

Delimitação da Área de Reabilitação Urbana do Portagem

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



# Índice

I.	Inti	ntrodução3		
II.	Obj	bjetivos7		
III.	. Enquadramento		8	
	1-	No Território	8	
	2-	Na História	8	
	3-	No PDM	10	
IV.	Del	imitação da ARU	11	
V.	. Caracterização da ARU		12	
	1-	População Residente	12	
	2-	Atividades económicas	13	
	3-	Morfologia Urbana	13	
	4-	Edificado	15	
	5-	Espaço Público	20	
	6-	Equipamentos	23	
	7-	Infraestruturas	26	
VI.	And	álise SWOT	27	
VII	<b>.</b>	Estratégia	29	
	1-	Critérios de Delimitação da ARU	31	
	2-	Objetivos	32	
VII	<b>7.</b>	Benefícios Fiscais	35	

## I. Introdução

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.

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 integrada¹ 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.

"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

assim, considerada parte de um projeto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas".

Segundo Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa,

<sup>2010,</sup> 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,

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.

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

٠

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Cf., Susana Tavares, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.10.

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> Idem, ibidem, p.10.

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> Dulce Lopes, "O Novo Regime da Reabilitação Urbana", Cedoua, Lisboa, 2010, p.21.

<sup>&</sup>lt;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>&</sup>lt;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.

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.

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).

\_

<sup>&</sup>lt;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".

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

Com efeito, este lugar que, pela sua história, e o seu património 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 **no lugar de Portagem,** 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

Através da delimitação da ARU, pretende-se valorizar e qualificar a paisagem urbana de Portagem, construída na base da atratividade paisagística e turística que estiveram na origem do seu desenvolvimento e expansão.

Esta delimitação permitirá o estabelecimento de um quadro adequado, coerente e consistente de medidas de gestão e de incentivo à Reabilitação Urbana, a qual não se cinge às intervenções físicas. Compreende, igualmente, 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.

Desta forma, a Delimitação da ARU, de acordo com legislação em vigor<sup>8</sup>, dotará a esta área ferramentas mais eficazes para atrair investimento orientado para a consolidação de dinâmicas existentes/ emergentes, tais como o património cultural e natural, o turismo de lazer e de natureza, a gastronomia local e as atividades socioculturais locais que poderão potenciar outros investimentos externos e a criação de empregos.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>8</sup> Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de Outubro, alterado e republicado pela Lei n.º 32/2012 de 14 de Agosto.

## III. Enquadramento

#### 1- No Território

Portagem é um dos aglomerados da freguesia de São Salvador de Aramenha, localizado a sul do concelho de Marvão que se encontra integrado no distrito de Portalegre, da região do Alto Alentejo, limitado a norte por Espanha, Castelo de Vide e Portalegre, e cuja interioridade é ultrapassada pela estreita relação que tem vindo a estabelecer com o país vizinho.

Banhada pelo rio Sever, à entrada de um vale encaixado entre as Serras de Marvão e da Selada na base da encosta poente de Marvão, esta pitoresca aldeia, surge na encruzilhada de três vias - CM 1142, EN 359 e EN 246-1, sendo estas duas últimas as mais importantes do concelho pelo que estabelecem a ligação deste lugar com Portalegre, Castelo de Vide e a fronteira espanhola.

#### 2- Na História

Intimamente ligado à paisagem envolvente, onde bebe as suas mais profundas origens, Portagem implanta-se numa zona especialmente rica em património arquitetónico e arqueológico romano, o qual poderá comprovar uma remota ocupação.

Este lugar, que certamente já existia no século XIV, data em que se encontrava construída e em pleno funcionamento a sua torre aduaneira medieval<sup>9</sup>, apresenta uma forte relação com este edifício e a sua ponte, ambos imóveis classificados.

-

<sup>&</sup>lt;sup>9</sup> Conforme descrição da Direção Geral do Património Cultural, www.patrimoniocultural.pt/, acedido em janeiro de 2015

Esta relação remete-nos para o seu topónimo, que segundo reza a lenda, os judeus, expulsos pelos Reis Católicos de Espanha, teriam que pagar portagem para entrar em Portugal.

