir habitação municipal, por integrar os pedidos na sua candidatura, ou por fazer seguir os pedidos como candidaturas autónomas;
- O Município envia ao IHRU a sua candidatura, bem como as de outras entidades ou de famílias, que lhe mereçam parecer favorável;
- O IHRU analisa as candidaturas, podendo solicitar informação adicional, ou aconselhar alterações para as clarificar ou aperfeiçoar;
- Os beneficiários das candidaturas aprovadas e o IHRU celebram um acordo de financiamento ou colaboração no quadro do programa 1.º Direito.

Mais informação pode ser consultada em: <https://tinyurl.com/zdc8xdw6>

Instrumento Financeiro para Reabilitação e Revitalização Urbana (IFRRU 2020)

O IFRRU 2020, constituído através da RCM n.º 52-A/2015, de 23 de julho, é um veículo preferencial para maximizar a aplicação dos fundos comunitários disponibilizados pelo Portugal 2020 e pelos respetivos programas operacionais temáticos e regionais, para o período 2014-2020, nos domínios da regeneração e revitalização urbana.

O IFRRU 2020 assenta em dois planos de intervenção, em que as funções de gestão e de acompanhamento do instrumento financeiro são cometidas a uma estrutura de missão, a funcionar junto do IHRU, e as funções de apreciação e aprovação da política de investimento e do programa de ação do instrumento

financeiro em causa, entre outras medidas, são asseguradas por um Comité de Investimento. Corresponde a um instrumento financeiro, operacionalizado via empréstimo bancário ou garantias e bonificação das comissões de garantia.

O IFRRU 2020 disponibiliza empréstimos em condições mais favoráveis face às do mercado, para a reabilitação integral de edifícios, destinados à habitação ou a outras atividades, incluindo as soluções integradas de eficiência energética mais adequadas no âmbito dessa reabilitação. Num único pedido de financiamento, o candidato pode apresentar o seu projeto de investimento como um todo, reunindo as componentes da reabilitação urbana e as componentes de eficiência energética.

Encontra-se aberto, em contínuo, o Aviso para apresentação de candidaturas ao IFRRU 2020.

Mais informação pode ser consultada em: <https://ifrru.ihru.pt>

Reabilitar para Arrendar – Habitação Acessível

O programa "**Reabilitar para Arrendar - Habitação Acessível**" tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios com idade igual ou superior a 30 anos, que após reabilitação deverão destinar-se predominantemente a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada.

Este programa tem uma dotação inicial de 50 milhões de euros, contando com o apoio financeiro do Banco Europeu de Investimento e do Banco de Desenvolvimento do Conselho da Europa.

Podem candidatar-se a este programa pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes sobre os mesmos que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra no âmbito de contratos de empreitada. Os promotores devem ainda ter a sua situação tributária e contributiva devidamente regularizada, ou objeto de acordo de regularização, e não estarem em incumprimento perante o IHRU.

Mais informação pode ser consultada em: <https://tinyurl.com/yfnmdz9j>

Casa Eficiente 2020

O Programa "**Casa Eficiente 2020**" visa conceder empréstimo em condições favoráveis a operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental dos edifícios de habitação particular, com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos. As intervenções poderão incidir no envelope do edifício e nos seus sistemas.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios. Os prédios podem localizar-se em qualquer ponto do território nacional. As operações podem incidir nas partes privadas ou nas partes comuns.

O Programa é promovido pelo Estado Português e dinamizado pela CPCI – Confederação Portuguesa da Construção e do Imobiliário. A sua execução conta com o apoio técnico da APA - Agência Portuguesa do Ambiente, da EPAL – Empresa Portuguesa das Águas Livres e da ADENE – Agência para a Energia. O Programa é cofinanciado pelo Banco Europeu de Investimentos (BEI) e pelos Bancos Comerciais aderentes.

