

## Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Núcleo de Porto Roque (Fronteira)

---

Câmara Municipal de Marvão | lugar do plano, gestão do território e cultura, lda

Setembro de 2015



## **Índice**

<b>I. Introdução.....</b>	<b>3</b>
<b>II. Objetivos.....</b>	<b>8</b>
<b>III. Enquadramento.....</b>	<b>9</b>
1- No Território.....	9
2- No PDM .....	11
<b>IV. Delimitação da ARU.....</b>	<b>14</b>
<b>V. Breve Caracterização da ARU.....</b>	<b>15</b>
1- População Residente .....	15
2- Morfologia Urbana.....	16
3- Edificado .....	17
4- Espaço Público .....	20
5- Equipamentos.....	22
6- Infraestruturas.....	22
<b>VI. Análise SWOT.....</b>	<b>23</b>
<b>VII. Estratégia.....</b>	<b>25</b>
1- Critérios de Delimitação da ARU.....	27
2- Objetivos .....	28
<b>VIII. Benefícios Fiscais.....</b>	<b>35</b>

## **I. Introdução**

Tendo em conta o paradigma que tem ocorrido em Portugal, nestas últimas décadas, que naturalmente afastou as pessoas dos seus núcleos rurais, a Reabilitação Urbana torna-se cada vez mais necessária. Assume-se atualmente como uma das componentes indispensáveis para a qualificação ambiental, urbana e socioeconómica, permitindo recuperar a habitabilidade e devolver a estes lugares condições de vida adaptadas às necessidades do séc. XXI.

Não obstante a maioria das intervenções de reabilitação urbana, que decorreram nos anos 80/ 90 do século XX, terem incidido quase exclusivamente na dimensão física, dissociadas do contexto local, excluindo intervenções no tecido económico e social, o conceito de reabilitação urbana evoluiu e ganhou hoje outro significado.

Efetivamente, atualmente, esta prática de intervenção corresponde a uma abordagem mais integrada<sup>1</sup> que, além de intervir na reabilitação física do espaço público, edificado, e infraestruturas, envolve a dimensão funcional, humana, ambiental e natural, desencadeando mecanismos de desenvolvimento socioeconómico e cultural, importantes para assegurar a afirmação e competitividade de um território.

---

<sup>1</sup> Segundo Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.34, “No texto de referência *Guidance on Urban Rehabilitation*, do Conselho da Europa, a reabilitação urbana é vista como um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo que tem como objetivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população. A reabilitação é, assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas”.

“Por conseguinte, a reabilitação urbana é (...) um fenómeno complexo, resultante da interseção de várias linhas de ação política que hoje tentam densificar e tornar efetivo o princípio de sustentabilidade. Longe de se circunscrever a uma realidade estritamente urbanística (...), responde sem dúvida a outras preocupações como se infere de uma leitura atenta do art.º 3.º do Novo Regime Jurídico de Reabilitação Urbana, onde avultam sobretudo razões ambientais e socioeconómicas.”<sup>2</sup>

Constitui, ainda, uma política autónoma da política de ordenamento do território e do urbanismo<sup>3</sup> que permite consolidar e ocupar áreas urbanas consolidadas, evitando assim a expansão urbana e impedindo gastos financeiros, desperdícios ambientais e sociais<sup>4</sup>.

Esta política visa a requalificação<sup>5</sup> e revitalização<sup>6</sup> urbana, procurando um funcionamento globalmente mais harmonioso e sustentável, cujos objetivos se encontram defendidos pelo Novo Regime de Requalificação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro e alterado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

---

<sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>3</sup> *Idem, ibidem*, p.10

<sup>4</sup> Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

<sup>5</sup> Com a promoção da construção e o reaproveitamento de equipamentos e infraestruturas, a requalificação urbana procura reintroduzir as qualidades e funções de uma área urbana degradada e desqualificada, valorizando o espaço público com medidas de dinamização social e económica. Visa uma alteração mais radical do que as restantes políticas de intervenção no espaço urbano. (Vázquez, 2005) pelo que estabelece novos padrões de organização e utilização espaciais, revelando um caráter mobilizador e estratégico.

<sup>6</sup> Este conceito alude à ação de promover nova vida ou devolver dinâmicas perdidas a um tecido urbano degradado, visando o desempenho económico e financeiro, a sustentabilidade física e ambiental, e a coesão social e cultural. Mais abrangente, recorre a um processo de planeamento estratégico que visa o restabelecimento do equilíbrio do sistema urbano degradado, com uma perspetiva organicista e vitalista, sendo que poderá abranger muitas vertentes e aspetos independentes, desenvolvidos por outros modelos de intervenção na transformação do espaço urbano, permitindo a sua interligação e o estabelecimento de diversas relações entre territórios.