Com efeito, muitos ultrapassaram as barreiras políticoadministrativas e passaram por este lugar, sendo a sua torre<sup>10</sup>, a famosa "portagem" e alfândega aduaneira de Marvão, o testemunho vivo dessa passagem que era realizada a "vau ou utilizando poldras com empedrado submerso ou o açude que se lhe encontra próximo, construção de raiz romana. Esta foi construída na margem esquerda da Ponte da Portagem, sobre um afloramento de quartzito"<sup>11</sup>.



Figura 1. Placa comemorativa da passagem dos judeus pelas terras de Marvão.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>10</sup> Conforme descrição de Carmen Ballesteros; www.cm-marvao.pt/, acedido em janeiro de 2015.

<sup>&</sup>lt;sup>11</sup> Conforme descrição da Direção Geral do Património Cultural, consultada em janeiro de 2015.

#### 3- No PDM

Mediante o principal objetivo da presente proposta que visa a Delimitação da ARU de Portagem, importa considerar as leis e os instrumentos de gestão territorial deste território, cuja análise revelase 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 urbano de Portagem, devem ser contemplados o seu ordenamento, as condicionantes e os seus objetivos.

#### No contexto do ordenamento do PDM

A área que se pretende delimitar contempla uma parte do perímetro urbano atual de Portagem que compreende espaços urbanos e urbanizáveis.

Esta área contempla áreas de equipamentos, áreas verdes urbanas e áreas de baixa densidade.

#### No contexto dos objetivos estratégicos do PDM

O Plano Diretor Municipal de Marvão, enquanto instrumento de gestão e planeamento municipal, considera aspetos essenciais e contributivos para a afirmação e desenvolvimento do território concelhio que se encontram refletidos num conjunto de objetivos

Este objetivos, embora apresentem uma abrangência concelhia ou supra/local, traduzem-se igualmente na área proposta a reabilitar, correspondendo aos seguintes pontos:

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

# IV. Delimitação da ARU

Face ao objetivo principal da presente proposta, apresenta-se na planta da figura 2 a Delimitação da ARU de Portagem, que corresponde a uma área de 24,45 ha.

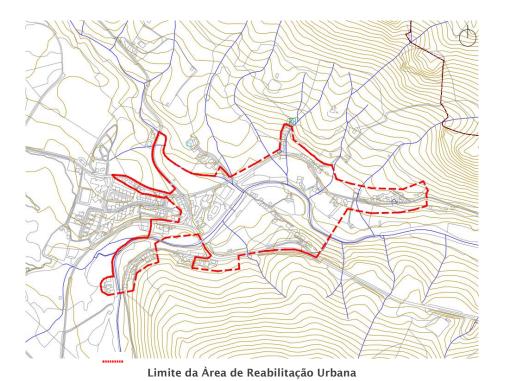


Figura 2. Planta de Delimitação da Área de Reabilitação Urbana.

# V. Caracterização da ARU

Fundamental é o entendimento da área que se propõe delimitar para que se possa identificar as suas particularidades, nomeadamente as suas características físicas e humanas e as suas emergentes dinâmicas económicas e socioculturais, a partir das quais poder-se-á estabelecer estratégias de intervenção que permitem a sua adequada reabilitação.

Para esse efeito, com base nos valores estatísticos dos Censos 2011 e levantamentos *in loco*, apresenta-se, no presente capítulo, uma breve descrição das diversas componentes que estruturam a ARU proposta.

Nesta caracterização é considerada uma abordagem da população residente, da morfologia urbana, do edificado, do espaço público, das infraestruturas e dos equipamentos que representam as principais componentes estruturantes da ARU delimitada, e que servem de base à realização de uma análise SWOT, apresentada no capítulo seguinte.

