



OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DA PORTO ROQUE



OUTUBRO 2018

PROGRAMA ESTRATÉGICO DE REABILITAÇÃO URBANA

OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA DE PORTO ROQUE

CÂMARA MUNICIPAL DE MARVÃO



1	Notas iniciais	4
	1.1 Introdução	7
	1.2 Conceitos de Reabilitação Urbana	16
2	Enquadramento legal e opção tipológica	24
3	Enquadramento	32
	3.1 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	37
	3.2 História e Valor Patrimonial de Porto Roque	49
	3.3 Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU	56
4	Análise e caracterização do edificado e espaço público	66
	4.1 Metodologia.....	69
	4.2 Edificado	74
	4.2.1 Número de pisos	74
	4.2.2 Tipo de ocupação	76
	4.2.3 Usos	78
	4.2.4 Estado de conservação do edificado	80
	4.3 Espaço Público	83
5	Visão estratégica para Porto Roque	91
	5.1 Estratégia	94
	5.2 Objetivos específicos	102
	Programa de execução das intervenções prioritárias.....	107
	7.1 Referências de estratégia espacial	110
	7.2 Medidas complementares sustentáveis.....	115
	7.2.1 Eficiência energética	115
	7.2.2 Mobilidade suave	121
	7.2.3 Economia circular	123

ÍNDICE

7.2.4 Turismo	129
7.3 Ações de iniciativa pública	132
7.3.1 Ações extensivas	302
7.4 Planta síntese	311
7 Proposta de operacionalização da estratégia de reabilitação urbana	139
8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	209
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	213
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	218
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	227
Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	233
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo	237
Jessica e IFRRU	239
Incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	243
8 8.4 Instrumentos de execução	245
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	259
Siglas e Glossário	366
Bibliografia	376

1 | NOTAS INICIAIS



1.1 Introdução	7
1.2 Conceitos de Reabilitação Urbana	7

1 | NOTAS INICIAIS

1.1 | Introdução

Os aglomerados urbanos e particularmente os seus núcleos históricos, têm vindo a ser entendidos cada vez mais enquanto “motores de economia”, espaços de inovação, de competitividade, cooperação e de cidadania.

Não obstante, cada vez mais, se tomar consciência da importância do centro como possibilidade de desenvolvimento territorial, este é também, atualmente, palco de diversos e complexos estrangimentos, tais como a degradação física e a despovoamento.

Assiste-se a uma progressiva degradação das estruturas urbanas decorrente do seu envelhecimento natural, da falta de manutenção e ajustamento ao crescimento dos aglomerados e alteração dos modos atuais de vida e subcarga de usos.

Deste reconhecimento urge a necessidade de diluir este tipo de problemas ou preferencialmente, sempre que possível, procurar resolvê-los na totalidade. Assim, as políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, estão atualmente na base da construção de novos modelos de intervenção urbanística, mais coesos e integradores.

No caso de Porto Roque, a Câmara Municipal de Marvão tem vindo a atuar no sentido de minimizar estes problemas de degradação, apostando de forma sistemática no melhoramento do seu ambiente urbano e regeneração do seu centro urbano, através da implementação de intervenções pontuais nos espaços públicos.

Há, portanto, a consciência da importância em regenerar os tecidos urbanos existentes, e neste contexto a autarquia assume um papel fundamental de impulsionador e mediador de



um conjunto de ações de melhoria de áreas que se manifestem fisicamente mais obsoletas e degradadas, tanto física como socialmente, carecendo, por isso, de intervenções de diversas escalas.

A ORU – Operação de Reabilitação Urbana – surge assim como conjunto articulado de intervenções que visam a reabilitação urbana da área definida em ARU. No caso de Porto Roque, a ORU dirige-se não só ao parque edificado, mas também à qualificação de infraestruturas, equipamentos, intervenções no âmbito dos espaços públicos de utilização coletiva, espaços verdes, etc., e por isso é enquadrada por um Programa Estratégico de Reabilitação Urbana – PERU.

“É preciso lutar contra as formas urbanas ambientalmente incorretas, mas é preciso também ordenar as cidades de baixa densidade de forma a torná-la compatível com as exigências do desenvolvimento sustentável.” (Ascher)

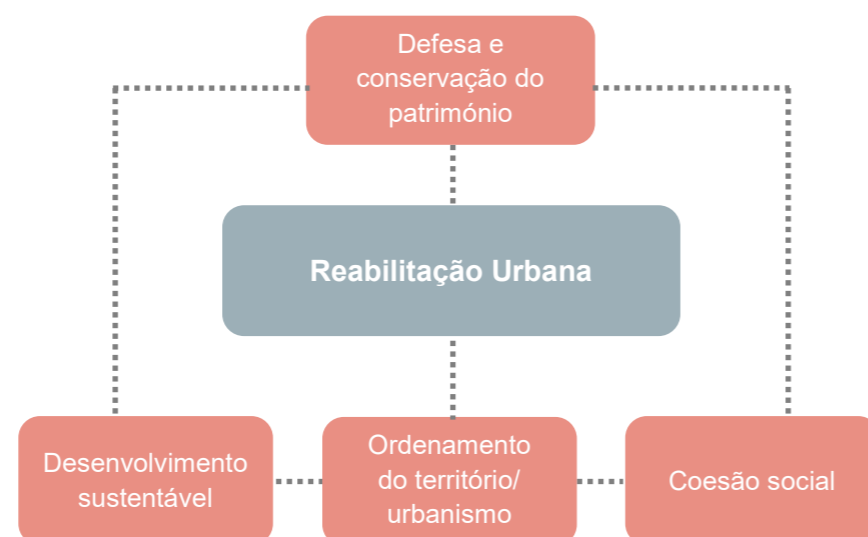
Estas lógicas de competitividade devem ser equacionadas e moldadas à escala de Porto Roque, por forma a não se assistir à sua descaracterização, evitando opções que não vão de encontro ao que é identitário da região.

É expectável que o conjunto de intervenções, tanto a nível do edificado como do espaço público e infraestruturas, contribuam para o sentimento de pertença dos moradores, potenciando uma valorização da autoestima, de modo a fomentar a iniciativa privada ao nível da reabilitação.

1 | NOTAS INICIAIS

Efetivamente, a reabilitação urbana é atualmente um tema incontornável, a nível da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentável, do ordenamento do território e da coesão social. Ao longo do tempo, alguns programas de ação foram sendo lançados e assumidos como linhas fundamentais para a resolução de problemáticas em torno da reabilitação.

Nos finais da década de 70 foi lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) destinado à criação de linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados inseridos nos centros históricos, onde o avançado estado de degradação era mais evidente. O PRID acabou por se extinguir, por falta de verbas, e em sua substituição surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), com uma filosofia um pouco diferente, sugerindo uma intervenção mais abrangente. (Madeira, 2009)



01 | Esquema reabilitação urbana



Foi com este programa que foram criados os gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana-GTL, que tiveram um papel fundamental dado o seu vasto âmbito de ação, na medida em que desenvolviam diagnósticos, propostas e planos/projetos de reabilitação para as áreas urbanas degradadas, promoviam a recuperação de edifícios, também dirigiram a execução dos trabalhos, definiram a gestão financeira do processo de reabilitação urbana e solucionavam as questões relacionadas com o realojamento. (Madeira, 2009)

Salienta-se que o Gabinete Técnico Local (GTL) de Marvão desenvolveu vários trabalhos no âmbito da reabilitação urbana e salvaguarda do património edificado, tendo inclusive elaborado Plano de Pormenor da Zona Urbana mais Antiga de Marvão. No entanto, a sua atuação limitou-se à vila de Marvão, não tendo projetado a sua ação a outros aglomerados do concelho, como por exemplo Porto Roque.

Atualmente vigora o Novo Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que estrutura as intervenções de reabilitação com base em dois conceitos fundamentais: o conceito de “Área de Reabilitação Urbana” (ARU), cuja delimitação tem como efeito determinar a parcela territorial que justifica uma intervenção integrada no âmbito deste diploma, e o conceito de “Operação de Reabilitação Urbana” (ORU), correspondente à estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva Área de Reabilitação Urbana (ARU). (DL n.º 307/2009, de 23 de outubro).

A Autarquia de Marvão procedeu à delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de Porto Roque em instrumento próprio, regulada pelo regime jurídico de reabilitação urbana aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012,

1 | NOTAS INICIAIS

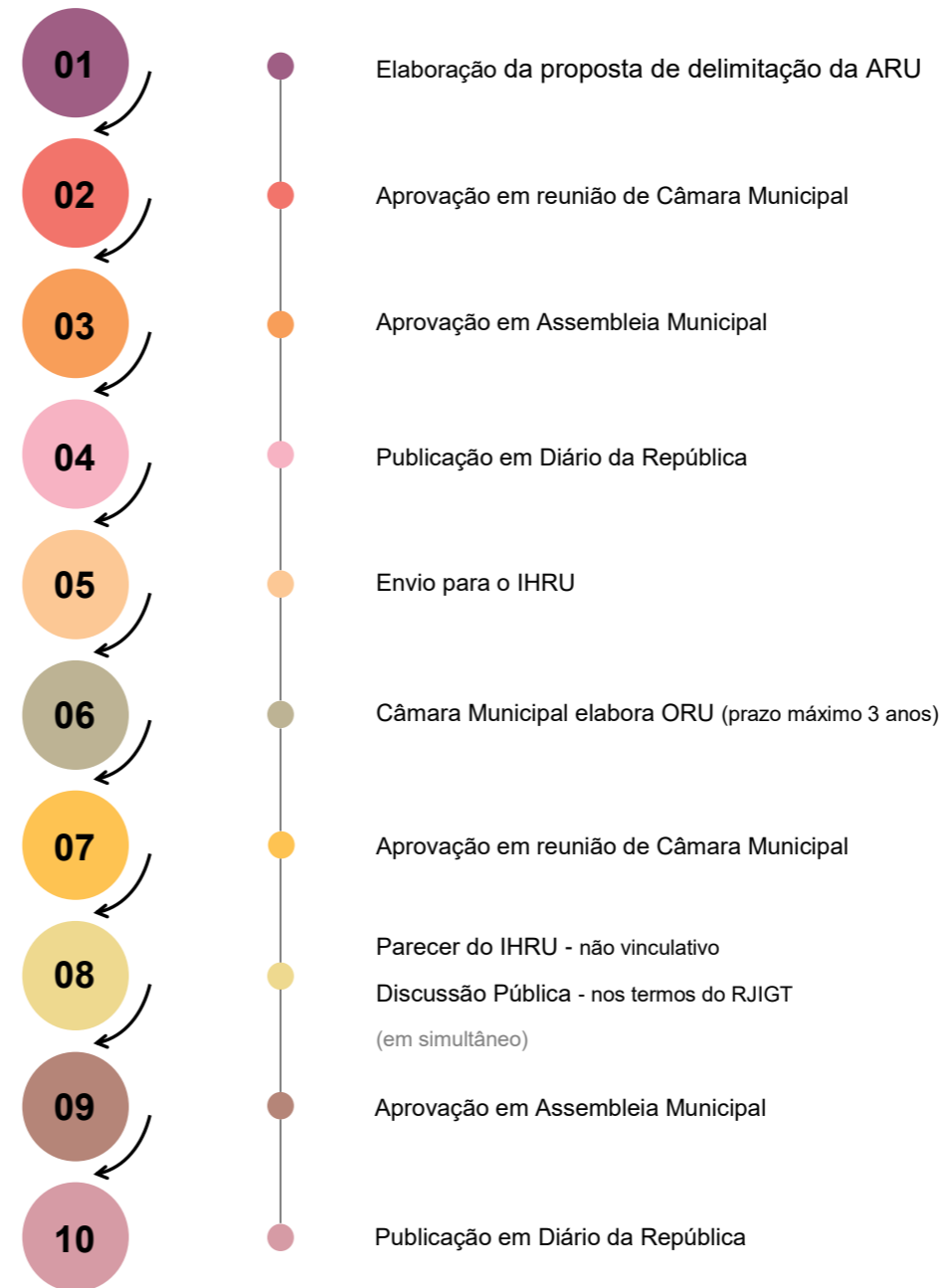
de 14 de Agosto. A ARU foi aprovada em sede de Assembleia Municipal a 19 de fevereiro de 2016, e posteriormente publicada em Diário da República n.º 111/2016, Série II de 2016-06-09, através do Aviso n.º 7390/2016.

O Regime Jurídico da Reabilitação Urbana possibilita aos municípios encetar processos de reabilitação urbana de uma forma faseada, sendo numa primeira fase delimitada a ARU e na fase subsequente elaborada e aprovada a operação de reabilitação urbana. Após a delimitação da ARU, o município dispõe de um prazo de três anos para ser aprovada a respetiva ORU, sob pena da delimitação correspondente caducar.



02 | Esquema faseamento ARU - ORU

Assim, o presente documento diz respeito à segunda fase do suprarreferido processo, consubstanciando a proposta da Operação de Reabilitação Urbana de Porto Roque, de acordo com o estipulado no Artigo 17.º da Lei n.º 32/2012 do RJRU



1 | NOTAS INICIAIS

Sendo a salvaguarda dos centros antigos uma condição fundamental para a melhoria da atratividade e dinamismo dos mesmos, as intervenções de reabilitação urbana são imperativas para a preservação do património edificado enquanto conjunto de identidade e memórias locais.

Nesse sentido, e consciente da oportunidade que resultará de uma intervenção planeada e integrada, aliada ao investimento em diversas áreas e envolvendo várias valências, Porto Roque pretende atingir um ambiente de conforto, qualidade e segurança para seus residentes e visitantes, promovendo e estimulando a criação de novas oportunidades de vida urbana, nomeadamente no âmbito da reabilitação.

Torna-se essencial definir uma estratégia de reabilitação urbana que reforce a ARU de Porto Roque como uma centralidade complementar de Marvão, fortalecendo funções urbanas e recursos necessários e adequados às atuais exigências da sua população e visitantes.

Assim, foi desenvolvido o respetivo Programa Estratégico de Reabilitação Urbana de Porto Roque (PERU), traduzido no presente documento, que será estruturado em nove capítulos, contabilizando este ponto introdutório, que se passam a resumir.

O segundo capítulo trata o enquadramento legal de uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU) e assume a opção do Município de Marvão no que respeita ao tipo de ORU que pretende para a ARU de Porto Roque, dando assim resposta à alínea a) do Artigo 16.º do RJRU.



Ao longo do terceiro capítulo é desenvolvida uma abordagem que incorpora as referências aos vários antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana, assim como o enquadramento histórico e patrimonial de Porto Roque, e por fim um diagnóstico sumário da ARU já aprovada, refletindo as singularidades, problemáticas e desafios que se colocam em matéria de reabilitação urbana.

Por sua vez, o quarto capítulo apresenta-se a análise e caracterização do edificado e espaço público da área de reabilitação urbana de Porto Roque, tendo por base os levantamentos de campo realizados. Este capítulo é dividido em três partes estruturantes constituídas por: “metodologia”, “edificado”, e “espaço público”, onde são abordadas as conclusões obtidas nos levantamento *in loco*.

O capítulo cinco apresenta uma visão estratégica para a Porto Roque, assim como os respetivos objetivos específicos.

No capítulo seis são apresentadas referências de estratégia espacial, assim como um conjunto de medidas sustentáveis complementares à reabilitação urbana, designadamente eficiência energética, mobilidade suave, economia suave e turismo. São ainda identificadas as principais ações de iniciativa pública propostas para a ARU de Porto Roque.

Relativamente ao capítulo sete, este propõe um modelo e gestão da ORU, bem como uma adequação da estrutura orgânica interna do município ao mesmo, aliado à definição de um processo de gestão ativa.

1 | NOTAS INICIAIS

Este capítulo integra ainda o quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação, bem como o prazo de execução e financiamento previstos para a operação de reabilitação urbana. Por fim, o capítulo aborda também os instrumentos de execução e os cronogramas globais de investimento.

Os capítulos oito e nove correspondem às siglas/glossário e bibliografia, respetivamente.

Assim, e reiterando os principais objetivos a que o Município de Marvão se propõe com a realização da Operação de Reabilitação Urbana de Porto Roque, este processo pretende construir um documento que oriente e estimule a reabilitação urbana devidamente planeada, tendo por base um programa de ação realista e exequível.



1.2 | Conceitos de Reabilitação Urbana

Numa aproximação mais detalhada ao tema das políticas de reabilitação e regeneração urbanas, como forma de atuação estratégica, é importante perceber os conceitos bem como a diferenciação entre eles.

Esse entendimento contribui para a criação de um modelo urbano de atuação que deve ser capaz de alargar a visão sobre as transformações a que se assiste nos aglomerados urbanos, na evolução territorial, assim como as novas tendências sociais, culturais e económicas, e as consequências que essas alterações têm tido nos núcleos urbanos.

Como consequência dos tempos, novos meios de mobilidade e transformação de hábitos quotidianos das populações, verificou-se uma deslocação da função habitação dos centros para as periferias, criando o “efeito donut”, que se traduziu, em termos de densidade populacional, no despovoamento dos centros urbanos e da sua consequente degradação.

Assim, há que atuar no sentido de tornar o território mais competitivo e gerador de novas dinâmicas sociais que lhe permitam desenvolver-se de forma sustentável, procurando analisar o papel das estruturas presentes no território de forma a integrá-las ou reajustá-las a novos usos e formas urbanas.

As políticas de Regeneração Urbana devem ser entendidas como um instrumento ideal para a concretização de objetivos inerentes à coesão territorial e melhoramento da qualidade de vida quando é detetada uma tendência de declínio.

Contudo, há que entender que este é um conceito extenso, aglutinador e nem sempre passível de uma definição muito estanque dada a sua vasta abrangência.

1 | NOTAS INICIAIS

Assim, a Regeneração Urbana surge como resposta das próprias políticas urbanas a esses mesmos desafios e problemas, uma vez que o seu conceito abarca não só, processos de reabilitação física, como também social.

Tratando-se de um conceito amplo é necessário identificar definições que, de alguma maneira, permitam balizar ideias e pressupostos, para que seja possível entender o que separa e faz a diferenciação entre os vários “R’s” que a Regeneração Urbana integra.

Conceitos como “regeneração”, “revitalização”, “renovação”, “recuperação”, entre outros “R’s”, são atualmente empregues quase como sinónimos, pelo que se revela importante compreender as diferenças que os distinguem. (Salgueiro, 2012)

Se por um lado estes são termos que se cruzam na sua significância e conteúdo, por outro lado podem ser entendidos como linha condutora e evolutiva. A evolução da Regeneração Urbana, tanto na teoria como na prática, é resultado da própria evolução dos modelos de organização económica e social.

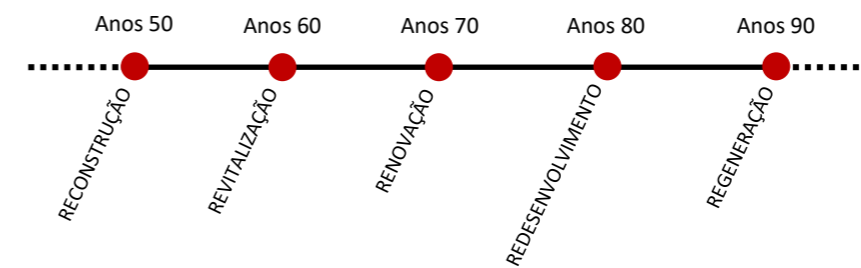
(Mendes, 2013)

Assim, pode considerar-se uma “timeline” da evolução dos “R’s” nesta temática da Regeneração Urbana que faz uma localização no tempo dos vários termos que foram sendo utilizados mediante o tipo de políticas aplicadas e em contextos sociais temporais e económicos diferenciados.

Percebe-se assim que os termos foram sendo aplicados também eles mediante o contexto social, temporal e económico de cada década. Contudo, “todos têm subjacente a ideia de



transformação urbana independentemente do seu grau ou intensidade e de melhorias na vida urbana de uma forma geral.” (Mendes, 2013)



04 | Esquema regeneração urbana

A regeneração urbana surge, assim, como instrumento da política pública que tem como objetivo a promoção da coesão territorial. Desta forma aglutinadora, há que encarar a regeneração como termo que se subdivide em algumas ramificações: reabilitação física, ambiental, cultural, social e económica. É, por isso, um termo transversal a todas as esferas da vida urbana.

Assim, a Regeneração Urbana associa-se ao desenvolvimento funcional e engloba também questões ligadas à autoestima e à posição que ocupa determinado território numa hierarquia. Trata-se de analisar, pensar, produzir, melhorando espaço urbano. (Mendes, 2013)

Por forma a clarificar os conceitos anteriormente mencionados, adotou-se como referência o vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano, atualmente DGT, o qual inclui definições diferenciadas para Reabilitação Urbana, Reanimação/Revitalização Urbana, Recuperação Urbana, Reestruturação e Renovação Urbana, seguidamente explicitados:

1 | NOTAS INICIAIS

Reabilitação Urbana

Processo de transformação do espaço urbano, compreendendo a execução de obras de conservação, recuperação e readaptação de edifícios e de espaços urbanos, com o objetivo de melhorar as suas condições de uso e habitabilidade, conservando, porém, o seu carácter fundamental no seu todo ou numa parte significativa.

O conceito de reabilitação supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, não devendo, no entanto confundir-se com o conceito mais estrito de restauro, o qual implica a reconstituição da traça primitiva de pelo menos fachadas e coberturas, recorrendo a técnicas de intervenção adequadas e o menos invasivas possível.

O custo das operações de reabilitação urbana é geralmente menor que o das operações de restauro, bem como as resultantes do processo de demolição e reconstrução inerentes às operações de renovação urbana.

A Reabilitação surge enquanto readaptação do tecido urbano para novas situações ao nível das funções necessárias ao seu desenvolvimento. Não se prevê na Reabilitação ações como a demolição, mas antes uma visão que procura encontrar novas oportunidades no tecido urbano degradado.

Assim, distinguem-se dois ramos da Reabilitação Urbana: de atuação no edificado e de atuação na paisagem urbana. Na base da Reabilitação, estão preocupações de manutenção do património histórico-arquitetónico e morfológico.



Reanimação/Revitalização Urbana

Conjunto de operações destinadas a articular as intervenções pontuais de recuperação dos edifícios existentes em áreas degradadas, com as intervenções mais gerais de apoio à reabilitação das estruturas sociais, económicas e culturais locais, visando a consequente melhoria da qualidade de vida nessas áreas ou conjuntos urbanos degradados.

A Reanimação ou Revitalização implica um certo número de riscos, muitas vezes minimizados, resultantes da dificuldade de conciliar as exigências contraditórias entre a conservação e a utilização do património edificado, nomeadamente riscos de ordem física, relativos ao estado e características da arquitetura:

- Uso intensivo dos espaços, provocando a deterioração dos edifícios;
- As transformações necessárias à alteração do uso dos espaços e dos edifícios (particularmente a dos seus espaços interiores), podem resultar na descaracterização dos mesmos, por razões de ordem funcional ou económica.

Recuperação Urbana

Conjunto de operações tendentes à reconstituição de um edifício ou conjunto degradado, ou alterado por obras anteriores sem qualidade, sem que no entanto esse conjunto de operações assuma as características de um restauro. De um modo geral a recuperação impõe-se na sequência de situações de rutura do tecido urbano ou de casos de intrusão visual resultantes de operações indiscriminadas de renovação urbana. A recuperação urbana implica a requalificação dos edifícios ou conjuntos recuperados.

1 | NOTAS INICIAIS

Reestruturação

Operação urbanística que consiste no melhoramento de uma determinada área residencial, ou residencial-comercial, através da demolição dos elementos degradados, da melhoria do sistema viário, dos espaços verdes, e, de um modo geral, de todos os seus equipamentos.

Renovação Urbana

Conjunto de operações urbanísticas que visam a reconstrução de áreas urbanas subocupadas ou degradadas, às quais não se reconhece valor como património arquitetónico ou conjunto urbano a preservar, com deficientes condições de habitabilidade, de salubridade, de estética ou de segurança, implicando geralmente a substituição dos edifícios existentes.

Este conceito pode abranger ações de reabilitação, e é por vezes confundido com o de reabilitação, o qual no entanto supõe o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios em questão.

Renovação urbana pressupõe, ao contrário da Reabilitação, a existência de ações de demolição de estruturas morfológicas e tipológicas que estejam a contribuir para uma área urbana degradada e a sua conseqüente substituição por um novo modelo de edificações.

Esta ideia de Renovação Urbana está principalmente vinculada a uma intervenção de larga escala e abrange três tipos de dimensões básicas: dimensão funcional, morfológica e social. (Guerra, 2005)



Já por “Reconstrução”, apenas se encontra a definição de “Obras de Reconstrução” no RJUE. Apesar de não ser um “R” com definição no anterior documento do vocabulário da Direção Geral de Ordenamento do Território, entende-se como necessário elucidar qual o seu significado e como se aplica urbanisticamente.

De acordo com a alínea c) do artigo 2, do RJUE, as *Obras de Reconstrução* são “obras de construção subsequentes à demolição, total ou parcial, de uma edificação existente, das quais resulte a reconstrução da estrutura das fachadas”.

Este é um termo que pressupõe uma construção após um edifício, ou conjunto edificado, ter sido demolido, mas que por vias da reconstrução volta a ser erguido e é devolvido ao tecido urbano.

Assim, considera-se impreterível definir estratégias e criar conjeturas que promovam a reabilitação urbana, quer em termos físicos como sociais e económicos, recorrendo a instrumentos fundamentais para a sua concretização, nomeadamente as Operações de Reabilitação Urbana – ORU.



05 | Esquema Regeneração como conceito aglutinador



2 | ENQUADRAMENTO LEGAL

E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

2 | Enquadramento legal e opção tipológica

No caso da aprovação da delimitação de uma área de reabilitação urbana (ARU) não ser simultaneamente aprovada uma operação de reabilitação urbana (ORU) correspondente, e de acordo com os termos do artigo 15.º do RJRU, aquela delimitação caduca no prazo de três anos.

De acordo com o Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU) - Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de Agosto, uma operação de reabilitação urbana é a “estruturação concreta das intervenções a efetuar no interior da respetiva área de reabilitação urbana” e os municípios devem optar pela realização de uma operação de reabilitação urbana simples ou sistemática.

Uma operação de reabilitação urbana simples consiste numa “intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primordialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução”.

(artigo 8.º do RJRU)

Por sua vez, uma 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”.

(artigo 8.º do RJRU)

Uma ORU pode ser aprovada através de instrumento próprio ou de um plano de pormenor de reabilitação urbana, que contém a definição do tipo de operação de reabilitação urbana



e a estratégia de reabilitação urbana (ERU) ou o programa de operação de reabilitação urbana (PERU), consoante o tipo de operação seja simples ou sistemática, respetivamente.

Consciente de que a intervenção de reabilitação urbana necessária em Porto Roque não se resume apenas à reabilitação física dos edifícios que se encontram em mau estado de conservação e de habitabilidade, o município optou por uma abordagem mais inclusiva, incorporando as diferentes dimensões da reabilitação urbana.

A operação a desenvolver em Porto Roque será assim uma operação de reabilitação urbana sistemática, uma vez que as opções estratégicas implicam uma perspetiva integrada de intervenções no tecido urbano, englobando os espaços públicos e edificado.

De acordo com as disposições legais do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, ao optar por uma operação de reabilitação urbana sistemática, a entidade gestora da operação, neste caso, o município de Marvão, fica obrigado a desenvolver um programa estratégico de reabilitação urbana (PERU) para a área em causa e que serve de guia de referência de toda a intervenção a concretizar.