,

Podendo ser uma solução para atenuar diversos problemas socioeconómicos, ambientais, e de degradação do espaço urbano e do parque edificado, registando-se neste último um desinvestimento dos proprietários, decorrente do congelamento de rendas e da reduzida atualização das mesmas, este novo Decreto-Lei procura dar respostas aos desafios colocados pela Reabilitação Urbana:

**1- Articular o dever de reabilitação dos edifícios, que incumbe aos privados, com a responsabilidade pública de qualificar e modernizar o espaço, os equipamentos e as infraestruturas das áreas urbanas a reabilitar;**

**2- Garantir a complementaridade e coordenação entre os diversos protagonistas, concentrando recursos em operações integradas de reabilitação nas áreas de reabilitação urbana;**

**3- Diversificar os modelos de gestão das intervenções de reabilitação urbana, abrindo novas possibilidades de intervenção dos proprietários e outros parceiros privados;**

**4- Criar mecanismos que possam agilizar os procedimentos de controlo prévio das operações urbanísticas de reabilitação;**

**5- Desenvolver novos instrumentos que permitam equilibrar os direitos dos proprietários com a necessidade de remover os obstáculos à reabilitação.**

Este novo regime veio igualmente alargar o conceito de reabilitação urbano<sup>7</sup>, e colocar aos municípios a “responsabilidade” pela Delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e a “exigência” pela determinação dos objetivos e da estratégia da intervenção que se encontram inerentes a esta delimitação.

---

<sup>7</sup> Segundo Susana Tavares e Dulce Lopes, “O Novo Regime da Reabilitação Urbana”, Cedoua, Lisboa, 2010, p.12 e p.31, “ (...) apesar do Novo Regime de Reabilitação Urbana, ainda que muito simplista e apontar para a preferência da conservação do Património cultural e reabilitação do espaço público, não exclui situações devidamente justificadas que promovam ações mais intensas”.

Deste modo, a partir da **Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)**, 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”, poder-se-á proceder a **uma Operação de Reabilitação Urbana (ORU)**.

Nesse sentido, obedecendo a este novo regime, apresenta-se no presente documento a **Proposta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana de Porto Roque**, para a qual a Câmara Municipal tem vindo manifestar preocupações evidentes em encontrar modos de intervenção.

Com efeito, este lugar que, pelas suas qualidades ambientais, naturais e paisagísticas e pelo seu património edificado notável, constituiu uma das referências no território concelhio e regional, o que induz impreterivelmente à proposta de Delimitação de uma ARU.

Para a devida fundamentação da Delimitação da ARU proposta, de acordo com a Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto, são apresentados neste documento os seguintes elementos:

- 1- Descrição e justificação escritas que incluem os critérios inerentes à Delimitação da área a reabilitar;**
- 2- Planta com delimitação da área abrangida;**
- 3- Os quadros de benefícios fiscais, com impostos municipais referentes ao património – Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), nos termos da alínea a) do artigo 14.º.**

Desta forma, o presente documento, que poderá constituir uma base de orientação estratégica de atuação em **Porto Roque**, pretende dar cumprimento ao procedimento inicial da aprovação

da **Delimitação da ARU**, cuja aprovação é da competência da Assembleia Municipal, cumprindo requisitos legais.

De acordo com o enquadramento legal e os objetivos da intervenção, a **ARU determina o posterior desenvolvimento de uma operação de reabilitação urbana sistemática (ORU)**, envolvendo não só a reabilitação do edificado, mas também a qualificação das infraestruturas, dos equipamentos, dos espaços verdes e urbanos de utilização coletiva, tendo-lhe associado um programa de investimento público enquadrado por um programa estratégico de intervenção.

## **II. Objetivos**

O atual núcleo de Porto Roque, comumente designado por Fronteira, não foge à realidade observada da maioria dos aglomerados do interior pelo que se depara com problemas que se prendem essencialmente com o abandono da população, resultante na conseqüente deterioração do parque habitacional.

Tais problemas poderão ser solucionados com a definição de um quadro integrado, coerente e consistente em medidas de gestão e de incentivo à reabilitação que incida nas componentes humanas, urbanas, naturais e ambientais, com ações que procuram adequar as antigas estruturas habitacionais e funcionais a novas realidades.