Mais informação pode ser consultada em: casaeficiente2020.pt/ e <https://tinyurl.com/6rn3cyjf>

Fundo Nacional para a Reabilitação do Edificado

Trata-se de um instrumento no âmbito da política urbana e de habitação, criado através da [RCM n.º 48/2016](#), de 1 de setembro, que visa dar uma resposta integrada a um conjunto alargado de objetivos, designadamente: (a) promover a reabilitação de edifícios e a regeneração urbana; (b) combater o despovoamento dos centros urbanos e promover o acesso à habitação, em particular pela classe média; (c) dinamizar o setor do arrendamento acessível para habitação permanente; (d) apoiar o comércio local, em particular o tradicional; (e) apoiar a retoma do setor da construção, a criação de emprego e a sua para a reabilitação.

É um fundo especial de investimento imobiliário fechado, de subscrição particular e de duração indeterminada, regulado pela [Lei nº 16/2015](#), de 24 de fevereiro, orientado para o desenvolvimento e a concretização de projetos de reabilitação de imóveis para a promoção do arrendamento, em especial o habitacional, tendo em vista a regeneração urbana e o repovoamento dos centros urbanos, pretendendo alcançar, numa perspetiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente do investimento.

Este instrumento permite aos participantes que nele integrem os seus imóveis promover a reabilitação dos mesmos e obter rendimentos sem aumentar os seus níveis de endividamento, podendo ser acordada a reaquisição do imóvel após a rentabilização do investimento efetuado. Podem participar as entidades públicas do Estado, os Municípios, as entidades do terceiro setor, e as entidades privadas (incluindo pessoas singulares).

Mais informação pode ser consultada em: <https://fundiestamo.com/fundofnre/>

7 Operacionalização da ORU

7.1 Critérios de acesso aos benefícios fiscais

O artigo 71.º do EBF, relativo aos incentivos à reabilitação urbana, elenca os benefícios que podem ser concedidos e determina o acesso aos mesmos. No respeitante aos benefícios elencados no número 4 do referido artigo, referentes ao IRS, nos números 18 e 19 é explicitado que:

*18 – Os encargos a que se refere o n.º 4 **devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos.*** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 17.)

*19 - As entidades mencionadas no número anterior **devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior.*** (Redação da Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março; anterior n.º 18.)

Complementarmente, o número 23, esclarece ainda que, para efeitos de aplicação do Artigo 71.º, se considera:

- a. *“Ações de reabilitação”, as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - i. *Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
 - ii. ***Um nível de conservação mínimo ‘bom’ em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente*** (Redação da Lei n.º 2/2020, de 31 de março, que aprova o Orçamento de Estado para 2020)
- b. *‘Área de reabilitação urbana’ a área territorialmente delimitada nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro;* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)
- c. *‘Estado de conservação’ o estado do edifício ou da habitação determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro.* (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

No número 24 do referido artigo 71.º do EBF é estabelecido o procedimento a adotar:

*“A **comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da câmara municipal** ou de outra entidade legalmente habilitada para gerir um programa de reabilitação urbana para a área da localização do imóvel, **incumbendo-lhes certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação, sem prejuízo do disposto na sublinha ii) da alínea a) do número anterior.*** (Redação da Lei n.º 114/2017, de 29 de dezembro)

A determinação do estado dos imóveis/nível de conservação dos prédios urbanos ou frações autónomas, arrendados ou não, para os efeitos previstos em matéria de arrendamento urbano, de reabilitação urbana e de conservação do edificado, e respetivo quadro de responsabilidades e procedimentos encontram-se estabelecidos no Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro. O artigo 5.º do referido diploma define os níveis de conservação de um prédio urbano ou de uma fração autónoma, a saber: 5 – Excelente, 4 – Bom, 3 – Médio, 2 – Mau e 1 – Péssimo. No respeitante à avaliação do nível de conservação, esta é regulamentada pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que aprova a ficha de avaliação²⁴, a qual integra os elementos do locado, relevantes para a determinação do nível de conservação.

Instrução do processo

Os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações, compreendidos na área delimitada, na qual se aplica a ORU, para poderem beneficiar dos apoios e incentivos definidos, devem proceder à instrução do processo do imóvel a reabilitar.

O processo inicia-se junto dos serviços municipais com o pedido de vistoria para a avaliação do estado de conservação do imóvel e elaboração do respetivo relatório técnico. É da competência da Câmara Municipal do Sabugal o procedimento de vistorias e aprovação da concessão dos benefícios fiscais, após a boa conclusão das obras. A comprovação do início e da conclusão das ações de reabilitação é da competência da Câmara Municipal, incumbindo-lhe certificar o estado dos imóveis, antes e após as obras compreendidas na ação de reabilitação e determinar assim a legitimidade de acesso aos benefícios estabelecidos.