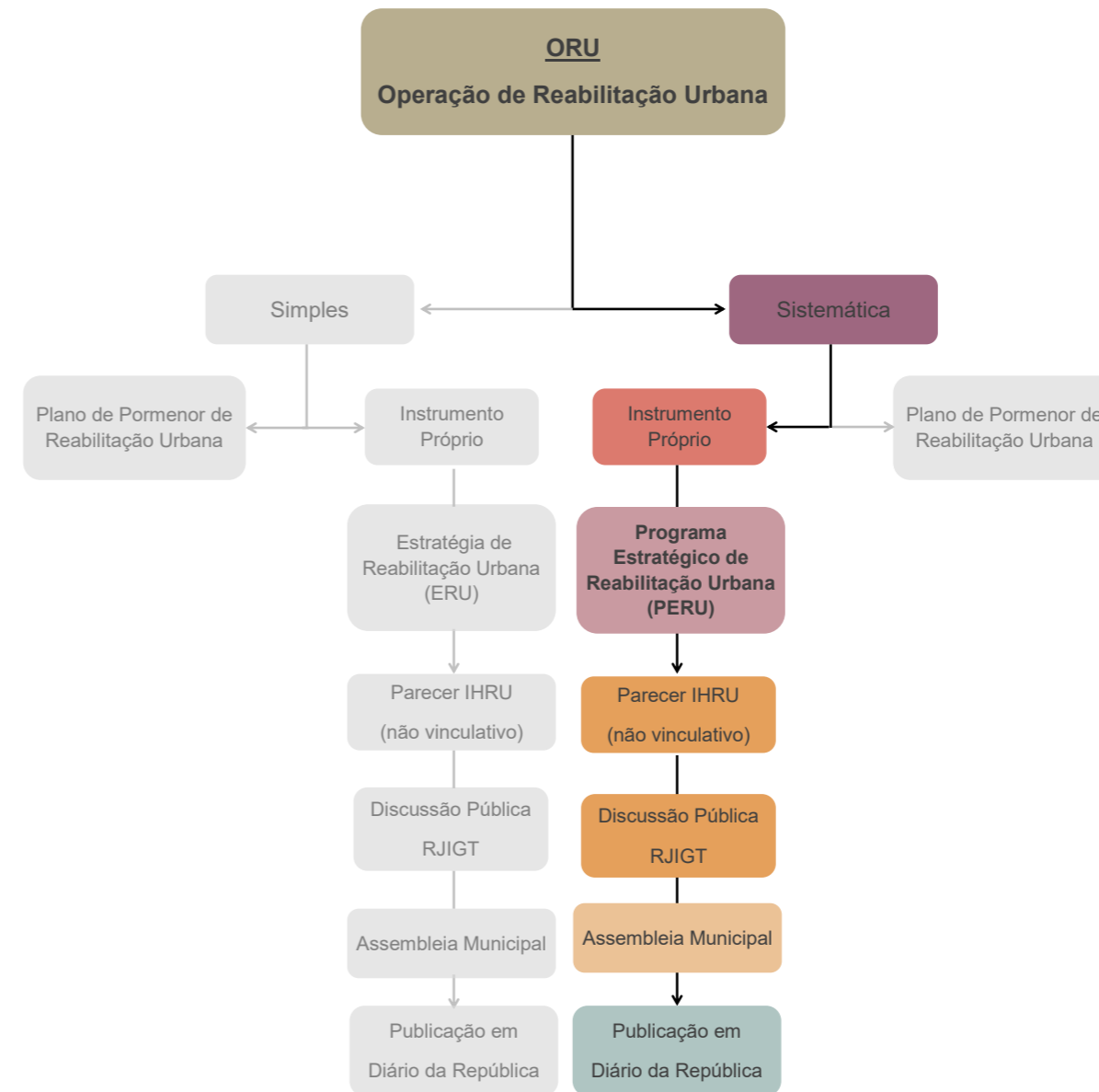
2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Uma ORU sistemática, orientada por um PERU, requer um conhecimento abrangente e detalhado do território que se pretende intervir. Por sua vez, o PERU apresenta um conjunto de opções estratégicas de reabilitação e revitalização da área de intervenção, estabelecendo um equilíbrio e harmonia dos interesses de todos os agentes intervenientes, sejam eles públicos ou privados.

Nos dias de hoje são notórios os sinais de degradação física de Porto Roque, assim como os fenómenos de erosão social e económica, situação que se pretende combater, através de uma estratégia de intervenção programada, apostando na reabilitação urbana enquanto condutor para a revitalização do território e para o seu desenvolvimento.

Neste sentido, o grande desafio na elaboração da ORU sistemática passa pela construção de um PERU que permita valorizar o aglomerado urbano, definindo com clareza as opções estratégicas, as prioridades e as ações estruturantes, envolvendo de um modo proactivo todos os interessados neste processo de reabilitação (agentes públicos e privados), garantindo uma abordagem integrada e coerente, tendo sempre em vista uma estreita articulação, física e funcional, com o tecido urbano envolvente.

É de salientar que opção da ORU sistemática permite, à luz do definido no artigo 54.º do RJRU, o recurso pleno dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente a imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas; empreitada única; demolição de edifícios; direito de preferência; arrendamento forçado; servidões; expropriação, venda forçada e reestruturação da propriedade. (Imagem 08)

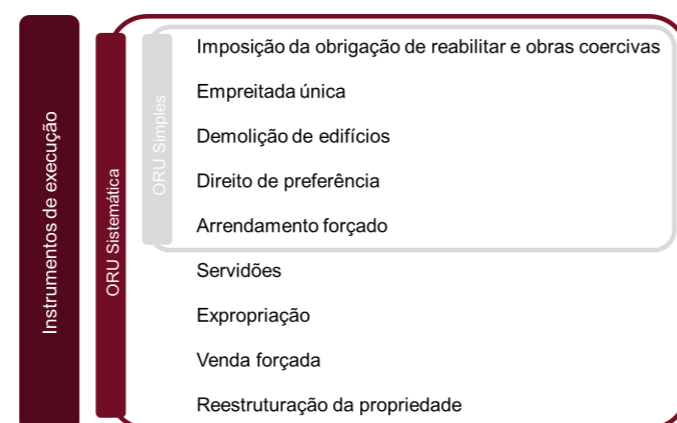


2 | ENQUADRAMENTO LEGAL E OPÇÃO TIPOLOGICA

Os últimos quatro instrumentos de execução referidos são proibidos nas ORU simples. Os instrumentos de execução política urbanística que a entidade gestora pode utilizar são descritos no capítulo 7 deste documento.

Conforme o n.º 1 do artigo 20.º, do RJRU, a ORU sistemática de Porto Roque vigorará pelo prazo estabelecido de dez anos, estimando-se que os projetos de intervenção se desenvolvam entre 2019 a 2030.

É de salientar que o âmbito temporal máximo admitido para a vigência das operações de reabilitação urbana é de onze anos.



3 | ENQUADRAMENTO



3.1 Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana	37
3.2 História e Valor Patrimonial de Porto Roque	49
3.3 Diagnóstico sumário e critérios de delimitação da ARU	56

3 | ENQUADRAMENTO

3.1 | Antecedentes e instrumentos de gestão territorial e urbana

Como um dos instrumentos das políticas de coesão territorial, a reabilitação urbana é fundamental para uma sociedade mais justa e equitativa.

A política de reabilitação deve estar em consonância com as restantes políticas municipais, nomeadamente nos domínios do urbanismo, habitação, ação social, mobilidade, cultura, ambiente urbano, economia e património imobiliário.

A Operação de reabilitação urbana de Marvão integra-se em linhas estratégicas de política urbana moldadas nas orientações de âmbito municipal e supramunicipal.

No presente subcapítulo, serão enunciadas as principais opções de desenvolvimento definidas nos Instrumentos de Gestão Territorial em vigor e nos instrumentos estratégicos existente.

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

O PNPOT foi aprovado pela Lei n.º 58/2007, de 4 de Setembro, retificada pelas Declarações de Retificação n.º 80-A/2007, de 7 de Setembro, e n.º 103-A/2007, de 23 de Novembro, e é constituído por um Relatório e por um Programa de Ação. Estabelecendo a estratégia nacional, enquadra os objetivos definidos para o espaço europeu, recorrendo a alguns dos eixos preconizados pela Comissão Europeia.

O Programa de Ação do PNPOT para a Região do Alentejo estabelece como principais desafios para a melhoria da integração territorial e a atratividade do vasto espaço de baixa



densidade do Alentejo:

“1º Compatibilizar a concentração necessária a uma escala mínima de mercado e de economias de aglomeração com uma ocupação equilibrada do território para um acesso equitativo aos serviços e funções urbanas por parte das pessoas e atividades localizadas em espaço rural.

2º Racionalizar a implantação dos equipamentos e dos serviços colectivos através de mecanismos reforçados de cooperação intermunicipal;

3º Promover o equilíbrio nos processos de crescente integração das regiões de fronteira num quadro de concorrência/cooperação com as cidades das vizinhas regiões espanholas.”

Algumas das opções estratégicas territoriais para a Região do Alentejo, definidas no PNPORT passam por:

- Integrar num modelo territorial coerente os cinco elementos estratégicos de organização do território: relação com Lisboa; reforço da integração e policentrismo do sistema urbano regional e consolidação das suas principais centralidades; Sines; potencial de Alqueva; e relações transregionais;
- Consolidar o corredor Lisboa - Évora - Badajoz e infraestruturar os corredores Algarve - Beja - Évora - Portalegre - Castelo Branco, Sines - Grândola - Beja- Vila Verde de Ficalho e Sines - Évora - Elvas/Badajoz, como elementos estruturantes de um sistema urbano regional policêntrico;
- Valorizar e integrar os centros urbanos de menores dimensões, em particular as sedes dos concelhos que asseguram funções fundamentais de integração dos espaços rurais e centralidades potenciais localizadas em pontos-chave das novas

3 | ENQUADRAMENTO

acessibilidades desenvolvendo uma rede de pólos com qualidade residencial e dotados de serviços estruturantes do povoamento rural;

- Potenciar o desenvolvimento dos núcleos urbanos com alguma relevância industrial e suportar a aposta no surgimento de um sector aeronáutico, articulando as iniciativas emergentes e, em particular, apostando nas possibilidades do aeroporto de Beja para a instalação de atividades deste sector:
- Assumir o papel estratégico da agricultura e apoiar os processos da sua transformação no contexto do desenvolvimento programado para a região;
- Incentivar e acompanhar o desenvolvimento sustentável das atividades turísticas de modo a compatibilizar a proteção e valorização do património natural com a afirmação de uma fileira de produtos turísticos diferenciados que aproveitem em pleno as especificidades e a qualidade ambiental, paisagística, patrimonial e cultural dos vários espaços do Alentejo;
- Desenvolver uma estratégia de resposta integrada a situações de risco nos vários espaços do Alentejo, e em particular face às secas e tendo em conta as diversas capacidades de armazenamento estratégico de água;
- Proteger e valorizar os recursos do território (ambientais, paisagísticos e culturais), nomeadamente na zona costeira, salvaguardando o desenvolvimento sustentável da pesca e da aquicultura, concretizar as potencialidades no domínio das energias renováveis e promover o uso silvo-pastoril ou florestal, dando especial atenção ao aproveitamento multifuncional do montado;
- Recuperar as áreas mineiras abandonadas e valorizá-las do ponto de vista ambiental, lúdico e cultural/educativo.

Fonte: PNPOT—Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, 2007



PROT A – Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo, PROT Alentejo, é um instrumento fundamental de articulação entre o Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território, o PNPOT, os diversos instrumentos de política sectorial com expressão territorial e os instrumentos de planeamento municipal.

O Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Alentejo foi elaborado ao abrigo da lei de bases da política de ordenamento do território e de urbanismo, aprovada pela Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto, alterada pela Lei n.º 54/2007, de 31 de Agosto (LBOTU), que estabelece os fins, os princípios gerais e os objetivos da política de ordenamento do território e de urbanismo.

O PROT-A define a estratégia regional de desenvolvimento territorial, integrando as opções estabelecidas ao nível nacional e considerando as estratégias municipais de ordenamento do território e de desenvolvimento local, constituindo o quadro de referência para a elaboração dos planos especiais do ordenamento do território e dos planos municipais de ordenamento do território.

A elaboração do PROT beneficiou, ainda, de um conjunto de estudos de natureza estratégica realizados recentemente na região e promovidos, nomeadamente, pela Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Alentejo (CCDR Alentejo). O mais recente documento de orientação estratégica regional — Orientações estratégicas regionais — Alentejo 2015 — que estabelece os grandes eixos estratégicos de intervenção das políticas públicas de desenvolvimento regional.

3 | ENQUADRAMENTO

DESENVOLVIMENTO EMPRESARIAL, CRIAÇÃO DE RIQUEZA E EMPREGO

- Dinamizar e renovar as atividades económicas tradicionais, reforçando o domínio das cadeias de valor e dos fatores de competitividade (investigação e desenvolvimento, organização, conhecimento, capital humano, marketing, ...)
- Diversificar o perfil de especialização produtiva da região, potenciando atividades económicas emergentes de maior valor acrescentado e /ou maior intensidade tecnológica, e contribuindo para a criação de empregos qualificados
- Dinamizar a inter-relação dos “centros de conhecimento” (ensino superior, centros tecnológicos, ...) com a base económica regional
- Dotar a Administração Pública de uma maior eficácia, através da redução dos “custos públicos de contexto”

ABERTURA DA ECONOMIA, SOCIEDADE E TERRITÓRIO AO EXTERIOR

- Reforçar as redes de acessibilidade físicas e digitais que garantam à região maior mobilidade no contexto das redes nacionais e transeuropeias
- Captar atividades económicas associadas às vantagens logísticas da região, resultantes quer da posição geográfica no eixo Lisboa/Madrid, quer da proximidade à AML
- Promover a integração da região em espaços e redes mais alargadas, através do aprofundamento da cooperação territorial, da internacionalização da economia, e das novas tecnologias ligadas à “sociedade do conhecimento”

MELHORIA GLOBAL DA QUALIDADE URBANA, RURAL E AMBIENTAL

- Reforçar a competitividade e atratividade das cidades como “motores” económicos do território, associando-as de forma inovadora e eficaz à região envolvente (complementaridade “urbano” + “rural”), como garante da coesão social e territorial
- Promover a obtenção de padrões de excelência ambiental, através de uma gestão mais eficiente dos recursos naturais, antecipando e minimizando os efeitos das alterações climáticas



PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

O Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo PROF AA foi publicado pelo Decreto Regulamentar n.º 37/2007, a 3 de abril e apresenta um diagnóstico da situação atual na região, com base numa ampla recolha de informação necessária ao planeamento florestal, e efetua uma análise estratégica que permite definir objetivos gerais e específicos, delinear propostas de medidas e ações tendo em vista a prossecução de uma política coerente e eficaz, bem como definir normas de intervenção para os espaços florestais e modelos de silvicultura, aplicáveis a povoamentos tipo, com vista ao cumprimento dos objetivos enunciados.

Este Plano deve ser encarado como instrumento dinâmico, sendo estabelecidos mecanismos de monitorização através de indicadores e metas, para o médio e longo prazos, tendo em vista o cumprimento dos objetivos definidos, designadamente no que se refere à composição dos espaços florestais, à evolução de povoamentos submetidos a silvicultura intensiva e à área ardida anualmente, para a região PROF e para cada uma das sub-regiões homogéneas definidas.

O PROF AA abrange os municípios de Alter do Chão, Arronches, Avis, Campo Maior, Castelo de Vide, Crato, Elvas, Fronteira, Gavião, **Marvão**, Monforte, Mora, Nisa, Ponte de Sor e Portalegre, e obedece aos seguintes princípios orientadores:

- a) Promover e garantir um desenvolvimento sustentável dos espaços florestais;
- b) Promover e garantir o acesso à utilização social da floresta, promovendo a harmonização das múltiplas funções que ela desempenha e salvaguardando os seus aspetos paisagísticos, recreativos, científicos e culturais;

3 | ENQUADRAMENTO

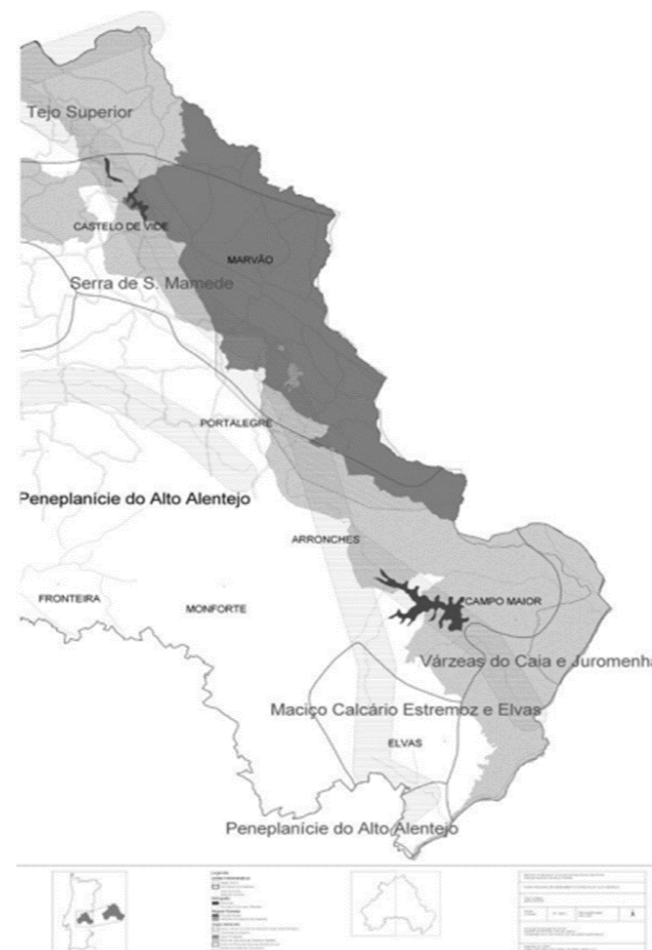
c) Constituir um diagnóstico integrado e permanentemente atualizado da realidade florestal da região;

d) Estabelecer a aplicação regional das diretrizes estratégicas nacionais de política florestal nas diversas utilizações dos espaços florestais, tendo em vista o desenvolvimento sustentável;

e) Estabelecer a interligação com outros instrumentos de gestão territorial, bem como com planos e programas de relevante interesse, nomeadamente os relativos à manutenção da paisagem rural, à luta contra a desertificação, à conservação dos recursos hídricos e à estratégia nacional de conservação da natureza e da biodiversidade;

f) Definir normas florestais ao nível regional e a classificação dos espaços florestais de acordo com as suas potencialidades e restrições;

g) Potenciar a contribuição dos recursos florestais na fixação das populações ao meio rural.



10 | Mapa síntese do Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

Fonte: PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto do Alentejo, 2007



POPNSSM - Plano de Ordenamento Parque Natural da Serra de São Mamede

O Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede, publicado pela Resolução do Conselho de Ministros nº 77/2005, de 21 de março, tem a natureza de um regulamento administrativo e aplica-se à área identificada na planta 31, abrangendo parte dos municípios de Arronches, Castelo de Vide e Portalegre e a totalidade do município de Marvão.

Este plano estabelece regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e fixa os usos e o regime de gestão a observar na execução do plano, com vista a garantir a manutenção e a valorização das características das paisagens naturais e seminaturais e a diversidade ecológica da respetiva área de intervenção.

São **objetivos gerais** do POPNSSM:

- Assegurar a proteção e a promoção dos valores naturais, paisagísticos e culturais, concentrando o esforço nas áreas consideradas prioritárias para a conservação da natureza;
- Contribuir para a correção dos processos que podem conduzir à degradação dos valores naturais em presença, criando condições para a sua manutenção e valorização;
- Enquadrar as atividades humanas através de uma gestão racional dos recursos naturais, bem como as atividades de recreio e turismo com vista a promover simultaneamente o desenvolvimento económico e o bem-estar das populações, de forma sustentada, compatibilizando estratégias e regras dos diversos instrumentos de gestão territorial;

3 | ENQUADRAMENTO

- Assegurar a participação efetiva de todas as entidades públicas e privadas, em estreita colaboração com as populações residentes;
- Definir modelos e regras de ocupação e transformação do uso e das utilizações nas zonas prioritárias para a conservação da natureza, bem como nos restantes espaços identificados, por forma a garantir a salvaguarda, a defesa e a qualidade dos recursos naturais, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável.

São **objetivos específicos** do POPNSSM:

- Promover e divulgar os recursos naturais, paisagísticos, culturais e científicos da área, nomeadamente criando condições adequadas à visita ordenada ao Parque Natural;
- Promover o correto ordenamento do território do Parque Natural para fins recreativos e científicos de forma que os seus usos sejam consentâneos com os fins anteriormente enumerados;
- Promover o desenvolvimento socioeconómico e cultural da região, em especial das populações rurais, incentivando e apoiando as atividades tradicionais;
- Proteger os recursos naturais e turísticos, bem como conservar e promover os demais valores naturais, científicos e culturais, especialmente os seus elementos geomorfológicos, faunísticos e florísticos, bem como os habitats necessários à sua conservação, os valores arquitetónicos e as paisagens humanizadas.



PDM - Plano Diretor Municipal de Marvão

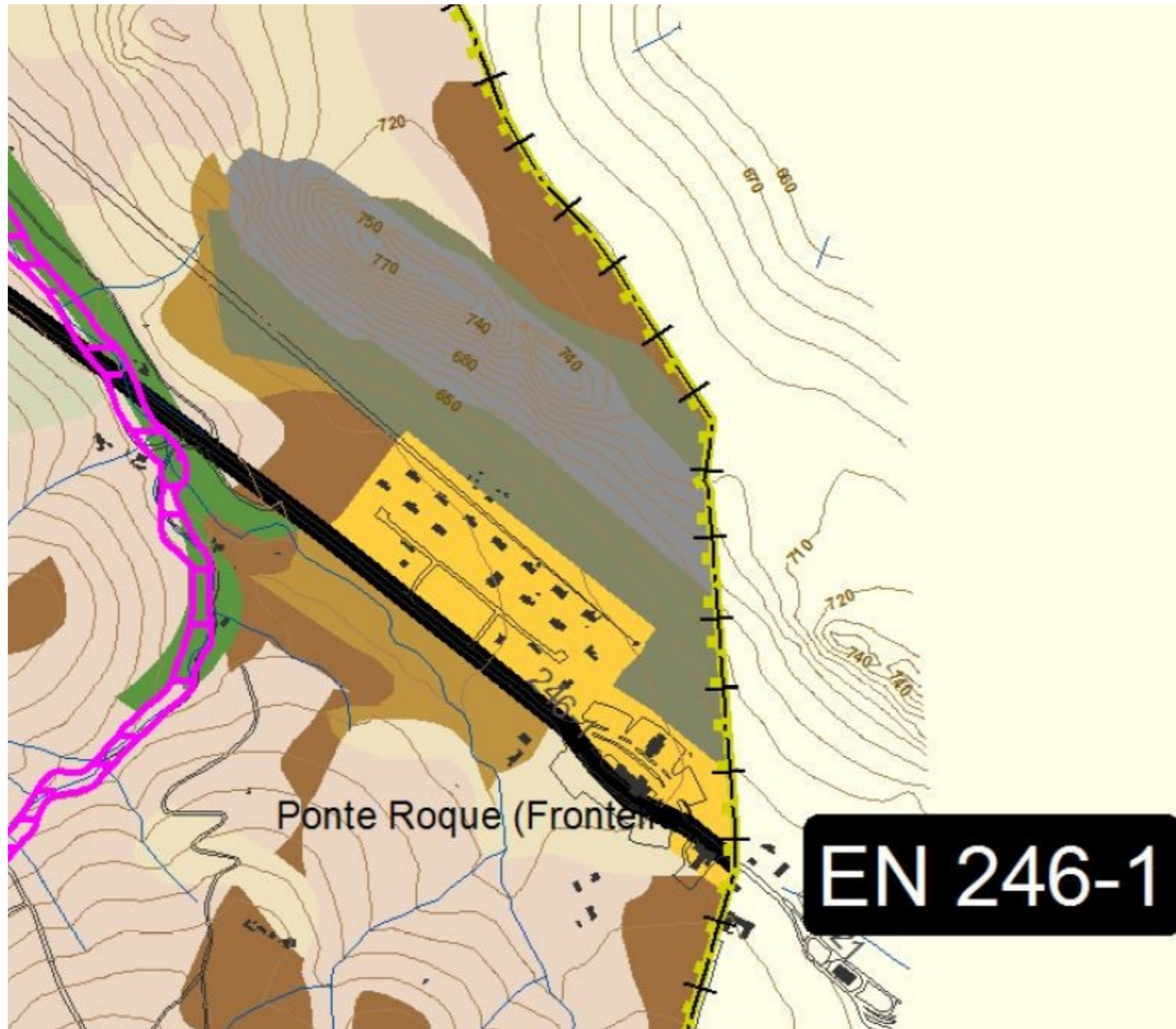
A Câmara Municipal de Marvão fez saber, por deliberação da Assembleia Municipal de 28 de dezembro de 2011, precedida de discussão pública nos termos do artigo 77.º do RJIT, que foi alterado o Regulamento do Plano Diretor Municipal de Marvão, ratificado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 70, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 190, de 18 de agosto de 1994, tendo sido alterado pela Resolução de Conselho de Ministros n.º 6, publicada no DR, 1.ª série B, n.º 21, de 25 de janeiro de 2001 e ainda pela alteração por adaptação ao PROTA, Aviso n.º 25823/2010, publicado no DR, 2.ª série, n.º 238, de 10 de dezembro de 2010 .

O procedimento de revisão do PDM de Marvão teve início ainda na vigência do Decreto - Lei n.º 380/99, de 22 de setembro, conforme republicado pelo Decreto -Lei n.º 46/2009, de 20 de fevereiro, com as alterações dadas pelos Decretos -Leis n.ºs 181/2009, de 7 de agosto, e 2/2011, de 6 de janeiro, dando cumprimento às formalidades aí previstas, bem como, posteriormente, às regras estabelecidas pelo Decreto -Lei n.º 80/2015, de 14 de maio.

Ao abrigo do novo regime, considerando o disposto no n.º 2 do seu artigo 91.º, a Câmara Municipal de Marvão solicitou a ratificação da revisão do PDM, por se verificarem incompatibilidades com o Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede (POPNSSM).

3 | ENQUADRAMENTO

LEGENDA	
SOLUÇÕES	
SOLUÇÕES	
ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO	
[Green Box]	ESPAÇOS AGRÍCOLAS DE PRODUÇÃO
[Light Green Box]	OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS
[Light Green Box]	OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS I
[Light Green Box]	OUTROS ESPAÇOS AGRÍCOLAS II
ESPAÇOS PLANTADOS	
[Light Brown Box]	CONDICIONADO I
[Light Brown Box]	CONDICIONADO II
[Light Brown Box]	MISTURADO I
[Light Brown Box]	MISTURADO II
ESPAÇOS DE PRESERVAÇÃO DE RECURSOS AMBIENTAIS E BIOLÓGICOS	
[Red Circle]	ÁREAS NATURAIS - PRESERVA
ESPAÇOS NATURAIS E PAISAGÍSTICOS	
[Blue Box]	APLACANTES ROLÇADOS
[Blue Box]	ALBUFERAS
[Blue Box]	VALZAS RÍPIDAS
[Green Box]	CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO I
[Green Box]	CONSERVAÇÃO E VALORIZAÇÃO II
[Green Box]	ÁREAS DE OCORRÊNCIA DE ESPÉCIES RARAS NATURAIS
ESPAÇOS CULTURAIS	
[Orange Box]	USOS DE TIPO DE ARMAZÉM
[Orange Box]	OUTROS ESPAÇOS CULTURAIS
ESPAÇOS DE OCUPAÇÃO TURÍSTICA	
[Blue Box]	COMPLEXOS TURÍSTICOS
[Blue Box]	ESTABELECIMENTO HOTELIRO
[Blue Box]	ZONA DE RECREIO E BOM DIA DE RECREIO
[Blue Box]	ÁREAS DE RECREIO E LAZER
[Blue Box]	ZONA DE RECREIO E LAZER
[Red Box]	ALDEIAZINHOS RURAIS
[Red Box]	ÁREAS DE EDUCAÇÃO AMBIENTAL
SOLUÇÕES	
SOLUÇÕES	
ESPAÇOS URBANOS	
[Yellow Box]	CENTRO HISTÓRICO DA VILA DE MARVÃO
[Yellow Box]	CENTRO URBANO DE SANTO ANTONIO DAS AREAS
[Yellow Box]	BANDEIRAS URBANAS
[Yellow Box]	BANDEIRAS URBANAS ECONÓMICAS
[Yellow Box]	BANDEIRAS URBANAS ESPECIAIS
[Yellow Box]	BANDEIRAS URBANAS DE BAIXA DENSIDADE
ESPAÇOS CANAIS E INFRAESTRUTURAS	
REDE RODoviÁRIA	
[Black Line]	REDE NACIONAL COMPLEMENTAR
[Black Line]	ESTADAS NACIONAIS EN 246, EN 146, EN 246-A
REDE MUNICIPAL	
[Black Line]	ESTADAS NACIONAIS ESPECIALIZADAS SOB JURISDIÇÃO DA COMARCA DE MARVÃO EN 146, EN 246-A
[Black Line]	ESTADAS MUNICIPAIS
[Black Line]	CAMINHOS MUNICIPAIS
REDE FERROVIÁRIA	
[Black Line]	CAMINHOS FERREOS - RAMAL DE GAZTRES
INFRAESTRUTURAS	
[Grey Box]	ETA
[Grey Box]	ETNA
PLANO DE VISÃO (em Regime Transição)	
[Blue Line]	PLANO DE ORDENAMENTO DA ALBUFERA DA ANTOLÁZUA
[Blue Line]	Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Vicente
[Blue Line]	Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Vicente
[Blue Line]	Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Vicente
UNIDADES OPERATIVAS DE PLANEAMENTO E GESTÃO	
[Pink Box]	OPERAÇÕES DE ATIVIDADES ECONÓMICAS
ZONAS MUNDICÁRIAS	
[Pink Box]	ZONAS MUNDICÁRIAS PELO CEM





O Plano Diretor Municipal de Marvão estabelece as regras e orientações a que devem obedecer a ocupação, o uso e a transformação do solo na sua área de intervenção, delimitada na Planta de Ordenamento.

Constituem objetivos gerais do Plano Diretor Municipal de Marvão:

- a. Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às perspetivas de desenvolvimento do concelho;
- b. Promover a utilização racional dos recursos naturais e o desenvolvimento do sistema agrário;
- c. Promover o aproveitamento das potencialidades turísticas no quadro das redes regionais;
- d. Preservar e valorizar o património natural e cultural.

O Plano é composto pelos seguintes elementos:

- a) Elementos fundamentais;
- b) Elementos complementares;
- c) Elementos anexos.

O PDM de Marvão abrange toda a área do território do município, e o regulamento adota as noções constantes do diploma referente aos conceitos técnicos do ordenamento do território e do urbanismo, do diploma referente aos critérios de classificação e reclassificação dos solos e tem o significado que lhe é atribuído na legislação e regulamentos municipais em vigor à data da aprovação do Plano.