Com estas ações poder-se-á apostar nos recursos locais, particularmente na sua paisagem e no seu património natural e cultural, os quais por sua vez, poderão proporcionar o investimento, e conseqüentemente induzir à inovação e crescente sustentabilidade deste lugar.

**Estas ações poderão ser desencadeadas por via da Delimitação de uma ARU, a qual assume-se como uma oportunidade para a reabilitação de Porto Roque, cujo propósito é a sua adaptação numa futura ecoaldeia.**



### III. Enquadramento

#### 1- No Território

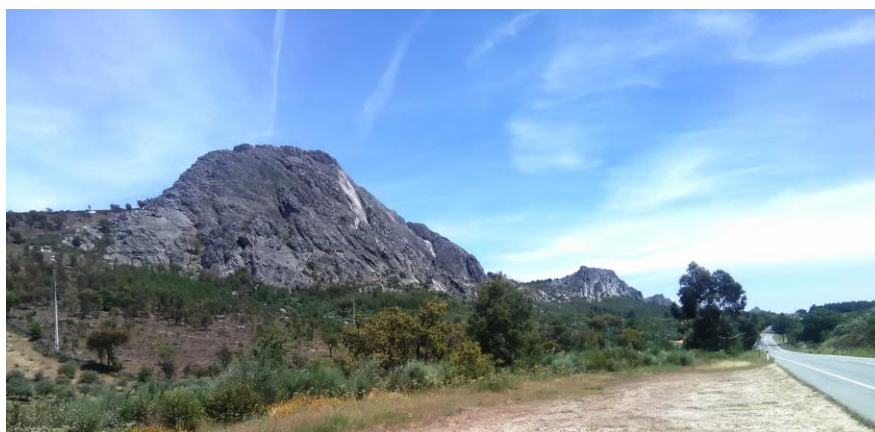


Figura 1. Montanha rochosa de Porto Roque – Paisagem envolvente

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 3 quilómetros da aldeia de Galegos, nas proximidades da montanha rochosa com o mesmo nome. Esta localidade, que fora um “posto fronteiriço”, encontra-se atualmente abandonado.

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 Fronteira 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.



**Figura 2. Paisagem envolvente**

## 2- No PDM

Face ao principal objetivo da presente proposta - a Delimitação da ARU de Porto Roque, importa considerar as leis e os instrumentos de gestão territorial deste território, cuja análise é inevitável.

Desta forma, para garantir uma adequada estratégia ajustada à área que se propõe delimitar e articulá-la com o PDM, único instrumento atual que regula o desenvolvimento de Porto Roque, devem ser considerados o ordenamento e os objetivos do PDM em vigor.

### **No contexto do ordenamento do PDM em vigor**

Integrada em paisagem rural/natural, a área de reabilitação urbana a propor é totalmente dominada por matas e matos, correspondentes a alguns dos espaços culturais naturais a proteger e recuperar, definidos no PDM (figura 3), os quais poderão constituir as mais-valias e premissas para a estratégia pretendida para o lugar - **a criação e desenvolvimento de uma ecoaldeia.**



Legenda

- ESPAÇOS CULTURAIS E NATURAIS	
---	Limite do Parque Natural da Serra de S. Mamede
---	Área sujeita ao Plano de Ordenamento da Albufeira da Apartadura
~	Leitos das Principais Linhas de Água (Ver Carta REN 1.6)
■	Matas e Matos com Funções Dominantes de Protecção e Recuperação
- Património Arquitectónico e Arqueológico	
■	Monumentos, Imóveis Classificados
*	Outros Conjuntos Urbanos, Imóveis e Estações Arqueológicas

Figura 3. Extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor

**No contexto dos objetivos estratégicos do PDM em vigor**

No que respeita aos objetivos do Plano Diretor Municipal de Marvão, embora tenham uma abrangência concelhia ou supra/local, estes contemplam aspetos essenciais e contributivos para a afirmação e desenvolvimento do território concelhio que se encontram igualmente refletidos na área a reabilitar, e que correspondem aos seguintes pontos:

- a) Organizar as redes urbana e viária, adequando-as às perspetivas de desenvolvimento do concelho;**
- c) Promover o aproveitamento das potencialidades turísticas no quadro das redes regionais;**
- d) Preservar e valorizar o património natural e cultural.**

#### IV. Delimitação da ARU

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.