Para efeitos de atribuição dos benefícios fiscais identificados e quando os mesmos forem solicitados por motivos de realização de obras de reabilitação, os interessados devem facultar à Câmara Municipal prova de titularidade do imóvel (registo predial e matriz) e limites cadastrais do mesmo, bem como todos os documentos necessários, comprovativos da ação de reabilitação realizada.

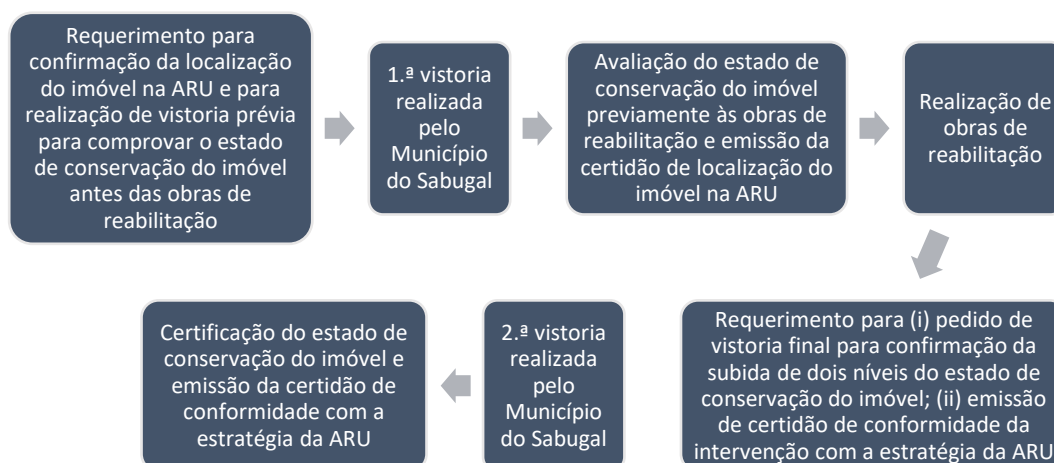


Figura 37. Esquema de procedimento para acesso aos benefícios fiscais

²⁴ www.portaldahabitacao.pt/opencms/export/sites/nrau/pt/nrau/docs/FichaAvaliacao.pdf

7.2 Condições para a aplicação dos instrumentos de execução de reabilitação urbana

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana prevê igualmente um conjunto de prerrogativas e instrumentos de execução de política urbanística, que visam agilizar os procedimentos de reabilitação dos edifícios, designadamente:

Obrigação de reabilitar e obras coercivas (Artigo 55º):

Caso seja atribuído a um edifício ou fração um nível de conservação 1 ou 2, a entidade gestora pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, determinando a realização e o prazo para a conclusão das obras ou trabalhos necessários à restituição das suas características de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, de acordo com critérios de necessidade, adequação e proporcionalidade.

Quando o proprietário, incumprindo a obrigação de reabilitar, não iniciar as operações urbanísticas compreendidas na ação de reabilitação que foi determinada, ou não as concluir dentro dos prazos que para o efeito sejam fixados, **pode a entidade gestora tomar posse administrativa dos edifícios ou frações para dar execução imediata às obras determinadas**, aplicando-se o disposto nos artigos 107.º e 108.º do RJUE.

No âmbito de operações de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora pode, em alternativa à aplicação do regime de obras coercivas previsto no número anterior e na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, recorrer aos **regimes de expropriação ou de venda forçada** previstos nos artigos 61.º e 62.º.

Empreitada única (Artigo 56º):

A entidade gestora de uma operação de reabilitação urbana pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única.

Salvo oposição dos proprietários, a entidade gestora, em representação daqueles, contrata e gere a empreitada única, a qual pode incluir a elaboração do projeto e a sua execução, podendo igualmente constituir parte de um contrato de reabilitação.

No caso de os proprietários se oporem à representação pela entidade gestora, devem contratar com aquela as obrigações a que ficam adstritos no processo de reabilitação urbana, designadamente quanto à fixação de prazos para efeitos de licenciamento ou comunicação prévia e para execução das obras.