3 | ENQUADRAMENTO

3.2 | História e Valor Patrimonial de Porto Roque

No limite sul-nascente do território concelhio, na freguesia de Santa Maria de Marvão, integrado no Parque Natural da Serra de São Mamede e limitado a norte pelo rio Sever e a vizinha Espanha, a sul pelo concelho de Portalegre e a poente por Castelo de Vide, Porto Roque – “Fronteira”, implanta-se a cerca de três quilómetros da aldeia de Galegos, nas proximidades da montanha rochosa com o mesmo nome. Esta localidade, que outrora foi um “posto fronteiriço”, encontra-se atualmente pouco habitada, denotando alguns aspetos mais degradados, tendo a sua evolução e sustentabilidade económica estagnando.

A sua localização, aliada às suas relações com o exterior, nomeadamente com o território espanhol, foi determinante para a sua constituição. O conjunto edificado que constitui este aglomerado desenvolve-se linearmente ao longo da EN 246-1, via estruturante, que atravessa o concelho e segue em direção a Espanha.



12 | Vista aérea de Porto Roque



O aglomerado está implantado numa plataforma plana enquadrada pelo maciço rochoso de Galegos. A estrutura morfológica de Porto Roque corresponde a um complexo edificado, construído em finais dos anos 60 do século XX, com base num projeto da autoria dos arquitetos Carlos João Chambers Ramos e Cassiano Branco.

É constituído pelo edifício da Estação Fronteiriça, que marca o eixo principal da composição do conjunto, Posto da Guarda fiscal, Igreja e Escola e um bairro habitacional com 20 imóveis de um e dois pisos, destinado a alojar os funcionários da fronteira.

Fruto da abolição das fronteiras e integração de Portugal na União Europeia, as estruturas deste conjunto edificado deixaram de funcionar nos anos 90, o que levou a um progressivo abandono e à conseqüente degradação.



13 | Desenho do plano dos arquitetos Carlos João Chambers Ramos e Cassiano Branco

3 | ENQUADRAMENTO

Considerando a importância deste conjunto como referência histórica e patrimonial no território concelhio e para o país, foi classificado como Conjunto de Interesse Municipal (CIM).

Segundo a Carta de Cracóvia (2000), património é “o conjunto das obras do Homem nas quais uma comunidade reconhece os seus valores específicos e particularidades e com os quais se identifica. A identificação e a valorização destas obras como património é, assim, um processo que implica a seleção de valores”.

Identificar e conhecer esses valores, quer sejam eles naturais, socioculturais e/ou históricos, além de um objetivo, constitui um contributo para a valorização e afirmação da identidade de uma comunidade e do seu posicionamento numa região, sendo por isso importante reconhecer, preservar e integrar nas novas dinâmicas urbanas, esses valores patrimoniais. Salvaguardar e conservar o património é uma ação de cidadania que se traduz no reconhecimento de uma memória coletiva e na valorização do testemunho do modo de vida passada.

A consciência da realidade que nos envolve desafia a elaboração de estratégias e instrumentos que possam contribuir para a melhoria das condições de vida e, simultaneamente, perpetuem a nossa memória coletiva, aprofundando os sentimentos que nos ligam a um lugar específico.

O tema do património diz respeito à proteção de uma memória física existente e à sua adequação a um uso contínuo e valorizador.



Este institui-se como um elemento vivo e dinâmico que deve ser aproveitado e adaptado ao longo do tempo, no sentido de ser capaz de resistir a novas realidades urbanas, adaptando-se á evolução e necessidades económicas, funcionais e sociais das populações, evitando a sua degradação e abandono.

O Património Classificado ou Em Vias de Classificação é alusivo a todos os Imóveis que revelam um inestimável valor cultural, devendo ser encarados como elementos contributivos para a qualidade de vida, social e cultural de uma comunidade. A sua classificação é fundamental para fixar critérios de valorização, salvaguardando a sua envolvente e permitindo o seu reconhecimento enquanto valor nacional e municipal.

A Lei de Bases do Património Cultural - Lei n.º 107/2001 de 8 de setembro, define as bases da política de proteção e salvaguarda do Património e estruturação da identidade nacional, visando a democratização da cultura, reavaliando também os critérios de classificação desse Património, redefinindo o seu conceito.

Relativamente ao quadro dos conceitos de classificação de bens imóveis, e de acordo com a legislação atual, as categorias dividem-se em três. Podem estes ser classificados como de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal, categorias atribuídas a monumentos, conjuntos ou sítios. Cada uma destas classificações tem inerente uma graduação de formas de preservação. Atualmente, o património é indissociável do planeamento e do desenvolvimento territorial, devendo assumir-se como uma importante componente estratégica no que respeita à definição das políticas de ordenamento do território, bem como motor da sensibilização do seu potencial, nomeadamente na qualificação dos ambientes urbanos e rurais.

3 | ENQUADRAMENTO

Estas preocupações encontram-se também refletidas no Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT-ALT), o qual estabelece nove grandes desafios ao processo de ordenamento e desenvolvimento territorial da Região no futuro próximo:

- Promover o crescimento económico e o emprego;
- Sustentar a perda demográfica e qualificar e atrair recursos humanos;
- Consolidar o sistema urbano e desenvolver um novo relacionamento urbano-rural;
- Garantir níveis adequados de coesão territorial;
- Valorizar e preservar o património natural, paisagístico e cultural;
- Implementar um modelo de turismo sustentável;
- Potenciar o efeito das grandes infraestruturas (regionais e nacionais);
- Criar escala e reforçar as relações com o exterior;
- Combater os processos de desertificação.

A proteção do património encontra-se regulada por legislação específica que define regras e critérios. Existem entidades nacionais, com delegações regionais, com competência para fazer cumprir em todas as suas categorias, áreas de proteção, acompanhamento de intervenções e restantes aspetos contidos na lei.

Acrescentando à responsabilidade estatal, as autarquias locais têm também deveres e competências em torno do património, nas componentes de classificação, planeamento e intervenção. A Câmara Municipal de Marvão tem vindo a trabalhar no sentido de preservar o património que é, desde sempre, encarado como identitário e detentor de uma memória coletiva da população.



O Conjunto Histórico-Arquitetónico Fronteiriço de Porto Roque, constitui-se como um elemento de referência patrimonial de relevante importância, cuja estrutura funcional e edificado devem ser preservados.

Como referido anteriormente, este conjunto integra diversos edifícios de usos habitacional e de serviços. Da autoria dos arquitetos Carlos João Chambers Ramos e Cassiano Branco (1897-1969), foi projetado como uma unidade arquitetónica, filosofia que está refletida, também, na conceção arquitetónica dos edifícios, desenhados no estilo de arquitetura Português Suave, associado ao período do Estado Novo.

Os edifícios habitacionais, divididos em dois conjuntos – habitações unifamiliares de um piso, geminadas e blocos multifamiliares de dois pisos – apresentam um desenho arquitetónico bastante austero. Apenas os edifícios destinados aos serviços, embora dentro da mesma linguagem arquitetónica, apresentam uma composição mais rica recorrendo a elementos de desenho mais elaborado, mas igualmente austera. O edifício da Estação Fronteiriça, foi decorado com azulejos de Manuel Lapa e tapeçaria de Guilherme Camarinha.



14 | Edificados habitacionais

3 | ENQUADRAMENTO



15 | Edifício da Guarda Fiscal



16 | Edifício da Capela



17 | Edifício da Estação Fronteiriça
Fonte: IRHU consultado em outubro de 2018



3.3 | Diagnóstico e Critérios de delimitação da ARU

A Reabilitação Urbana é uma opção indiscutível e assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas degradadas ou desqualificadas.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional e humana, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

A degradação e desqualificação a que se tem vindo a assistir nas estruturas urbanas, identificadas nomeadamente nos seus núcleos antigos, induziram a que se questionassem e implementassem formas de intervenção que pudessem travar as causas que lhes deram origem, entre as quais o despovoamento, o envelhecimento da população, os problemas socioeconómicos e a falta de investimentos externos e de dinâmicas geradoras de vivências urbanas na sua utilização multifuncional.

A reabilitação, regeneração e revitalização urbanas são uma opção atualmente indiscutível e assumem-se como componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica destas áreas urbanas (degradadas ou desqualificadas).

O caso Porto Roque não foge à realidade observada da maioria dos aglomerados que têm vindo a assistir a um declínio ao longo dos últimos anos, e com a particularidade de ser um aglomerado singular, constituído com objetivos específicos e para um fim concreto.

3 | ENQUADRAMENTO

De facto, este aglomerado, outrora foco polarizador da vida económica e social, perdeu alguma atração, dado o progressivo abandono da população, e a deterioração do parque habitacional, problemas que poderão ser solucionados através da delimitação da Área de Reabilitação Urbana, a partir da qual se poderá definir um quadro integrado, coerente e consistente em medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana

A delimitação da ARU, que obedece ao previsto da legislação em vigor, assumiu-se como um instrumento-base nas políticas de reabilitação urbana e revelando-se determinante pelo que induziu ao estabelecimento de estratégias que visam a atração de investimento e a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património cultural, turismo, gastronomia local e atividades socioculturais que poderão incentivar outros investimentos externos e potenciar a criação de empregos. Estes, por sua vez, contribuirão para a afirmação do aglomerado de Porto Roque.

A área de reabilitação urbana (ARU), é definida na Lei n.º 32/ 2012 de 14 de Agosto, na alínea b) do seu artigo 2.º, como sendo uma área "...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, justifique uma intervenção integrada...".

De acordo com a legislação em vigor foi desenvolvida a ARU de Porto Roque, aprovada em Assembleia Municipal a 19 de fevereiro de 2016. A delimitação da ARU contribuiu para reforçar a política de reabilitação urbana, no sentido de melhorar a atratividade e qualidade urbana e paisagística, a partir da qual se poderá estabelecer um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à reabilitação urbana.



Esta forma de intervenção, que não se limita à reabilitação das estruturas físicas componentes das áreas urbanas, compreende medidas de incentivo direto, através do processo que culmina na execução de obras, e indireto, por via da criação de um ambiente favorável ao investimento e à atividade económica.

Assim, a delimitação de uma ARU, de acordo com a legislação em vigor, dotará esta área de instrumentos para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/emergentes, tais como o património histórico, cultural e natural, e as atividades socioculturais que poderão proporcionar o investimento e a criação de empregos, e consequentemente induzir a inovação, crescente coesão e a sustentabilidade. Deste modo a delimitação de uma ARU poderá constituir um ponto de partida para o desenvolvimento e afirmação do aglomerado de Porto Roque e do território concelhio.

Inerente aos critérios de delimitação da ARU e às intervenções estratégicas propostas para esta área, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção, nomeadamente:

- Promoção, valorização e aposta no património natural, ambiental, paisagístico e arquitetónico;
- Aposta na autossustentabilidade, recorrendo às energias renováveis, construção sustentável, eficiência energética, gestão de resíduos e recursos existentes;
- Criação de dinâmicas de repovoamento e fixação de população;
- Fomentar o empreendedorismo;
- Criar serviços criativos que possam atrair empresários que invistam no meio ambiente e património;
- Divulgação do potencial turístico endógeno

3 | ENQUADRAMENTO

- Dinamização e articulação das dinâmicas socioculturais com as existentes no território regional e nacional.

A delimitação da Área de Reabilitação Urbana constituiu-se assim como mais uma oportunidade de impulsionar a reabilitação e revitalização em Porto Roque. Para além disso, a elaboração da área de reabilitação urbana permite uma série de benefícios, nos termos da alínea c) do nº 2 do artigo 13º do regime jurídico da reabilitação urbana e nos termos definidos pelo Estatuto dos Benefícios Fiscais, sem prejuízo de outros benefícios e incentivos, foram conferidos aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações abrangidos pela área de reabilitação urbana delimitada, os seguintes benefícios fiscais:

- **IMT** – isenção na primeira transmissão de imóvel reabilitado em ARU, destinado exclusivamente a habitação própria e permanente;
- **IMI** – isenção por um período de 3 anos, o qual pode ser prorrogado por mais 5 anos. Minoração até 30% da taxa que vigora para o ano a que respeita o Imposto Municipal sobre Imóveis
- **IRS** – dedução à coleta de 30% dos encargos suportados pelo proprietário, relacionados com a reabilitação, até ao limite de 500€;
- **Mais valias** – tributação à taxa reduzida de 5% quando estas sejam inteiramente decorrentes da alienação de imóveis reabilitados em ARU;
- **Rendimentos Prediais** – tributação à taxa reduzida de 5% após a realização de obras de recuperação;
- **IVA** – taxa reduzida de IVA nas empreitadas de construção de habitação de custos controlados e na realização de obras de reabilitação.



- Tributação das unidades de participação à taxa especial de 10%, em sede de IRS e IRC nos termos previstos.

A matéria dos benefícios fiscais encontra-se mais detalhada no capítulo sete do presente documento. No que concerne aos benefícios e incentivos fiscais, para além dos que decorrem da lei, o Município de Marvão propõe outros, por iniciativa própria, no sentido de apoiar e estimular a reabilitação urbana e o arrendamento.

Salienta-se que ainda no âmbito do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU) a Câmara Municipal de Marvão alocou uma parte do montante financeiro disponível a Instrumento Financeiro, para que os privados possam vir a recorrer ao mesmo no sentido de reabilitarem os seus imóveis.

É ainda de salientar que face à análise urbana da área da ARU, elaborou-se uma análise SWOT (pontos fortes, pontos fracos, oportunidades e ameaças), reconhecendo-se as diversas potencialidades e fragilidades da área, a partir das quais se podem delinear estratégias e medidas de intervenção, seguidamente apresentadas.

3 | ENQUADRAMENTO



FORÇAS

- Proximidade a Portalegre;
- Grande proximidade com Espanha;
- Património natural, ambiental, paisagístico e arquitetónico de qualidade;
- Condições que potenciam o desenvolvimento ecoturismo;
- Boas acessibilidades viárias.



FRAQUEZAS

Inexistência de empreendimentos de âmbito regional com capacidade para induzir o desenvolvimento social, cultural e económico;

Com uma população reduzida;

Sem dinâmica sociocultural e económica; Reduzida formação de pessoal no setor do turismo;

Fraca aposta no ecoturismo;

aposta no património natural e ambiental;

Fraca aposta na Identidade Cultural;

Falta de um trabalho estruturado e sistematizado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do ecoturismo;

Ausência de equipamentos;

Infraestruturas em mau estado de conservação;

Sistema de Iluminação pouco eficiente;

Espaços desqualificados e sem utilização;

Imóveis degradados.

3 | ENQUADRAMENTO



POTENCIALIDADES

- Aposta e promoção no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural;
- Vontade política por parte da autarquia na reabilitação deste aglomerado, apostando no património natural, ambiental e no seu edificado;
- Vontade em apostar na ecologia e sustentabilidade;
- Aposta na reabilitação urbana;
- Inserção no Parque Natural da Serra de São Mamede.
- Aposta na promoção dos principais produtos locais e na marca Marvão;
- Integrar Porto Roque em rotas turísticas regionais e nacionais;
- Integrar Porto Roque em rotas de ecoaldeias regionais e nacionais.



AMEAÇAS

Período de crise económica mundial que poderá acentuar a sua interioridade;
Dependência do financiamento externo;
Competição territorial com outros lugares com maior vocação turística;
Despovoamento.

3 | ENQUADRAMENTO

Contemplando todas as componentes estruturantes da área a reabilitar, a delimitação da ARU teve em consideração um conjunto de critérios:

Identitários, respeitantes ao carácter único deste lugar, e relativo à promoção e valorização do património natural e cultural, que contempla a paisagem natural e a arquitetura local;

Ecológicos, referentes à sustentabilidade ambiental. Com os mesmos pretende-se a redução da utilização de recursos e produtos esgotáveis, a poluição e a criação de resíduos, promovendo uma construção com menor impacto ambiental possível;

Sociais, relativos à equidade entre classes e à melhoria significativa da qualidade de vida da população e permitir inverter a tendência do despovoamento;

Económicos que promovam um melhor aproveitamento de todos os recursos e a elaboração de projetos com viabilidade económica;

Espaciais, relativos à distribuição e ocupação do território. Estes visam a uniformidade dos assentamentos humanos e das atividades económicas, bem como uma configuração rural-urbana mais equilibrada, a qual poderá ser estabelecida a partir de intervenções urbanísticas;

Culturais que procurem responder às necessidades da população, recorrendo a novas técnicas de construção, de processos de modernização, sistemas agrícolas integrados, e eventos contributivos para o desenvolvimento social e económico;

Urbanísticos, respeitantes as características morfológicas próprias, contemplando o edificado e os espaços públicos;

Funcionais, relativos às funções equipamentos, habitacionais, comerciais e serviços que são determinantes para a sua devida articulação com outros territórios e



criação de dinâmicas, apostando em novos investidores, programas de financiamento e promovendo o uso sustentável dos recursos patrimoniais cultural e natural numa perspetiva de conservação integrada;

Dinâmicos que possam apostar em eventos culturais, apoiando-se nos já existentes, como forma de contribuir para a afirmação, valorização e dinamização do lugar, e para o desenvolvimento social e económico e eficiência do processo de reabilitação;

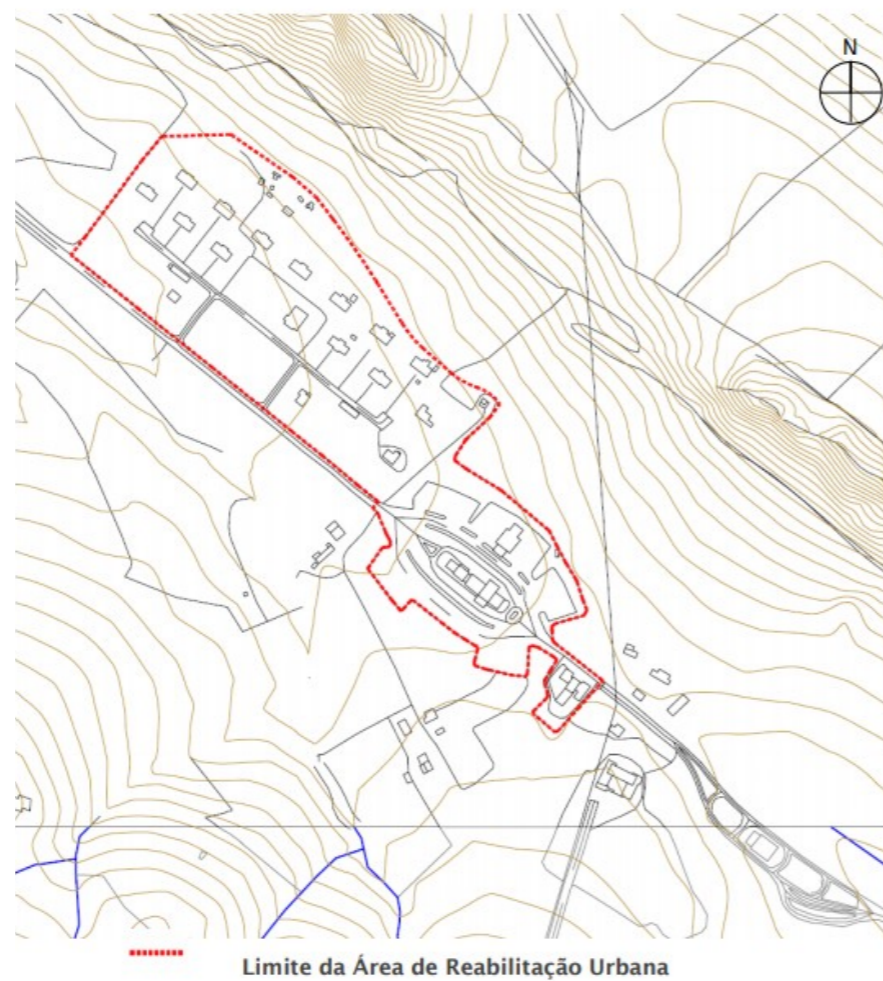
Turístico que contribuam para a promoção do turismo de natureza e ecoturismo enquanto estratégia de desenvolvimento;

Acessibilidade e Mobilidade, cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos.

Este lugar desenvolve-se ao longo da EN 246-1 e corresponde a um complexo construído em finais dos anos 60 do século XX, constituído pela Estação Fronteiriça e um pequeno bairro habitacional, destinado a alojar os seus funcionários. Fruto da abolição das fronteiras e integração de Portugal na União Europeia, as estruturas deste conjunto edificado deixaram de funcionar nos anos 90, o que levou ao seu progressivo abandono e à sua conseqüente degradação.

A Área de Reabilitação Urbana que se pretende propor apresenta uma área de 9,38 ha e compreende todo o complexo da antiga alfândega conforme se identifica na figura seguinte.

3 | ENQUADRAMENTO



18 | Planta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO

DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.1 Metodologia	69
4.2 Edificado	74
4.2.1 Número de pisos	74
4.2.2 Tipo de ocupação	76
4.2.3 Usos	78
4.2.4 Estado de conservação do edificado	80
4.3 Espaço Público	83

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.1 | Metodologia

Para uma análise mais aproximada à realidade da Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque, e partindo da estratégia de intervenção já definida na sua delimitação, procedeu-se a uma fase de trabalho *in loco* dedicada a levantamentos e análise de campo ao nível do edificado e espaço público.

Esta fase pretendeu-se tão exaustiva quanto possível, recolhendo-se todos os elementos disponíveis sem preconceitos apriorísticos por forma a, no decorrer da análise, não existirem défices de informação. Com os levantamentos e trabalho de campo visou-se obter toda a informação local existente que permita o mais amplo conhecimento sobre as realidades locais, reconhecendo as potencialidades e fragilidades existentes no território, que constituíram um forte contributo para o desenvolvimento da estratégia de intervenção, assim como do conjunto de ações propostas no capítulo sete.

Para efeitos de levantamento foi considerada a totalidade da área de reabilitação urbana de Porto Roque. Nesse sentido foram avaliados todos os edifícios individualmente inseridos na ARU através das fichas de levantamento, e simultaneamente o espaço público, nomeadamente no que concerne aos percursos de circulação pedonal e o seu respetivo estado de conservação, assim como as características, acompanhados por um levantamento fotográfico. O limite da área de estudo corresponde a uma área de aproximadamente 9,38 ha, coincidente com a ARU de Porto Roque, e caracteriza-se por diversos aspetos.

Da análise da evolução urbana, fator essencial para a leitura e entendimento do espaço de intervenção, urge compreender as casualidades da morfologia, com a identificação das formas arquitetónicas e entender as razões de origem das mesmas.



Desta forma, a análise *in loco*, considera métodos de trabalho qualitativos e quantitativos que a equipa técnica elaborou nas seguintes áreas temáticas:

- Levantamento funcional do edificado, identificando claramente as funções habitacionais, comerciais, serviços e equipamentos;
- Levantamento de tipologias construtivas e estado de conservação;
- Levantamento das principais patologias
- Levantamento da tipologia dos espaços públicos e rede de espaços verdes;
- Levantamento das características e estado de conservação;
- Inventariação do património histórico e arquitetónico.

Os levantamentos consideram uma diversidade de informação que é recolhida tendo por base as seguintes fichas de levantamento: ficha de caracterização do edificado e ficha de identificação de usos. Estas fichas, apresentadas nas imagens 18 e 19, foram preenchidas durante os levantamentos *in loco*, e acompanhadas de registo fotográfico, como já foi referido.

No levantamento de campo, a análise e diagnóstico do edificado teve por base os seguintes critérios:

Número de pisos: Consideraram-se os números de pisos acima da cota da soleira. Não sendo consideradas as caves e semicaves, nem as águas furtadas e pisos recuados.

Tipo de ocupação: Os edifícios ocupados podem ter frações desocupadas, sendo que apenas se consideram devolutos os edifícios que estejam aparentemente abandonados na sua totalidade.

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

A ruína admite um edifício em avançado estado de degradação, que exija a reconstrução total do mesmo.

Edifícios notáveis: Edifícios que embora não estejam classificados são relevantes para a história e identidade local, seja pelo que representam, pela sua arquitetura ou elementos notáveis que possuem.

Elementos dissonantes: São elementos decorativos ou construtivos, que perturbam uma unidade harmoniosa, por representarem um diferente conjunto/ elemento dissonante, ou por refletirem uma desarmonia designadamente nas cores, estilos, formas e materiais utilizados.

Por exemplo: heterogeneidade de materiais, presença de máquinas e outros elementos dissonantes (aparelhos de AC), forte presença de elementos de publicidade aos usos do edifício, alterações de cérceas, beirados, cornijas e guarnições.

Grau de conservação: O estado de conservação geral do edificado é conseguido através de uma análise mais detalhada, que terá por base um levantamento de campo ao nível da cobertura, fachadas e caixilharias dos edifícios.



Operação de Reabilitação Urbana de Porto Roque | Câmara Municipal de Marvão



Ficha de caracterização do edificado

Estado atual exterior

Código
número

1 | Localização

Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque

Rua/Avenida/Praça _____ Nr.º polícia _____

2 | Caracterização geral

Acesso viário
<input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não

Número de pisos
<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10 <input type="checkbox"/> outros

Tipologia
<input type="checkbox"/> edifício isolado <input type="checkbox"/> edifício em banda <input type="checkbox"/> habitação coletiva

Tipo de ocupação
<input type="checkbox"/> ocupado <input type="checkbox"/> devoluto <input type="checkbox"/> ruína

Usos
<input type="checkbox"/> habitação <input type="checkbox"/> comércio <input type="checkbox"/> serviços <input type="checkbox"/> indústria <input type="checkbox"/> armazém <input type="checkbox"/> outros

Classificação
<input type="checkbox"/> não classificado
<input type="checkbox"/> não relevante <input type="checkbox"/> relevante
<input type="checkbox"/> classificado
<input type="checkbox"/> monumento nacional <input type="checkbox"/> interesse público <input type="checkbox"/> interesse municipal

Observações

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Operação de Reabilitação Urbana de Porto Roque | Câmara Municipal de Marvão



3 | Caracterização do estado exterior atual (anomalias)

Cobertura					
	sim	não	leves	graves	muito graves
deformações					
estrutura colapsada/parcialmente colapsada					
revestimento com quebras/deslocamentos					
presença de espécies infestantes					
sistema de recolha de águas pluviais					

Fachada principal					
	sim	não	leves	graves	muito graves
fendilhação/fissuração					
deformação					
desagregação de argamassas/revestimentos					
manchas/bolores/condensações					
elementos dissonantes					
vandalismo (pinturas, cartazes, publicidades...)					

Caixilharias e portas exteriores					
	sim	não	leves	graves	muito graves
ausência de caixilharias					
materiais em degradação					
sistema de sombreamento					

Observações



4.2 | Edificado

4.2.1 | Número de pisos

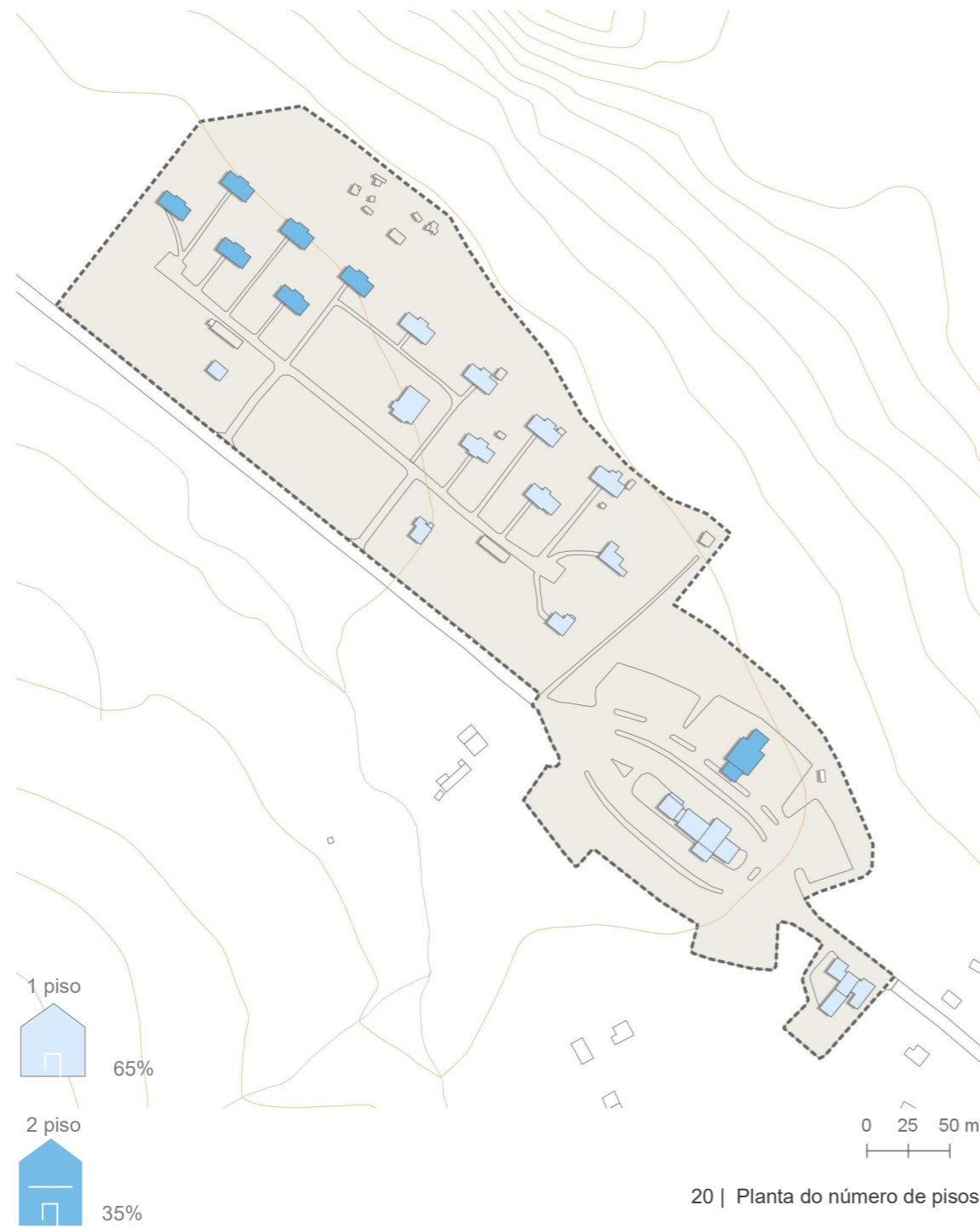
Através dos levantamentos de campo, feitos a partir da observação direta do edificado inserido na ARU de Porto Roque, ao nível exterior, foi realizada uma análise do número de pisos dos imóveis identificados.