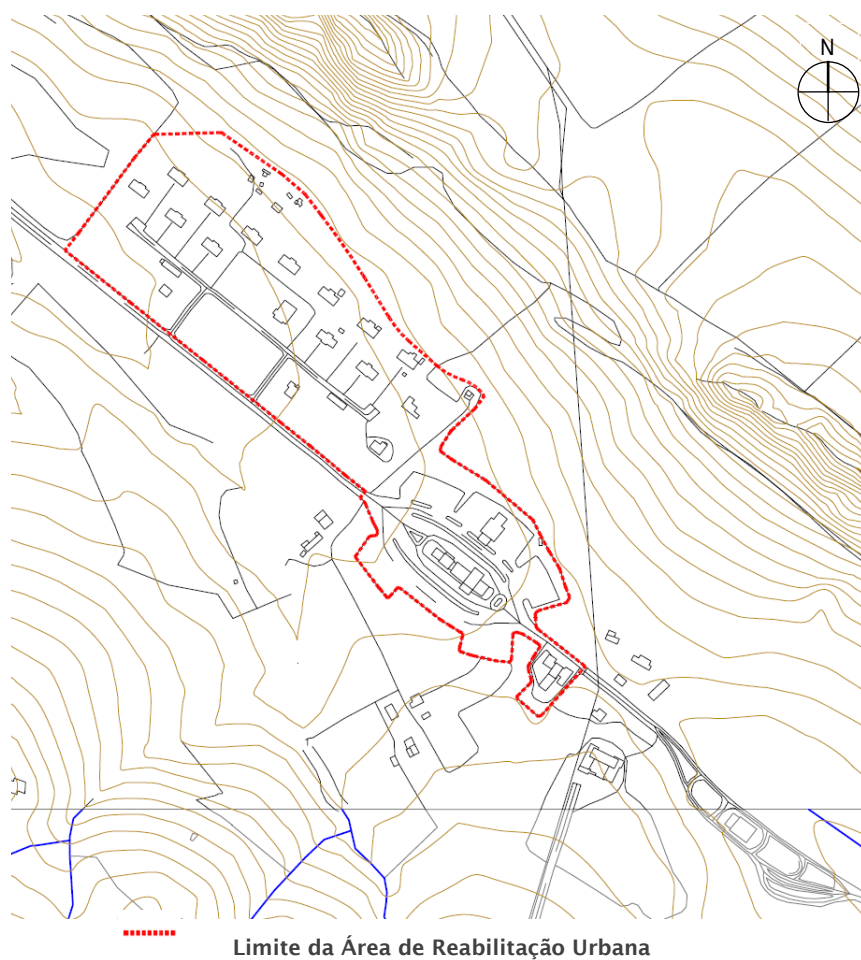


Figura 4. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana

## **V. Breve Caracterização da ARU**

Para o devido conhecimento da área urbana que se pretende reabilitar são imprescindíveis a identificação e o reconhecimento das suas especificidades, a partir das quais poder-se-ão estabelecer adequadas estratégias de reabilitação.

Nesta perspetiva, segue-se a análise e caracterização, complementada graficamente, que teve em consideração os levantamentos locais e os valores estatísticos dos Censos 2011.

Deste modo, foram contempladas as principais componentes da proposta ARU: **a população residente, a morfologia urbana, o edificado, o espaço público, as infraestruturas, e os equipamentos** que serviram de base para a realização de uma **análise SWOT** apresentada no capítulo seguinte.

### **1- População Residente**

Mediante Censos de 2011<sup>8</sup>, a população residente deste pequeno lugar registava, em 2011, 16 habitantes, sendo que 6 possuíam mais que 64 anos, 8 representavam a faixa etária dos 25 aos 64 anos, 1 correspondia às idades compreendidas entre os 20 a 24 anos e 1 ao escalão dos mais jovens entre os 10 a 13 anos.

---

<sup>8</sup> - Segundo Censos de 2011 do INE, consultado em janeiro de 2015

## 2- Morfologia Urbana

A sua localização no extremo limite do concelho, aliada às suas relações e ligações com o exterior, nomeadamente com o território vizinho, foi determinante para a constituição deste lugar.



..... Limite da Área de Reabilitação Urbana

Figura 5. Ortofotomapa

Implantado em paisagem plana, este pequeno aglomerado desenvolve linearmente paralelamente à Estrada Nacional 246-1 que atravessa o concelho e segue em direção a Espanha.