#### 1- População Residente

À semelhança de outros aglomerados, Portagem não foge muito à realidade observada no concelho. Embora a sua população tenha aumentado no último decénio, cujos valores registados em 2001 e 2011 eram respetivamente 263 e 325<sup>12</sup> residente, esta tende para o contínuo envelhecimento e consequente futuro descréscimo.

Tal facto é comprovado mediante análise dos dados estatísticos do INE relativos à população residente de Portagem em que se verificava, em 2011, uma percentagem de indivíduos com 65 ou mais anos (26,

-

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> Segundo Censos de 2011, INE, consultados em janeiro de 2015.

82%) superior à da faixa etária referentes às idades entre os 0 e 14 anos (14,77%).

#### 2- Atividades económicas

Relativamente às atividades económicas, estas centram-se essencialmente no setor terciário que se destaca dos restantes, dominância que se encontra igualmente refletida na freguesia, empregando, em 2011<sup>13</sup>, 354 residentes (63%), e contrapondo-se ao primário e secundário que registavam respetivamente 12% e 23%.

Esta evidência, no caso de Portagem, resulta da confluência de vias e da presença do Rio Sever que deram origem a este lugar. Estes proporcionaram o desenvolvimento de pequenos comércios, restaurantes e a implantação de um equipamento lúdico - Centro de Lazer da Portagem que empregam parte da população local.

#### 3- Morfologia Urbana

Na origem da constituição deste lugar encontram-se diversos fatores. A sua proximidade a Marvão, a São Salvador da Aramenha e à antiga cidade romana de Ammaia, a presença de um dos principais cursos de água – o rio Sever e o cruzamento das vias CM 1142, EN 359 e EN 246-1 contribuíram para o seu aparecimento.

Ainda, acrescem às condições geográficas e viárias a sua importância estratégica concelhia, sendo este lugar, durante o século XV, ponto de entrada, passagem e de comunicação obrigatória para todos aqueles que insistiam em ultrapassar as barreiras administrativas estabelecidas entre Portugal e Espanha.

Constituído inicialmente por um conjunto de pequenos aglomerados lineares, que se desenvolviam nas imediações do percurso do Rio Sever, nomeadamente ao longo da Rua da Ponte Romana/Rua de Nossa Senhora da Rocha, Portagem expandiu-se nas últimas décadas do século passado, nomeadamente nos anos 80/90 do século XX, na

-

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Segundo Censos de 2011, INE, consultados em janeiro de 2015.

margem norte deste curso de água, com o surgimento do Centro Lúdico, em 2000.

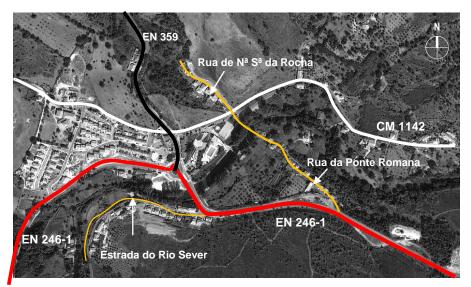


Figura 3. Ortofotomapa

Mediante esta recente expansão, que se encontra igualmente associada à recente descentralização da função habitacional, essencialmente localizada na vila de Marvão, este aglomerado alterou a sua estrutura inicialmente linear dispersa para um desenho mais orgânico que se moldou aos traçados da EN 359, EN 246-1 e EM 1142.

Desta nova estrutura, que tem por eixo regulador e distribuidor a EN 246-1/ EN359, resultaram pequenos quarteirões, com formas variáveis e preenchidos por moradias e edifícios em banda.

#### 4- Edificado

No que respeita ao seu conjunto edificado, inicialmente constituído por construções tradicionais de um a dois pisos que marginam o Rio Sever, Portagem apresenta atualmente pequenos conjuntos, compostos por edifícios em banda e por moradias geminadas e unifamiliares com 2 pisos e algumas com 3 pisos, cujo surgimento se associa às atividades implantadas na área central do aglomerado.