A planta da imagem 20 ilustra e representa as conclusões estatísticas obtidas através da análise dos dados relativos ao número de pisos detetados em cada um dos imóveis nesta área, que se enquadram nas categorias de edifícios com 1 piso até ao máximo de 2 pisos.

Reitera-se que na aferição do número de pisos de cada construção foram considerados apenas os pisos acima da cota da soleira, não tendo sido contabilizadas caves, semicaves, águas furtadas nem pisos recuados.

Pode-se verificar que a edificação na área analisada é composta, maioritariamente, por imóveis com um pisos, a que correspondem 65% do total da área de reabilitação urbana de Porto Roque, sendo que com dois pisos contabilizaram-se 35%.

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO





4.2.2 | Tipo de ocupação

Através dos levantamentos de campo, feitos por observação direta ao edificado da Porto Roque, a nível exterior, foi realizada uma análise do estado de ocupação das estruturas construídas do aglomerado.

A planta da imagem 21 ilustra e representa as conclusões estatísticas na análise dos dados respeitantes à ocupação dos imóveis da ARU, que se enquadram nas categorias de ocupado, devoluto, ruína e em obras.

O edificado inserido na Área de Reabilitação Urbana encontra-se, na sua maioria, ocupado, constituindo 75% do total. Contabilizaram-se 5 edifícios devolutos, 25% do total, sendo que não foram identificadas ruínas.

Alguns dos fatores que podem estar na origem dos espaços devolutos e em ruína são respeitantes ao declínio das atividades económicas, à falta de investimento nos espaços públicos de estar e de lazer, a constrangimentos referentes à mobilidade e acessibilidade pedonal e à competição com outros centros urbanos na proximidade, que revelam fortes e atrativas atividades económicas. Outro dos grande motivos está diretamente relacionado com o facto de se tratar de um local de fronteira que deixou de funcionar com a abolição da mesma.

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



21 | Planta do tipo de ocupação



4.2.3 | Usos

Através dos levantamentos de campo, efetuados por observação direta do edificado de Porto Roque a nível exterior, foi realizada uma aferição dos usos em cada um dos pisos dos imóveis analisados.

As plantas representadas nas páginas seguintes, ilustram as conclusões estatísticas na análise dos dados relativos às funções e aos usos de cada piso, que se enquadram nas categorias de habitação, serviços, religioso, e armazém.

No levantamento de campo realizado, para obtenção dos dados correspondente às plantas de usos, salienta-se que os mesmos foram obtidos por observação direta exterior, correspondendo o seu resultado à análise dos respetivos indícios exteriores dos edifícios que possam contribuir para aferir o respetivo uso. Considerando todos os pisos de todos os edifícios, a esmagadora maioria é de habitação.

Relativamente à análise de usos por piso, é notória a preponderância da habitação no 1º piso, ocupando 80% destes, concluindo-se que o número de imóveis exclusivamente habitacionais em Porto Roque é bastante elevado. Os serviços ocupam 10% dos primeiros pisos, sendo que os edifícios religiosos e armazéns representam apenas os restantes 10% do total.

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



22 | Planta de usos do piso 1



4.2.4 | Estado de conservação do edificado

No que respeita ao estado de conservação dos edifícios levantados, o mesmo foi obtido a partir do preenchimento individual das *Fichas de caracterização do edificado*, mais concretamente o campo 3 - *Caracterização do estado exterior* atual, que contempla anomalias ao nível da cobertura, fachada e caixilharias.

Esta observação foi realizada de forma direta *in loco*. A cada anomalia foi atribuído um valor e após somadas todas as patologias, a pontuação obtida resulta no estado de conservação correspondente a esse edifício. Os intervalos de valores associados ao estado de conservação considerados nas fichas de caracterização foram os seguintes:

- Bom;
- Médio;
- Degradado;
- Ruína;
- Obras.

O estado de conservação “Bom”, é considerado para os edifícios com ausência de patologias, ou que apresentem patologias ligeiras, podendo interferir no seu aspeto estético mas não carecendo de obras urgentes.

O nível de “Médio” é atribuído aos edifícios que apresentam patologias médias com alguma relevância, que prejudicam o aspeto estético do imóvel e carecem de trabalhos de correção de fácil manutenção.

Os edifícios “Degradados” são aqueles cujas as patologias de que padecem prejudicam o seu uso e conforto e características construtivas, requerendo trabalhos de correção mais complexos.

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Os edifícios em “Ruína” são aqueles em que foram identificadas patologias muito graves que comprometem as suas características construtivas, a sua utilização, podendo colocar em risco a sua segurança ou no limite a impossibilidade total da sua utilização.

O estado de conservação do edificado em Porto Roque está, predominantemente, médio, com 45% dos edifícios nesta condição, enquanto 30% se enquadra na categoria de bom e 20% na categoria de degradado.

No que diz respeito aos edifícios em estado de obra, consta do levantamento apenas 1, que corresponde a 5% do total. Relativamente aos edifícios em ruína não foram identificados quaisquer imóveis neste estado.

Os cinco escalões relativos ao estado de conservação foram aferidos a partir da análise às patologias ao nível da cobertura, das fachadas e das caixilharias dos imóveis da área em estudo. Verifica-se que a nível de equipamentos públicos, o estado de conservação geral é bom, havendo uma manutenção periódica destes edifícios.

O Município de Marvão tem apostado na reabilitação dos seus edifícios e espaços públicos no sentido de melhorar a atratividade e imagem urbana de Porto Roque, aumentar a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes e promovendo ainda, de forma direta ou indireta, a reabilitação de edifícios privados, preservando a sua imagem de conjunto urbano com valor patrimonial.



23 | Planta do estado de conservação

4 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

4.3 | Patologias das construções

As "Patologias das construções" são os estudos das manifestações patológicas que podem vir a ocorrer nas construções em determinadas circunstâncias. Na construção civil atribui-se o termo patologia aos estudos de danos ou anomalias presentes ou ocorridos em edificações ao longo da sua vida.

Ao longo da vida do tecido edificado, este vai sofrendo, naturalmente, alterações de diversas ordens, nomeadamente: funcionais, estruturais e construtivas. Como consequência destas alterações vão sendo detetadas insuficiências ou algum desenquadramento no desempenho dos edifícios, face aos requisitos que deveriam cumprir, funcional e/ou construtivamente.

Estas insuficiências podem ter origens diversas, desde a própria conceção arquitetónica do edificado, à execução, à própria utilização do edifício, assim como às ações naturais, particularmente a ação do tempo, traduzindo-se na sua deterioração, danificação, ou provocadas por alterações de situações externas, que originam um maior grau de exigência, e ainda pela falta de intervenções de manutenção periódicas.

Analisar e perceber a origem das patologias observadas no edificado, constitui um instrumento importante para a determinação das suas origens/causas e determinação de critérios de intervenção apoiados em estratégias definidas.

5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

Espaço – Traçado	Encontro	Largos, Praças
	Circulação	Ruas, Avenidas
Espaço – “Paisagem”	Lazer – Natureza	Jardins, Parques
	Contemplação	Miradouros, panoramas
Espaço - Deslocação	Transporte	Estações, paragens, interfaces
	Canal	Vias-férreas, autoestradas,
	Estacionamento	Parking, silos
Espaço – Memória	Saudade	Cemitérios
	Arqueologia	Industrial, agrícola, serviços
	Memoriais	Espaços monumentais
Espaços Comerciais	Semi-interiores	Mercados, Centros comerciais, arcadas
	Semi-exterior	Mercado levante, quiosques, toldos
Espaços Gerados	Por edifícios,	Adro, passagem, galeria, pátio
	Por equipamentos,	Culturais, desportivos, religiosos, infantis
	Por sistemas	Iluminação, mobiliário, comunicação, arte.

24 | Quadro - Tipologias do espaço público

O espaço público é assim caracterizado por um conjunto de elementos de elevada importância, que o justificam como indispensável e com benefícios diversos no seio de uma população carente dos mesmos.

A avaliação qualitativa de um espaço público resulta dos comportamentos e atitudes dos utilizadores, baseado em memórias e sensações, e através de abordagens cognitivas e perceptivas. Segundo os urbanistas dinamarqueses Jan Gehl, Lars Gemzøe e Sia Karnaes (2006), poderá avaliar-se a qualidade do espaço público segundo um conjunto de critérios que são apresentados de seguida.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO

O espaço público deve ser entendido como elemento aglutinador das diferentes áreas e vivências da Porto roque.

Determinante na estruturação da paisagem urbana, o espaço público é sem dúvida um elemento essencial para a definição da qualidade ambiental e urbana de um lugar. Com efeito é neste que as pessoas convivem, se deslocam ou se divertem diariamente.

Inerentes à esta sua multifuncionalidade encontram-se dinâmicas sociais, culturais, económicos e recreativos que reforçarão a centralidade de Porto Roque sendo que a sua valorização poderá incitar à reabilitação do parque edificado e contribuir para a atração e retenção da população residente.

Com base nos conceitos e critérios de avaliação da qualidade do espaço público apresentados, juntamente com os dados recolhidos durante os levantamento *in loco* é feita uma caracterização do território da ORU da Porto Roque, na sua componente de espaço público de fruição e utilização, identificando os espaços exteriores públicos.

Indissociável da sua paisagem natural, dominada pelo seu grande maciço rochoso, o espaço público é essencialmente constituído por espaços desvitalizados envolventes às antigas estruturas funcionais dos principais imóveis e delineado pelos percursos paralelos aos seus principais arruamentos, cuja delimitação da circulação pedonal é quase inexistente.

Aliado a este conjunto de subsistemas de utilização coletiva, descobrem-se as hortas abandonadas. Estas assumem-se como potenciais espaços naturais a requalificar.



5 | ANÁLISE E CARACTERIZAÇÃO DO EDIFICADO E ESPAÇO PÚBLICO



27 | Exemplos do Espaço Público de Porto Roque



Apesar das diversas potencialidades observadas a quando os levantamentos, o espaço público de Porto Roque revela algumas debilidades físicas que importa resolver, entre as quais salientam-se as mais evidentes:

- Abandono das hortas;
- Degradação dos espaços envolventes às habitações.
- Espaços públicos desqualificados e indefinidos;
- Espaços públicos sem utilização;
- Mobiliário urbano inexistente.

Considerando estes aspetos, decorrentes da análise das condições atuais do espaço público, conclui-se que seria importante repensar algumas questões estruturantes, nomeadamente a organização da circulação automóvel e de estacionamento, assim como a criação de mais espaços de recreio, lazer e estadia devidamente arborizados e equipados de mobiliário urbano.



5 | VISÃO ESTRATÉGICA

PARA PORTO ROQUE

6.1 Estrategia	94
6.2 Objetivos específicos	102

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE

6.1 | Estratégia

As formas das cidades, quer tenham sido pensadas de raiz quer sejam resultado mais ou menos espontâneo de diversas dinâmicas, cristalizam e refletem a lógica das sociedades que acolhem. (ASCHER, 2010)

Ao longo dos últimos anos, Porto Roque, também conhecido como Fronteira, não foge à realidade observada na maioria dos aglomerados do interior, assistindo-se a uma gradual degradação do conjunto urbano, tanto a nível do edificado como do espaço público, e ao abandono da população.

No caso de Porto Roque, aglomerado cuja origem foi pensada e desenhada para uma função muito específica, esta realidade e o seu agravamento foi consequência direta da abolição das fronteiras e integração de Portugal na União Europeia, tendo as suas estruturas principais, deixado de funcionar nos anos 90, o que levou ao progressivo abandono por parte da população ali residente e conseqüentemente á sua degradação, sendo urgente planear uma estratégia de intervenção que minimize esse impacto, através da reabilitação urbana.

Tendo por base os objetivos já assinalados na ARU, a definição da estratégia de reabilitação teve em consideração as dinâmicas, potenciais e carências locais, assim como o seu posicionamento no contexto do sistema urbano regional e nacional.

A linha estratégica definida reflete preocupações ao nível da sua articulação com o quadro de ações de projetos já definidos pelo município no contexto de outros Planos e Programas, dos quais particularmente se destaca a candidatura ao Portugal 2020, através do Plano de Ação de Regeneração Urbana (PARU). Embora as ações definidas no PARU



de Marvão apenas se aplicarem à ARU do núcleo histórico de Marvão e à ARU de Santo António das Areias, a estratégia defendida no plano também se estende ao aglomerado de Porto Roque.

Pretende-se a persecução da melhoria da imagem e ambiente urbano, tornando Porto Roque uma unidade atrativa e viva. É essencial a definição de um quadro integrado, coerente e consistente observando medidas de gestão e de incentivo à reabilitação, que incida nas componentes humanas, urbanas, naturais e ambientais, com ações que procurem adequar as antigas estruturas habitacionais e funcionais a novas realidades e definir uma estratégia global de intervenção, apostando nos recursos locais, particularmente no seu património natural e cultural e na sua importância enquanto contributo para a compreensão da história de uma determinada época do país.

A definição de uma estratégia de intervenção, poderá constituir uma oportunidade de investimento e conseqüentemente induzir à inovação e crescente sustentabilidade deste lugar.

Os principais objetivos prendem-se com a criação de condições para a afirmação de Porto Roque como uma unidade integrada, uma referência histórica e turística, e para a manutenção da população residente e a fixação de novos residentes, densificando o parque habitacional para garantir sustentabilidade a este conjunto histórico. Contribuindo para este objetivo geral, prevêem-se intervenções e investimentos ao nível do espaço público e edificado, que objetivem a sua reabilitação e adaptação às atuais exigências, assim como a melhoria das acessibilidades, mobilidade, infraestruturas e eficiência energética.

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE

Considerando um contexto de regeneração urbana que vai além da reabilitação física de Porto Roque, a promoção do seu papel na história e cultura nacionais, são fatores de reconhecido valor que constituem elementos a explorar na estratégia de intervenção, contribuindo para a sua sustentabilidade.

Existem, contudo, certas problemáticas, já identificadas, que se torna crucial ultrapassar através de uma estratégia integrada, nomeadamente no que respeita à necessidade de reabilitação do edificado e espaço público e à sua consolidação e densificação, de forma a que garanta condições de sustentabilidade.

Pretende-se reforçar o aglomerado enquanto um espaço privilegiado a nível regional e nacional, quer no que respeita aos padrões de qualidade de vida, da centralidade das atividades e inovação, e ainda pelas infraestruturas, funções e modos de vida urbana e cultural.

É importante salientar que o conceito de centro histórico admite territórios consolidados com características coerentes do ponto de vista formal e funcional, áreas que contribuem de forma fundamental para a compreensão da evolução e história de um determinado local. Estes caracterizam-se por possuírem um vasto património edificado ao qual está, regra geral, associado um elevado valor cultural e identitário enquanto conjunto.

Estes conceitos adaptam-se perfeitamente à realidade de Porto Roque, enquanto conjunto histórico de interesse. Contudo, em muitos casos e especificamente no caso de Porto Roque, o património encontra-se atualmente em estado de degradação.



Nesse sentido, a estratégia global de intervenção para Porto Roque foca-se no património, na cultura, na criatividade e no conhecimento, assentes em projetos inovadores e participados que tornem este aglomerado atrativo, sustentável e competitivo, reforçando a sua identidade enquanto conjunto urbano de valor patrimonial.

Como afirma o arquiteto Manuel Graça Dias, para tirar o maior proveito das cidades tem de se aceitar que estas se tratam de um “projeto de vida coletiva” em que todos os mecanismos que potenciam exclusão são descabidos. (DIAS, 2006)

Deste modo, a estratégia de reabilitação definida integra propostas de intervenção concretas e qualificadoras (apresentadas no capítulo seguinte), que pretendem abranger Porto Roque de uma forma global, consideradas fundamentais para atingir os objetivos já preconizados, nomeadamente:

- Fixar moradores de perfil diverso;
- Requalificar as atividades económicas;
- Incentivar e promover o consumo local;
- Atrair visitantes e turistas;
- Reforçar a atratividade;
- Melhorar a imagem urbana.

Da mesma forma, e para alcançar os seus objetivos, Porto Roque procurará oferecer a moradores, visitantes e turistas:

- Oferta cultural - Uma história de interesse cultural e patrimonial, que constitui a sua identidade;

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE

- Espaços públicos de utilização coletiva renovados e confortáveis;
- Equipamentos públicos modernizados;
- Incentivos à reabilitação privada;
- Condições para o exercício de uma cidadania ativa e participante.

É importante referir que, de forma a garantir uma estratégia de reabilitação eficaz e permitir a sua devida articulação com o PDM, devem ser considerados o ordenamento e os objetivos definidos neste instrumento.

No que concerne ao contexto dos objetivos estratégicos do PDM, neste instrumento são abordados aspetos essenciais para o desenvolvimento e a afirmação do território concelhio que se encontram contemplados nos objetivos estratégicos descritos no artigo 2.º do seu Regulamento.

Estes, apesar da sua abrangência concelhia ou supra/local ou o carácter imaterial, apresentam uma expressão territorial na área proposta a reabilitar, e que se traduzem nos seguintes pontos:

- a) Contribuir para a afirmação de Marvão enquanto território com valores elevados de património natural, cultural e paisagístico, assegurando a sua proteção, nomeadamente nas áreas consideradas prioritárias para a conservação da natureza, de modo a constituir-se um destino atrativo para viver e visitar;
- b) Contrariar o progressivo despovoamento dos territórios do interior, de baixa densidade, promovendo a afirmação de sinergias locais que a condição natural e humana lhes confere;



- c) Afirmar os valores identitários locais no contexto regional e nacional;
- d) Promover a reabilitação e regeneração dos tecidos urbanos e valores culturais e patrimoniais;
- e) Desenvolver e afirmar o potencial desenvolvimento económico que a condição de potencial destino turístico lhe confere, quer pela via da valorização dos seus recursos endógenos no domínio do ambiente e recursos naturais, do património natural e edificado, a gastronomia, quer enquanto meio de desenvolvimento local e regional pelo potencial de atração e de desenvolvimento de novas atividades e dinamização das existentes.

É importante salientar que ao longo dos últimos anos o Município tem seguido uma política de reabilitação urbana assente no desenvolvimento de inúmeros esforços no sentido da salvaguarda, qualificação e dinamização local.



5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE

(...) o desenho dos espaços urbanos deve seguir um método geral que permita flexibilidade e mudança e, simultaneamente, um método suficientemente preciso para criar a continuidade espacial e edificada, dentro da cidade. (ALVES, 2003)

Objetiva-se a criação de novas oportunidades de investimento, apostando na qualificação do ambiente urbano e em novos fatores de qualidade de vida e conseqüentemente reforçando a atratividade local.

É importante reiterar que, através da requalificação dos espaços e edifícios públicos, o município pretende consciencializar a população para os benefícios da melhoria das condições dos espaços e conseqüentemente do seu património, criando um efeito de contágio. Pretende-se que esta consciencialização atue de forma direta ou indireta, incentivando os proprietários a intervencionar o seu património construído, quando estes se constituam como elementos que interferem negativamente na imagem geral urbana e sustentabilidade da Porto Roque.

Há que salientar os benefícios fiscais que a ARU permite aos proprietários com imóveis dentro do seu perímetro que tenham intenções de os reabilitar. Para além disso é de salientar o Instrumento Financeiro enquadrado pelo quadro comunitário 2014-2020 que se constitui como um grande incentivo à reabilitação urbana dos privados.

Os projetos de intervenção no âmbito da reabilitação urbana devem ter a preocupação de respeitar a identidade e repor a autenticidade local através da manutenção da qualidade formal dos edifícios, conjuntos edificados e espaços públicos, no caso de Porto Roque,



através da manutenção do Plano que está na sua origem.

Simultaneamente devem adaptá-los às necessidades funcionais face às atuais exigências legislativas, funcionais e de conforto, permitindo deste modo criar condições suscetíveis à fixação de população mais jovem, e reforçar as dinâmicas económicas culturais e sociais.

A inexistência de uma estratégia de sustentabilidade económica do conjunto de Porto Roque, é, atualmente, um dos principais fatores que contribui para o afastamento da população, agravado pela falta de adaptação dos edifícios às atuais exigências de conforto, funcionalidade e eficiência energética.

Efetivamente, as causas do envelhecimento do parque habitacional são diversas, mas geralmente estão associadas ao abandono dos imóveis. A falta de manutenção periódica, no sentido de minimizar as patologias associadas à “idade” e uso dos edifícios contribui para a sua gradual degradação. Relativamente a medidas que visem uma melhoria da qualidade do ambiente urbano, é premente prever-se uma intervenção no espaço público, no sentido de resolver, essencialmente, as questões de iluminação pública, e de arborização.

A linha estratégica de atuação visa afirmar a identidade do aglomerado, através de um processo de implementação, reabilitação e modernização/atualização das funções e atividades instaladas e de outras que venham reforçar a ideia de conjunto, com particular ênfase para os setores estratégicos do turismo cultural, reforçando a coesão social, territorial e económica.

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE

6.2 | Objetivos específicos

Para Porto Roque contemplam-se opções e objetivos estratégicos ao nível da intervenção sobre o conjunto, de uma forma global, incluindo edificado, espaço público e infraestruturas. São igualmente definidos objetivos estratégicos no âmbito da salvaguarda do património e revitalização económica, social e demográfica.

Na prossecução dos objetivos anteriormente expostos, designadamente a reabilitação do parque edificado e dos espaços públicos, estabeleceram-se objetivos específicos que visam ser um contributo adicional para a base da estratégia e linha de intervenção urbana.

É importante reiterar que a definição das opções estratégicas, no que concerne à reabilitação urbana, têm por base um conjunto de objetivos formulados em função da articulação dos mesmos com o quadro de ações de projetos já elaborados pelo município no contexto de outros planos e programas.

Ao desenvolver e aumentar a atratividade turística, comercial, cultural e social, bem como a qualidade urbana e paisagística da ARU, promove-se a autoestima e sentido de pertença da população residente ou futura, esperando que estas mudanças venham a traduzir-se num incentivo aos privados e ao seu investimento na reabilitação dos seus imóveis.

Assume-se uma visão estratégica e de empreendedorismo local, que procura a adequação dos objetivos propostos à resolução dos problemas identificados. As soluções apresentadas pressupõem um crescimento planeado, sustentável e inclusivo. Nesta sequência são apresentados os objetivos específicos para a área de reabilitação.



Reabilitação do parque edificado

- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Reabilitação e/ou modernização de equipamentos públicos;
- Adaptações de edifícios existentes a novas funções, ou eventuais novos equipamentos e serviços que possam motivar a fixação da população;
- Valorização de edifícios e pormenores de relevo;
- Potenciar um maior dinamismo imobiliário, que permita a entrada de novos atores;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Criar condições de qualidade habitacional, adaptando as habitações tradicionais às condições atuais de vida;
- Implementação de comércio local, qualificado e diversificado;
- Incentivar os privados à reabilitação do seu património, recorrendo à atribuição de benefícios fiscais, e celeridade no processo administrativo e outros programas de apoio;
- Promover a reocupação do edificado desocupado, nomeadamente através dos instrumentos de execução.

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE



Requalificação do espaço público

- Colocação de mobiliário urbano e de iluminação nos espaços públicos, e particularmente no largo da igreja; Aposta no mobiliário urbano de “design inclusivo”;
- Integração no espaço público de alguns espaços exteriores com características específicas, essenciais para o equilíbrio e a continuidade funcional da malha urbana e usufruto pela população, nomeadamente espaços com características de permanência, equipamento infantil;
- Tratamento paisagístico dos espaços verdes existentes, nomeadamente através da plantação de árvores de espécies adequadas a este espaço e criação de novos;
- Favorecer a fruição do espaço público, estabelecendo regras específicas para a circulação automóvel.



Melhorar as infraestruturas e promover a Eficiência Energética/Sustentabilidade

- Aposta em iluminação mais eficiente, ajustada ao contexto urbano que contempla os parâmetros relativos à eficiência energética e qualidade ambiental, com a introdução do sistema LED;
- Melhorar os sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Promover e incentivar a adoção de medidas sustentáveis na reabilitação de edifícios e espaços públicos.



Melhorar a mobilidade e a acessibilidade

- Desenvolver, aperfeiçoar e adotar soluções técnicas adequadas e promover a sua aplicação universal no espaço público e nos edifícios públicos.
- Adaptação dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com definição de algumas passadeiras, promovendo a mobilidade pedonal segura;
- Revisão de pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura;
- Adaptação dos edifícios existentes às condições de mobilidade e acessibilidade, nomeadamente os destinados a serviços e equipamentos.



Salvaguardar o património edificado

- Reforçar a divulgação e integração do Património classificado nos roteiros regionais, nacionais e internacionais;
- Valorização de edifícios e pormenores de valor histórico e patrimonial;
- Preservação e valorização do Património como fator de identidade e competitividade e potenciador do desenvolvimento turístico;
- Apostar na modernização e inovação de estruturas de serviços, beneficiando a carga simbólica dos seus elementos distintos e de notoriedade urbana, histórica e patrimonial.

5 | VISÃO ESTRATÉGICA PARA PORTO ROQUE



Potenciar as dinâmicas económicas, sociais e culturais

- Fixar população com perfis diversos na ARU de Porto Roque;
- Aumentar a oferta de espaços qualificados destinados ao setor terciário;
- Promover a “clusterização” de atividades culturais e criativas;
- Reforçar vivências e sociabilidades;
- Diversificar os segmentos de visitantes e turistas através da divulgação de potencialidades turísticas;
- Apoiar a viabilidade e diversificação do uso económico, reforçando a atividade existente e promovendo a instalação de novos usos.
- Integrar Porto Roque no circuito dos projetos de festivais gastronómicos de maior visibilidade em conjunto com mostras de gastronomia e vinhos, acompanhadas por workshops; Criar um evento próprio, direcionado para Porto Roque;
- Apostar na dinamização e enriquecimento cultural do aglomerado que apelam a população mais jovem, através de um leque de programas culturais diversificado, com exposições, espetáculos musicais e teatrais, mostras de artesanato local.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO

DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.1 Referências de estratégia espacial	110
6.2 Medidas complementares sustentáveis	115
6.2..1 Eficiência energética	115
6.2..2 Mobilidade suave	121
6.2..3 Economia circular	123
6.2..4 Turismo	129
6.3 Ações de iniciativa pública	132

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.1 | Referências de estratégia espacial

A estratégia de intervenção na área de reabilitação urbana de Porto Roque está estruturada por um conjunto de diretrizes orientadoras, com base em objetivos específicos, contribuindo e fomentando a melhoria do ambiente e imagem urbana, assim como a qualidade de vida dos seus moradores e visitantes.

Embora nesta área estejam patentes problemas de índole urbana e social, a mesma tem a características de preservar várias qualidades e atributos que lhe conferem uma forte identidade da história local.

A linha programática de intervenções propostas pelo Município, no subcapítulo 6.3, está de acordo com as intenções e prioridades do aglomerado e integra os projetos municipais já definidos e selecionados, bem como outros que através dos levantamentos de campo se identificaram como fundamentais para a revitalização da mesma.

Todas as áreas e edifícios considerados como projetos públicos estruturantes na revitalização local estão já devidamente elencados, ainda que se encontrem em diferentes estados de maturação, conforme se apresenta no subcapítulo 6.3.

Apresenta-se assim um conjunto de possíveis intervenções na área de reabilitação urbana de Porto Roque, assinalando alguns problemas e procurando soluções que permitam ultrapassar os vários constrangimentos identificados.

O objetivo é responder de forma satisfatória às necessidades dos habitantes e visitantes, melhorando a qualidade de vida da população e potenciando a fruição de espaços públicos de excelência e criando condições e acontecimentos capazes de atrair novas



populações. Deste modo, cada uma das intervenções propostas visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento urbano, a partir da definição de um modelo de estrutura espacial e de uma programação de ações estratégicas previstas.

É importante reiterar o facto de aglomerado urbano não ser uma unidade estanque, e nesse sentido as relações de reciprocidade entre diferentes partes do mesmo são da mais elevada importância para as dinâmicas e integração urbana. Neste sentido, estas relações devem assegurar fluxos significativos, de pessoas, de mercadorias e de bens, que otimizem recursos comuns, nomeadamente equipamentos, infraestruturas e vias estruturantes.

Pretende-se que estes projetos funcionem como âncoras para o desenvolvimento urbano, pois surgem da articulação entre a requalificação do espaço público e infraestruturas, através da reabilitação de edifícios e equipamentos, valorizando os ativos existentes. Para além disso, é igualmente relevante acautelar que a estratégia de intervenção responda individualmente às partes, mas que seja pensada como um todo.

Não se deve descurar um plano que funcione como matriz base para os projetos na área de reabilitação urbana, pois todas as intervenções deverão dialogar entre si, sem que se criem constrangimentos, resultando numa imagem urbana coesa e harmoniosa.