Esta via, que constitui o eixo distribuidor deste lugar, a partir do qual derivaram alguns dos seus arruamentos secundários, apresenta como principal referência o edifício da alfândega que demarca a fronteira entre o território nacional e o espanhol



### 3- Edificado



Figura 6. Edificado com paisagem envolvente

Principalmente constituído por antigas habitações unifamiliares e bifamiliares dos guardas fiscais e correspondentes a cerca de 20 imóveis de um a dois pisos, que foram construídas nos anos 60 do século XX<sup>9</sup>, este conjunto edificado encontra-se somente habitado por três a quatro famílias parentes dos primeiros habitantes.



1



2

Fig. 7. Edificado (1) e Igreja (2)

---

<sup>9</sup>- Segundo descrição do Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, consultado em janeiro de 2015.



1

2

Fig. 8. Moradia unifamiliar (1) e Moradia bifamiliar (2)

Além destas habitações, encontram-se implantados neste lugar o antigo edifício da guarda fiscal e a estação fronteiriça, todos eles da autoria dos arquitetos Carlos João Chambers Ramos e Cassiano Branco.<sup>10</sup>



1



2



3



4

Fig. 9. Edifício onde se encontravam os serviços da guarda fiscal e se fazia o controlo de estrangeiros (1), armazém (2), Estação Fronteiriça (3 e 4).

Maioritariamente desocupadas, estas edificações têm vindo a degradar-se, algumas das quais encontram-se em mau estado de conservação, conforme se identifica nas figuras seguintes

<sup>10</sup>-Segundo descrição do Instituto de Habitação e de Reabilitação Urbana, consultado em janeiro de 2015.



Fig. 10. Exemplos de edifícios em mau estado de conservação.

#### 4- Espaço Público

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 delimitado pelos percursos marginantes 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, que testemunham a dependência à agricultura que era complementar às atividades desenvolvidas pela população residente, assumem-se como potenciais espaços naturais a requalificar pelo que estabelecem o regresso à agricultura biológica.

Em suma, não obstante as diversas potencialidades observadas, o espaço público de Fronteira revela algumas debilidades físicas que importa resolver, entre as quais salientam-se as mais evidentes:

##### Espaços Naturais

- Abandono das hortas;
- Degradação dos espaços envolventes às habitações.



Fig. 11. Exemplos de espaços envolventes.

### **Espaços Públicos**

- Espaços públicos desqualificados e indefinidos;
- Espaços públicos sem utilização.



1

2

Fig. 12. Exemplos de espaços públicos

1-Antigo parque infantil; 2-Espaço contíguo aos edifícios da Estação Transfronteiriça e armazém

### **Mobiliário Urbano**

- Mobiliário urbano inexistente.

### **Pavimentos**

- Arruamentos com pavimentos em mau estado de conservação;
- Trajetos pedonais acessíveis que necessitam de ser requalificados, passando por uma repavimentação;
- Trajetos pedonais acessíveis, nomeadamente passeios, que foram “invadidos” pela vegetação.



Fig. 13. Exemplos de mobiliário urbano .

## **5- Equipamentos**

Dado à desativação das suas estruturas funcionais e ao consequente despovoamento, Porto Roque não apresenta nenhum equipamento em funcionamento.

A reabilitação de todas estas antigas valências poderá permitir a adaptação a futuras novas funções determinantes para a requalificação, renovação e dinamização deste aglomerado.

Entre as diversas intervenções a propor salienta-se a importância da reabilitação e conversão da alfândega em espaço destinado a alojar uma “incubadora-viveiro” de empresas startups, mantendo as funções do restaurante, e refere-se igualmente a necessidade da adaptação e transformação do antigo edifício da guarda fiscal em centro de apoio à criação de emprego e formação e centro de negócios e promoção das atividades socioeconómicas.

Contribuindo para a qualidade ambiental, funcional e humana deste aglomerado, estes equipamentos devem ser transformados em lugares ativos, vitalizadores, regeneradores e funcionais.

## **6- Infraestruturas**

Desde da construção da Estação Fronteiriça e do seu bairro habitacional, poucos foram os trabalhos destinados à requalificação das infraestruturas, as quais correspondem ainda às antigas redes que revelam grandes necessidades de intervenção.

Deste modo, de forma a garantir as devidas condições de habitabilidade, pretende-se, com a Delimitação da ARU proposta, operar em todas as infraestruturas, com exceção da rede abastecimento de água, cuja substituição foi recentemente iniciada.