O parque edificado, essencialmente constituído por habitações, apresentava, em 2011<sup>14</sup>, 172 imóveis, entr os quais se identificam alguns exemplos de arquitetura local.



Figura 4. Vista do conjunto edificado de Portagem

#### **Património**

A Ponte e a Torre da Portagem, que se erguem sobre o Rio Sever, ao lado do açude e o espelho de água de raiz romana, são sem dúvida ex-libris concelhios e nacionais e constituem um conjunto notável classificado como Conjunto de Interesse Público (CIP).

\_

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Segundo Censos de 2011, INE, consultados em janeiro de 2015.





Figura 5. Torre Medieval (1)e Ponte da Portagem (2)
Fonte: IHRU, consultado em Janeiro de 2015

A Ponte da Portagem, comumente designada como romana, mas cuja data de construção será entre finais do século XVI e inícios do XVIII<sup>15</sup>, apresenta materiais de origem romana, advindos da cidade de Ammaia. Esta possui cinco arcos, de volta perfeita, e um tabuleiro em rampa revestido com pedras irregulares<sup>16</sup>.

A Torre, que se localiza a sul desta ponte, a cerca de 80 m, é uma construção quadrangular medieval, onde funcionara a antiga alfândega de Marvão. Nela se cobravam os direitos de passagem, conforme citado anteriormente.

Além deste património classificado, identificam-se outros imóveis representativos da arquitetura local, alguns do quais implantam-se ao longo da Rua da Ponte Romana/Nossa Senhora da Rocha e marginam o rio.

A Capela de Nossa Senhora da Rocha, cuja data efetiva da sua construção se desconhece e reedificada em inícios do século XX, o seu fontanário, os seus moinhos, as suas antigas construções tradicionais (figura 6) e alguns imóveis notáveis (figura 7) constituem, entre outros, as referências deste lugar.

\_

<sup>&</sup>lt;sup>15</sup> Segundo indica estudo do Professor Jorge Oliveira, conforme descrição da Direção Geral do Património Cultural, http://www.patrimoniocultural.pt/pt/ acedido em janeiro de 2015.

<sup>&</sup>lt;sup>16</sup> Conforme descrição da Direção Geral do Património Cultural, acedido em janeiro de 2015.





Figura 6. Património Local

Capela de N<sup>a</sup> S<sup>a</sup> da Rocha (1 e 2), habitações tradicionais (3 e 4), Fontanário de

Portagem (5).



Figura 7. Edifícios notáveis.

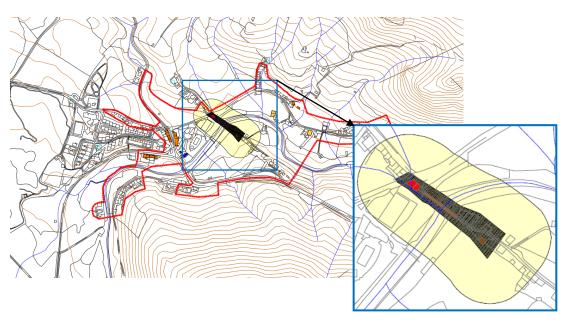


Figura 8. Património Classificado e Notável



## Estado de Conservação

Relativamente ao estado de conservação, identificam-se alguns imóveis degradados no parque edificado, sendo as construções mais

antigas as mais merecedoras de intervenção, conforme ilustam as imagens da figura seguinte.



Figura 9. Exemplos de imóveis em mau estado de conservação.

#### 5- Espaço Público

Durante o século XX decorreram diversas transformações e adaptações que alteraram significativamente a forma urbana do aglomerado de Portagem, a qual passou a apresentar uma estrutura mais complexa, com vazios no seu interior e espaços desarticulados que se cingem à função da circulação viária.

Mediante este panorama, no âmbito do projeto de Promoção, Coesão e de Acessibilidade foram recentemente intervencionados alguns espaços envolventes ao Centro de Lazer, particularmente os marginantes ao rio, nos quais realizaram-se diversas intervenções de requalificação paisagística, com pavimentações, inclusão de mobiliário urbano e delimitação percursos pedonais.