Os projetos estruturantes elencados para uma primeira fase, até ao ano de 2020, coincide com o atual quadro comunitário “Portugal 2014-2020”, estão apresentados com data prevista de execução, de modo a distribuir os investimentos ao longo do tempo.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Decorre da estratégia Municipal, estabelecer prioridades associadas à qualificação de equipamentos culturais e de lazer, de espaços públicos na envolvente próxima do património edificado de relevo, e criação de condições que potenciem e aumentem a atratividade do aglomerado, e consequentemente dinamizem a economia à escala local.

Os investimentos na área de reabilitação delimitada contribuirão para melhorar o bem-estar das pessoas, assim como para diminuir os contrastes sociais e territoriais regionais, e ainda para promover condições de desenvolvimento urbano sustentável, com consequências ao nível da capacidade de atração e fixação de pessoas, atividades e de emprego qualificado.

Não obstante o parque edificado se encontrar, de uma forma geral, em boas condições, subsistem situações de degradação, bem como ao nível do próprio espaço público e observam-se carências e insuficiências de infraestruturas urbanísticas.

Para além disso, não obstante os vários espaços públicos já intervencionados, outros existem com forte potencial, onde são necessárias intervenções de forma a proporcionar condições de comodidade e segurança aos seus utilizadores, garantindo a plena fruição destas áreas.

Pretende-se que as ações propostas aos vários níveis, para além do benefício direto para a população, possam contribuir para aumentar a atratividade do local, no sentido de garantir a criação de novas dinâmicas de desenvolvimento, recuperando e valorizando os ativos regionais existentes e reforçando a vertente distinta deste aglomerado populacional.



Pretende reforçar-se a identidade local através das operações integradas de qualificação e dinamização socioeconómica, numa perspetiva de complementaridade entre territórios, favorável à sua diversificação e à sustentabilidade.

Neste sentido será possível uma maior consolidação do sistema urbano, com especial atenção à identidade da paisagem urbana e aos valores patrimoniais e culturais em presença, valorizando os fatores identitários do aglomerado que alberga um diversificado património natural e construído.

O Município de Marvão pretende avançar com os vários projetos, a curto e médio prazo, na prossecução de todos os objetivos já expostos. Do mesmo modo assume-se as linhas gerais propostas em sede de plano de ação de regeneração urbana, PARU, elaborado em sede de candidatura à Prioridade de Investimento (PI) 6.5 “Reabilitação Urbana”.

Os programas gerais apresentados destinam-se a ser debatidos em sede de elaboração de projetos, alguns já em curso, no sentido de salvaguardar e potenciar aspetos urbanos idiossincráticos que valorizem a identidade local.

Estes programas devem ser analisados numa perspetiva aberta e articulada com as intervenções individuais de modo a serem concordantes com o sistema urbano. Nesse sentido é importante salientar a existência do espaço público com uma forte potencialidade no que respeita à sociabilidade, embora em muitos casos não contemplem, por exemplo, mobiliário urbano adequado à estadia das pessoas, ou se encontrem ocupados, maioritariamente, por estacionamento.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Pretende-se que, ao requalificar os espaços públicos, melhorando a imagem urbana de Porto Roque, se aumente a autoestima dos moradores e proprietários, que por sua vez se sentirão incentivados à reabilitação dos seus imóveis.

Na prossecução dos objetivos já delineados na área de reabilitação urbana e no plano de ação de regeneração urbana de Marvão, as intervenções seguidamente apresentadas, pretendem constituir-se como uma alavanca ao investimento privado, resultando numa estratégia integrada e conjunta.

Para isso, há que referir o IFRRU 2020 – Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas. O IFRRU 2020 é um instrumento financeiro, criado no âmbito do Portugal 2020, sendo financiado pelos Programas Operacionais Regionais, do Continente e Regiões Autónomas, e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluindo a promoção da eficiência energética, em complementaridade, na reabilitação de habitação para particulares. O tema do IFRRU, nomeadamente as condições de acesso estão descritas de forma mais detalhada no capítulo 7 do presente documento.



6.2 | Medidas complementares sustentáveis

6.2.1 | Eficiência energética

A eficiência energética é a otimização que realizamos no consumo de energia.

Fonte: <http://www.adene.pt/eficiencia-energetica>, acedido a 15 de dezembro de 2017

O dióxido de carbono (CO₂), o mais representativo de entre os gases que contribuem para o aquecimento global, resulta essencialmente da queima de combustíveis fósseis, para a produção de calor e eletricidade ou fonte motriz nos transportes, assim como da utilização da biomassa.

A Energia, no seu processo de conversão/utilização, contribui com cerca de 2/3 do total das emissões de GEE (gases de efeito de estufa) em Portugal. Dado que a energia é repartida pelos vários sectores de atividade, nomeadamente a indústria, os edifícios (residenciais e de serviços) e os transportes, torna-se necessário estabelecer medidas de atuação, de âmbito sectorial, que conduzam ao estabelecimento de "quotas" de emissões por sector, para que seja possível gerir a respetiva contribuição para o objetivo global.

É preciso, no intuito de projetar ambientes sustentáveis, ter sempre em mente e de modo holístico as pessoas para as quais esses ambientes são projetados (agora e no futuro), os lugares que estão sendo projetados e a natureza do nosso planeta.

(Heywood, 2015)

O Programa E4 (Eficiência Energética e Energias Endógenas; Programa levado a cabo pelo Governo de Portugal, com objetivo à promoção da eficiência energética e valorização das energias endógenas) assume-se como um instrumento de primordial importância na estratégia para as alterações climáticas, dando um contributo decisivo no sentido do cumprimento das obrigações que Portugal assumiu ao subscrever o Protocolo de Quioto.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O Protocolo de Quioto é um Tratado Internacional em que os países signatários se comprometeram a reduzir as suas respetivas emissões de gases de efeito estufa na atmosfera. Um acordo derivado da Convenção-Quadro das Nações Unidas sobre Mudanças Climáticas (UNFCCC), foi negociado e adotado pelas partes em Quioto, Japão, a 11 de dezembro de 1997 e entrou em vigor a 16 de fevereiro de 2005, quando atingiu a meta dos 50% de ratificações de entre os 84 signatários originais.





Assim, o Programa E4 aponta um conjunto de medidas que visam promover a melhoria da eficiência energética nos edifícios, cobrindo todos os tipos de consumo, desde a preparação de água quente sanitária, passando pela iluminação e pelos equipamentos eletrodomésticos, assim como promover o recurso às energias endógenas nos edifícios, criando os meios e instrumentos que facilitam a penetração das energias renováveis (solar térmico, solar fotovoltaico, etc.) e das novas tecnologias energéticas.

De salientar também, o Fundo de Eficiência Energética (FEE), através do Decreto-Lei n.º 50/2010, constitui um instrumento financeiro capaz de financiar programas e medidas previstas no Plano Nacional de Ação para a Eficiência Energética (PNAEE) em todas as suas linhas de atuação. O Fundo tem, portanto, como objetivo financiar os programas e medidas previstas no PNAEE, constantes do anexo à Resolução do Conselho de Ministros n.º 80/2008, de 20 de maio, nomeadamente através das seguintes linhas de atuação:

- Apoio a projetos de cariz predominantemente tecnológico nas áreas dos transportes, residencial e serviços, indústria e sector público;
- Apoio a ações de cariz transversal indutoras da eficiência energética nas áreas dos comportamentos, fiscalidade, incentivos e financiamentos.

A atividade do FEE encontra-se ainda alinhada com a política de desenvolvimento económico, social e territorial a promover entre 2014 e 2020 denominada por “Portugal 2020”, com o apoio dos Fundos Europeus Estruturais e de Investimento e de acordo com as metas nacionais estabelecidas, no sentido de melhorar a eficiência energética do país através de uma redução em 25% do consumo de energia até 2020, surgindo o Estado como exemplo com um objetivo específico de redução do consumo de energia em 30%.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Outro programa implementado pelo Governo Português, o Sistema Nacional de Certificação Energética dos Edifícios (SCE), tem na sua base o objetivo de apresentar um conjunto de informação a diversos intervenientes do sistema, nomeadamente:

- Informar do desempenho energético dos edifícios, classificando-os de modo a que o consumidor final os possa comparar e escolher em função da classe energética;
- Apresentar um quadro de medidas de melhoria, identificadas pelo perito qualificado, que conduzam à melhoria da eficiência energética, do conforto e da eventual redução dos consumos de energia para diversos fins;
- Identificar as componentes dos edifícios e os seus sistemas técnicos, permitindo assim cadastrar, num único documento, informação relacionada com o desempenho energético e que por vezes não está ao alcance imediato do utilizador do edifício.

A classificação do edifício segue uma escala pré-definida de 8 classes (A+, A, B, B-, C, D, E, F), em que a classe A+ corresponde a um edifício com melhor desempenho energético, e a classe F corresponde a um edifício de pior desempenho energético. Embora o número de classes na escala seja o mesmo, os edifícios de habitação e de serviços têm indicadores e formas de classificação diferentes.

Nos edifícios novos (com pedido de licença de construção após entrada em vigor do SCE), as classes energéticas variam apenas entre as classes A+ e B-, sendo esta última o limiar inferior a que estes edifícios estão sujeitos. Os edifícios sujeitos a grandes intervenções, inclusive reabilitações, que se pretendem incentivar especialmente nas áreas de reabilitação urbana (ARU), têm um limiar inferior C.



Já os edifícios existentes poderão apresentar qualquer classe. As ações que se preveem nas ORU's (Operações de Reabilitação Urbana) podem contemplar medidas de poupança de energia que contribuem para uma maior eficiência energética:

- Isolamento térmico de superfícies e vidro de alto desempenho;
- Controlo solar para prevenir sobreaquecimento;
- Melhor distribuição de iluminação natural;
- Sensores de movimento para controlo de iluminação artificial;
- Ventilação;
- Aparelhos sanitários com baixo consumo de água;
- Sistemas de gestão e aproveitamento de águas pluviais;
- Aproveitamento de combustíveis ou fontes de calor residuais;
- Dimensionamento correto das instalações energéticas;
- Otimização das condições de funcionamento de equipamentos.

Nas intenções para o conjunto edificado, deve ser considerada a adoção de soluções construtivas ao nível da eficiência energética nomeadamente com a montagem de caixilharias de corte térmico e vidro duplo.

No entanto a escolha das caixilharias (janelas e portas), bem como os materiais das mesmas, deve ser criteriosa, salvaguardando o desenho e cromatismo das caixilharias tradicionais. Salienta-se que este tipo de intervenções está dependente da entidade responsável, a Direção Geral do Património Cultural.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os padrões de qualidade dos edifícios e do conforto a eles associado têm aumentado ao longo dos anos. As necessidades básicas, necessidades de higiene, de conforto térmico, e ainda o uso de equipamentos de entretenimento e equipamentos elétricos são comodidades que foram sendo postas gradualmente à disposição dos utilizadores de edifícios de habitação. No entanto, estas comodidades traduzem-se num acréscimo de investimento e, em geral, num maior consumo de energia e conseqüente aumento da emissão de gases que contribuem para o aquecimento global, que é preciso combater/diminuir através da implementação de soluções nas reabilitações e novas construções.

O objetivo do arquiteto é melhorar, no longo prazo, a qualidade tanto da vida humana quanto dos ecossistemas que a suportam, tendo sempre em mente as gerações futuras.

(Heywood, 2015)



6.2.2 | Mobilidade suave

Cada vez mais, e com o evoluir da sociedade, tem-se assistido a um uso abusivo do automóvel em meio urbano, o que trouxe consigo grandes alterações ao nível do tratamento dos espaços dedicados ao uso de meio motorizados de transporte.

Este uso predominantemente automóvel, em detrimento dos meios de transporte suaves, leva a que sejam progressivamente feitas alterações físicas ao espaço público. O espaço de circulação automóvel, assim como as zonas de estacionamento, passaram a estar da base da evolução destes pequenos aglomerados, realidade esta que como contrapartida resultou na diminuição do espaço destinado ao peão e à bicicleta.

No caso da estrutura viária de Porto Roque, esta é perfeitamente plana e desenvolvida numa malha linear simples de acesso aos edifícios outrora habitacionais existentes. Esta caracteriza-se essencialmente por vias em pavimento betuminoso desenhadas e pensadas para uso automóvel, mais do que valorizando um uso pedonal ou ciclável.

Assim sendo, perante a transformação profunda que se pretende levar a cabo neste aglomerado, torna-se de suma importância repensar e redesenhar esta malha em detrimento de um uso mais substancial do peão e da bicicleta. Por esse motivo, o espaço público de Porto Roque deve ser alvo de alterações profundas, transformando a imagem geral do aglomerado em algo atrativo e dinâmico.

Entenda-se por “modos suaves” o *transporte de velocidade reduzida que ocupa pouco espaço, têm pouco impacte na via pública e que não emitem gases para a atmosfera, como a simples pedonalidade ou a deslocação com recurso a bicicletas, ou quaisquer outros similares, encarados como uma mais-valia económica, social e ambiental.* SILVA,

2015 in Resolução da Assembleia da República n.º3/2009

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

A implementação da adoção de modos suaves requer algumas preocupações e cuidados ao nível das condições físicas do espaço público. Este deve proporcionar conectividade, continuidade e segurança para que possa ser acessível recorrendo a essas formas suaves de mobilidade, como a simples deslocação pedonal ou através do uso da bicicleta.

Dado o dimensionamento do aglomerado, seria de todo proveitoso e favorável a criação de percursos todos eles voltados para preocupações de modos suaves de transporte, contribuindo assim para uma consciencialização da população/turistas que passem a habitar e viver Porto Roque.



29 | Formas de transporte mais sustentáveis

Os modos de transporte suaves, enquanto formas de deslocação mais eficientes em termos de poluição, ruído, ocupação de espaço público e consumo energético, devem estar cada vez mais integrados na realidade das vivências do aglomerado. Muitos municípios têm apostado na implementação de projetos que visam a promoção da utilização de bicicletas nos seus territórios, facto este que se tem demonstrado proveitoso não só para as populações residentes como para turistas dos diferentes territórios.

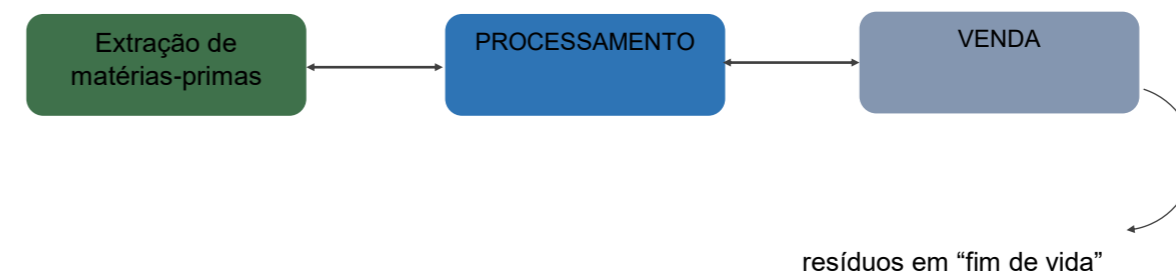


6.2.3 | Economia Circular

As preocupações ambientais e em torno da rentabilização de recursos são, cada vez mais, uma constante na sociedade contemporânea. Minimizar o consumo de resíduos significa otimizá-los diminuindo as consequências de consumos abusivos de recursos.

Desta forma, passa a existir a necessidade de optar por um modelo de gestão de recursos que conduza a uma economia mais “verde” rumo a uma maior “coerência ambiental”, possibilitando uma regeneração do “capital verde”. (<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>)

De forma genérica, o modelo de Economia Linear, que resumidamente se caracteriza pela sequência de:



Atualmente, caso se continue a seguir este tipo de modelo caminhar-se-á para o fim de muitos recursos e para necessidades sucessivamente maiores dos mesmos. Encontrar outras soluções, é por isso, uma das preocupações que deve estar presente na gestão económica, em que a opção deve decair para um modelo Circular.

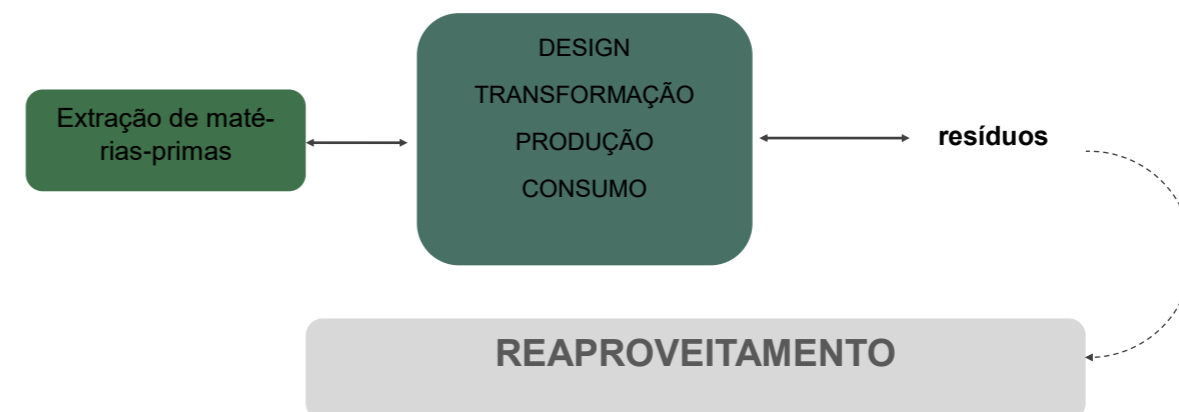
6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Ao nível do contexto nacional, foi apresentado o PAEC – Plano de Ação para a Economia Circular em Portugal, tendo sido aprovado em Conselho de Ministros, nos termos na alínea g) do artigo 199^a da Constituição e publicado em DR n.º236/2017, 2º Suplemento, Série I, de 2017-12-11. Aqui clarifica-se o conceito ao nível nacional e são dadas diretrizes de como deve ser encarado este desafio.

Este novo modelo de economia está focado na coordenação dos sistemas de produção e consumo em circuitos fechados, passando a haver mais preocupações com o maior aproveitamento possível dos recursos e desenvolvimento de novos, pelo que tem vindo a ser encarado como um caminho para a mudança de comportamentos relativamente à gestão dos nossos recursos naturais.

A Economia Circular passa a ser então entendida como elemento chave na promoção da dissociação do crescimento económico e do aumento no consumo de recursos (Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017).

Enquanto conceito estratégico assenta na prevenção, redução, reutilização, recuperação e reciclagem de materiais e energia, inspirado nos mecanismos dos ecossistemas naturais, que geram os recursos, num processo dinâmico e contínuo de produção, utilização, reciclagem e reabsorção, visando, efetivamente, que se construa um circuito movido pela inovação ao longo da cadeia, para uma maior rentabilização de matérias e energias. (<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018)



30 | Circuito da Economia Circular

FONTE: <http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>

Como é possível perceber, o termo “fim de vida” neste Modelo de Economia Circular, é substituído por renovação de recursos e materiais, existindo no processo todo um conjunto de possibilidades de exploração eficaz e consciente das matérias-primas.

Procura-se, assim, o desenvolvimento de novos produtos e serviços economicamente viáveis e ecologicamente eficientes, radicados em ciclos idealmente perpétuos de reconversão a montante e a jusante. Os resultados são a minimização da extração de recursos, maximização da reutilização, aumento da eficiência e desenvolvimento de novos modelos de negócios.

(Resolução do Conselho de Ministros n.º 190-A/2017)

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O PAEC, intrinsecamente focado na mudança de paradigma económico para Portugal, envolve três níveis de ação que devem ter trabalhados nos próximos três anos. Destes níveis fazem parte:

- Ações de cariz transversal, ou seja, e um nível nacional;
- Agendas setoriais;
- Agendas regionais, e que vão de encontro a estratégias que possam ser implementadas tendo em consideração as especificidades de cada região.

Deste entendimento genérico em torno da complexidade deste modelo de economia, importa analisar e perceber o seu enquadramento no território de Marvão, perspetivando intenções para o seu crescimento e desenvolvimento económico, sustentável.

Assim, o uso eficiente e a produtividade dos recursos devem ser processos/modelos de negócio assentes em premissas de reutilização, desmaterialização, reciclagem e recuperação, para que os materiais possam ser reintroduzidos no sistema de forma cíclica.

No caso territorial do concelho de Marvão, tanto quanto possível, devem ser estabelecidas sinergias entre os diversos aglomerados, especialmente devido à sua proximidade e complementaridade estrutural e funcional entre Marvão e Porto Roque.

Assim, o entendimento territorial deve fomentar abordagens integradas e que asseguram a aplicação de políticas adequadas à especificidade do aglomerado de Porto Roque, numa articulação contínua de estratégias de localização empresarial, de maior ou menor escala, assim como industrial.



Perceba-se, contudo, que esta transição para este novo modelo económico não é um processo fácil nem rápido e tem de ser entendido como um processo interativo que exige ciclos de aprendizagem entre todos os envolvidos.

Para uma melhor otimização das ações possíveis a levar a cabo, o PAEC fez uma subdivisão de níveis de abordagem, que resulta numa divisão por escala de atuação:

Nível Macro

Ações de âmbito geral/estrutural que têm efeitos transversais e sistémicos que proporcionam o desenvolvimento dos princípios da economia circular.

Nível Meso

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

Nível Micro

Ações ou iniciativas definidas e assumidas pelo conjunto de agentes governativos, económicos e sociais, regionais e/ou locais.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Partindo das premissas apresentadas torna-se essencial uma aposta mais intensiva na renovação das atividades tradicionais e identitárias da região assim como numa gestão ponderada e coesa do turismo e dos produtos potencialmente turísticos deste aglomerado de Porto Roque.

A estratégia deve ser feita por meio de vários agentes, tais como Comissões de Coordenação de Desenvolvimento Regional, a partir dos quais se deve passar para uma promoção com envolvimento local onde as autarquias e comunidades intermunicipais têm um papel determinante.

No caso específico de Porto Roque, este é um território similar face ao seu contexto territorial e às suas características históricas para o qual foi construído, o que lhe permite um desenvolvimento diferenciador.

Nesta linha condutora de um adotar de uma gestão de Economia Circular, a inovação e o empreendedorismo devem ser a alavanca para o desenvolvimento de um território mais competitivo e de sustentabilidade nos seus negócios.

Em suma, a exploração sensata dos recursos naturais e caraterísticos do aglomerado, aliados a uma divulgação sistemática, conduzirão a uma complementaridade económica que se traduzirá em sinergias empresariais, de micro ou macro escala, e que levam ao seu crescimento assente numa plataforma robusta com diversidade suficientemente coesa para iniciativas coordenadas em que se estimula a integração de agentes, resultando num crescimento económico e valorização social, local.



6.2.4 | Turismo

O turismo é uma atividade económica em crescimento e que pode desempenhar um papel decisivo no desenvolvimento de uma região e que traz consigo o despertar de inúmeras potencialidades, quer a nível natural como histórico-cultural, promovendo assim o desenvolvimento dos recursos endógenos.

No concelho de Marvão, o setor do turismo é já uma atividade com grande potencial, revelando-se determinante na economia da região destacando-se enquanto estratégia de desenvolvimento na criação de sinergias entre diversas atividades económicas.

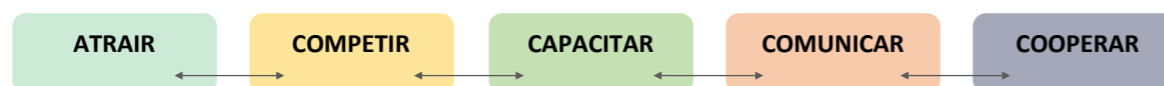
Esta zona do Alentejo tem determinadas características que se distinguem e que se tornam identitárias. A sua singularidade paisagística, cultural e patrimonial permitem que a região seja alvo de uma forte atratividade turística, possibilitando o seu reconhecimento territorial, fomentando movimentações e dinâmicas turísticas significativas.

Relativamente aos desafios regionais, o crescimento económico e de emprego, o combate ao despovoamento, o reforço da relação urbano-rural, a criação de escala regional e o reforço das relações com o exterior, a preservação e valorização do património natural e cultural, assim como o desenvolvimento sustentável constituem as principais problemáticas e premissas que dão mote à estratégia de desenvolvimento.

O PENT – Plano Estratégico Nacional do Turismo aprovado pela RCM n.º53/2007 de 15 de fevereiro, foi desenvolvido para o espaço temporal de 2006-2015. Contudo, revelaram-se irrealistas os objetivos definidos aquando a aprovação do PENT em 2007, levando à necessidade de uma adaptação temporal para o período de 2013-2015.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

Os circuitos turísticos (Cultural e Paisagístico), o Turismo de Natureza, Sol e Mar e o golfe constituem os principais produtos diferenciadores da oferta existente no concelho de Marvão. O Turismo Náutico, a Saúde e Bem-estar, Resorts Integrados e Turismo Residencial, aliados ainda à Gastronomia e aos Vinhos fazem ainda aparte do leque de produtos da região.



31 | Eixos Prioritários para o setor do Turismo

Enquadrado no Turismo 2020, estes são os eixos prioritários para um desenvolvimento sustentável do território.

No caso concreto de Porto Roque, este aglomerado é bem distinto dos restantes polos urbanos do concelho de Marvão. Trata-se de um lugar que cumpria especificamente uma função aliada ao controlo fronteiriço, pelo que a sua organização territorial inclui dois edifícios principais – guarda-fiscal e estação fronteiriça – e edifícios habitacionais que serviam de habitação aos funcionários. Esta função reiterou desde finais dos anos 60 do séc. XX – época de construção – até que foram abolidas, nos anos 90, as fronteiras em Portugal. Este facto levou, inequivocamente, ao abandono do aglomerado e à sua consequente degradação. Desta forma, o aglomerado de Porto Roque passou a estar praticamente desabitado e sem nenhuma função associada.

Contudo, o enquadramento territorial de Porto Roque, face à sua proximidade a Espanha, apresenta fortes potencialidades de valorização do património cultural e natural. A par disso, existe uma forte vontade política da autarquia na reabilitação deste aglomerado e da potencialização do mesmo como corno de desenvolvimento ecológico e sustentável.



Para este território a valorização turística e a sua potencialização são a chave para a estratégia de reabilitação dos espaços. Num aglomerado desabitado, importa a implementação de linhas que norteiem da revitalização geral dos espaços e que sejam capazes de tornar o aglomerado atrativo e convidativo ao turismo.

Assim, será fundamental integrar Porto Roque nas rotas turísticas regionais e nacionais com vista a um desenvolvimento coeso e que consiga manter dinâmicas sucessivamente fortes no que toca ao seu interesse enquanto espaço diferenciador dos demais aglomerados do concelho de Marvão. A proximidade de Espanha, a própria história que lhe está associada, a as suas características morfológicas de paisagem plana com vista singular para a crista rochosa, assim como a linearidade de implantações, fazem deste espaço uma realidade diferenciadora e que lhe conferem interesse caso todas as potencialidades possam ser exploradas.

Para isso será necessário começar por delinear uma estratégia face ao abastecimento de água no aglomerado, através de um estudo hidráulico que possibilite captar este recurso e através dele possibilitar que se dote o território de maior e melhor qualidade paisagística. A partir daí, haverá a necessidade de reabilitação do edificado da malha urbana existente para fins de alojamento turístico assim como habitacional, e implementar usos multifuncionais nos edifícios principais da entrada neste novo “oásis” de Marvão.

Esta é metaforicamente uma forma de caracterizar as potencialidades turísticas deste território, uma vez que se trata efetivamente de um espaço isolado, do qual se pode tirar o máximo partido depois de se lhe conferirem características de solo fértil que o possibilitem subsistir de forma eficaz e sustentável no tempo.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

6.3 | Ações de iniciativa pública

O presente capítulo apresenta as intervenções propostas para a Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque, elencadas pela Câmara Municipal para desenvolver ao longo do período de execução da Operação de Reabilitação Urbana.

É importante referir também o Plano Diretor Municipal de Marvão, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, que visa estabelecer uma estratégia de desenvolvimento e ordenamento, definindo um modelo de estrutura espacial do território municipal, identifica já algumas intervenções/projetos e estratégias estruturantes que foram consideradas nas propostas apresentadas.

É de salientar que, de uma forma geral, ao longo dos últimos anos foram desenvolvidas intervenções no sentido de diminuir os constrangimentos do espaço público, permitindo melhores condições e maior conforto nas deslocações pedonais.

O constante recurso ao automóvel para deslocações de distâncias curtas tem, de uma forma geral, contribuído para o crescimento de aspetos negativos, como o consumo excessivo de recursos e a elevada ocupação dos espaços públicos por estacionamento e circulação de transportes individuais. É assim importante sensibilizar as populações, criando condições para que adotem novos hábitos de mobilidade mais sustentável, especialmente tratando-se de aglomerados pequenos, como Porto Roque.

Atualmente, a utilização do automóvel, de uma forma cada vez mais massiva, tem vindo a provocar, principalmente nos núcleos urbanos, constrangimentos de circulação e a progressiva degradação dos espaços e da qualidade de vida das populações.



No âmbito das políticas de desenvolvimento sustentável da União Europeia, vêm sendo definidos novos conceitos de mobilidade que pretendem dar resposta às necessidades de acessibilidade das atuais e futuras gerações, considerando, gradualmente, fontes de energia saudáveis, contribuindo para um desenvolvimento e crescimento sustentável.

O uso do automóvel, visto até agora como sinal de desenvolvimento, começa a ser conectado com situações negativas, como o ruído, a poluição ambiental.