Demolição de edifícios (Artigo 57º):

A entidade gestora pode ordenar a demolição de edifícios aos quais falem os requisitos de segurança e salubridade indispensáveis ao fim a que se destinam e cuja reabilitação seja técnica ou economicamente inviável.

Aplica-se à demolição de edifícios, com as necessárias adaptações, o regime estabelecido nos artigos 89.º a 92.º do RJUE.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, não pode ser efetuada a sua demolição total ou parcial sem prévia e expressa autorização da administração do património cultural competente, aplicando-se, com as devidas adaptações, as regras constantes do artigo 49.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

A aplicação do regime de demolição regulado nos números anteriores não prejudica, caso se trate de imóvel arrendado, a aplicação do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Direito de preferência (Artigo 58º):

A entidade gestora tem preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Tratando-se de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção, o direito de preferência da entidade gestora não prevalece contra os direitos de preferência previstos no n.º 1 do artigo 37.º da Lei n.º 107/2001, de 8 de setembro.

O direito de preferência apenas pode ser exercido caso a entidade gestora entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da operação de reabilitação urbana, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

O direito de preferência exerce-se nos termos previstos no RJIGT, para o exercício do direito de preferência do Município sobre terrenos ou edifícios situados nas áreas do plano com execução programada, podendo ser exercido com a declaração de não aceitação do preço convencionado.

Nos casos previstos na parte final do número anterior, assiste às partes do contrato, primeiro ao vendedor e depois ao comprador:

- O direito de reversão do bem quando não seja promovida a intervenção constante da declaração de preferência, aplicando -se o disposto no Código das Expropriações, com as devidas adaptações;
- O direito de preferência na primeira alienação do bem.

Arrendamento forçado (Artigo 59º):

Após a conclusão das obras realizadas pela entidade gestora nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 55.º, se o proprietário, no prazo máximo de quatro meses, não proceder ao ressarcimento integral das despesas incorridas pela entidade gestora, ou não der de arrendamento o edifício ou fração por um prazo mínimo de cinco anos afetando as rendas ao ressarcimento daquelas despesas, pode a entidade gestora arrendá-lo, mediante concurso público, igualmente por um prazo de cinco anos, renovável nos termos do artigo 1096.º do Código Civil.

O arrendamento previsto neste artigo não afasta o disposto no n.º 3 do artigo 73.º.

É correspondentemente aplicável à relação entre os titulares dos contratos de arrendamento e a entidade gestora o disposto no artigo 18.º do Decreto-Lei n.º 157/2006, de 8 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n.º 306/2009, de 23 de outubro.

Servidões (Artigo 60º):

Podem ser constituídas as servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção.

A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações, pelo disposto no artigo seguinte.

Expropriação (Artigo 61º):

Na estrita medida em que tal seja necessário, adequado e proporcional, atendendo aos interesses públicos e privados em presença, podem ser expropriados os terrenos, os edifícios e as frações que sejam necessários à execução da operação de reabilitação urbana.

A entidade gestora pode ainda promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações se os respetivos proprietários não cumprirem a obrigação de promover a sua reabilitação, na sequência de notificação emitida nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos ordenados.

A expropriação por utilidade pública inerente à execução da operação de reabilitação urbana rege -se pelo disposto no Código das Expropriações, com as seguintes especificidades:

- A competência para a emissão da resolução de expropriar é da entidade gestora;
- A competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar é da câmara municipal ou do órgão executivo da entidade gestora, consoante tenha havido ou não delegação do poder de expropriação;
- As expropriações abrangidas pelo presente artigo possuem carácter urgente.

No caso de a expropriação se destinar a permitir a reabilitação de imóveis para a sua colocação no mercado, os expropriados têm direito de preferência sobre a alienação dos mesmos, mesmo que não haja perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado.

No caso da existência de mais que um expropriado a querer exercer a preferência, abre-se licitação entre eles, revertendo a diferença entre o preço inicial e o preço final para os expropriados, na proporção das respetivas indemnizações.