Embora estas intervenções tenham melhorado a imagem urbana deste lugar, não superam as diversas debilidades físicas, funcionais e formais identificadas em alguns espaços, nomeadamente os troços das Estradas Nacionais 246-1 e 359 juntos à rotunda, as ruas das Escolas, de Nossa Senhora da Rocha e Rua Nova / EM 1142.

Estes espaços, que são potenciadores de dinâmicas sociais, culturais e económicas, e importantes para a qualidade ambiental e urbana, contribuem para o reforço da sua centralidade, sendo que a valorização dos mesmos poderá contagiar o processo da reabilitação do edificado, e assim atrair e reter residentes.

Contudo, estes requerem um tratamento cuidado em harmonia com a paisagem envolvente, dada a importância deste lugar, e da sua localização integrada entre encostas declivosas, com inegáveis potencialidades recreativas e naturais de beleza única.

Nesse contexto, de modo a estabelecer uma intervenção integrada e ajustada ao lugar, foi feita uma avaliação destes espaços, a partir da qual identificaram-se algumas situações mais evidentes e merecedoras de intervenção que se resumem nos seguintes e principais pontos:

#### **Mobilidade**

- Ausência de trajetos pedonais acessíveis e de passeios;
- Passeios estreitos e sem rebaixamento;
- Desníveis e transições de materiais mal resolvidos;
- Pavimentos pouco confortáveis que dificultam a mobilidade segura.



Figura 10. Exemplos de trajetos pouco ajustados à mobilidade pedonal.

#### Mobiliário Urbano

- Indevida localização de alguns elementos (sinalética e luminárias), constituindo estes barreiras arquitetónicas à mobilidade;
- Mobiliário urbano pouco estético e mal posicionado;
- Mobiliario urbano em mau estado de conservação;
- Ausência de mobiliário urbano em alguns arruamentos, nomeadamente de papeleiras.



Figura 11. Mobiliário Urbano.

#### **Pavimentos**

- Irregularidade dos pavimentos e conjugação de materiais desajustada às condições de mobilidade;
- Conjugação de materiais desajustada.



Figura 12. Irregularidade dos pavimentos.

#### **Estacionamentos**

- Estacionamentos aleatórios e pouco definidos;
- Ausências de bolsas de estacionamentos ao longo de algumas vias.







Figura 13. Exemplos de estacionamentos aleatórios e indefinidos.



Fig. 14- Escola de Ensino Básico Integrado de Ammaia



Fig. 15-Centro de Lazer



Fig. 16- Espelho de água do Centro de Lazer



Fig. 17- Piscina artificial do Centro de Lazer

#### 6- Equipamentos

Portagem é atualmente um dos aglomerados com maiores perspetivas a nível de dinâmicas recreativas e culturais, as quais se encontram claramente associadas à sua centralidade, dado este constituir o ponto de confluência das vias mais importantes do Concelho e ocupar um posicionamento central no território concelhio, nas imediações da vila de Marvão.

Associadas à sua centralidade, encontram-se um conjunto de equipamentos que muito contribuíram para o seu atual desenvolvimento urbano.

Sendo determinantes para a estruturação espacial e social de um território, estes equipamentos assumem-se como vetores para requalificação e renovação urbana, devendo os mesmos ser contemplados na presente proposta.

Neste contexto, com base nos levantamentos realizados, identificamse na área de intervenção os seguintes equipamentos:

- Centro de Lazer da Portagem com espelho de água, piscina, anfiteatro ao ar livre, restaurante, áreas verdes de recreio e circuito de manutenção;
- Ludoteca:
- Hotel Sever Rio-hotel \*\*\*;
- Escola de Ensino Básica Integrado (1.º, 2.º e 3.º Ciclo) de Ammaia;
- Jardim de Infância de Ammaia;
- Capela de Nossa Senhora da Rocha:
- Parque infantil;
- Espaços verde marginantes ao Rio (acrescenta nesta última versão).