Assim, é cada vez mais importante adotar novas culturas de mobilidade, criando condições para a utilização de meios de transporte menos poluentes e com custos sociais e económicos mais viáveis para as populações. Ainda em matéria de espaço público na Portagem, de uma forma geral, verifica-se a necessidade de introduzir novo mobiliário urbano, uma vez que o atual se encontra desatualizado e em alguns casos é inexistente.

Salienta-se que é fundamental estabelecer linhas diretrizes para os vários projetos a desenvolver na ARU, nomeadamente para que, não obstante as singularidades de cada espaço, o conjunto seja estruturado com uma visão global.

Desta forma, torna-se determinante que a adoção de materiais, mobiliário, sinalética, vegetação e outros elementos urbanos tenham uma coerência lógica e harmoniosa, evitando a multiplicidade e diversidade dos mesmos numa área cujas características e dimensões obriga a que seja pensada como um todo.

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

O principal objetivo estratégico passa por assegurar a reabilitação de edifícios e tecidos urbanos degradados ou inadequados, melhorando as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário urbano e dos espaços públicos.

É importante sublinhar que os objetivos definidos no âmbito da operação de reabilitação urbana estão de acordo com os estabelecidos no plano diretor municipal de Marvão, nomeadamente:

- Modernizar o edificado e o ambiente urbano;
- Melhorar a mobilidade valorizando a apropriação pedonal do espaço público;
- Fomentar a atratividade da área em detrimento da proliferação de novas construções fora das áreas previstas;
- Modernizar as condições de habitabilidade e de vida da população;
- Introduzir técnicas e soluções de eficiência energética/sustentáveis;
- Afirmar os valores patrimoniais e a imagem da Portagem;
- Modernizar as infraestruturas urbanas.

De uma forma geral, ao longo das últimas décadas, o crescimento dos aglomerados urbanos desenvolveu-se essencialmente para zonas periféricas às zonas mais antigas, resultando num desequilíbrio entre ambos e verificando-se um progressivo abandono dos núcleos antigos.

Esta realidade teve efeitos diretos ao nível da população residente, e muitas vezes ao nível do edificado e espaço público que pela falta de manutenção e interesse se foram degradando.



Em Porto Roque, embora a questão da degradação do edificado e espaço público não se afirme como em outros núcleos históricos, a falta de população residente é uma das maiores consequências desse abandono. No sentido de tornar Porto Roque mais atrativo, bem como promover novas atividades e dinâmicas económicas e sociais, foram elencadas propostas de intervenção a nível de espaço público e edificado, devidamente identificadas na planta da imagem 32.

LEGENDA

TIPOLOGIAS DE INTERVENÇÃO

— Estrutura Verde ● árvores

■ 1. Introdução de Verdes

■ Eixos de Ligação

2. Requalificação de vias de acesso a residências

■ Espaços de Convivência

■ 3. Requalificação de espaços de convivência

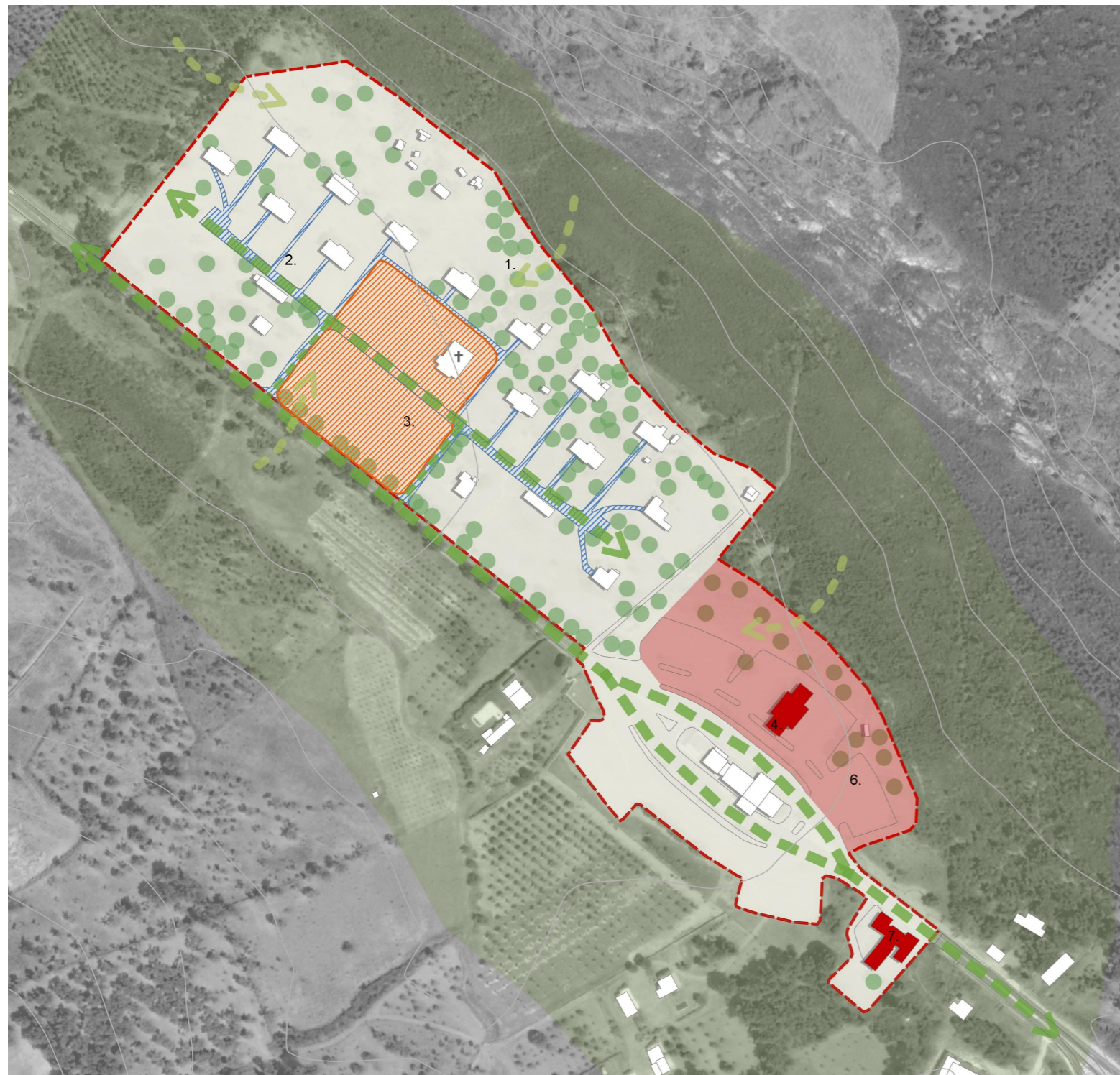
■ Edificado

■ 4. Reabilitação de armazém de mercadorias

5. Reabilitação do antigo edifício da guarda fiscal e espaço envolvente

■ 6. Requalificação da N246-1 e criação de bolsa de estacionamento adjacente

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS






32 | Planta de localização das ações



	IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNÓSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
ESTRUTURA VERDE		1. Introdução de Verdes	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço genericamente árido - Inexistência de espaços arborizados - Necessidade de sombras 	<ul style="list-style-type: none"> - Criação de espaços verdes - Potencialização de espécies adaptáveis ao clima - Melhoria da qualidade de vida 	<ul style="list-style-type: none"> - Plantação de árvores de espécies adaptáveis ao clima que se faz sentir em Porto Roque
EIXOS DE LIGAÇÃO		2. Requalificação de vias de acesso a residências	<ul style="list-style-type: none"> - Espaço Público que carece de intervenção - Ligações/acessos débeis - Necessidade de reformulação e tratamento de espaço 	<ul style="list-style-type: none"> - Melhoria da circulação automóvel, pedonal e ciclável - Adotar medidas de gestão de acesso automóvel 	<ul style="list-style-type: none"> - Repavimentação do espaço - Nivelamento/reperfilamento de ruas quando necessário - Colocação de luminárias e mobiliário urbano adequado
ESPAÇOS DE CONVIVÊNCIA		3. Requalificação de espaços de convivência	<ul style="list-style-type: none"> - Área próxima de igreja - Espaço desqualificado - Inexistência de um espaço convívio e atrativo à permanência de moradores 	<ul style="list-style-type: none"> - Dotar a área enquanto espaço de lazer - Potenciar os elementos de Água e Vegetação 	<ul style="list-style-type: none"> - Reparação de pavimentos e/ou repavimentação - Colocação de pontos de iluminação - Tratamento de espaços verdes - Introdução de mobiliário urbano

6 | PROGRAMA DE EXECUÇÃO DAS INTERVENÇÕES PRIORITÁRIAS

EDIFICADO

IMAGEM	DESIGNAÇÃO	DIAGNÓSTICO	OBJETIVOS	LINHAS DE AÇÃO
	4 ■ Reabilitação do posto de controlo de mercadorias	<ul style="list-style-type: none"> - Edifício antigo atualmente devoluto - Necessidade de intervenção para que possa vir a oferecer qualidade à instalação de novos usos 	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção do parque edificado - Manter a imagem do edifício criando condições para que mais pessoas possam usufruir dos seus espaços - Potencializar as vivências entre moradores 	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação integral do edifício - Modernização de espaços interiores - Intervenção a nível exterior na adoção de medidas de eficiência energética - Criação de condições para desenvolvimento de atividades multifuncionais
	5 ■ Reabilitação do antigo edifício da guarda fiscal e espaço envolvente	<ul style="list-style-type: none"> - Edifício atualmente devoluto - Oportunidade para criação de alojamento turístico 	<ul style="list-style-type: none"> - Manutenção do parque edificado - Recuperar o existente sem que sejam desvirtuadas as suas características atuais - Desenvolvimento de um programa diferenciador no aglomerado urbano e que venha a tornar-se um fator de atratividade 	<ul style="list-style-type: none"> - Reabilitação integral do edifício - Implementação de medidas de eficiência energética - Modernização dos espaços interiores e adaptação do mesmo aos novos usos - Criação de um alojamento turístico e/ou equipamento
	6 ■ Requalificação da N246-1 e criação de bolsa de estacionamento adjacente	<ul style="list-style-type: none"> - Área considerável para que possa ser redesenhada e reorganizada 	<ul style="list-style-type: none"> - Redesenho do espaço urbano - Maior funcionalidade 	<ul style="list-style-type: none"> - Repavimentação global do espaço - Reorganização dos sentidos de trânsito - Introdução de mobiliário urbano, incluindo iluminação LED - Desenho de zona para estacionamento

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO

DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

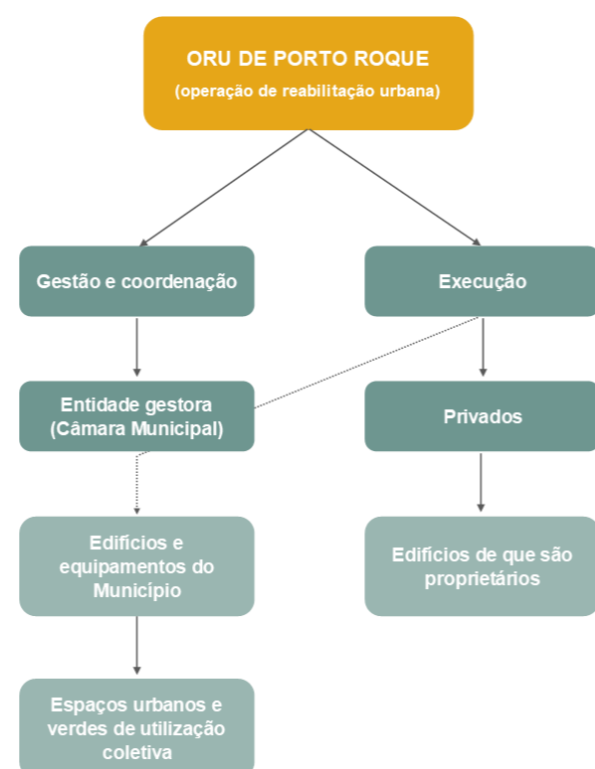
8.1 Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna	142
8.2 Processo de gestão ativa da ORU	146
8.3 Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação	151
Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação	160
Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)	166
Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de Incentivo ao empreendedorismo	170
JESSICA e IFRRU	172
Exemplos de incentivos e apoios à reabilitação urbana a nível municipal	176
8.4 Instrumentos de execução	178
8.5 Prazo global e cronograma de execução do programa	192
8.6 Programa de investimento e financiamento da operação	194

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.1 | Modelo de gestão da ORU e adequação da estrutura orgânica interna

O regime jurídico da reabilitação urbana, regulado pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro e alterado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto e pelo Decreto-Lei nº 136/2014, de 09 de setembro, estabelece as funções de gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana referente a uma área de reabilitação urbana às “entidades gestoras”, bem como o “modelo de execução das operações de reabilitação”.

A qualidade de entidade gestora pode corresponder ao próprio município ou a uma empresa do sector empresarial local, de acordo com o disposto do nº1 do artigo 10.º do RJRU. “O tipo de entidade gestora é adotado, de entre os referidos no n.º 1, na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana”, nos termos do nº3 do artigo 10.º do RJRU.



33 | Esquema representativo da gestão da ORU



Tendo em consideração o disposto do nº1 do artigo 33.º no supra referido regime jurídico, as operações de reabilitação urbana sistemáticas são orientadas por um programa estratégico de reabilitação urbana.

Este, deve conter as opções estratégicas de reabilitação e de revitalização da área de reabilitação urbana, estabelecer os prazos de execução, definir as prioridades e especificar os objetivos a prosseguir, estabelecer o programa com a identificação das ações estruturantes, determinar o modelo de gestão e de execução, apresentar os quadros de apoios e incentivos às ações de reabilitação executadas pelos proprietários e propondo soluções de financiamento, descrever um programa de investimento público, definir o programa de financiamento, mencionar a necessidade ou não de elaboração, revisão ou alteração de plano de pormenor de reabilitação urbana e definir os objetivos específicos a prosseguir através do mesmo (nº 2 do artigo 33º do RJRU).

A Câmara Municipal de Marvão, assume-se como entidade gestora da presente operação de reabilitação urbana sistemática. De acordo com o disposto do artigo 11.º, o RJRU prevê a possibilidade de serem adotados os modelos de execução das operações de reabilitação urbana por iniciativa dos particulares e por iniciativa das entidades gestoras.

Nos casos de iniciativa particular, nos termos do nº2 do artigo 11.º do RJRU, existe a possibilidade de se desenvolverem a execução das operações com recurso à modalidade de execução pelos particulares com o apoio da Câmara Municipal ou através da modalidade de administração conjunta.

Por sua vez, nos casos de iniciativa das entidades gestoras, segundo o nº3 do artigo 11.º

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

do referido regime, as operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se através das seguintes modalidades de execução direta pela Câmara Municipal, de execução através de administração conjunta, de execução através de parcerias com entidades privadas.

No que se refere às parcerias com entidades privadas, concretizam-se através de concessão da reabilitação e contrato de reabilitação urbana, segundo o nº4 do artigo 11.º do referido regime. A adoção de modelos de governação próprios de cada um dos municípios, permite a intervenção em consonância com as necessidades dos cidadãos. Através desta aproximação aos cidadãos, aos seus problemas e necessidades, que marcam decisivamente o modo de agir dos governos locais.

A articulação entre a Câmara Municipal e as Juntas de Freguesia, na presente operação, permite o acompanhamento, gestão dos incentivos e apoios, avaliação, fiscalização das intervenções. O órgão executivo da Câmara Municipal, liderado pelo Presidente, assume as funções de direção das ações decorrentes desta Operação de Reabilitação Urbana, ORU.

Nos termos do artigo 4.º do Regulamento de Organização dos Serviços Municipais de 2013, compete à Divisão de Educação, Cultura e Ação Social, integrada no Departamento de Serviços da Presidência, de Polícia Municipal e de Proteção Civil, “Colaborar com os particulares em ações de recuperação e reabilitação do património edificado privado”.

Neste sentido, a Câmara Municipal pode colaborar com os privados a nível do acompanhamento das operações de reabilitação urbana, apresentação de soluções de



financiamento, informações relativas aos apoios e incentivos à reabilitação e ao arrendamento, enunciados no decorrer do presente documento. Sendo ainda possível estabelecer parcerias entre as entidades privadas e a Câmara Municipal com intuito de concretizar as intervenções propostas.

A resolução dos diversos problemas locais não deve recair somente na Câmara Municipal, por um lado devido a questões financeiras e por outro pela vocação específica dos seus serviços. Esta encontra-se capacitada a encontrar soluções estáveis e sustentáveis se, em muitas delas, incorporar uma vasta gama de agentes e entidades.

A atual estratégia de reabilitação urbana de Porto Roque acarreta a necessidade de articulação entre o município e as entidades do Governo Central em matéria de política urbana, particularmente em reabilitação urbana.

Deste modo, torna-se oportuno o reforço de competências técnicas e de recursos humanos em áreas de especialização de reabilitação urbana, tais como jurídica, económica, social, marketing territorial e comunicação.

Este reforço visa adequar as especialidades disciplinares existentes à abordagem integrada proveniente do processo de implementação que a operação exige e às novas competências, sendo importante para o sucesso da presente ORU.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.2 Processo de gestão ativa da ORU

Razões para a boa gestão das ORU

Ao tema da **GESTÃO** das Operações de Reabilitação Urbana, ORU, não tem sido dado o relevo pertinente provavelmente pela relativa novidade que esta figura tem no urbanismo português que impõe a iniciação de métodos de abordagem diversos dos até aqui conhecidos e pela necessidade premente de cumprir os prazos legais de delimitação da ARU e respetiva elaboração da ORU para fins do programa estrutural de apoio financeiro Portugal 2020 e em particular a Prioridade de Investimento, PI, 6.5 “Regeneração Urbana”.

Decorridos alguns anos, senão da publicação do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana que data de 2012, (Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, RJRU, Lei 32/2012 de 14 de Agosto), mas da implementação massiva, por força dos Avisos da PI referida em contexto do Portugal 2020, das delimitações “Áreas de Reabilitação Urbana” (Artigo 7 do RJRU), e da elaboração das respetivas “Operações de Reabilitação Urbana” (Artigo 8 do RJRU), existe a noção generalizada de que nos resultados obtidos cabem ainda financiamentos, benefícios e dinâmicas que poderão ser potencialmente exponenciados.

Neste quadro realça-se a GESTÃO da Operação como fator relativamente negligenciados pelos fatos referidos e por facilitismo de abordagem dando nota apenas de que “As operações de reabilitação urbana são coordenadas e geridas por uma entidade gestora” (Artigo 9 do RJRU), e que “podem revestir a qualidade de entidade gestora” (Artigo 10 do RJRU), entre outros, o município.

Ao reforçar, nesta Operação de Reabilitação Urbana, o município como entidade gestora por esse ser um dos mais óbvios e principais desígnios das autarquias locais, o de gerirem o seu território, importa refletir, no quadro do modo de funcionamento da Câmara Municipal de Marvão e das competências nela instalada, como se organizará a gestão das



GESTÃO ORU

Pró-ativa
Indutora
Relacional
Antecipadora
Coordenadora
Dinâmica

ORU de forma, eficaz, eficiente, ágil e sobretudo pró-ativa e interativa.

Na verdade, mostra-se insuficiente e redutora uma abordagem de gestão expetante e passiva que aguarda a manifestação de interesses e que cria profundas desigualdades no acesso aos apoios financeiros entre os habitantes e

34 | Esquema Gestão da ORU

agentes económicos entre os que tem acesso à informação e os que não tem, os que demonstram capacidade de responder aos formulários em plataformas e os de iliteracia informática e os que possuem relação privilegiada com as instituições de referência e os restantes.

Uma abordagem de gestão expetante e passiva também não evita problemas por antecipação e é incapaz de preparar os desafios do futuro, nomeadamente em sede de candidaturas a financiamentos, por apenas deles ter conhecimento quando são publicitados.

A transversalidade dos temas que constituem conteúdos de abordagem em sede de ORU impõe um diálogo concertado, coordenado e articulado com vários departamentos e/ou divisões da Câmara Municipal, nomeadamente o urbanismo e planeamento, as infraestruturas, a mobilidade, a arquitetura, o património, o social e o cultural.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Sabe-se no entanto que o processo de gestão terá de ter em conta a complexidade dos processos de qualificação urbana, o número de atores, as entidades envolvidas e as dinâmicas sociais e culturais próprias do território mas também que deve refletir um modelo simples, ágil e bem percecionável por toda a estrutura política e técnica da autarquia, como forma de garantir a sua operacionalidade.

Não obstante se manter a orientação prioritária para que a entidade gestora seja o município, ao longo do período de vigência da presente ORU, em determinadas conjunturas e no caso da Câmara Municipal considerar pertinente, poderá reavaliar e delegar a qualidade de entidade gestora a uma SRU a ser constituída.

Unidade de Missão para a Gestão da ORU. Recomendação

1. Para concretização da Operação de Reabilitação Urbana poderá ser criado, no seio da autarquia, uma Unidade de Missão da Regeneração Urbana ou Gabinete de Gestão constituída por técnicos internos em conformidade com os recursos humanos e financeiros;
2. Esta Unidade deverá estar na dependência direta do Presidente da Câmara Municipal;
3. Esta Unidade deve ter, na opção como dirigente técnico máximo, alguém que tenha acompanhado a elaboração da ORU por melhor entender o seu processo de construção e de eventuais respostas às solicitações que durante os próximos tempos se farão sentir, bem como manifeste capacidade para liderar uma equipa multidisciplinar e para gerir os conflitos inerentes a interesses diversos como os que decorrem, invariavelmente, na



Reabilitação Urbana entre proprietários e inquilinos, entre vizinhos, entre herdeiros, entre agentes públicos e privados, entre diversos serviços públicos e entre diversas formações técnicas.

4. A missão desta Unidade é, sem prejuízo de outras que venham a ser consideradas:

- 4.1. conduzir a negociação entre as diversas parcerias para a implementação do programa da ORU e das ações elencadas;
- 4.2. exercer o papel de articulação entre o município, os privados e os diversos serviços envolvidos, tanto interior à autarquia como externos;
- 4.3. Informar e divulgar todas as oportunidades existente;
- 4.4. Avaliar o desenvolvimento do processo e a sua relação com os objetivos pretendidos.

5. A Unidade deveria ser localizada na área de intervenção e/ou caso assim se entenda por força de rentabilização de recursos, deverá definir um dia ou parte deste para atendimento no local reforçando assim o funcionamento de “portas abertas” que permita um acesso desburocratizado dos munícipes e demais interessados na operação.

6. A Unidade deverá prestar contas regularmente, através de relatórios de atividade, anuais e semestrais, dotando o município e os munícipes da informação pertinente relativa à implementação das ações e do cumprimento da estratégia e objetivos da ORU. Deve ainda divulgar publicamente a sua atividade e as dinâmicas que está a induzir no território de sua intervenção;

7. De acordo com o programa de ações aprovadas em ORU e outras complementares que

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

venham a ser definidas, a Unidade poderá evoluir na sua constituição e capacidade técnicas de modo a assumir cabal capacidade de resposta em função do progresso da Operação;

8. A existência e operação da Unidade poderá, expectavelmente, vir a ser dispensável após os períodos de instalação e de indução de dinâmicas, desde que o território da ORU demonstre ter alcançado um nível irreversível de dinâmicas urbanas, sustentáveis, quer no que diz respeito ao edificado e espaço público, quer no que diz respeito às atividades e condições de vida dos habitantes e demais atores do território;

9. A Unidade deve ser entendida como o iniciador do processo de Reabilitação Urbana, com a função de despoletar mecanismos de intervenção e projetos públicos e privados e de os colocar numa dinâmica que possa, posteriormente, vir a ser replicada pelos mecanismos gerais de gestão urbana, considerando que não existe na ORU tradição de iniciativa espontânea que permita ponderar a concretização dos programas propostos sem mecanismos de iniciativa pública;

10. À Unidade compete recolher informação tendente à identificação dos limites cadastrais das parcelas envolvidas na Operação e a identificação dos respetivos proprietários, como ferramentas/base para a Gestão do processo de Reabilitação Urbana e respetivos Instrumentos de Execução;

11. À Unidade compete propor ao Presidente da Câmara Municipal as medidas adequadas para ultrapassar impasses na operacionalização das ações nomeadamente nas adoção dos específicos, adequados e proporcionais Instrumentos de Execução (Capítulo V do RJRU) previstos no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana;



7.3 | Quadro de apoios e incentivos municipais à reabilitação

No âmbito da estratégia de reabilitação urbana delineada para Porto Roque, a Câmara Municipal assume-se como o interveniente mais ativo, com uma ação direta na qualificação dos espaços e edifícios públicos, assim como na disponibilização de apoios e regulação.

O Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas (IHRU) desempenha um papel importante em matéria de apoios às intervenções, com o intuito de influenciar e estimular o investimento privado no processo de reabilitação.

Para além da Câmara Municipal, os proprietários de imóveis, empresários dos setores do comércio, restauração e cafetaria, os prestadores de serviços de proximidade, as instituições e associações que ocupem ou utilizem os edifícios das áreas de intervenção, constituem os restantes intervenientes na operação de reabilitação urbana.

Na ARU de Porto Roque encontram-se previstos os instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana. Nomeadamente, incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

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

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

IMI – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE IMÓVEIS

n.º2 da alínea a) do artigo 45.º do EBF

Os prédios urbanos objeto de ações de reabilitação são passíveis de isenção de imposto municipal sobre imóveis por um período até três anos, a contar do ano, inclusive, da conclusão da mesma reabilitação, podendo ser renovada por um período adicional de cinco anos

nº 6 do art.º 112.º do CIMI

Minoração até 30% da taxa que vigora para o ano a que respeita o Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT – IMPOSTO MUNICIPAL SOBRE AS TRANSMISSÕES ONEROSAS DE IMÓVEIS

n.º2 da alínea b) e c) do artigo 45.º do EBF

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;

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;

Dentro dos incentivos de natureza fiscal, para além dos relativos a impostos municipais, descritos anteriormente, a constituição da Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque confere igualmente aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre os edifícios ou frações nela compreendidos, o direito de acesso a outros incentivos fiscais



e financeiros à reabilitação urbana, decorrentes do Estatuto dos Benefícios Fiscais, nos termos estabelecidos na legislação aplicável.

Neste contexto, salienta-se o conjunto de incentivos à reabilitação urbana consagrado no Estatuto dos Benefícios Fiscais, que visa, em articulação com os já descritos, uma intervenção mais ativa por parte dos particulares no processo de reabilitação urbana. São esses outros incentivos previstos, os seguintes:

IRS – IMPOSTO SOBRE O RENDIMENTO SINGULAR

n.º 4 do artigo 71.º do EBF

Dedução à coleta até ao limite de 500€, de 30% dos encargos suportados pelos proprietários relacionados com a reabilitação de imóveis, localizados em ARU e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 5 do artigo 71.º do EBF

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 ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

n.º 7 do artigo 71.º do EBF

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 imóveis situados em ARU, recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação.

FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IRS E IRC)

n.º 1 do artigo 71.º do EBF

Ficam isentos do IRC os rendimentos de qualquer natureza obtidos por fundos de investimento imobiliário que operem de acordo com a legislação nacional desde que constituídos entre 1 de janeiro de 2008 e 31 de dezembro de 2013 e pelo menos 75% dos seus ativos sejam bens imóveis sujeitos a ações de reabilitação realizadas em ARU;

n.º 2 do artigo 71.º do EBF

Os rendimentos respeitantes a unidades de participação nos fundos de investimento referidos no número anterior, pagos ou colocados à disposição dos respetivos titulares, quer seja por distribuição ou mediante operação de resgate, são sujeitos a retenção na fonte de IRS ou de IRC, à taxa de 10%, excetuando as situações referidas no EBF;

n.º 3 do artigo 71.º do EBF

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 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

REDUÇÃO DE TAXAS DE AVALIAÇÃO DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

(45.º, n.º 2, al. d) do EBF)

Redução a metade das taxas devidas pela avaliação do estado de conservação.



Outra medida de incentivo ao processo de reabilitação urbana em ARU decorre da recente alteração ao Código do Imposto sobre o Valor Acrescentado (CIVA), acrescentando ao quadro de benefícios já apresentado, ao abrigo do EBF, o seguinte incentivo:

IVA – IMPOSTO SOBRE O VALOR ACRESCENTADO

Aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana, tal como definida em diploma específico, realizadas em imóveis ou em 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 (alínea a) do n.º 1 do artigo 18.º e ponto 2.23 da Lista I anexa do CIVA).

Os incentivos de natureza fiscal poderão ser assim mobilizados para estimular ou facilitar intervenções de natureza privada, tanto na reabilitação física e funcional de edifícios ou espaços como na promoção de atividades relacionadas com a revitalização social e económica.

Por outro lado, e como forma de penalizar a inércia do processo de reabilitação urbana e consequente degradação do núcleo urbano, poderá o município avaliar a hipótese de ser aplicado um agravamento em sede de IMI, nos termos legalmente previstos para os imóveis degradados localizados em ARU, a deliberar em Assembleia Municipal.

2. MAJORAÇÕES

Atendendo que uma das principais intenções estratégicas da presente delimitação da ARU passa pela promoção da intervenção sobre o parque edificado, entende-se que as

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

medidas estipuladas não se devem limitar a uma discriminação positiva à execução de ações de reabilitação e haja, uma sensibilização dos proprietários relativamente às suas responsabilidades na conservação e manutenção do património a seu cargo.