Venda forçada (Artigo 62º):

Se os proprietários não cumprirem a obrigação de reabilitar nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 55.º, ou responderem à respetiva notificação alegando que não podem ou não querem realizar as obras e trabalhos indicados, a entidade gestora pode, em alternativa à expropriação a que se alude no n.º 2 do artigo anterior, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública a quem oferecer melhor preço e se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da arrematação.

Caso haja que proceder à venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, apenas podem ser objeto de venda forçada as frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar, financiando -se as obras do imóvel com a venda forçada destas e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais.

A entidade gestora e o Município dispõem de direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

Para efeitos do disposto no n.º 1, a entidade gestora emite uma resolução de promoção de venda forçada, a qual deve ser fundamentada e notificada nos termos previstos no Código das Expropriações para a resolução de expropriar e requerimento da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações, devendo sempre indicar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

Ao proprietário assiste o direito de alienar o edifício ou fração em causa a terceiro no prazo previsto no n.º 5 do artigo 11.º do Código das Expropriações, bem como o de dizer o que se lhe oferecer sobre a proposta de valor base apresentada, no mesmo prazo, podendo apresentar contraproposta fundamentada em relatório elaborado por perito da sua escolha.

Para efeitos do exercício do direito de alienação do bem, nos termos do número anterior:

- O proprietário informa a entidade gestora da intenção de alienação e, antes de esta ocorrer, da identidade do possível adquirente;
- A entidade gestora deve, no prazo de cinco dias contados a partir da receção da informação prevista na parte final da alínea anterior, notificar o possível adquirente da obrigação de reabilitação do edifício ou fração e do regime aplicável nos termos do presente decreto-lei;
- A alienação do bem só pode ocorrer após o possível adquirente ter sido notificado nos termos da alínea anterior.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 com um valor superior ao valor base do edifício ou fração resultante da avaliação, é aplicável o disposto nos números 2 a 5 do artigo seguinte, passando o valor base da venda em hasta pública a ser o valor fixado nos termos das referidas disposições.

A entidade gestora pode decidir iniciar o procedimento de venda em hasta pública, quando o proprietário estiver de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não apresentar contraproposta nos termos previstos no n.º 5.

A decisão de início do procedimento de venda em hasta pública é:

- Notificada ao interessado, nos termos previstos no Código das Expropriações para a notificação da declaração de utilidade pública, com as devidas adaptações;
- Publicitada, nos termos previstos no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, para a venda de imóveis do Estado e dos institutos públicos em hasta pública, com as devidas adaptações.

A venda em hasta pública referida no n.º 8 segue o procedimento previsto nos artigos 88.º e seguintes do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, alterado pelas Leis nº 55-A/2010, de 31 de dezembro, e 64-B/2011, de 30 de dezembro, com as devidas adaptações.

A aquisição do bem em hasta pública, ao abrigo do disposto no presente artigo:

- É titulada pelo auto de arrematação, que constitui título bastante para a inscrição da aquisição em favor do adjudicatário no registo predial;
- Obriga à inscrição, no registo predial, de um ónus de não alienação e oneração, que apenas pode ser cancelado através da exibição de certidão passada pela entidade gestora que ateste a conclusão das obras.

Se o arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, não começar a reabilitação do edifício ou fração no prazo de seis meses contado da arrematação ou da aquisição, ou, começando-a, não a concluir no prazo estabelecido:

- A entidade gestora deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada, dando-se conhecimento da decisão ao primitivo proprietário;
- O arrematante ou o adquirente, nos termos do n.º 5, inadimplente não tem direito a receber um valor que exceda o montante que haja despendido na aquisição do edifício ou fração em causa, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário.

Se, em qualquer das vendas em hasta pública, não comparecer licitante que arremate, a entidade gestora paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, contado da data da realização da hasta pública, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.

Determinação do montante pecuniário a entregar ao proprietário em caso de venda forçada (Artigo 63.º):

Nos casos em que o proprietário esteja de acordo com o valor proposto pela entidade gestora ou não tenha apresentado contraproposta nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, a entidade gestora entrega-lhe o produto da hasta pública, terminado o respetivo procedimento.