## **VI. Análise SWOT**

Mediante a caracterização e análise da área da ARU proposta, identificaram-se as diversas potencialidades e fragilidades através de uma análise SWOT, a partir da qual poder-se-á estabelecer estratégias ou medidas de intervenção.

### **Forças**

- Proximidade a Portalegre;
- Grande proximidade com Espanha;
- Património natural, ambiental, paisagístico e arquitetónico de qualidade;
- Condições que potenciam o desenvolvimento ecoturismo;
- Boas condições para a criação de uma ecoaldeia;
- 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;
- Fraca 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.

### **Oportunidades**

- 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, com implementação de um projeto de uma ecoaldeia;
- 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.



## **VII. Estratégia**

A contínua degradação do parque edificado de Porto Roque e o seu abandono têm motivado, desde há alguns anos, a Câmara Municipal de Marvão para a sua reabilitação, dado este lugar revelar recursos inegáveis, nomeadamente a nível de património construído, natural e paisagístico, e apresentar uma localização estratégica, correspondente à zona limítrofe do concelho e território nacional.

Entre muitas apostas de intervenção, a transformação de Porto Roque numa ecoaldeia poderá constituir uma das opções mais sensatas e mais adequadas para este lugar. Esta proposta, que terá por base os conceitos de desenvolvimento sustentável que poderão ser refletidos com intervenções reabilitação urbana e arquitetónica, procura desafiar os atuais problemas de insustentabilidade ambiental, e de contínua degradação e abandono do mundo rural interior observados num país cada vez mais desequilibrado e litoralizado.

Contemplando o conceito de ecoaldeia, pretende-se com esta proposta que a estratégia de intervenção evidencie a relação Homem-Natureza.

Tal intervenção implica perceber os conceitos de Ecologia, e de Sustentabilidade que se aplicam quer na arquitetura e exploração deste lugar, quer nas relações funcionais e sociais, pressupondo a manutenção consciente dos espaços agrícolas produtivos e considerando todos os seus recursos e energias naturais e renováveis.

Neste contexto a reabilitação urbana, através da Delimitação de uma ARU, constitui sem dúvida uma oportunidade para revitalizar este lugar abandonado e transformá-lo numa aldeia ecológica,

cuja valorização e reinterpretação poderão impulsionar a inversão da tendência demográfica, induzindo à sua reocupação.

Esta requalificação urbana deverá ter em consideração os métodos construtivos fundamentais na temática da ecologia e sustentabilidade, uma vez que os edifícios são os principais geradores de grandes desperdícios e resíduos. A forma como os espaços públicos devem ser redimensionados é outra questão a considerar pelo que os mesmos poderão igualmente contribuir para o equilíbrio ambiental e bioclimático do pretendido ecossistema.

Pese embora as diversas pretensões a nível de requalificação, as intervenções no espaço físico revelam-se insuficientes. Devem ainda ser estabelecidas estratégias e dinâmicas que promovam a criação de postos de trabalhos e que garantem as condições de suporte diário à vivência do aglomerado, tais como a reabilitação e criação de equipamentos, implantação de uma “incubadora – viveiro” de empresas startups, e a revitalização dos espaços de produção agrícola, constituindo esta última proposta uma grande aposta para o desenvolvimento da agricultura biológica.

Ainda deve ser contemplada a dimensão social, muito inerente ao modelo das ecoaldeias que promovem as interações humanas e o apoio aos membros mais debilitados da sociedade e disponibilizam uma alternativa ao institucionalismo dos serviços.

Por fim, a criação de um centro de apoio à criação de emprego e formação, e centro de negócios e promoção das atividades socioeconómicas poderão constituir alternativas para a revitalização de Porto Roque, e desencadear dinâmicas que possam atrair famílias ou empresários que queiram desenvolver as componentes ecológica, natural e ambiental deste lugar.

## 1- Critérios de Delimitação da ARU

Neste contexto, face à análise do lugar e avaliação dos problemas identificados, para a **Delimitação da ARU** proposta foram considerados os seguintes os 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 equipamentais, 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.