Nesta sequência, considera-se oportuno propor que a futura deliberação da Câmara Municipal sobre as taxas de Imposto Municipal sobre Imóveis para os próximos anos contemple, pelo menos, o agravamento para os prédios urbanos degradados e/ou em ruínas, nos termos da legislação em vigor.

Desse modo, a Câmara Municipal de Marvão, agravará em 10% ao ano, o IMI para os 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, tal como estipulado no n.º 8 do artigo 112.º do CIMI.

No caso do proprietário proceder a obras de reabilitação do respetivo imóvel, o IMI retornará ao valor inicial.

Salienta-se ainda que, segundo o n.º 3 do artigo 112.º do Código sobre Imposto Municipal sobre Imóveis (CIMI), as taxas do IMI são elevadas, anualmente, ao triplo, no caso de prédios que se encontrem devolutos há mais de um ano e de prédios em ruína, considerando-se devolutos ou em ruína os prédios como tal definidos em diploma próprio.

Os n.ºs 14 e 16 do artigo 112.º do CIMI definem que compete à Câmara Municipal a determinação de um prédio ou fração como devoluto e/ou em ruína, após deliberação da Assembleia Municipal, com a obrigatoriedade de ser comunicada à Direção-Geral dos



Impostos. Na comunicação deve constar a indicação dos artigos matriciais dos prédios abrangidos e o número de identificação fiscal dos respetivos titulares (cfr. n.º 15 do artigo 112.º).

Sendo assim, a determinação de um imóvel devoluto e/ou em ruínas obriga à prévia identificação e notificação do sujeito passivo para o seu domicílio fiscal, do projeto de declaração de prédio devoluto e/ou em ruínas, para este exercer o direito de audição prévia e de decisão, nos termos e prazos previstos no Código de Procedimento Administrativo.

3. INCENTIVOS DE NATUREZA ADMINISTRATIVA

Para além dos incentivos de natureza fiscal previstos, será opção do Município disponibilizar um conjunto adicional de incentivos de natureza administrativa, associados à redução e/ou isenção das taxas cobradas pela Câmara Municipal no âmbito dos processos relativos a obras de reabilitação, tais como, taxas de licenciamento, taxas de ocupação de espaço público por motivo de obra, taxas devidas pela realização de vistorias, entre outras.

4. INCENTIVOS DE NATUREZA PROCEDIMENTAL

Tal como os incentivos de natureza administrativa, descritos anteriormente, poderá o Município ponderar a disponibilização de um conjunto de incentivos de natureza procedimental associados eventualmente numa maior celeridade na apreciação dos processos, entre outros possíveis.

5. CONDICIONANTES DE APLICAÇÃO DOS INCENTIVOS

Aos apoios e incentivos previstos para as ações de reabilitação ficam elegíveis todos os

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

prédios ou frações incluídos no perímetro da Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque a aprovar, sendo que, para a sua concessão será necessário que as ações a realizar assegurem a correção das patologias existentes, no que diz respeito aos aspetos de saúde e salubridade, bem como os de desempenho e segurança funcional, estrutural e construtiva, ou lhe confirmem novas aptidões funcionais, com vista a permitir novos usos ou um mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, da qual resultem uma melhoria do estado de conservação no mínimo de dois níveis face à avaliação inicial antes da intervenção.

Os referidos níveis associados ao estado de conservação dos imóveis são os seguintes: nível 1 – péssimo; nível 2 – mau; nível 3 – médio; nível 4 – bom; e nível 5 – excelente. Esta classificação, assim como o quadro de responsabilidades e procedimentos encontra-se devidamente determinado no 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.

6. PROCEDIMENTO PARA ATRIBUIÇÃO DE INCENTIVOS DE NATUREZA FISCAL

Para a atribuição dos incentivos de natureza fiscal dispostos no artigo 71.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, previstos anteriormente, decorrentes de ações de reabilitação de prédios ou frações abrangidas pela Área de Reabilitação Urbana a aprovar, o mesmo determina o processo administrativo que obriga a uma avaliação, com o propósito de apreciar o cumprimento de critérios de elegibilidade.

De acordo com o previsto no mesmo diploma, compete à Câmara Municipal, ou outra



entidade legalmente habilitada, a comprovação do início e conclusão das ações de reabilitação, no sentido de certificar do estado de conservação dos imóveis através de vistoria, antes e depois as obras compreendidas na ação de reabilitação, sendo o impulso dado pelo interessado. Esta avaliação tem como finalidade verificar que as ações de reabilitação executadas sobre o prédio ou fração resultam numa melhoria do estado de conservação face à avaliação inicial antes da intervenção (mínima de dois níveis, conforme referido anteriormente).

Neste sentido, deverá o interessado instruir um processo de acordo com a intervenção que pretende efetuar, à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, iniciando para o efeito o processo para a reabilitação de determinado prédio urbano ou fração autónoma. Após a análise do mesmo, por parte da Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, e a prévia deslocação ao local para avaliação do estado de conservação antes da ação de reabilitação a executar.

Após a execução da obra o interessado deverá comunica-lo à Câmara Municipal, ou entidade legalmente habilitada, para nova avaliação e atribuição de um novo nível do estado de conservação. Verificada a melhoria dos dois níveis no estado de conservação face a avaliação inicial, a Câmara Municipal comunica ao Serviço de Finanças que o imóvel foi objeto de ação de reabilitação, que promoverá a aplicação dos benefícios fiscais em questão.

Importa reiterar, que este processo para atribuição de incentivos de natureza fiscal apenas se aplica aos benefícios decorrentes do EBF. No caso do incentivo previsto no Código do IVA – a aplicação de taxa reduzida de 6% em empreitadas de reabilitação urbana – o procedimento deverá ser articulado com o Serviço de Finanças.

Apoios e incentivos à reabilitação urbana e à habitação

Além dos instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo previstos pela Câmara Municipal, anteriormente enunciados, existem outros instrumentos de apoio financeiro direcionados ao apoio à reabilitação urbana e à habitação, dirigidos intervenções particulares.

No portal de habitação, encontra-se disponível os programas financeiros de apoio ao processo de reabilitação urbana e à habitação, os quais são geridos pelo Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana (IHRU).

O IHRU, I. P., visa financiar ações de natureza pública, privada ou cooperativa, nomeadamente na aquisição, construção e reabilitação de imóveis e à reabilitação urbana, através da conceção de participações e empréstimos, com ou sem bonificação de juros.

Assim como, a gestão de concessão pelo Estado de bonificações de juros aos empréstimos e a prestação de garantias em relação a operações de financiamento da habitação de interesse social e da reabilitação urbana, sempre que necessário. (Fonte: <https://www.portaldahabitacao.pt/pt/ihru/>, acedido em março de 2018).

Seguidamente procede-se a uma breve descrição dos diversos Programas de Financiamento disponíveis na página web do Portal da Habitação e geridos pelo IHRU, no âmbito da reabilitação urbana, habitação e arrendamento:



Reabilitar para arrendar

Este programa dispõe de dotação de 50 milhões de euros, provenientes de um empréstimo concedido pelo Banco Europeu de Investimento e destina-se a:

- intervenções de reabilitação ou reconstrução de edifícios, nos quais o seu uso seja maioritariamente habitacional e que os fogos se destinam a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de da renda condicionada;
- reabilitação ou criação de espaços do domínio municipal para uso público desde que ocorram no âmbito de uma operação de reabilitação urbana sistemática, conforme o disposto no Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na redação dada pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto;
- reabilitação ou reconstrução de edifícios destinados a equipamentos de uso público, incluindo residências para estudantes;
- construção de edifícios cujo uso seja maioritariamente habitacional e em que os fogos se destinem a arrendamento nos regimes de renda apoiada ou de renda condicionada, desde que se tratem de intervenções relevantes de preenchimento do tecido urbano antigo;

Este programa tem como objetivo o financiamento de operações de reabilitação de edifícios (com idade igual ou superior a 30 anos), desde que após a sua reabilitação se destinem sobretudo a fins habitacionais. Estas frações destinam-se a arrendamento em regime de renda condicionada,

Habitação a custos controlados (HCC)

As Habitações a Custos Controlados (HCC) são construídas ou adquiridas com o apoio financeiro do Estado, que concede benefícios fiscais e financeiros para a sua promoção, e destinam-se a habitação própria e permanente dos adquirentes, ou a arrendamento. A concessão destes apoios tem como pressuposto a construção de qualidade, e que obedecem aos limites de área bruta, custos de construção e preço de venda fixados na Portaria 500/97, de 21 de Julho.

Podem promover habitações de custos controlados:

- Câmaras Municipais;
- Instituições Particulares de Solidariedade Social;
- Cooperativas de Habitação;
- Empresas Privadas

Os promotores de habitação a custos controlados têm acesso a diversas linhas especiais de crédito, que abrangem as várias vertentes do circuito da promoção habitacional, desde a aquisição e infra-estrutura de solos, à construção dos empreendimentos e do equipamento social.

Os montantes máximos do financiamento podem atingir os 80% do valor de venda das habitações, com uma taxa de juro bonificado até 1/3 da taxa de referência para o cálculo das bonificações, ou taxa contratual se esta for menor.



Prohabita

O PROHABITA tem como objectivo, a resolução global das situações de grave carência habitacional de agregados familiares residentes no território nacional e é concretizado mediante a celebração de Acordos de Colaboração entre os Municípios ou Associações de Municípios e o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana.

São consideradas situações de grave carência habitacional, os casos de agregados familiares que residem permanentemente em edificações, partes de edificações ou estruturas provisórias, caracterizadas por graves deficiências de solidez, segurança, salubridade ou sobrelotação, bem como as situações de necessidade de alojamento urgente, definitivo ou temporário, de agregados familiares sem local para habitar em virtude da destruição total ou parcial das suas habitações ou da demolição das estruturas provisórias em que residiam.

O PROHABITA permite ainda a concessão de apoios para construção de nova ou reabilitação de habitação própria e permanente, quando esta for total ou parcialmente destruída por calamidades, intempéries ou outros desastres naturais e o pagamento do arrendamento de habitações ou do preço de permanência em estabelecimentos hoteleiros ou similares, por necessidade de alojamento urgente e temporário motivado pela inexistência de local para residir, relativamente a agregados familiares que não constem dos levantamentos realizados para efeito do PER e desalojados por via de demolições efetuadas em execução deste programa, sendo que, nestes casos, não será necessária a celebração de um Acordo de Colaboração

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Programa Porta 65 - Jovem

Este programa visa regular os incentivos de arrendamento aos jovens, através do estímulo à adoção de uma estilo de vida mais autónomo por parte dos jovens, em família ou coabitação jovem, assim como da reabilitação de áreas urbanas mais degradadas e dinamização do mercado de arrendamento. Apoiando o arrendamento de habitações para residência, com a atribuição de uma percentagem do valor da renda como subvenção mensal;

Mercado Social de Arrendamento

No âmbito do Programa de Emergência Social desenvolve-se a iniciativa governamental designada por **Mercado Social de Arrendamento**. São aderentes a esta iniciativa o Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, o Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social e várias entidades bancárias devidamente indicadas. Este programa encontra-se disponível ao público desde 26 de Junho de 2012. Os aderentes a esta iniciativa, disponibilizam em mercado de arrendamento um conjunto de frações habitacionais dispersas pelo País, com valores de renda



Regime do Arrendamento Apoiado

Regime do Arrendamento Apoiado, Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto – estabelece o regime do arrendamento apoiado para habitação. Consiste no regime aplicável às habitações detidas, a qualquer título, por entidades das administrações direta e indireta do Estado, das regiões autónomas, das autarquias locais, do setor público empresarial e dos setores empresariais regionais, intermunicipais e municipais, que por elas sejam arrendadas ou subarrendadas com rendas calculadas em função dos rendimentos dos agregados familiares a que se destinam;

Nova Geração de Políticas de habitação (NGPH)

A Resolução de Conselho de Ministros n.º 50-A/2018, de 2 de maio, veio estabelecer o sentido estratégico, objetivos e instrumentos de atuação para uma Nova Geração de Políticas de Habitação (NGPH). Esta nova geração tem como missão:

- Garantir o acesso de todos a uma habitação adequada, entendida no sentido amplo de habitat e orientada para as pessoas, passando por um alargamento significativo do âmbito de beneficiários e da dimensão do parque habitacional com apoio público;
- Criar as condições para que tanto a reabilitação do edificado como a reabilitação urbana passem de exceção a regra e se tornem nas formas de intervenção predominantes, tanto ao nível dos edifícios como das áreas urbanas.

Assim, são adotados os seguintes instrumentos de política:

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

O 1.º Direito é um programa de apoio público à 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.

Direcionado para agregado habitacional que vive em condições habitacionais indignas e cuja situação de carência financeira não lhe permite suportar o custo do acesso a uma habitação adequada, existindo situações específicas que se consideram ser indignas. As soluções previstas passam por: arrendamento, reabilitação, construção ou aquisição.

O IHRU decide sobre a concessão dos financiamentos, concede participações e processa as bonificações, em nome do Estado, concede empréstimos para a parte não participada do financiamento e celebra protocolos com as instituições de crédito que pretendam conceder empréstimos.

Decreto-Lei n.º 37/2018



Programa Porta de Entrada

Aplica-se às situações de necessidade de alojamento urgente de pessoas que se vejam privadas, de forma temporária ou definitiva, da habitação ou do local onde mantinham a sua residência permanente ou que estejam em risco iminente de ficar nessa situação, em resultado de acontecimento imprevisível ou excecional.

O apoio financeiro para alojamento temporário é concretizado através da concessão aos beneficiários de uma comparticipação destinada a suportar os encargos relativos a:

- a) Alojamento em empreendimentos turísticos; ou
- b) Arrendamento de uma habitação.

Decreto-Lei n.º 29/2018, de 4 de maio

Programa de Arrendamento Acessível

Promove a oferta alargada de habitação para arrendamento a preços reduzidos, de acordo com uma taxa de esforço comportável pelas pessoas e agregados. Pretende-se responder às necessidades de uma larga faixa da população com rendimentos intermédios, que têm dificuldade em obter habitação adequada no mercado sem entrarem em sobrecarga de custos, mas cujos rendimentos são superiores aos que permitiriam aceder a apoio habitacional público.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Chave na Mão - Programa de Mobilidade Habitacional para a Coesão Territorial

Facilita a mobilidade habitacional das famílias atualmente residentes em áreas de forte pressão urbana e que queiram fixar-se em territórios de baixa densidade. Favorece-se, ao mesmo tempo, a oferta de habitação para arrendamento a custos acessíveis nas áreas de maior pressão da procura.

Tem uma duração de 24 meses, sem prejuízo do cumprimento dos contratos celebrados ao abrigo do programa e da possibilidade de prorrogação da vigência do mesmo mediante resolução do Conselho de Ministros.

RCM n.º 57/2018, de 7 de maio

Da Habitação ao Habitat

Promove a coesão e a integração socioterritorial dos bairros de arrendamento público com vista à melhoria global das condições de vida dos seus moradores. O programa assenta em intervenções-piloto que terão como âncora soluções inovadoras de gestão integrada e participada, de concertação de objetivos e de articulação das atuações das diferentes áreas governativas e entidades presentes nos bairros em questão, e de desenvolvimento de processos colaborativos de tomada de decisão e de construção de compromissos para a ação.

Para cada intervenção-piloto, será constituído um grupo de trabalho que terá a responsabilidade de, no prazo de 6 meses, desenvolver o plano de ação e respetivo acordo de cooperação a celebrar entre todas as entidades envolvidas na sua execução.

RCM n.º 56/2018, de 7 de maio



Taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração

Estabelecimento de taxas de IRS reduzidas para contratos de arrendamento habitacional de longa duração, abrangendo novos contratos e renovações contratuais. Proposta de lei que estabelece **taxas autónomas diferenciadas para os arrendamentos habitacionais com contratos de longa duração**, alterando para o efeito o Estatuto dos Benefícios Fiscais. Estabelece-se um enquadramento fiscal com uma diferenciação progressiva, que promove a estabilidade do arrendamento habitacional de longa duração, criando condições favoráveis à celebração de novos contratos ou à renovação de contratos existentes por períodos iguais ou superiores a 10 ou 20 anos. Pretende-se incentivar uma oferta de habitação para arrendamento que responda a necessidades de longo prazo, em condições adequadas ao desenvolvimento da vida familiar, como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria, salvaguardando a segurança e estabilidade dos agregados familiares que permaneceram ao longo de décadas numa habitação arrendada, sobretudo, das pessoas de idade mais avançada;

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

Alterações legislativas ao arrendamento urbano

Alterações legislativas destinadas a promover a estabilidade e segurança do arrendamento e a proteção dos arrendatários mais vulneráveis. Proposta de lei que procede a **alterações legislativas em matéria de arrendamento urbano**, onde se incluem medidas destinadas a corrigir situações de desequilíbrio entre os direitos dos arrendatários e dos senhorios, a proteger os arrendatários em situação de especial fragilidade e a promover a segurança e estabilidade no arrendamento.

Aprovado em Conselho de Ministros de 26 de abril

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Apoios e incentivos à reabilitação urbana direcionados a empresas e de incentivo ao empreendedorismo

Para além dos incentivos financeiros anteriormente enunciados, direcionados à reabilitação habitacional e ao arrendamento de natureza particular, encontram-se disponíveis programas de incentivos financeiros dirigidos ao empreendedorismo e às empresas, no âmbito da reabilitação urbana:

Linha de Apoio ao Empreendedorismo

Surge da parceria do Turismo de Portugal com o sistema bancário visa apoiar a criação e o crescimento de novas empresas no setor do turismo, nas áreas da animação turística, da restauração com interesse para o turismo e na área de serviços associados ao setor do turismo, nomeadamente assentes no desenvolvimento de produtos de base tecnológica com interesse para o turismo.

O montante de financiamento pode atingir 75% do investimento elegível. A estrutura do financiamento consiste em 75% Turismo de Portugal + 25% Instituição de Crédito. No que se refere aos prazos da operação até 10 anos, com um período de carência de até 3 anos. Instituições de Crédito Aderentes: Millennium BCP, Novo Banco, Novo Banco dos Açores, Banco BPI, Banco Santander Totta, Crédito Agrícola, Caixa Económica Montepio Geral, Caixa Geral de Depósitos, Banco BIC, Banco Internacional do Funchal, Banco Popular;



Linha de Apoio à Qualificação da Oferta

Consiste num instrumento financeiro com um orçamento global de 60 milhões de euros, disponibilizado pelo Turismo de Portugal, em parceria com o sistema bancário, destinado a proporcionar condições mais favoráveis de financiamento a médio e longo prazo de projetos de investimento às empresas de Turismo.

Tem como objetivo apoiar projetos de investimento de empreendimentos turísticos inovadores, a requalificação de empreendimentos turísticos, assim como na área da animação turística e da restauração. Porém, o montante de financiamento não pode exceder 75% do investimento elegível. Encontrando-se definido o valor de 2,5 milhões de euros como limite máximo de investimento do Turismo de Portugal em cada operação, com exceção das candidaturas desenvolvidas em cooperação, agregadoras de várias empresas, em que o limite será de 3,5 milhões de euros.

O protocolo agora assinado com a Banca estabelece o prazo de reembolso máximo de 15 anos, estipulando quatro anos de carência máxima. A taxa de juro aplicável à parcela do Turismo de Portugal é nula.

Apoios e incentivos à reabilitação urbana - JESSICA e IFRRU

Nos casos em que entidades, públicas ou particular, coletivas ou singulares, não se encontrem habilitados aos incentivos acima mencionados, podem obter financiamento a partir do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FDU), nomeadamente com o apoio da Iniciativa JESSICA.

Iniciativa JESSICA

A Iniciativa JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas) consiste num instrumento de engenharia financeira promovido pela Comissão Europeia e pelo Banco Europeu de Investimento (BEI) com o apoio do Council of Europe Development Bank. Esta, visa apoiar todos os países membros da União Europeia na realização de investimentos em reabilitação urbana, recorrendo a fundos do QREN 2007-2013 através dos Programas Operacionais, alavancados pelos Fundos de Desenvolvimento Urbano e da Direcção-geral de Tesouro e Finanças.

O JESSICA Holdins Fund Portugal (JHFP), consiste na operacionalização da Iniciativa JESSICA em Portugal, através de um instrumento de engenharia financeira sob a forma de um fundo de participações dotado de 132.5 milhões de euros, 102.5 milhões de euros FEDER e 30 milhões de euros provenientes da Direcção-Geral do Tesouro e Finanças. O JHFP visa financiar projetos sustentáveis em áreas urbanas, ficaram estabelecidas quatro áreas de intervenção consideradas prioritárias: a reabilitação e regeneração urbana incluindo a regeneração de equipamentos e infraestruturas urbanas; a eficiência energética e energia renováveis; a revitalização da economia urbana, especialmente PME e empresas inovadoras; a disseminação das tecnologias da informação e da comunicação em área urbana (incluindo redes



de banda larga e sem fios).

Os recursos públicos mobilizados no âmbito da Iniciativa JESSICA permitem estimular os recursos privados, uma vez que a Iniciativa JESSICA garante condições atrativas para que os investidores privados invistam em FDU, apresentando soluções de engenharia financeira, com base em parcerias público-privadas, as quais viabilizem operações de regeneração urbana de maior risco ou de rentabilidade menos atrativa para o mercado. Os destinatários finais dos financiamentos JESSICA consistem entidades, públicas ou privadas, coletivas ou singulares, as quais promovam projetos urbanos no âmbito de planos integrados de desenvolvimento urbano sustentável.

O acesso aos mesmos é realizado através de um FDU, o qual consiste em um instrumento financeiro que incide em projetos enquadrados num programa integrado de desenvolvimento urbano. O financiamento pode ser sob a forma de participações no capital, de empréstimo ou de concessão de garantias. A sua natureza pode ser muito diversificada, desde uma linha de crédito específica criada junto de uma instituição bancária até um fundo de capital de risco ou fundo de investimento imobiliário. Permitindo, a multiplicação de recursos disponíveis para o desenvolvimento urbano, através de formas de engenharia financeira em que os recursos públicos alavanquem investimentos privados. Por sua vez, os recursos públicos, comunitários (FEDER) e nacionais, abrangidos na Iniciativa JESSICA têm o objetivo de apoiar a constituição dos FDU.

IFRRU

No atual quadro comunitário Portugal 2020, os instrumentos de engenharia financeira são o Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização (IFRRU) e o Fundo de Eficiência Energética (FEE).

O IFRRU, criado no âmbito do Portugal 2020, consiste num instrumento financeiro de apoio à reabilitação e revitalização urbanas, incluído a promoção da eficiência energética em complementaridade, na reabilitação da habitação para particulares. Sendo financiado através dos Programas Operacionais Regionais, no caso específico de Marvão o PO Alentejo 2020 e pelo Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos (PO SEUR).

Os apoios são concedidos com recursos a produtos financeiros, desenvolvidos por intermediários financeiros, disponibilizados com condições mais favoráveis do que existentes no mercado. Estes, destinam-se a pessoas singulares ou coletivas, públicas ou privadas, desde que as operações demonstrem viabilidade financeira e de serem capazes de gerar receitas líquidas suficientes para amortizar o valor do financiamento do investimento.

O instrumento de financiamento aplica-se a operações de reabilitação física do edificado destinado à habitação própria, atividades económicas ou equipamentos de uso coletivo, desde que localizadas em ARU. Sendo, conjuntamente apoiadas as intervenções em eficiência energética, no âmbito de reabilitação urbana de edifícios de habitação, desde que identificadas em auditoria energética. Será dado apoio aos



proprietários privados de edifícios ou frações em edifícios de habitação social, em caso de reabilitação integral dos mesmos no âmbito de Plano de Ação Integrada para Comunidades Desfavorecidas desenvolvido pelo Município.

O modelo de implementação do IFRRU 2020, definido pela estrutura de gestão, baseia-se na experiência da implementação, em Portugal, da iniciativa JESSICA (JESSICA Holding Fund Portugal), concretiza a estratégia delineada pelas Autoridades de Gestão do Programas Operacionais Regionais e POSEUR, potencialmente financiadores deste instrumento financeiro. Estes recursos financeiros são provenientes de outras fontes de financiamento, nomeadamente o Banco Europeu de Investimento (BEI) (Programação de Ação IFRRU 2020).

É ainda de salientar que o empréstimo, composto por fundos públicos e, pelo menos em 50%, por fundos do Banco, pode ser financiado:

- Com maturidade até 20 anos;
- Períodos de carência até um máximo de 4 anos;
- Taxas de juro abaixo das praticadas no mercado para investimentos da mesma natureza;
- Cobertura de financiamento até 100% do valor de investimento;

No que respeita aos colaterais exigidos pelos bancos, consistem preferencialmente na hipoteca do imóvel a reabilitar. Relativamente aos custos inerentes ao financiamento, estes são inferiores aos valores praticados pelos Bancos para operações similares sem envolvimento do IFRRU 2020.

Exemplos de incentivos e apoios à reabilitação urbana, a nível municipal

Não obstante os incentivos a nível nacional, assim como os que decorrem da lei para as áreas de reabilitação urbana, a Câmara Municipal de Marvão pretende implementar outros incentivos/benefícios municipais afetos à área de reabilitação urbana de Porto Roque, nomeadamente:

Prémios de Reabilitação Urbana

No sentido de valorizar a iniciativa privada, a Câmara Municipal de Marvão vai promover Prémios de Reabilitação Urbana, com o objetivo de distinguir e prestigiar boas práticas em ações de reabilitação de edifícios não públicos desenvolvidas nas áreas de reabilitação urbana, na persecução de uma política municipal de promoção e estímulo da reabilitação urbana.

Esta iniciativa visa contribuir para a divulgação do conhecimento e experiências inovadoras, assim como para a preservação e revitalização do património construído, numa perspetiva multidisciplinar, considerando o impacto para a cidade nas suas vertentes social, económica e cultural. Os prémios atribuídos serão em valor pecuniário e/ou menções honrosas.

Será desenvolvido um regulamento específico, com o objetivo de definir um conjunto de formalidades para a atribuição do Prémio Municipal de Reabilitação Urbana, e no qual constarão todas as informações sobre os prémios, composição do júri, procedimentos de inscrição e critérios de seleção das candidaturas.



Gabinete Via Rápida de Reabilitação de Marvão

Tem como objetivo de apoiar as operações de reabilitação física de prédios e fogos implantados nas áreas de reabilitação urbana, com vista a aceleração do processo de reabilitação urbana.

O Gabinete Via Verde tem como objetivos:

- Agilizar os processos de licenciamento
- Informar e apoiar tecnicamente os promotores de investimentos e iniciativas previstas para o município de Marvão

Programa reabilitar devolutos

Este programa é direcionado aos edifícios de privados, localizados nas áreas de reabilitação urbana, integralmente devolutos e em mau estado de conservação.

O objetivo passa por impulsionar a reabilitação urbana, o mercado de arrendamento e a fixação de retorno das famílias à cidade. Funcionará com obras convencionadas, nas condições acordadas previamente com os privados, ou obras coercivas, assumindo neste caso o Município o papel de “Senhorio Temporário”.

Após a reabilitação, o edifício será colocado no Mercado de Arrendamento, em regime de Rendas Convencionadas, até ao ressarcimento total do Investimento pelo Município, sendo então “devolvido” ao Proprietário.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.4 | Instrumentos de execução

Os modelos de execução das operações de reabilitação urbana, de acordo com disposto no artigo 11.º do RJRU, podem ser adotados por iniciativa dos particulares ou por iniciativa das entidades gestoras.

A execução das operações de reabilitação urbana podem desenvolver-se na modalidade de execução pelos particulares com apoio da Câmara Municipal ou através da administração conjunta.

Esta modalidade de execução, na componente da reabilitação do edificado, deve ser promovida pelos proprietários ou titulares de outros direitos, ónus ou encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação, nos termos do disposto do nº1 do artigo 39.º do RJRU.

No caso da execução das operações de reabilitação urbana sistemática por iniciativa da Câmara Municipal, estas podem desenvolver-se através da modalidade de execução direta, de administração conjunta e de parcerias com entidades privadas, no disposto nº 3 do artigo 11.º do RJRU. Esta última modalidade de execução concretizam-se através de concessão da reabilitação ou contrato de reabilitação urbana, no disposto nº 4 do artigo 11.º do RJRU.

Nos termos do artigo 42.º do RJRU, o município de Marvão para a promoção de operações de reabilitação urbana sistemática pode concessionar a reabilitação nos termos previstos no RJIGT, para a execução de planos municipais de ordenamento do território, quer por sua iniciativa quer a solicitação da Câmara Municipal.



Controlo das operações urbanísticas

- Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas.
- Inspeções e vistorias.
- Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística.
- Cobrança de taxas.
- Receção das cedências ou compensações devidas.

Instrumentos de execução de política urbanística

- Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas.
- Empreitada única.
- Demolição de edifícios.
- Direito de preferência.
- Arrendamento forçado.
- Servidões.
- Expropriação.
- Venda forçada.
- Reestruturação da propriedade.

Outros instrumentos de política urbanística

- Determinação do nível de conservação.
- Identificação de prédios ou frações devolutos.
- Taxas municipais e compensações.
- Fundo de compensação.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

A concessão é antecedida de procedimento adjudicatório, devendo o respetivo caderno de encargos especificar as obrigações mínimas do concedente e do concessionário ou os respetivos parâmetros, a concretizar nas propostas. A sua formação e execução do contrato regem-se pelo disposto no Código dos Contratos Públicos.

No que se refere aos contratos de reabilitação urbana, a Câmara Municipal tem a possibilidade de celebrar contratos com entidades públicas ou privadas, mediante os quais estas se obriguem a proceder à elaboração, coordenação e execução de projetos de reabilitação, no disposto do artigo 43.º do RJRU.