Caso o proprietário tenha apresentado contraproposta, nos termos previstos no n.º 5 do artigo anterior, com um valor superior à proposta de valor base apresentada pela entidade gestora, esta promove uma tentativa de acordo sobre o valor base da venda em hasta pública, nos termos previstos no Código das Expropriações para a expropriação amigável, com as necessárias adaptações.

Na falta de acordo, nos termos do número anterior, é aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no Código das Expropriações para a expropriação litigiosa, designadamente sobre a arbitragem, a designação de árbitros, a arguição de irregularidades e o recurso da decisão arbitral.

Os prazos reportados no Código das Expropriações à declaração de utilidade pública consideram -se reportados à resolução de promoção da venda forçada, prevista no n.º 4 do artigo anterior.

O proprietário beneficia, relativamente ao valor do bem sujeito a venda forçada, de todas as garantias conferidas ao expropriado, pelo Código das Expropriações, relativamente à justa indemnização, designadamente quanto às formas de pagamento, pagamento dos respetivos juros e atribuição desse valor aos interessados, com as necessárias adaptações.

Fixado o valor base da venda, nos termos dos números anteriores, a entidade gestora pode iniciar o procedimento de venda em hasta pública e, findo este, entrega o produto da venda ao proprietário.

O início das obras de reabilitação do bem não pode ocorrer antes da realização da vistoria *ad perpetuam rei memoriam*, nos termos previstos no Código das Expropriações, com as necessárias adaptações.

Reestruturação da propriedade (Artigo 64º):

A entidade gestora da operação de reabilitação urbana pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da operação de reabilitação urbana, ao abrigo do disposto no artigo 61.º, designadamente:

- As faixas adjacentes contínuas, com a profundidade prevista nos planos municipais de ordenamento do território, destinadas a edificações e suas dependências, nos casos de abertura, alargamento ou regularização de ruas, praças, jardins e outros lugares públicos;
- Os terrenos que, após as obras que justifiquem o seu aproveitamento urbano, não sejam assim aproveitados, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação que, para esse fim, seja feita ao respetivo proprietário;
- Os terrenos destinados a construção, adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos, quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, não o fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- Os prédios urbanos que devam ser reconstruídos ou remodelados, em razão das suas pequenas dimensões, posição fora do alinhamento ou más condições de salubridade, segurança ou estética, quando o proprietário não der cumprimento, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses, à notificação que, para esse fim, lhe seja feita.

Os prazos a que se referem as alíneas b), c) e d) do número anterior são suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou de comunicação prévia, sempre que estes procedimentos sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

Nos procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou que um terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da propriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes, bem como de, relativamente aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu carácter urgente.

8 Anexos

Os anexos constam de pasta “R03_PERU_Soito_Anexos”²⁵ que contem as seguintes subpastas e ficheiros:

- O1_Limte_ARU
 - Pasta “Plantas”, com ficheiros .pdf
 - i. Anexo01_Planta_limites_ARU_orto
 - ii. Anexo02_Planta_limites_ARU_base_carto
 - iii. Anexo03_Planta_limites_ARU_solo_urbano
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Limite da ARU Soito (limite_ARU_soito.shp)
- O2_Caraterização_ARU
 - Pasta “Excel”, com ficheiros em formato .xls:
 - i. Excel “BD_Edificado_soito” (contem a base de dados do edificado)
 - ii. Excel “levantamento_EP” (contem a base de dados do espaço público)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp:
 - i. Edificado (levantamento_edificado.shp)
 - ii. Espaço público (levantamento_EP.shp)
 - iii. Limite das secções de levantamento (limites_zonas_levantamento.shp)
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros .jpeg (com os cartogramas de caracterização da ARU e UH, apresentados no relatório)
 - Pasta “fotos_levantamento” (imagens do levantamento, organizadas por secção e indexadas aos excel das bases de dados)
- O3_Territorialização_AP
 - Pasta “Cartogramas”, com ficheiros em formato .jpeg (contem a territorialização das AP, por projeto estruturante)
 - Pasta “Shapefiles”, com ficheiros em formato .shp (contem as shapefiles das AP territorializáveis)

²⁵ Pasta virtual: <https://drive.google.com/drive/folders/1p9sw29ZHb4JUjrkCr0v46jN9INfkSnn5?usp=sharing>



MUNICÍPIO
DO
SABUGAL