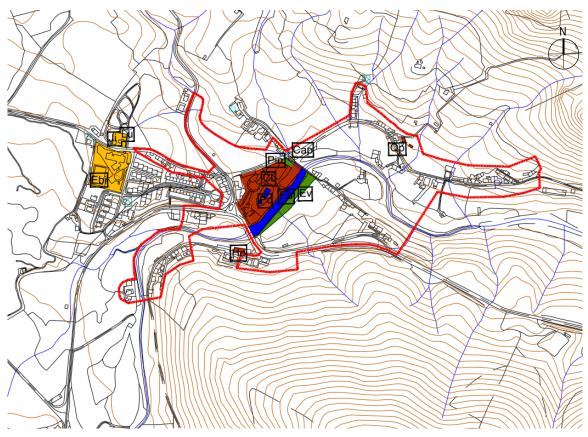
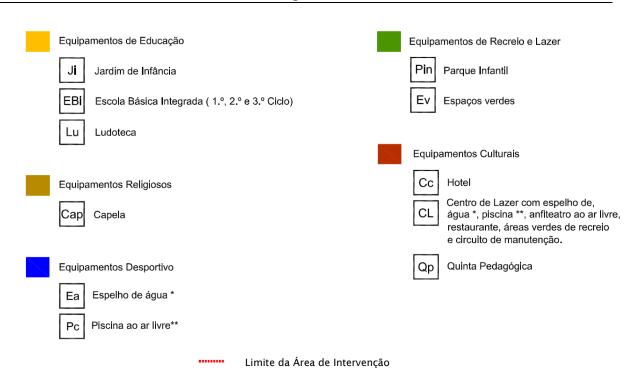


Figura 18. Planta de Equipamentos

#### Legenda



Neste conjunto, destaca-se o **Centro de Lazer** que, além de atender as necessidades da população residente, serve outras áreas do concelho, e integra um vasto espaço público com zonas verdes destinadas a atividades lúdicas.

Não obstante o número razoável de equipamentos, a área da proposta ARU carece de algumas valências, nomeadamente um multiuso e um pavilhão coberto desportivo de apoio à Escola.

#### 7- Infraestruturas

No decorrer destes últimos anos foram executadas algumas obras de requalificação de espaços públicos que integraram a alteração e adaptação de infraestruturas. Porém, subsistem ainda alguns arruamentos merecedores de intervenção.

Os troços das estradas nacionais 246-1 e 359, ambos localizados na proximidade da rotunda, a Rua das Escolas, Rua de Nossa Senhora da Rocha e a Rua Nova / EM 1142, conforme referido anteriormente, são alguns dos espaços que se pretende intervencionar.

## VI. Análise SWOT

A partir da análise do contexto urbano e social da área que se propõe reabilitar, e recorrendo à análise SWOT, reconheceram-se as diversas potencialidades e fragilidades que poderão potenciar e condicionar quaisquer estratégias ou medidas a implementar neste lugar.

#### **Forças**

- Proximidade em relação à Espanha e Portalegre;
- Paisagem envolvente e presença do Rio Sever e seus afluentes;
- Património histórico, arquitetónico, arqueológico e natural rico
- Condições que potenciam o desenvolvimento da atividade turística;
- Razoável cobertura de equipamentos;
- Gastronomia e etnografia;
- Existência de um hotel;
- Boas acessibilidades viárias.

#### **Fraquezas**

- Inexistência de empreendimentos de âmbito regional com capacidade para induzir o desenvolvimento económico e urbano,
- População relativamente envelhecida
- Reduzida formação de pessoal no setor do turismo e hotelaria;
- Os produtos gastronómicos carecem de certificação
- Fraca aposta na Identidade Cultural;
- Fraco marketing e divulgação de Portagem, enquanto destino turístico:
- Fraca dinâmica socioeconómica relativamente baixa;

- Falta de um trabalho estruturado e sistematizado com vista ao desenvolvimento integrado do setor do turismo.
- Fraca aposta na diversificação do comércio local;
- Estacionamento desorganizado e aleatório;
- Imóveis degradados.