## 2- Objetivos

Inerentes à proposta e aos critérios de Delimitação da ARU proposta, cinco dos quais correspondem aos **pilares da Sustentabilidade e da Ecologia**, encontra-se um conjunto de objetivos estratégicos e específicos que permitirão a implementação da estratégia de intervenção

### **Objetivos Estratégicos**

1. Promoção, valorização e aposta no património natural, ambiental, paisagístico e arquitetónico;
2. Requalificação urbana e transformação de Porto Roque numa Ecoaldeia
3. Aposta na autossustentabilidade, recorrendo às energias renováveis, construção sustentável, eficiência energética, gestão de resíduos e recursos existentes;
4. Aposta na agricultura biológica;
5. Criação de dinâmicas de repovoamento e fixação de população;
6. Fomentar o empreendedorismo;
7. Criar serviços criativos que possam atrair empresários que invistam no meio ambiente e património;
8. Promoção do ecoturismo;
9. Divulgação do potencial turístico endógeno;
10. Dinamização e articulação das dinâmicas socioculturais com as existentes no território regional e nacional.

### **Objetivos Específicos**

#### ***1- Requalificação do Parque Edificado Existente***

- Reabilitação dos antigos equipamentos públicos:
  - *Antigo Posto da Guarda Fiscal;*
  - *Antigo Edifício da Alfândega;*
  - *Báscula e armazém;*
  - *Instalações Públicas*
  - *Capela.*
  
- Reabilitação dos edifícios habitacionais
  - *Blocos habitacionais;*
  - *Vivendas unifamiliares.*
  
- Adequação do edificado às boas condições de utilização;

- Conversão e adaptação dos antigos edifícios públicos a novas funções:
  - *Posto de Turismo,*
  - *Transformação do edifício da alfândega em “incubadora – viveiro “ de empresas startups, mantendo o restaurante;*
  - *Conversão do antigo edifício da guarda fiscal em centro de apoio à criação de emprego e formação e centro de negócios e promoção das atividades socioeconómicas;*
  - *Reabilitação da capela – **centro comunitário**;*
  - *Instalações de apoio a ciclistas / desportistas de natureza.*
  
- Construção e adaptação dos antigos edifícios de habitação existentes para:
  - *Habitações de turismo rural e de natureza;*
  - *Habitações temporárias (apoio social);*
  - *Habitações permanentes.*
  
- Aposta na construção/ reabilitação sustentável tendo por base:
  - *Os materiais e técnicas tradicionais;*
  - *A preservação e valorização da arquitetura tradicional;*
  - *A eficiência térmica e energética;*
  - *A avaliação e certificação pelo sistema SBTool.*
  
- Reabilitação térmica e energética, recorrendo a sistemas energéticos eficientes (iluminação, aquecimento, etc.), caixilharia e vidro termicamente eficientes, e a isolamentos térmicos de paredes e coberturas, mediante pré-análise
  
- Aposta em Energias Renováveis:
  - *Energia solar térmica para o aquecimento de águas;*
  - *Energia solar fotovoltaico;*
  - *Energia eólica.*

## **2- Requalificação e Revitalização dos Espaços Públicos e Espaços Verdes**

- Redimensionamento e requalificação de alguns espaços pouco definidos;
- Repavimentação de algumas ruas e espaços pedonais;
- Colocação de luminárias e mobiliário urbano;
- Arborização e tratamento paisagístico ao longo dos principais arruamentos;
- Revitalização das hortas existentes.

## **3- Requalificação da envolvente**

- Aposta nas hortas comunitárias:
  - *Aposta na exploração agrícola comunitária de pequena escala com a criação de talhões;*
  - *Aproveitamento e gestão dos recursos naturais existentes, nomeadamente das águas pluviais, com a criação de infraestruturas que possam garantir a rega destas explorações;*
  - *Infraestruturas de compostagem: gestão e transformação dos resíduos orgânicos em composto orgânico para fertilização do terreno;*
  - *Promoção e apoio ao investimento nos produtos hortícolas produzidos localmente.*
- Gestão Florestal:
  - *Limpeza e conservação das áreas florestais envolventes;*
  - *Proteção contra incêndios;*
  - *Valorização energética.*

## **4- Requalificação das Infraestruturas**

- Aposta num sistema de infraestruturas adaptado às energias renováveis e que consideram as características naturais deste território;
- Requalificação e substituição da rede de águas e saneamento:

- *Reabilitação de infraestruturas;*
- *Construção de ETAR compacta e/ou Fito-ETAR.*
  
- Requalificação e substituição da rede elétrica:
  - *Reestruturação da rede de distribuição elétrica*
  - *Renovação da iluminação pública.*
  
- Aposta na melhoria do sistema de comunicações e transportes:
  - *Instalação de rede wireless de acesso gratuito;*
  - *Aposta numa plataforma destinada à telecomunicação para telemóveis-smart people e smart governance;*
  - *Melhoria e extensão da rede local de transporte público;*
  - *Implantação de posto de carregamento para veículos elétricos.*