Ainda segundo o artigo 43.º do mesmo regime jurídico, estes contratos podem prever a transferência para a entidade contratada dos direitos de comercialização e de obtenção dos respetivos proventos, assim como, a aquisição do direito de propriedade ou a constituição do direito de superfície sobre os bens a reabilitar por esta, ou a atribuição de um mandato para a venda destes bens por conta da Câmara Municipal.

Os contratos de reabilitação urbana encontram-se sujeitos a registo, nos termos do disposto n.º3 do artigo do supra referido regime jurídico, para o seu cancelamento é necessário a apresentação de declaração, emitida pela Câmara Municipal, a autorizar esse mesmo cancelamento. No casos da administração conjunta, a Câmara Municipal pode realizar a operação de reabilitação urbana, ou parte dela, em associação com os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos relativos aos imóveis existentes na área abrangida pela operação de reabilitação urbana.

A Câmara Municipal de Marvão, enquanto entidade gestora, da operação de reabilitação



urbana pode exercer, para efeitos de execução da operação de reabilitação urbana e nos termos do disposto nos artigos do RJRU, os seguintes poderes de:

Licenciamento e admissão de comunicação prévia de operações urbanísticas e autorização de utilização

Em ações de edifícios ou frações localizados na área de reabilitação urbana, bem como, disponibilização ao município, por meios eletrónicos, todos os elementos constantes dos processos relativos aos procedimentos de licenciamento e de comunicação prévia de operações urbanísticas e de autorização de utilização.

Inspeções e vistorias

Realização de inspeções e vistorias de fiscalização, em relação a imóveis localizados na área de reabilitação urbana.

Medidas de tutela da legalidade urbanística

Adoção de medidas de tutela da legalidade urbanística em relação a imóveis localizados na respetiva área de reabilitação urbana.

Cobrança de taxas

Cobrar taxas e receber as compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor.

Receção das cedências ou compensações devidas

Receção de compensações previstas nos regulamentos municipais em vigor .

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

As operações urbanísticas promovidas pela Câmara Municipal e que reconduzam à execução da operação de reabilitação urbana, independentemente do tipo de operação de reabilitação urbana, encontram-se isentas de controlo prévio (disposto no artigo 49.º, do RJRU).

Nos termos do artigo 49.º, do RJRU, a realização da ORU deve observar às normas legais e regulamentares que lhes sejam aplicáveis, nomeadamente as constantes de instrumentos de gestão territorial, do regime jurídico de proteção do património cultural, do regime jurídico aplicável à gestão de resíduos de construção e demolição e as normas técnicas de construção.

Com base nos instrumentos de execução de política urbanística, artigo 54.º enunciados no RJRU, a Câmara Municipal, tem a possibilidade de desenvolver instrumentos de execução de acordo com a operação de reabilitação de Porto Roque, tais como:

Imposição da obrigação de reabilitar e obras coercivas

No caso de um edificado ou fração com atribuição de nível de conservação 1 ou 2, a Câmara Municipal pode impor ao respetivo proprietário a obrigação de o reabilitar, estabelecendo uma prazo para a realização e 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.



Este direito da Câmara Municipal 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, no caso se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação ou de imóveis localizados nas respetivas zonas de proteção.

Arrendamento forçado

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

O proprietário detém o direito de oposição face à celebração do contrato de arrendamento referido anteriormente, requerendo a venda forçada ou a expropriação do edifício ou fração em causa, deduzindo-se à quantia a entregar ao proprietário, o valor das despesas com as obras realizadas.

Servidões

Constituição de servidões administrativas necessárias à reinstalação e funcionamento das atividades localizadas nas zonas de intervenção. A constituição das servidões rege-se, com as necessárias adaptações ao procedimento expropriativo, pelo disposto no artigo 61.º .

Expropriação

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

Em caso de incumprimentos dos deveres de reabilitação, por parte do proprietários, a Câmara Municipal pode promover a expropriação por utilidade pública de edifícios e de frações.

Aplicação do Código das Expropriações, em caso de expropriação por utilidade pública inerentes a ORU, a competência para a emissão da resolução de expropriar é da Câmara Municipal, assim como a competência para a emissão do ato administrativo que individualize os bens a expropriar.

As expropriações abrangidas pelo artigo 60.º, do RJRU, são de carácter urgente. No caso de a expropriação ter o intuito de 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 exista a perfeita identidade entre o imóvel expropriado e o imóvel colocado no mercado. Caso exista mais que um expropriado que pretenda 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.



Em caso de incumprimento, por parte do próprio proprietário, a Câmara Municipal pode 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 Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE).

No âmbito de ORU sistemática, a Câmara Municipal pode, em alternativa, 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

A Câmara Municipal pode promover a reabilitação de um conjunto de edifícios através de uma empreitada única, salvo a oposição dos proprietários, a Câmara Municipal enquanto representante destes, 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 oposição dos proprietários à representação por parte da Câmara Municipal, 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

A Câmara Municipal pode ordenar a demolição de edifícios aos quais faltem 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. Salvo a exceção quando se trate de património cultural imóvel classificado ou em vias de classificação, 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.

Não fica prejudicada a aplicação do regime de demolição no caso de imóvel ser 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

A Câmara Municipal pode exercer preferência nas transmissões a título oneroso, entre particulares, de terrenos, edifícios ou frações situados em ARU.

Assim como, quando a Câmara Municipal entenda que o imóvel deve ser objeto de intervenção no âmbito da ORU, discriminando na declaração de preferência, nomeadamente, a intervenção de que o imóvel carece e o prazo dentro do qual pretende executá-la.

Venda forçada

A Câmara Municipal pode, em alternativa à expropriação, proceder à venda do edifício ou fração em causa em hasta pública pelo melhor preço e a quem se dispuser a cumprir a obrigação de reabilitação no prazo estabelecido (contando da data da arrematação), no caso de incumprimento por parte dos proprietários da obrigação de reabilitação.

No caso de venda forçada de imóveis constituídos em propriedade horizontal, possível em caso de venda de frações autónomas, ou partes passíveis de ser constituídas em frações autónomas, necessárias à realização da obrigação de reabilitar.

Sendo, financiadas as obras do imóvel com sua venda forçada e mantendo o proprietário o direito de propriedade das demais. A Câmara Municipal, enquanto

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

entidade gestora, dispõe do direito de preferência na alienação do imóvel em hasta pública.

A emissão de uma resolução de promoção de venda forçada, pela Câmara Municipal, 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, deve constar o valor base do edifício ou fração resultante de avaliação promovida nos termos e de acordo com os critérios ali previstos.

No caso do arrematante ou o adquirente, não iniciar 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 Câmara Municipal pode deve proceder à expropriação do edifício ou fração ou retomar o procedimento de venda forçada.

O arrematante ou o adquirente receber um valor que exceda o montante, revertendo o excesso desse valor para o primitivo proprietário. Caso não comparecer licitante que arremate, em qualquer das vendas em hasta pública, a Câmara Municipal paga o preço em que o bem foi avaliado e reabilita-o por sua conta, no prazo inicialmente estabelecido para o efeito, sob pena de reversão para o primitivo proprietário, aplicando-se, com as devidas adaptações, o Código das Expropriações.



Reestruturação da propriedade

A Câmara Municipal pode promover a reestruturação da propriedade de um ou mais imóveis, expropriando por utilidade pública da ORU, nomeadamente em:

- 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;
- 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;
- Terrenos destinados a construção adjacentes a vias públicas de aglomerados urbanos quando os proprietários, notificados para os aproveitarem em edificações, o não fizerem, sem motivo legítimo, no prazo de 12 meses a contar da notificação;
- 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 ficam suspensos com o início do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, sempre que estes sejam aplicáveis, cessando a suspensão caso a realização da operação urbanística não seja licenciada ou admitida.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

No caso de procedimentos de reestruturação da propriedade que abranjam mais que um edifício ou terreno, o procedimento de expropriação deve ser precedido da apresentação aos proprietários de uma proposta de acordo para estruturação da compropriedade sobre o ou os edifícios que substituírem os existentes.

Assim como, no que se refere aos bens a expropriar que revertam para o domínio público, uma proposta de aquisição por via do direito privado, sem prejuízo do seu caráter urgente.

Encontram-se ainda previstos outros instrumentos de política urbanística, nos termos do RJRU, nomeadamente:

Determinação do nível de conservação

A Câmara Municipal pode requerer a determinação do nível de conservação de uma prédio urbano ou de uma fração, compreendido numa área de reabilitação urbana, ainda que não estejam arrendados, nos termos definidos em diploma próprio.

No caso de prédios com nível de conservação 1 ou 2, deve ser agravada a taxa do imposto municipal sobre imóveis, nos termos legalmente previstos para os edifícios degradados.



Fundo de compensação

Quando sejam adotados mecanismos de perequação compensatória no âmbito da presente ORU, podem ser constituídos fundos de compensação com o objetivo de receber e pagar as compensações devidas pela aplicação daqueles mecanismos de compensação.

Identificação de prédios ou frações devolutos

A Câmara Municipal de Marvão tem a competência de identificar ou prédios ou frações que se encontrem devolutos, para efeitos de aplicação do disposto no Decreto -Lei n.º 159/2006, de 8 de Agosto.

Taxas municipais e compensações

Existe a possibilidade de ser estabelecido um regime especial de taxas municipais pela Câmara Municipal, para incentivo à realização das operações urbanísticas, assim como para incentivo à instalação, dinamização e modernização de atividades económicas.

Pode ser ainda possível estabelecer um regime especial de cálculo das compensações devidas ao município pela não cedência de áreas para implantação de infraestruturas urbanas, equipamentos e espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, nos termos do disposto nos n.os 4 e 5 do artigo 44.º do RJUE.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.5 | Prazo global e cronograma de execução do programa

De acordo com o n.º 1 do artigo 20.º, do Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto que estabelece o novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, a operação de reabilitação urbana aprovada através de instrumento próprio vigora pelo prazo fixado na estratégia de reabilitação urbana ou no programa estratégico de reabilitação urbana, com possibilidade de prorrogação, não podendo, em qualquer caso, vigorar por prazo superior a 15 anos a contar da data da referida aprovação.

A referida prorrogação é aprovada pela assembleia municipal, sob proposta da câmara municipal. Findos os prazos estabelecidos, pode ser aprovada nova operação de reabilitação urbana que abranja a mesma área.

Neste sentido, e face à vontade expressa pelo atual executivo municipal na prossecução de uma política eficaz e eficiente de reabilitação urbana, propõe-se como prazo global para a execução da intervenção um período de dez anos, decorrendo entre 2018 e 2030.

No presente capítulo, aos vários projetos apresentados foi atribuída uma prioridade de execução, uma previsão temporal e financeira para a sua concretização. Para facilitar a leitura de conjunto de todos os projetos e ações propostas apresenta-se seguidamente um cronograma global de execução.

Seguidamente apresenta-se a tabela a que corresponde o cronogramas com a programação temporal das componentes espaciais e operativas de reabilitação - projetos de intervenção.



À distribuição temporal na primeira tabela estão associadas duas cores que correspondem o período dedicado ao projeto, quando aplicável, e ao o prazo previsto para a realização da empreitada e conclusão da obra.

Tipologia	Intervenção Prioritária	Calendarização												
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Estrutura verde	1.Introdução de Verdes		■	■				■	■				■	■
Espaço Público	2.Requalificação de vias de acesso a residências			■	■	■								
Espaço Público	3.Requalificação de espaços de convivência			■	■					■	■			
Espaço Público	4. Reabilitação do posto de controlo de mercadorias					■	■							
Espaço Público	5. Reabilitação do antigo edifício da guarda fiscal e espaço envolvente				■	■								
Edifícios	6. Requalificação da N246-1 e criação de bolsa de estacionamento adjacente		■	■	■									

35 | Cronograma de execução temporal do programa

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

7.6 | Programa de investimento e financiamento da operação

O presente subcapítulo dá resposta ao disposto no Decreto-Lei nº 307/2009, alterado pela Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, quando estipula a definição do 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.

Salienta-se que já serão indicados os valores estimados de cada ação proposta, bem como a sua fonte de financiamento, e calendarização.

Tal como já foi explicitado várias vezes ao longo do presente documento, o forte investimento financeiro da Câmara Municipal de Marvão em projetos de espaço público e edificado, tenciona ir além da melhoria da imagem e ambiente urbano dos seus aglomerados, e que o investimento público funcione como uma alavanca ao incentivo do investimento privado.

Prevê-se assim que para além dos projetos públicos apresentados, venha a existir também um forte investimento por parte de proprietários dos edifícios ou de outras entidades privadas que queiram investir na ARU de Porto Roque .

Destaca-se o facto do IFFRU vir a possibilitar avançar com muitos dos projetos privados atualmente previstos e servir de incentivo para outros que possam ainda surgir.

Assim, em forma de resumo, prevê-se que os valores de investimento global na área de reabilitação urbana de Porto Roque (ARU) assuma aproximadamente os valores expostos no quadro da imagem 87.



A estratégia de reabilitação urbana do Município de Marvão assume diversas linhas de atuação, assentando sempre no objetivo final de melhorar a imagem urbana, aumentar a qualidade de vida, promover novas dinâmicas sociais, culturais e económicas, bem como fomentar o emprego.

Como já foi referido, naturalmente o investimento público funciona como primeira alavanca para o investimento privado, embora não seja suficiente por si só. Foi nesse sentido que o Município de Marvão estabeleceu o quadro de benefícios fiscais assim como outros estímulos e incentivos à reabilitação e investimento de natureza privada ou individual, já apresentados.

É importante salientar que as previsões apresentadas, mais concretamente no que concerne ao investimento de privados, têm, inevitavelmente, um risco associado, pela incerteza que decorre, em grande parte dos casos, da oportunidade e probabilidade da obtenção de apoios quando estão em causa candidaturas a sistemas de apoio público, municipais, nacionais ou comunitários.

7 | PROPOSTA DE OPERACIONALIZAÇÃO DA ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA

Tipologia	Intervenção Prioritária	Fonte de financiamento	Valor previsto
Estrutura verde	1.Introdução de Verdes	em definição	em definição
Espaço Público	2.Requalificação de vias de acesso a residências	em definição	em definição
Espaço Público	3.Requalificação de espaços de convivência	em definição	em definição
Espaço Público	4. Reabilitação do posto de controlo de mercadorias	em definição	em definição
Edifícios	5. Reabilitação do antigo edifício da guarda fiscal e espaço envolvente	em definição	em definição
Edifícios	6. Requalificação da N246-1 e criação de bolsa de estacionamento adjacente	em definição	em definição

36 | Cronograma de execução financeira do programa

9 | SIGLAS E GLOSSÁRIO

Siglas	200
Glossário	202

Siglas

ACRRU - Área Crítica de Recuperação e Reconversão Urbanística

ARU - Área de Reabilitação Urbana

CM - Caminho municipal

CMM - Câmara Municipal de Marvão

DGT - Direção Geral do Território

EM - Estrada municipal

EN - Estrada nacional

ER - Estrada regional

ERU - Estratégia de Reabilitação Urbana

FDU - Fundo Estadual de Desenvolvimento Urbano

FEE - Fundo de Eficiência Energética

GTL - Gabinete Técnico Local

IF - Instrumento Financeiro

IFRRU - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbana

IHRU - Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana

IMI - Imposto Municipal sobre Imóveis

IMT - Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis

INE - Instituto Nacional de Estatística

IP - Itinerário principal

IPPAR - Instituto Português do Património Arquitetónico

IRS - Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares



IVA - imposto sobre o Valor Acrescentado

MODCOM - Incentivos à Modernização do Comércio

ORU - Operação de Reabilitação Urbana

PAMUS - Plano de Ação de Mobilidade Urbana Sustentável

PARU - Plano de Ação de Regeneração Urbana

PERU - Plano Estratégico de Reabilitação Urbana

PDM - Plano Diretor Municipal

PME - Pequenas e Médias empresas

PNPOT - Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território

PO - Programa Operacional

POPNSSM - Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede

POSEUR - Programa Operacional Sustentabilidade e Eficiência no Uso de Recursos

PP - Plano de Pormenor

PROCOM - Programa de apoio à modernização do comércio

PROF AA - Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo

PROT A - Plano Regional de Ordenamento do Território do Alentejo

RJIGT - Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial

RJRU - Regime Jurídico da Reabilitação Urbana

RJUE - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

SIC - Sítio de Importância Comunitária

Glossário

Alojamento

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da coletividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam. (Censos)

Alojamento familiar

Alojamento que, normalmente, se destina a alojar apenas uma família e não é totalmente utilizado para outros fins no momento de referência. (Censos)

Alojamento familiar clássico

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso direto ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). (Censos)

Analfabeto

Indivíduo com 10 ou mais anos que não sabe ler nem escrever, isto é, o indivíduo incapaz de ler e compreender uma frase escrita ou de escrever uma frase completa. (Censos)



Área de Reabilitação Urbana

A área territorialmente delimitada que, em virtude da insuficiência, degradação ou obsolescência dos edifícios, das infraestruturas, dos equipamentos de utilização coletiva e dos espaços urbanos e verdes de utilização coletiva, designadamente no que se refere às suas condições de uso, solidez, segurança, estética ou salubridade, justifique uma intervenção integrada, podendo ser delimitada em instrumento próprio ou corresponder à área de intervenção de um plano de pormenor de reabilitação urbana; [artigo 2.º b) do RJRU]

Atividade económica

Resultado da combinação dos fatores produtivos (mão-de-obra, matérias-primas, equipamento, etc.), com vista à produção de bens e serviços. Independentemente dos fatores produtivos que integram o bem ou serviço produzido, toda a atividade pressupõe, em termos genéricos, uma entrada de produtos (bens ou serviços), um processo de incorporação de valor acrescentado e uma saída (bens ou serviços). (Censos)

Contrato de renda social ou apoiada

Contrato de arrendamento mediante o qual o valor da renda é reduzido face à necessidade de apoio social ao agregado familiar/família. Nota: Aplica-se a arrendamentos de habitações construídas ou promovidas pelo Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS . Estado, pela Administração Local e Regional, pelos Institutos Públicos e IPSS. (Censos)

Densidade populacional

Intensidade do povoamento expressa pela relação entre o número de habitantes de uma área territorial determinada e a superfície desse território (habitualmente expressa em número de habitantes por quilómetro quadrado). (Censos)

Edifício clássico

Edifício cuja estrutura e materiais empregues tem um carácter não precário e duração esperada de 10 anos pelo menos. (Censos)

Entidade gestora

A entidade responsável pela gestão e coordenação da operação de reabilitação urbana relativa a uma área de reabilitação urbana; [artigo 2.º e) do RJRU]

Família clássica

Conjunto de pessoas que residem no mesmo alojamento e que têm relações de parentesco (de direito ou de facto) entre si, podendo ocupar a totalidade ou parte do alojamento. Considera-se também como família clássica qualquer pessoa independente que ocupe uma parte ou a totalidade de uma unidade de alojamento. Nota: As empregadas domésticas residentes no alojamento onde prestavam serviço são integradas na respetiva família. (Censos)



Índice de dependência de idosos

Relação entre a população idosa e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de dependência de jovens

Relação entre a população jovem e a população em idade ativa, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 15 e os 64 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas com 15-64 anos). (Censos)

Índice de envelhecimento

Relação entre a população idosa e a população jovem, definida habitualmente como o quociente entre o número de pessoas com 65 ou mais anos e o número de pessoas com idades compreendidas entre os 0 e os 14 anos (expressa habitualmente por 100 pessoas dos 0 aos 14 anos). (Censos)

Operação de reabilitação urbana

O conjunto articulado de intervenções visando, de forma integrada, a reabilitação urbana de uma determinada área; [artigo 2.º h) do RJRU]

Reabilitação de edifícios

A forma de intervenção destinada a conferir adequadas características de desempenho e de segurança funcional, estrutural e construtiva a um ou a vários edifícios, às construções funcionalmente adjacentes incorporadas no seu logradouro, bem como às frações eventualmente integradas nesse edifício, ou a conceder-lhes novas aptidões funcionais, determinadas em função das opções de reabilitação urbana prosseguidas, com vista a permitir novos usos ou o mesmo uso com padrões de desempenho mais elevados, podendo compreender uma ou mais operações urbanísticas; [artigo 2.º i) do RJRU]

Reabilitação urbana

A forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios; [artigo 2.º j) do RJRU]

Bibliografia

IGT em vigor e documentos estratégicos

Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNPOT) 2007

Programa Regional de Ordenamento do Território do Alentejo (PROT A) 2010

Plano Regional de Ordenamento Florestal do Alto Alentejo (PROF AA) 2007

Plano de Ordenamento do Parque Natural da Serra de São Mamede (POPNSSM) 2005

Plano Diretor Municipal de Marvão (PDM) – Relatório e Regulamento 2018

Plano de Ação de Regeneração Urbana de Marvão (PARU) 2016

Plano de Ação para a Mobilidade Urbana Sustentável do Alto Alentejo (PAMUS)

Legislação

Decreto-Lei n.º 194/2015, de 14 de setembro - 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 (MAOTE).

Decreto-Lei n.º 136/2014, de 9 de setembro - Procede à décima terceira alteração ao Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 53/2014, de 8 de abril - 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.



Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro - 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-Lei n.º s 156/2006, de 8 de agosto, e 161/2006, de 8 de agosto.

Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto - Procede à primeira alteração ao Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, que estabelece o regime jurídico da reabilitação urbana, e à 54.^a alteração ao Código Civil, aprovando medidas destinadas a agilizar a reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro - No uso da autorização concedida pela Lei n.º 95-A/2009, de 2 de setembro, aprova o regime jurídico da reabilitação urbana.

Decreto-Lei n.º 177/2001, de 4 de junho - Altera o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 30-A/2000, de 20 de dezembro - Autoriza o Governo a alterar o Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o regime jurídico da urbanização e da edificação.

Lei n.º 13/2000, de 24 de fevereiro - Suspende a vigência do Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro, que estabelece o novo regime da urbanização e edificação.

9 | BIBLIOGRAFIA

Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de dezembro - Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio - Aprova a revisão do Regime Jurídico dos Instrumentos de gestão Territorial.

Decreto-Lei 215/89, de 1 de julho (na redação dada pela Lei n.º 82-D/2014, de 31 de dezembro) - Estabelece o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF).

Decreto-Lei 394-B/84, de 26 de dezembro (com a redação da Lei n.º 64-A/2008, de 31 de dezembro) - Aprova o Código do Imposto sobre o valor acrescentado (IVA).

Decreto-Lei 159/2006, de 8 de Agosto - Aprova a definição do conceito fiscal de prédio devoluto.

Resolução do Conselho de Ministros 61/2015, de 11 de agosto de 2015 - Cidades Sustentáveis 2020.

Resolução do Conselho de Ministros 48/2015, de 15 de julho de 2015 - Estratégia Nacional para a Habitação.



Publicações

AMADO, Miguel Pires. [2005], **Planeamento Urbano Sustentável**, Caleidoscópio, Casal de Cambra

APA, Agência Portuguesa do Ambiente, [2010], **Manual de boas práticas para uma mobilidade sustentável** - Volume II, Amadora.

ASCHER, F. [2010], **Novos princípios do urbanismo seguido de novos compromissos urbanos um léxico**. Livros Horizonte, Lisboa.

BORJA, J., & Muxí, Z. [2003], **El Espacio Público e Ciudadania**. Electa, Barcelona.

BRANDÃO, P. [2008], **A Identidade dos lugares e a sua representação colectiva: bases de orientação para a concepção, qualificação e gestão do espaço público**. DGOTDU, D.L., Lisboa.

CABRAL, Sofia Ribeiro. [2013], **Instrumentos de Reabilitação Urbana: as Sociedades de Reabilitação Urbana**. Técnico de Lisboa

CALVINO, Italo. [2011], **As Cidades Invisíveis**, Teorema, Alfragide

CANCELA D'ABREU, A.; PINTO CORREIA, T. ; OLIVEIRA, R., [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**. DGOTDU, Universidade de Évora.

CARVALHO, Paulo. [2012], **Ordenamento Territorial e Desenvolvimento**, Imprensa da Universidade de Coimbra, Coimbra

DGOTDU, [2004], **Contributos para a Identificação e Caracterização da Paisagem em Portugal Continental**, Volume V. Lisboa.

DIAS, M. G. [2006], **Manual das Cidades**. Lisboa, Relógio D'Água Editores.

FERREIRA, José Carlos. Paper – **Estrutura Ecológica e Corredores Verdes. Estratégias Territoriais para um futuro urbano sustentável**

GUERRA, I., Seixas, J., Freitas, M., Moura, D., Afonso, J., Almeida, M., Caleira, N. [2005], **Políticas Públicas de Revitalização Urbana**. ISCTE – CET

HEYWOOD, Huw, [2015], **101 Regras Básicas para Edifícios e Cidades Sustentáveis**, Gustavo Gili, Barcelona, p.6 e p.12

IMTT, GPIA, [2001], **Rede Pedonal: Princípios de planeamento e desenho**, IMTT I.P., Lisboa.

LOPES, D. [2010], **O Novo Regime da Reabilitação Urbana**. Cedoua, Lisboa.

LYNCH, K. [1990], **A Imagem da Cidade**. Edições 70, Lisboa.

MENDES, Luís. [2013], **A regeneração urbana na política das cidades: inflexão entre o fordismo e o pós-fordismo**. Urbe. Vol.5, (n.º1), p.35-45

MENEZES, J. T. e FARINHA, J. M. [1983], **O papel das áreas pedonais na renovação urbana**. LNEC, Lisboa.

MPT. [2015], **Projeto Urbano de acessibilidade/inclusão social Santo Portagem-estudo prévio**. Porto

PARK, R. E. [1973], **A cidade: sugestões para a investigação do comportamento social no meio urbano. O fenómeno urbano**. Zahar, Rio de Janeiro



PEIXOTO, Cátia Liana Correia. [2014], **Mobilidade Suave e a Bicicleta**. Universidade de Aveiro – Departamento de Ciências Sociais, Políticas e do Território

PEREIRA, Maria Madalena Dias Calhau Esquível. [2008], **Praças Públicas Sustentáveis - caso de renovação das praças**. Universidade Técnica de Lisboa – Instituto Superior Técnico

PEREIRA, M., e Teixeira, J.A. **Logística Urbana – conceito inovador na questão dos fluxos de bens e serviços**. Centro de Estudos e Geografia e Planeamento Regional – Faculdade de Ciências Sociais e Humanas, Universidade Nova de Lisboa

PINHO, Ana Cláudia da Costa. [2009], **Conceitos e Políticas Europeias de Reabilitação Urbana**. Vol.1. Universidade Técnica de Lisboa

PORTAS, N. [2005], **Os Tempos das Formas: A Cidade Feita e Refeita**. Universidade do Minho, Braga.

QUINTAS, A. V. [2014], **Génese e evolução dos modelos de Estrutura Verde Urbana na estratégia de desenvolvimento das cidades**. Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Fernando Pessoa, Porto.

RIBEIRO, Paula Cristina Silva. [2012], **A Avaliação das Políticas Públicas de Regeneração Urbana em contextos Intraurbanos**. Faculdade de Letras da Universidade do Porto

SANTOS, Jorge Miguel Neves. [2017], **Estratégias Locais de Regeneração Urbana: o caso de estudo da cidade de Póvoa do Varzim**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

9 | BIBLIOGRAFIA

SIMÃO, Teresa. [2015], **O Falar de Marvão – Património Imaterial Raiano**. Tese apresentada à Universidade de Évora para obtenção do Grau de Doutor em Linguística

SILVA, Patrícia Tonaco. [2015], **Qualidade de Vida Urbana e Mobilidade Urbana Sustentável na Cidade do Porto – Elaboração de um conjunto de indicadores**. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto

SILVA, Pedro Ribeiro. [2018], **Do fim do mundo ao princípio da rua: Planos de mobilidade urbana sustentável da 3ª geração**. Rede de Cidades e Vilas de Excelência 1ª Edição, Porto.

SOLÀ-MORALES, I. [2002], **Territórios**. Gustavo Gili, Barcelona.

TELES, Paula. [2007], **Acessibilidade e Mobilidade para todos: Apontamentos para uma melhor interpretação do DL 163/2006 de 8 de Agosto**, Secretariado Nacional de Reabilitação e Integração das Pessoas com Deficiência, Porto.

VAZ, Sérgio Miguel Lopes Pereira. [2013], **Morfologia Urbana e Espaço Público – Abordagens comparativas no contexto europeu**. Faculdade de Arquitetura da Universidade do Porto

9 | BIBLIOGRAFIA

Sites consultados

<http://www.cm-marvao.pt/>, acedido em setembro de 2018

<http://www.historiadeportugal.info/castelo-de-marvao/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://www.cm-marvao.pt/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://fortalezas.org/>, acedido em fevereiro de 2018

<http://eco.nomia.pt/pt/economia-circular/estrategias>, acedido em janeiro de 2018

<http://www.monumentos.pt>, acedido em outubro de 2018

<https://www.ine.pt>, acedido em janeiro 2018

<https://www.patrimoniocultural.gov.pt>, acedido em outubro de 2018

<https://www.portaldahabitacao.pt>, acedido em outubro de 2018

http://www.eltis.org/pt/mobility_plans/o-conceito-de-pmus, acedido em janeiro de 2018

http://www.ccdrc.pt/index.php?option=com_docman&view=download&id=3055&Itemid=739,
acedido em agosto de 2018

www.ccdrc.pt/index.php?option=com_docman&view=download&id=3055, acedido em
junho de 2018