#### **Oportunidades**

- Aposta e promoção no turismo integrado, com o reforço na atração turística cultural;
- Vontade política da parte da autarquia na dinamização da atividade turística e cultural de Portagem;
- Aposta na Reabilitação Urbana;
- · Reforçar o turismo integrado;
- Inserção no Parque Natural da Serra de São Mamede.
- Aposta forte na promoção dos principais produtos locais e na marca Marvão;
- Integrar Portagem rotas turísticas em criação.

#### Ameaças

- Período de crise económica mundial, que poderá acentuar a sua interioridade:
- Dependência do financiamento externo;
- Competição territorial com outros lugares com maior turística;
- Envelhecimento da população.

## VII. Estratégia

Avaliando o estado geral da área que se pretende intervir, os problemas identificados não se prendem tanto com estado de conservação do edificado, pesem embora algumas situações que mereçam ser intervencionadas. Estes relacionam-se essencialmente com o envelhecimento populacional, a falta de dinâmicas que apelam ao investimento exterior, com a fragilidade do seu tecido urbano e a sua desarticulação com a paisagem envolvente, cuja singularidade e beleza obrigam a um tratamento integrado e cuidado.

Com efeito, a ocupação desordenada, quase sempre ao longo das vias, induziu ao aparecimento de vazios urbanos e de "espaços públicos" indefinidos, desorganizados e desqualificados que transformaram este lugar num conjunto de fragmentos edificados desarticulados.

Por outro lado, estes espaços não contemplam questões de acessibilidade e mobilidade, respeitantes à melhoria dos mesmos e à adequabilidade a todas as gerações, os quais são fundamentais para a qualificação do tecido urbano. Aliadas a estas preocupações, encontram-se outras de ordem ambiental e ecológica que importa considerar e resolver, de forma a estabelecer continuidades entre a paisagem humana e natural, a partir de percursos pedestres e cicláveis, e requalificações paisagísticas.

Por fim, no que respeita ao comércio, muito limitado ao setor da restauração, este apela pouco ao investimento do consumidor/turista, sendo que a aposta numa maior variedade e diversidade de estabelecimentos locais poderá, em parte, contribuir para o crescimento económico de Portagem.

Estes problemas, para os quais a Câmara Municipal tem vindo a manifestar evidentes preocupações, determinaram algumas intervenções de requalificação urbana, desenvolvidas ao abrigo do programa de Promoção, Inclusão e de Acessibilidades, que melhoraram a imagem urbana de Portagem, mas que não resolveram de todo as debilidades físicas, socioeconómicas e culturais.

A correção destas debilidades poderá passar pela implementação de uma estratégia integrada, atuante sobre os elementos estruturantes da paisagem urbana e natural envolvente, e fatores dinâmicos socioeconómicas e culturais, através da Requalificação Urbana, por meio da **Delimitação de uma ARU**.

Deste modo, a Delimitação da ARU constitui um ponto de partido para Requalificação Urbana, a partir da qual poder-se-á elaborar de um estudo aprofundado, definir um conjunto de procedimentos estratégicos e desencadear a intervenção da iniciativa privada.

#### 1- Critérios de Delimitação da ARU

Neste contexto, face à análise do lugar e avaliação dos problemas identificados, foram considerados os seguintes os critérios:

- Identitários Culturais, respeitantes à história e ao caráter único deste lugar e que contemplam aspetos como: a arquitetura, paisagem, arqueologia, história, gastronomia e a etnografia do lugar;
- Estrutura e Desenvolvimento Urbano, referentes à origem do lugar e do desenvolvimento. Estes consideram a época urbana do seu desenvolvimento ou transformação, as características morfológicas próprias e contemplam 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, promovendo o uso sustentável dos recursos patrimoniais cultural e natural numa perspetiva de conservação integrada;
- Acessibilidade e Mobilidade cujos objetivos são a adaptação do edificado e dos espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade pedonal, ciclável e viária, e a melhoria do estado de conservação dos arruamentos;
- Dinâmicos que correspondem às dinâmicas sociais e económicas que podem determinar o desenvolvimento e influir na intensidade e velocidade do processo de reabilitação e de revitalização do lugar;
- **Turístico** que possam contribuir para a promoção do turismo cultural enquanto estratégia de desenvolvimento.