#### **5- Melhoria das Condições de Acessibilidade e Mobilidade**

- Adaptação de alguns espaços envolventes às antigas principais funções equipamentais às condições de mobilidade e acessibilidade;
- Delimitação de corredores, marginantes dos principais arruamentos, destinados à circulação exclusivamente pedonal;
- Adaptação dos edifícios às condições de mobilidade e acessibilidade;
- *Aposta em percursos pedonais, ciclovias e pistas cicláveis.*

#### **6- Circulação e Estacionamento**

- Redefinição dos lugares de estacionamento;
- Criação de zonas de apoio ao estacionamento de veículos especiais.



**7- Ações complementares que potenciem o desenvolvimento sustentável e autossuficiente de Porto Roque**

- Aposta em workshops sobre o tema da sustentabilidade;
- Aposta na produção local de alimentos orgânicos;
- Criação de um mercado onde serão vendidos produtos biológicos;
- Gestão de resíduos existentes produzidos, reciclagem e compostagem;
- Criação de serviços criativos que possam atrair empresários que invistam na agricultura biológica;
- Fomentar o empreendedorismo.

**8- Ações complementares que promovam a dimensão social, económica e cultural de Porto Roque**

- Promoção e divulgação de feiras onde serão vendidos os produtos endógenos;
- Aposta numa economia solidária e cooperativa baseada em rede de trocas e na autossuficiência;
- Criação de espaços que promovam o espírito comunitário e favoreçam as interações humanas.

**9- Apoio aos Particulares**

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Promover a reocupação dos imóveis desocupados, através da adaptação destes espaços a novas funções;
- Sensibilização por parte da autarquia para apelar os proprietários à reabilitação sustentável dos edifícios.

**10- Desenvolver ações que potenciem o desenvolvimento do turismo**

- Divulgação e integração do património natural e paisagísticos nos roteiros turísticos;
- Aposta em atividades ligadas à natureza:

- *Desportos de natureza;*
- *Percursos pedestres;*
- *Trilhos BTT;*
- *Workshops;*
- *Birdwatching.*

## **VIII. Benefícios Fiscais**

Na operacionalização de uma estratégia de reabilitação urbana, obedecendo ao estabelecido pelo RJRU, compete ao município a liderança nas diversas funções: regular e monitorizar a intervenção; assegurar a realização de um conjunto de ações de natureza material ou incorpórea; e estimular outras entidades, designadamente as da esfera privada, empresarial ou individual, a aderir à dinâmica global de reabilitação.

Desta forma, a delimitação da área de reabilitação urbana obriga o município a sistematizar e propor instrumentos e mecanismos de apoio e incentivo a mobilizar para a implementação da estratégia de reabilitação urbana, podendo estes ser de natureza diversificada: incentivos de natureza fiscal, incentivos de natureza administrativa e ainda instrumentos de apoio financeiro.

Neste sentido, nos termos da alínea a) do artigo 14.º, e da alínea f) do n.º2, do artigo 33.º da Lei n.º32/2012, de 14 de agosto, as operações de reabilitação urbana nesta área beneficiarão dos seguintes benefícios fiscais:

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

- a) Imóveis, localizados em áreas de reabilitação urbana e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;
- b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

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

**3. São isentas do IMT as aquisições de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado exclusivamente a habitação própria e permanente, na primeira transmissão onerosa do prédio reabilitado, quando localizado na ‘área de reabilitação urbana’;**

**4. Os encargos a que se refere o n.º 1 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da área de reabilitação ou da comissão arbitral municipal, consoante os casos;**

**5. As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior;**

**6. As isenções previstas nos n.ºs 2 e 3 estão dependentes de deliberação da assembleia municipal, que define o seu âmbito e alcance, nos termos do n.º 2 do artigo 12.º da Lei das Finanças Locais;**

**7. Os incentivos fiscais consagrados no presente artigo são aplicáveis aos imóveis objeto de ações de reabilitação iniciadas após 1 de Janeiro de 2008 e que se encontrem concluídas até 31 de Dezembro de 2020;**

**8. São abrangidas pelo presente regime as ações de reabilitação que tenham por objeto imóveis que preencham, pelo menos, uma das seguintes condições:**

- a) Sejam prédios urbanos arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27.º e seguintes do NRAU;
- b) Sejam prédios urbanos localizados em ‘áreas de reabilitação urbana’.