#### 2- Objetivos

Resultantes da proposta de delimitação da ARU encontram-se **objetivos estratégicos e específicos** que permitirão a implementação da estratégia de intervenção.

#### Objetivos Estratégicos

- Valorização do património cultural, natural e ambiental como fatores de identidade e competitividade e potenciadores ao desenvolvimento turístico;
- 2. Potenciar o equilíbrio entre a paisagem urbana e natural;
- 3. Proporcionar coesão urbana quer a nível formal, quer a nível funcional:
- 4. Diversificar e potenciar uma 'oferta urbana ' qualificada, em termos de imagem, serviços e sociabilidade;
- 5. Aposta e reforço no Turismo de Bem-estar e Lazer;
- Aposta na Mobilidade e Acessibilidade, no sentido de melhorar as condições de mobilidade e acessibilidade pedonal, ciclável e viária;
- 7. Aposta em dinâmicas para a fixação de população;
- 8. Dinamização e articulação das dinâmicas culturais, sociais e económicas com o território regional e nacional.

#### **Objetivos Específicos**

#### 1- Melhoria do Sistema Urbano

- Garantir o equilíbrio e a continuidade funcional entre a área que propõe a reabilitar e a envolvente paisagística;
- Promover a multifuncionalidade da área a reabilitar, privilegiando o uso habitacional, comercial e de serviços;
- Melhorar as condições de qualidade habitacional nos edifícios mais antigos;
- Criar dinâmicas que apostem na função residencial e na reabilitação dos edifícios habitacionais

- Qualificação e diversificação do comércio local;
- Reforçar a dinâmica comercial e empresarial através de um comércio diversificado e modernizado, a par de serviços e equipamentos.

#### 2- Requalificação e Revitalização do Parque Edificado Existente

- Reabilitação dos edifícios degradados e funcionalmente desadequados;
- Adequação do edificado às boas condições de utilização;
- Adaptações de edifícios existentes às novas funções, nomeadamente eventuais novos equipamentos e serviços que possam motivar a fixação da população;
- Valorização de edifícios e pormenores de qualidade.

#### 3- Requalificação e Revitalização dos Espaços Públicos

- Requalificação de alguns espaços públicos pouco definidos, tais como: o Largo das Almas e espaços envolvente à Capela de Nossa da Rocha.
- Repavimentação de algumas ruas;
- Revisão das infraestururas:
- Revisão do posicionamento de algum mobiliário urbano;

#### 4- Circulação e Estacionamentos

- Redefinição dos lugares de estacionamentos marginantes às vias principais;
- Implantação de um parque de estacionamento no Largo das Almas, junto à ponte romana.

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

- Adaptação de alguns espaços públicos às condições de mobilidade e acessibilidade, com redefinição de alguns passeios, atenuando ou reduzindo a altura dos lancis, nomeadamente nas zonas mais movimentadas;
- Adaptação dos edifícios existentes às condições de mobilidade e acessibilidade.

#### 6- Apoio aos Particulares

- Criação de um programa de apoio à reabilitação e arrendamento urbano;
- Apoio e financiamento para o desenvolvimento do comércio local;
- Promover a reocupação dos imóveis desocupados, através da adaptação destes espaços a novas funções.

# 7- Desenvolver ações que potenciam o desenvolvimento do turismo

 Reforçar a divulgação e integração do seu Património Cultural nos roteiros turísticos.

# 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:

- São dedutíveis a coleta, em sede de IRS, até ao limite de (euro)
   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'.